

23.05.13.



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 403 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 SYND. SECONDAIRE B**  
198 RUE DE CRIMÉE  
75019 PARIS

## **PROCES VERBAL**

Du lundi 6 mai 2013

L'an deux mille treize et le lundi six mai à 18h30,

Les copropriétaires de l'immeuble sis :

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 MONSIEUR DROUIN.

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

- Présidente : MADEMOISELLE RABAS élue à l'unanimité
- Secrétaire : MONSIEUR DROUIN élu à l'unanimité
- Scrutatrice : MADAME DEPOUILLY 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 **10** copropriétaires représentant **1890** 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 :

BY SOPHEAVIT (127) CAHEN DEMONCHY SUZANNE (1) CHEN YUCONG (137) HADDAG (176)  
LAHMI ELIE (125) SILLARD JEAN-MICHEL (135) WENG YOUNI OU MELLE WENG (179)  
YOUNAN (186)

**Soit un total de 1066 voix.**

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

Le Président rappelle l'ordre du jour :

1. ELECTION PRESIDENT, SCRUTATEUR(S), SECRETAIRE (Article 24)
  - 1.1. Election de la Présidente (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 2012 DU 01/01/2012 AU 31/12/2012 (Sans Vote)
3. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2012 AU 31/12/2012 (COMPTES JOINTS A LA CONVOCATION EN ANNEXE) (Article 24)
4. APPROBATION DU COMPTE TRAVAUX REFECTION TERRASSE (COMPTE JOINT A LA CONVOCATION EN ANNEXE) (Article 24)
5. APPROBATION DU COMPTE TRAVAUX MISE AUX NORMES CABINE ASCENSEUR ET TRAVAUX DE REFECTION DE LA CABINE ASCENSEUR (COMPTE JOINT A LA CONVOCATION EN ANNEXE) (Article 24)
6. 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)
7. APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2014 AU 31/12/2014 (Article 24)
8. ELECTION DU CONSEIL SYNDICAL
  - 8.1. Candidature de Mlle RABAS (Article 25\_1)
9. AUTORISATION D'ENGAGEMENT A DONNER AU SYNDIC (Article 25\_1)
10. AUTORISATION D'ENGAGEMENT A DONNER AU CONSEIL SYNDICAL (Article 25\_1)
11. MISE EN CONCURRENCE (Article 25\_1)
12. 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)
13. DECISION D'EFFECTUER DES TRAVAUX AYANT POUR OBJET : REFECTION CAGE ESCALIER - DEVIS JOINTS A LA CONVOCATION DES ENTREPRISES : JULIAN - SPB - COLLIN (Article 24)
14. VALIDATION DES HONORAIRES SANS SUIVI TECHNIQUE CONFORMEMENT AU CONTRAT DE MANDAT DE SYNDIC (Article 24)

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.

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

### **1.1 - Election de la Présidente**

Candidature de MADEMOISELLE RABAS

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

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

Candidature de MADAME DEPOUILLY

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

### **1.3 - Election du Secrétaire**

Candidature de MONSIEUR DROUIN

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

## **2 – RAPPORT DU CONSEIL SYNDICAL POUR L'EXERCICE 2012 DU 01/01/2012 AU 31/12/2012**

Le Conseil Syndical fait lecture de son rapport d'activité au cours de l'exercice 2012 du 01/01/2012 au 31/12/2012 (joint au procès verbal)

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

## **3 – APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2012 AU 31/12/2012 (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 syndicat.

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 2012 du 01/01/2012 au 31/12/2012, 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 18.100,69 Euros TTC, sous réserve de la production du contrat KONE, dans le cas contraire, pour un montant de 17.792,69 Euros TTC.

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

## **4 – APPROBATION DU COMPTE TRAVAUX REFECTION TERRASSE (COMPTE JOINT A LA CONVOCATION EN ANNEXE)**

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition le compte travaux REFECTION TERRASSE pour un montant de 2.045,34 Euros TTC.

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

## **5 – APPROBATION DU COMPTE TRAVAUX MISE AUX NORMES CABINE ASCENSEUR ET TRAVAUX DE REFECTION DE LA CABINE ASCENSEUR (COMPTE JOINT A LA CONVOCATION EN ANNEXE)**

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition le compte travaux MISE AUX NORMES CABINE ASCENSEUR ET TRAVAUX DE REFECTION DE LA CABINE ASCENSEUR pour un montant de 204.20 Euros TTC.

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

#### **6 – 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 de 16 mois et 24 jours qui entrera en vigueur conformément à son contrat le 06/05/2013 pour se terminer le 30/09/2014

La mission, les honoraires (ANNUELS soit 1.170,00 HT soit 1.399,32 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 Mlle RABAS pour signer le contrat de mandat syndic adopté au cours de la présente réunion.

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

#### **7 – APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2014 AU 31/12/2014**

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 débutant le 01/01/2014 et finissant le 31/12/2014 arrête la somme de 23.000,00 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.

Le syndic ajustera à 1/6ème (Art. 35 du décret) du montant du budget prévisionnel l'avance de trésorerie. Cet ajustement est exigible le lendemain de cette assemblée, et sera effectuée automatiquement chaque année pour être ainsi maintenu à 1/6ème du budget prévisionnel.

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

#### **8 – ELECTION DU CONSEIL SYNDICAL**

##### **8.1 - Candidature de Mlle RABAS**

∴ L'assemblée générale désigne conseiller syndical : Mlle RABAS.

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

## **9 – AUTORISATION D'ENGAGEMENT A DONNER AU SYNDIC**

L'assemblée générale, conformément à l'article 21-2 de la loi du 10 juillet 1965, décide de fixer à 1500.00 Euros HT, le montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est rendue obligatoire.

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

## **10 – AUTORISATION D'ENGAGEMENT A DONNER AU CONSEIL SYNDICAL**

L'assemblée générale donne pouvoir au conseil syndical et à son président pour autoriser le syndic à engager une dépense exceptionnelle en cours d'exercice hors gestion courante, dont le montant ne devra pas dépasser 2.500.00 Euros HT, par intervention.

Dans ce cas, la transmission des pièces sera faite au président du conseil syndical qui devra faire toute diligence pour réunir son bureau et donner son accord au syndic.

En cas d'urgence, l'information sera donnée au président du conseil syndical par téléphone et confirmée aussitôt par courrier.

Le conseil syndical rendra compte de cette délégation lors de la prochaine assemblée générale.

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

## **11 – MISE EN CONCURRENCE**

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 1.500,00 EUROS TTC, le montant de tous les marchés, travaux, contrats et commandes, à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

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

## **12 – DISPENSE D'OUVRIR 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, du 06 mai 2013 au 30 septembre 2014.

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

## **13 – DECISION D'EFFECTUER DES TRAVAUX AYANT POUR OBJET : REFECTION CAGE ESCALIER DEVIS JOINT(S) A LA CONVOCATION DES ENTREPRISES : JULIAN - SPB - COLLIN**

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 : REFECTION CAGE ESCALIER (sans vernis porte d'entrée)

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

Société JULIAN  
Société SPB  
Société COLLIN

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise COLLIN prévue pour un montant prévisionnel de 16.322,85 EUROS TTC.

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, y afférents, seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des Charges Générales.

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux à procéder aux appels de fonds prévisionnels en 3 trimestre(s) :

40% le 1<sup>er</sup> juin 2013 lors de l'apurement du crédit des comptes 2012.

30% le 1<sup>er</sup> septembre 2013.

30% le 1<sup>er</sup> novembre 2013.

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

#### **14 – VALIDATION DES HONORAIRES SANS SUIVI TECHNIQUE CONFORMEMENT AU CONTRAT DE MANDAT DE SYNDIC.**

Au titre du suivi administratif et financier des travaux de réfection de la cage d'escalier précédemment votés, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires de syndic à 1 % HT du montant HT du coût de revient total des travaux.

Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement desdits travaux décidés à la résolution numéro 13.

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

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 19h20.

*L'original du procès verbal est inséré dans le registre des procès verbaux de l'immeuble.*

**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."

## **RAPPORT DU CONSEIL SYNDICAL**

**198 RUE DE CRIMEE 75019 PARIS**

Les comptes ont été vérifiés par la commission finance le 3 avril 2013.

Des rectifications ont été demandées, à savoir :

- 2 factures EDF payées deux fois,
- des honoraires syndic sur travaux non conformes aux décisions d'AG
- pas de justifications pour les bons d'interventions travaux

Il est demandé au syndic :

- d'adresser au conseil syndical tous les ordres de services passés avec les bons d'interventions

Au cours des exercices passés, nous avons fait procéder à la réfection de la terrasse ainsi qu'à certaines mises aux normes de l'ascenseur et à la réfection intérieure de la cabine. Les comptes seront à approuver à l'assemblée générale.

Au cours de cette assemblée, il vous sera demandé de voter la réfection de la cage d'escalier qui pourra être financée (par une partie) par le crédit des soldes comptes travaux et du compte de charges.

Nous procédons actuellement à l'examen de la question du décapage et la cristallisation de l'escalier et le remplacement de la porte d'entrée.

### **RAPPEL :**

Les résidants sont priés d'évacuer les encombrants qui ont été entreposés dans les parties communes des caves (télévision, lit, cartons etc ....).

**N'OUBLIEZ PAS L'ASSEMBLEE LE 6 MAI 2013 à 18 HEURES 20**

**SI VOUS NE POUVEZ Y ASSISTER, REMETTEZ VOTRE POUVOIR A  
UNE PERSONNE DE VOTRE CHOIX OU AU CONSEIL SYNDICAL  
(BOITE AUX LETTRES « RABAS »).**