

**RÉSIDENCE ARTOIS FLANDRE SECONDAIRE  
198 RUE DE CRIMEE  
75019 PARIS**

**PROCES VERBAL**

**DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE  
DU LUNDI 26 MAI 2014**

Le vingt-six mai deux mille quatorze, les copropriétaires de la résidence ARTOIS FLANDRE SECONDAIRE 198 rue de Crimée 75019 PARIS se sont réunis dans la salle de réunion de la Tour 117-127 avenue de Flandre 75019 PARIS en assemblée générale ANNUELLE sur convocation du syndic CITYA PECORARI, qui leur a été adressée par lettre recommandée avec accusé de réception le 29.04.2014

Le cabinet CITYA PECORARI est représenté par M. DROUIN

Il est dressé une feuille de présence qui fait ressortir que 12 copropriétaires sur 19 sont présents ou valablement représentés et représentent 1821 tantièmes / 2956 tantièmes.

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

CHEN YUCONG (137) – LAHMI ELIE (125) – LAROCHE JEAN PHILIPPE (183) – SILLARD JEAN MICHEL (135) – WENG YOUDI (179) – YAPAR AZMI (190) – YOUNAN (186)

représentant 1135 tantièmes / 2956 tantièmes étant absents et non représentés sont par conséquent réputés défaillants aux différents votes.

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

Pour remplir les fonctions de président(e) de séance, l'assemblée générale élit : **M. DEPOUILLY**

Abstentions : Néant

Votes contre : Néant

Votes pour : 11 copropriétaires Soit 1700 tantièmes / 1700 tantièmes.

La résolution est **adoptée** à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés,

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

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

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 bordereau des lettres recommandées et des accusés de réception de la convocation.

Abstentions : Néant

Votes contre : Néant

Votes pour : 11 copropriétaires Soit 1700 tantièmes / 1700 tantièmes.

La résolution est **adoptée** à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés,

**RESOLUTION N°03: Rapport du conseil syndical pour l'exercice 2013 du 01.01.2013 au 31.12.2013.**

Le conseil syndical : fait lecture de son rapport d'activité au cours de l'exercice 2013 du 01.01.2013 au 31.12.2013.

Ce point est une information, elle n'appelle pas au vote.

**RESOLUTION N°04: Approbation du compte travaux Escalier (compte joint à la convocation en annexe).**

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition du compte travaux ESCALIER joint à la convocation pour un montant de 15.671,16 € dont le solde débiteur de : 834,13 Euros TTC

Abstentions : Néant

Votes contre : Néant

Votes pour : 11 copropriétaires Soit 1700 tantièmes / 1700 tantièmes.

La résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés,

**RESOLUTION N°05: Approbation des comptes de l'exercice 2013 du 01.01.2013 au 31.12.2013 (comptes joints à 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 2013 du 01.01.2013 au 31.12.2013, 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 **21 253.97 EUROS TTC**.

Abstentions : Néant

Votes contre : Néant

Votes pour : 11 copropriétaires Soit 1700 tantièmes / 1700 tantièmes.

La résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés,

**RESOLUTION N°06: Désignation à nouveau du syndic le Cabinet CITYA selon les modalités de son contrat (contrat joint à la convocation en annexe).**

L'assemblée générale des copropriétaires nomme en qualité de Syndic le cabinet CITYA PECORARI représenté par Jean-Marc BIERRY son Gérant, titulaire de la carte professionnelle gestion immobilière N°G & T 09-0049 délivrée par la Préfecture de PARIS, Garantie Financière assurée par la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions .

Le syndic est nommé pour une durée de 13 mois et 4 jours qui entrera en vigueur conformément à son contrat le 26/05/2014 pour se terminer le 30/06/2015.

La mission, les honoraires (**ANNUELS soit EUROS 1 181.70 HT/ 1 418.04 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 Mme RABAS pour signer le contrat de mandat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Abstentions : Néant

Votes contre : Néant

Votes pour : 11 copropriétaires Soit 1700 tantièmes / 2956 tantièmes.

La résolution (article 25) est **adoptée** à la majorité des voix des copropriétaires,

**RESOLUTION N°07: Dispense d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé (loi du 31/12/1985 modifiée par la loi du 13/12/2000).**

L'assemblée générale informée des dispositions de l'article 18 alinéa 6 de la loi du 10 juillet 1965 et, après en 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 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 26/05/2014 au 30/06/2015.

Abstentions : Néant

Votes contre : Néant

Votes pour : 11 copropriétaires Soit 1700 tantièmes / 2956 tantièmes.

La résolution est **adoptée** à la majorité des voix des copropriétaires,

**ARRIVEE DE MME BALTIA (121)**

**RESOLUTION N°08: Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice 2015 du 01.01.2015 au 31.12.2015.**

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 2015 débutant le 01.01.2013 au 31.12.2013 arrêté à la somme de **24 000 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 exigibles le premier jour de chaque trimestre.

Abstentions : Néant.

Votes contre Néant.

Votes pour : 12 copropriétaires Soit 1821 tantièmes / 1821 tantièmes.

La résolution est **adoptée** à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés,

**RESOLUTION N°09: Election du conseil syndical.**

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, le membre du conseil syndical de la résidence élu pour 1 an est :

Mlle RABAS

Sont candidats:

Mlle RABAS

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

Abstentions : Néant

Votes contre : Néant

Votes pour : 12 copropriétaires Soit 1821 tantièmes / 2956 tantièmes.

La résolution (article 25) est **adoptée** à la majorité des voix des copropriétaires,

**RESOLUTION N°10: Consultation du conseil syndical : fixation du montant des 'marchés et contrats' à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire.**

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 1 000 EUROS TTC.

Abstentions : Néant

Votes contre : Néant

Votes pour : 12 copropriétaires Soit 1821 tantièmes / 2956 tantièmes.

La résolution (article 25) est **adoptée** à la majorité des voix des copropriétaires,

**RESOLUTION N°11: Mise en concurrence obligatoire : fixation du montant des 'marchés et contrats' à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire.**

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 1 000 EUROS TTC, le montant de tous marchés, travaux, contrats et commandes, à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Abstentions : Néant

Votes contre : Néant

Votes pour : 12 copropriétaires Soit 1821 tantièmes / 2956 tantièmes.

La résolution (article 25) est **adoptée** à la majorité des voix des copropriétaires,

**RESOLUTION N°12: Décision de constituer une provision spéciale 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.**

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 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),

% soit.....EUROS le.....,  
 % soit.....EUROS le.....,  
 % soit.....EUROS le.....,

Abstentions : Néant

Votes pour : Néant

Votes contre : 12 copropriétaires Soit 1821 tantièmes / 2956 tantièmes.

La résolution (article 25) est **rejetée** à la majorité des voix des copropriétaires,

**RESOLUTION N°13: Décision à prendre sur le mode de placement de la provision spéciale et sur l'affectation des produits de ce placement qui seraient capitalisés sur le compte livret.**

L'assemblée générale décide de placer la provision spéciale sur un compte livret ouvert auprès de la BRED ; les produits de ce placement seront également capitalisés sur le compte livret.

Le syndic rappelle que le produit des placements rentre dans la catégorie des revenus et doit faire l'objet d'une déclaration auprès de l'administration fiscale. Les intérêts produits par les placements des fonds, au nom du syndicat, sont réputés être à la disposition des copropriétaires le jour même de leur encaissement par le syndicat, ils sont donc imposés au nom de chacun des membres du syndicat en proportion de leurs quotes-parts de propriété.

Le syndicat des copropriétaires, étant considéré comme un établissement payeur, se doit en conséquence d'établir annuellement pour chaque copropriétaire, quelle que soit la somme, une déclaration IFU (Imprimé Fiscal Unique) N° 2561 en trois exemplaires.

L'assemblée prend acte que les honoraires du syndic pour la gestion et la garantie financière des fonds détenus seront calculés conformément aux bases contractuelles et pour l'établissement des déclarations fiscales obligatoires, ils seront facturés sur la base des prestations annexes.

Abstentions : Néant.

Votes contre Néant.

Votes pour : Néant.

La résolution est **SANS OBJET**,

**RESOLUTION N°14: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet : TRAVAUX DE SOL DU BATIMENT . Devis joint(s) à la convocation des entreprises : DO FUNDO, SERVICE PARISIEN PONCAGE, QUARTZ RENOV**

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

**TRAVAUX DE SOL DU BATIMENT**

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

DO FUNDO pour un montant de 16 470 € HT soit 19 764 € TTC

SERVICE PARISIEN PONCAGE : traitement BRILLANT pour un montant de 21 156 € HT soit 25 387.20 € TTC

SERVICE PARISIEN PONCAGE : traitement MAT pour un montant de 17 826 € HT soit 21 391.20 € TTC

QUARTZ RENOV (Spray methode) pour un montant de 4 340 € HT soit 4 774 € TTC

QUARTZ RENOV (Poncage Complet) pour un montant de 26 960 € HT soit 29 656 € TTC

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

Le démarrage des travaux est prévu à la date du .....

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

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

X% soit ..... EUROS exigible le .....

X% soit ..... EUROS exigible le .....

Abstentions : Néant.

Votes contre Néant.

Votes pour : Néant.

La résolution est **reportée à la prochaine assemblée générale.**

**RESOLUTION N°15: Validation des honoraires pour travaux sans suivi technique conformément au contrat de mandat de syndic.**

Au titre du suivi administratif et financier des travaux consistant :

**TRAVAUX DE SOL DU BATIMENT**

précédemment votés, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires de syndic à 2 % HT du montant HT du coût de revient total 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 15

Abstentions : Néant.

Votes contre Néant.

Votes pour : Néant.

La résolution est **SANS OBJET,**

**RESOLUTION N°16: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet : REMPLACEMENT DE LA TRAPPE VIDE ORDURE. Devis joint à la convocation des entreprises : DO FUNDO.**

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 :

**REPLACEMENT DE LA TRAPPE VIDE ORDURE**

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

DO FUNDO pour un montant de 860 € HT soit 1 032 € TTC (*a négocier*)

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise DO FUNDO prévue pour un montant prévisionnel de 1032,00 EUROS TTC.

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, sera réparti selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges générales.

L'assemblée générale autorise le syndic à financer ces travaux depuis le budget de gestion courante.

Abstentions : Néant.

Votes contre Néant.

Votes pour : 12 copropriétaires Soit 1821 tantièmes / 1821 tantièmes.

La résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés,

**RESOLUTION N°17: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet la pose de lecteur vigik et la fourniture de vigik Devis joint(s) à la convocation des entreprises : TEE PEIXOTO**

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 :

**LA POSE D'UN LECTEUR VIGIK ET LA FOURNITURE DE VIGIK**

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

TEE PEIXOTO

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise TEE PEIXOTO prévue pour un montant prévisionnel de 490,28 EUROS TTC + 196,80 EUROS TTC pour le canon sécurisé.

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, d'un montant total de 490,28 EUROS TTC sera réparti selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense, soit la clé de répartition des charges (prix unitaire de 7,75 € H.T)

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer les travaux à intégrer dans le budget courant.

Abstentions : Néant.

Votes contre Néant.

Votes pour : 12 copropriétaires Soit 1821 tantièmes / 1821 tantièmes.

La résolution est **adoptée** à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés,

**RESOLUTION N°18: Validation des honoraires pour travaux sans suivi technique conformément au contrat de mandat de syndic.**

Au titre du suivi administratif et financier des travaux consistant :

**LA POSE D'UN LECTEUR VIGIK ET LA FOURNITURE DE VIGIK**

précédemment votés, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires de syndic à 2 % HT du montant HT du coût de revient total 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 17

Abstentions : Néant.

Votes contre Néant.

Votes pour : Néant.

La résolution est **SANS OBJET**,

**RESOLUTION N°19: 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.

\*\*\*\*\*

**Règles de convocation de l'assemblée générale – demande d'inscription.**

Conformément à l'article 10 du décret du 17 mars 1967 modifié :

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7<sup>ème</sup> et 8<sup>ème</sup> du I de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du troisième alinéa de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

A l'occasion de chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, le syndic rappelle les dispositions de l'alinéa précédent.

\*\*\*\*\*

**Les règles de majorité selon la loi du 10 Juillet 1965 sont les suivantes :**

1. Art.24 : majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.
2. Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.

**Art.25-1 : si la majorité de l'article 25 n'est pas atteinte mais que le projet recueille au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée doit décider à la majorité des voix de tous les copropriétaires présents et représentés en procédant immédiatement à un second vote (Art.24). Dans le cas contraire, une seconde assemblée pourra se prononcer à la majorité de l'article 24 si elle est convoquée dans les 3 mois et dans le cadre de cet article, seuls sont pris en compte les votes "POUR" et les votes "CONTRE". Les abstentions ne participent pas au calcul des voix exprimées.**

- 3. Art.26 : majorité des voix de tous les copropriétaires en nombre représentant au moins les 2/3 des voix du syndicat.**

**A défaut d'avoir été approuvés dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa du présent article, les travaux d'amélioration mentionnés à l'alinéa du même article qui ont recueilli l'approbation de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés peuvent être décidés par une nouvelle assemblée générale, convoquée à cet effet, qui statue à cette dernière majorité.**

\*\*\*\*\*

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 19h00

#### **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<sup>ère</sup> 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.

**L'ORIGINAL DU PROCES VERBAL EST INSERE DANS LE REGISTRE DES PROCES VERBAUX DE L'IMMEUBLE.**