

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

**PROCES VERBAL**

**DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE  
DU MARDI 23 JUIN 2015**

Le vingt-trois juin deux mille quinze à 18h30, les copropriétaires de la résidence ARTOIS FLANDRE (SYNDICAT SECONDAIRE B - 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 29.05.2015

Le cabinet CITYA PECORARI est représenté par M. DROUIN

Il est dressé une feuille de présence qui fait ressortir que 9 copropriétaires sur 19 sont présents ou valablement représentés et représentent 1144 tantièmes / 2956 tantièmes.

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

BALTIA (121) – BY SOPHIEAVIT (127) – CHEN YUCONG (137) – HADDAG (176) - LAHMI ELIE (125) – LAROCHE JEAN PHILIPPE (183) – RIVOLI AVENIR PATRIMOINE (432) - SILLARD JEAN MICHEL (135) – YAPAR AZMI (190) – YOUNAN (186)

représentant 1812 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 : 9 copropriétaires Soit 1144 tantièmes / 1144 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 : 9 copropriétaires Soit 1144 tantièmes / 1144 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 2014 du 01.01.2014 au 31.12.2014.**

Le conseil syndical : fait lecture de son rapport d'activité au cours de l'exercice 2014 du 01.01.2014 au 31.12.2014.

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

**RESOLUTION N°04: Approbation des comptes de l'exercice 2014 du 01.01.2014 au 31.12.2014 (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 2014 du 01.01.2014 au 31.12.2014, 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 16047.36 EUROS TTC.**

Abstentions : Néant

Votes contre : Néant

Votes pour : 9 copropriétaires Soit 1144 tantièmes / 1144 tantièmes.

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

**RESOLUTION N°05: 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 IMMOBILIER PECORARI représenté par Gaelig DROUIN son Gérant, titulaire de la carte professionnelle gestion immobilière G 6332 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 12 mois et 7 jours qui entrera en vigueur conformément à son contrat le 24/06/2015 pour se terminer le 30/06/2016.

La mission, les honoraires (ANNUELS soit EUROS 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 Madame RABAS pour signer le contrat de mandat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Abstentions : Néant

Votes contre : Néant

Votes pour : 9 copropriétaires Soit 1144 tantièmes / 2956 tantièmes.

La résolution est **adoptée** à la majorité des voix des copropriétaires en seconde lecture.

**RESOLUTION N°06: Ouverture d'un compte bancaire 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 d'ouvrir un compte bancaire séparé au nom du syndicat des copropriétaires et de

l'autoriser à déposer les sommes ou valeurs reçues sur le compte ouvert à cet effet auprès de la BRED pour la copropriété.

Abstentions : Néant

Votes contre : Néant

Votes pour : 9 copropriétaires Soit 1144 tantièmes / 2956 tantièmes.

La résolution est **adoptée** à la majorité des voix des copropriétaires en seconde lecture.

**RESOLUTION N°07: Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice 2016 du 01.01.2016 au 31.12.2016.**

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 2016 débutant le 01.01.2016 au 31.12.2016 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 : 9 copropriétaires Soit 1144 tantièmes / 1144 tantièmes.

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

**RESOLUTION N°08: 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 du conseil syndical : **Mlle RABAS**

Abstentions : Néant

Votes contre : Néant

Votes pour : 9 copropriétaires Soit 1144 tantièmes / 2956 tantièmes.

La résolution est **adoptée** à la majorité des voix des copropriétaires en seconde lecture.

**RESOLUTION N°9: 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 : 9 copropriétaires Soit 1144 tantièmes / 2956 tantièmes.

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

**RESOLUTION N°10: 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 : 9 copropriétaires Soit 1144 tantièmes / 2956 tantièmes.

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

**RESOLUTION N°11: 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.

\*\*\*\*\*

**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 **19h30**

#### **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.

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