



9 rue de Joinville - 75019 PARIS

Tél : 01 40 36 82 09 - Fax : 01 40 36 04 59

[WWW.CITYA.COM](http://WWW.CITYA.COM)

S.A.R.L. au capital de 1 344 255 € - RCS Paris 19 411 301 039 - APE 6832 A  
Carte professionnelle N° T et G 09-00-49 délivrée par la préfecture de Paris  
Garantie financière : CEGC - 128 rue La Boétie - 75008 Paris

LOCATION GESTION VENTE SYNDIC i-CITYA



PARIS, le jeudi 28 septembre 2017

CityaQualité

N° Indigo 0 820 87 2007

[qualite@citya.com](mailto:qualite@citya.com)

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

**PROCES VERBAL**

**DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ANNUELLE**

**Du jeudi 28 septembre 2017**

Le jeudi 28 septembre 2017 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, qui leur a été adressée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le cabinet CITYA IMMOBILIER PECORARI est représenté par Monsieur SENANEDJ.

Il est dressé une feuille de présence qui fait ressortir que 10 copropriétaires sur 19 sont présents ou valablement représentés et représentent 1835 tantièmes / 2956 tantièmes.

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

Madame BALTIA SOUFIA (121), Madame CAHEN DEMONCHY SUZANNE (1), M. ou Mme CHEN YUCONG (137), Monsieur DART (57), M. et Mme HADDAG (176), Madame LAHMI GABY (125), Monsieur SILLARD JEAN-MICHEL (135), M. ou Mme WENG YOUNI OU MELLE WENG (179), M. ou Mme YAPAR AZMI (190),

représentant 1121 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. Article 24

Pour remplir les fonctions de présidente de séance, l'assemblée générale élit : MME RABAS.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

#### 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 :

M. LAROCHE et M. ARLAIS

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.

Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

#### RESOLUTION N°03: Rapport du conseil syndical pour l'exercice 2016 du 01/01/2016 au 31/12/2016.

Le conseil syndical : fait lecture de son rapport d'activité au cours de l'exercice 2016 du 01/01/2016 au 31/12/2016.

Joindre au PV le rapport du CS ainsi que les photos du ravalement 6eme.

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

#### RESOLUTION N°04: Audit énergétique fait par énergie et service

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

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

#### RESOLUTION N°05: Rapport du syndic pour l'exercice 2016 du 01/01/2016 au 31/12/2016.

Le syndic fait lecture de son rapport de gestion au cours de l'exercice 2016 du 31/12/2016 au 31/12/2016.

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

#### RESOLUTION N°06: Approbation des comptes de l'exercice 2016 du 01/01/2016 au 31/12/2016 (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 2016 du 01/01/2016 au 31/12/2016, 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 18 020.96 EUROS TTC.

Sous réserves de la présentation des OS Peixoto 152,08 € et 112,20 € ainsi que la facture EDF de 16,65 €

Votes contre : RIVOLI AVENIR PATRIMOINE (432)

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**

**RESOLUTION N°07: Quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice 2016 du 01/01/2016 au 31/12/2016. Article 24**

L'assemblée générale des copropriétaires donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice 2016 arrêté au 31/12/2016.

Abstentions : RIVOLI AVENIR PATRIMOINE (432),

**Résolution est rejetée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**

**RESOLUTION N°08: Désignation du syndic CITYA IMMOBILIER PECORARI (contrats joints à la convocation en annexes). Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

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 : RIVOLI AVENIR PATRIMOINE (432)

Votes pour : 9 copropriétaire(s) représentant 1403 tantièmes / 2956 tantièmes.

La résolution (article 25) ayant obtenu **1403 tantièmes / 2956 tantièmes** (la majorité nécessaire doit être supérieure à **1479 tantièmes / 2956 tantièmes**) ; la majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 432 tantièmes / 1835 tantièmes.  
RIVOLI AVENIR PATRIMOINE (432),

Votes pour : 9 copropriétaire(s) représentant 1403 tantièmes / 1835 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**

**RESOLUTION N°09: Approbation 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 reconnaît que ce budget (détaillé 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 24 000.00€EUROS pour l'exercice 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 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.

**Résolution adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés.**

**RESOLUTION N°10: 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, le membre du conseil syndical de la résidence élu pour 1 an est:

MME RABAS.

Sont candidats:

- MME. RABAS

**Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.**

- M. ARLAIS

**Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.**

Après vote séparé de chacune des candidatures, l'assemblée générale nomme pour une durée de un an(s) en qualité de membre(s) du conseil syndical : MME. RABAS, M. ARLAIS

**RESOLUTION N°11: 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.

**Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.**

**RESOLUTION N°12: 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 EUROS TTC, le montant de tous marchés, travaux, contrats et commandes, à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

**Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.**

**RESOLUTION N°13: 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. 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 ..... % du budget prévisionnel annuel. 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,

- de placer ce fonds de travaux sur un compte livret .....ouvert dans le même établissement que celui du compte courant ; les produits de ce placement seront également capitalisés sur le compte livret.

Le syndic rappelle que le produit des placements entre dans la catégorie des revenus et doit faire l'objet d'une déclaration auprès de l'administration fiscale (uniquement pour le CECOP - le livret A n'étant pas fiscalisé : NOTE A SUPPRIMER).

**Résolution refusée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.**

#### **RESOLUTION N°14: Décision de réaliser un diagnostic technique global Article 24**

La loi ALUR et ses textes d'applications ont prévu de faire soumettre à l'assemblée le vote d'un Diagnostic Technique Global (DTG). Ce DTG comporte une analyse de l'état de l'immeuble et de ses équipements communs, de la situation de l'immeuble par rapport aux obligations légales / réglementaires, un diagnostic - ou audit de performance - énergétique le cas échéant, des propositions d'améliorations et de travaux (avec évaluation sommaire de leur coût).

Sauf dans certains cas particulier (notamment procédure d'insalubrité) la loi ne prévoit pas d'obligation de réaliser ce DTG.

**Abstentions : RIVOLI AVENIR PATRIMOINE (432),**

**Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.**

#### **RESOLUTION N°15: 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.

- Passage Monoprix quel est son statut,
- Il convient de faire une recherche fuite au 8eme etage,
- Controle quinquenal à verifier.

**Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au 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 e du point II 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 exprimées des copropriétaires présents ou représentés.
2. Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.

Art.25-1 : si l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote. Si le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délais maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

Cet Art.25-1 n'est pas applicable aux décisions comportant les travaux de transformation, addition ou amélioration, à la demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et à la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.

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

\*\*\*\*\*

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h15.

**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 opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées 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.

Présidente de séance,  
Mme RABAS

Secrétaire de séance,  
Cyril SENANEDJ

Scrutateurs de séance,  
M. LAROCHE et M. ARLAIS

**CERTIFIE CONFORME A L'ORIGINAL PAR LE SECRETAIRE DE SEANCE M. SENANEDJ**