



Transaction • Gérance • Copropriété

**PROCES VERBAL
ASSEMBLEE DU 16/06/2016**

**Syndicat des Copropriétaires
0081 83 RUE PAJOL**

A rappeler impérativement
N/Réf. : 81/AG3495

Paris, le 16 juin 2016

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 16/06/2016
COPROPRIETE 0081 83 RUE PAJOL
83 RUE PAJOL-75018 PARIS**

L'AN DEUX MILLE SEIZE, le seize juin à dix-huit heures, les copropriétaires se sont réunis en assemblée générale, sur convocation adressée par le Syndic FONCIERE LELIEVRE par lettre recommandée avec accusé de réception, afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- 1) **Election du Président de séance** *Art.24 Majorité simple*
- 2) **Election d'un scrutateur** *Art.24 Majorité simple*
- 3) **Election du Secrétaire de séance** *Art.24 Majorité simple*
- 4) **Compte rendu d'activité du conseil syndical** *Sans Vote*
- 5) **Examen et approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2014 au 31/12/2014**
Art.24 Majorité simple
- 6) **Examen et approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2015 au 31/12/2015**
Art.24 Majorité simple
- 7) **Modalité de consultation des pièces justificatives des charges de copropriété** *Art.24 Majorité simple*
- 8) **Désignation du Syndic selon contrat joint** *Art.25 Majorite Absolue*
- 9) **Approbation du budget prévisionnel de l'exercice 2016** *Art.24 Majorité simple*
- 10) **Approbation du budget prévisionnel de l'exercice 2017** *Art.24 Majorité simple*
- 11) **Désignation du Conseil Syndical** *Art.25 Majorite Absolue*
- 12) **Montant des marchés et contrats - Consultation du Conseil Syndical** *Art.25 Majorite Absolue*
- 13) **Montant des marchés et contrats - Mise en concurrence** *Art.25 Majorite Absolue*
- 14) **Autorisation permanente accordée aux services de police et de gendarmerie de pénétrer dans les parties communes** *Art.25 Majorite Absolue*
- 15) **Autorisation de raccordement au réseau fibre optique** *Art.25 Majorite Absolue*
- 16) **Acceptation de l'offre de M. Dubus, architecte, en vue de la réalisation d'une étude pour le ravalement des courettes intérieures** *Art.24 Majorité simple*
- 17) **En parallèle de l'étude sur l'étude du ravalement des courettes, proposition est faite d'étudier la remise en conformité des caves** *Art.24 Majorité simple*

- 18) Autorisation d'ester en justice à l'encontre de la société BATI-BS suite aux sondages effectués dans les courettes *Art.24 Majorité simple*
- 19) Saisie immobilière en vue de la vente des lots du copropriétaire ACHAMAOUI et CHIDIAC *Art.24 Majorité simple*
- 20) Saisie immobilière en vue de la vente des lots de la SCI AZEEMI c/o Mlle CHAUDHRY SHAWAN *Art.24 Majorité simple*
- 21) Saisie immobilière en vue de la vente des lots de M. KRSTENIK *Art.24 Majorité simple*
- 22) Point sur le recouvrement des charges de copropriété *Sans Vote*

Une feuille de présence mentionnant les noms, prénoms, et adresses de chacun des copropriétaires a été émargée par chacun d'eux lors de l'entrée en séance, tant en leur nom personnel, que le cas échéant, à titre de mandataire.

L'Assemblée Générale procède à la composition du bureau :

PREMIERE RESOLUTION : Election du Président de séance

Mme Vallet est élue Présidente de séance.

Ont voté pour : 6 copropriétaires représentant 272 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (272/272 tantièmes).

DEUXIEME RESOLUTION : Election d'un scrutateur

Mme Dudot est élue Scrutatrice.

Ont voté pour : 6 copropriétaires représentant 272 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (272/272 tantièmes).

TROISIEME RESOLUTION : Election du Secrétaire de séance

M.COUDY PHILIPPE représentant la SAS FONCIERE LELIEVRE, est élu au poste de Secrétaire de séance.

Ont voté pour : 6 copropriétaires représentant 272 tantièmes

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (272/272 tantièmes).

Après avoir procédé à un vote nominatif, l'Assemblée Générale approuve la constitution du bureau comme indiquée ci-dessus.

Après ouverture de la séance à HH Heures MM, le Président, après avoir vérifié les pouvoirs et signé la feuille de présence, remercie les copropriétaires présents et représentés et annonce :

Sont présents et représentés Soit 6 copropriétaire(s) représentant 272/1000^{èmes} tantièmes.

Sont absents Monsieur ou Madame SCI ALMAH (43), SCI AZEEMI C/O MLE CHAUDHRY SHAWAN (44), M. BROUSSOT RENE (40), MME CHEREAU

MATHILDE (17), CTS CHIDIAC OU MR ACHMAOUI (45), M CHIQUET Adrien (47), M/ME DARMEIL (45), MME DING XIAOLI (24), M. KHEMACHE KARIM (44), M. KRSTENIK RUDOLPH (40), MR LAFARGUE Jérôme (91), M/ME LATROBE (43), M QUINIO (47), MR ROUX Christophe (133), SCI S-IMO (25).

Soit 15 copropriétaires absents représentant 728 tantièmes.

L'Assemblée est déclarée régulièrement constituée et peut donc valablement délibérer.

QUATRIEME RESOLUTION : Compte rendu d'activité du conseil syndical

CINQUIEME RESOLUTION : Examen et approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2014 au 31/12/2014

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de la situation financière de l'exercice clos au 31 décembre 2014 d'un montant de **33 213,36 €**, approuve sans réserve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes de charges y compris les appels de fonds exceptionnels pour travaux et dépenses hors budget qui ont été adressés à chaque copropriétaire.

Ont voté contre : 6 copropriétaires représentant 272 tantièmes
En vertu de quoi, cette résolution est rejetée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (272/272 tantièmes).

SIXIEME RESOLUTION : Examen et approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2015 au 31/12/2015

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de la situation financière de l'exercice clos au 31 décembre 2014 d'un montant de **23 880,62. €**, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes de charges y compris les appels de fonds exceptionnels pour travaux et dépenses hors budget qui ont été adressés à chaque copropriétaire.

L'assemblée générale émet les réserves suivantes :

- Deux factures d'intervention de plombier sont à imputer aux copropriétaires responsables.
- Le syndic a pris 350 € de frais pour le suivi du recouvrement M. Chiquet alors que le contrat ne prévoit pas ce montant.
- Le Syndic a perçu deux fois 350 € pour le recouvrement de charges auprès de M. Lafargue.

Ont voté pour : 6 copropriétaires représentant 272 tantièmes
En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (272/272 tantièmes).

SEPTIEME RESOLUTION : Modalité de consultation des pièces justificatives des charges de copropriété

SAS FONCIERE LELIEVRE - Siège social : 61, bd de Vaugirard - 75015 PARIS - Capital social : 2 324 000 € - RCS Paris B 349 157 230 - Cartes prof. G4628 et T9284 - N°TVA Intra FR 33 349 157 230 - Garantie par la SA QBE insurance (Europe) Limited - RCP : Covea Risks 19-21 allées de l'Europe 92110 Clichy

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance des dispositions de l'article 18.1 de la loi du 10 juillet 1965, confirme que les pièces justificatives des charges de copropriété peuvent être vérifiées par tous les copropriétaires le 6ième jour ouvré qui précède la date de l'assemblée générale ou sur rendez-vous au bureau du syndic.

Ont voté pour : 6 copropriétaires représentant 272 tantièmes
En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (272/272 tantièmes).

HUITIEME RESOLUTION : Désignation du Syndic selon contrat joint

NEUVIEME RESOLUTION : Approbation du budget prévisionnel de l'exercice 2016

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, fixe le budget de l'exercice 2016 à la somme de 30 890, 00 €
L'Assemblée Générale autorise en outre le syndic à appeler par trimestre civil une provision égale au 1/4 du budget voté.

Rappel : En application de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de fonds émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1er janvier, avril, juillet et octobre.

Ont voté pour : 6 copropriétaires représentant 272 tantièmes
En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (272/272 tantièmes).

DIXIEME RESOLUTION : Approbation du budget prévisionnel de l'exercice 2017

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, fixe le budget de l'exercice 2017 à la somme de 30 890, 00 €
L'Assemblée Générale autorise en outre le syndic à appeler par trimestre civil une provision égale au 1/4 du budget voté.

Rappel : En application de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de fonds émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1er janvier, avril, juillet et octobre.

Ont voté pour : 6 copropriétaires représentant 272 tantièmes
En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (272/272 tantièmes).

ONZIEME RESOLUTION : Désignation du Conseil Syndical

DOUZIEME RESOLUTION : Montant des marchés et contrats - Consultation du Conseil Syndical

TREIZIEME RESOLUTION : Montant des marchés et contrats - Mise en concurrence

QUATORZIEME RESOLUTION : Autorisation permanente accordée aux services de police et de gendarmerie de pénétrer dans les parties communes

QUINZIEME RESOLUTION : Autorisation de raccordement au réseau fibre optique
L'assemblée Générale, après avoir entendu l'exposé du syndic et l'avis du conseil syndical autorise :

FREE et les opérateurs FFTH bénéficiaires de la mutualisation de la fibre optique à implanter à leurs frais un réseau de fibre optique en immeuble composé d'un boîtier en bas d'immeuble dénommé « point de raccordement immeuble », des points de branchement en étage, des raccordements horizontaux et d'une fibre optique en partie verticale utilisant les gaines et passages existants ou les passages créés après réalisation des travaux nécessaires autorisés. L'implantation de ce réseau interne sera réalisée selon les normes en vigueur et en application des règles de l'art.

Le réseau de fibre optique créé appartiendra à FREE et sera mutualisable avec d'autres opérateurs de service de très haut débit FTTH qui en feront la demande.

Cette installation sera réalisée après information des copropriétaires par affichettes de la date prévisible des travaux sous réserve de sa fiabilité technique.

Ont voté pour : 6 copropriétaires représentant 272 tantièmes
En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (272/272 tantièmes).

SEIZIEME RESOLUTION : Acceptation de l'offre de M. Dubus, architecte, en vue de la réalisation d'une étude pour le ravalement des courettes intérieures

Pièce jointe :

Offre du cabinet TAKT

Résolution :

L'Assemblée Générale après avoir délibéré décide d'accepter l'offre du cabinet TAKT Architecture, représenté par M. Dubus pour un montant de 2.000,00 € HT.

Pour ce faire, l'Assemblée générale vote la somme de 2.400,00 € TTC et autorise le Syndic à effectuer à effectuer un appel de fonds en Charges Communes Générales à la date du 01/09/2016.

Ont voté pour : 6 copropriétaires représentant 272 tantièmes
En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (272/272 tantièmes).

09 JW
Pe

DIX-SEPTIEME RESOLUTION : En parallèle de l'étude sur l'étude du ravalement des courettes, proposition est faite d'étudier la remise en conformité des caves

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de l'avis du Conseil syndical et du Syndic, décide de confier à M. Dubus (ou autre dans le cadre du budget voté), architecte, l'étude technique sur les travaux suivants : mise en conformité des caves.

Les honoraires du maître d'œuvre ont été arrêtés à la résolution n°16.

Ont voté pour : 6 copropriétaires représentant 272 tantièmes
En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (272/272 tantièmes).

DIX-HUITIEME RESOLUTION : Autorisation d'ester en justice à l'encontre de la société BATI-BS suite aux sondages effectués dans les courettes

DIX-NEUVIEME RESOLUTION : Saisie immobilière en vue de la vente des lots du copropriétaire ACHAMAOUI et CHIDIAC

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'encontre de :

- Mr ACHAMAOUI et Mlle CHIDIAC propriétaire des lots 5 et 31 du règlement de copropriété ;
- Redevable au syndicat des copropriétaires de la somme de 15 505, 00 € à la date du 19 Mai 2016 ;
- Décide de faire procéder à la saisie en vue de la vente des lots et donne tous pouvoirs au syndic pour l'exécution de la présente résolution ;
- Autorise, conformément aux termes du décret du 9 juin 1986, la saisie immobilière en vue de la vente du (des) lot(s) dont le détenteur est propriétaire ;

Ont voté pour : 6 copropriétaires représentant 272 tantièmes
En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (272/272 tantièmes).

VINGTIEME RESOLUTION : Saisie immobilière en vue de la vente des lots de la SCI AZEEMI c/o Mlle CHAUDHRY SHAWAN

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'encontre de :

- la SCI AZEEMI c/o Mlle CHAUDHRY SHAWAN propriétaire des lots 15 et 25 du règlement de copropriété ;
- Redevable au syndicat des copropriétaires de la somme de 10 510, 19 € à la date du 19 Mai 2016
- Décide de faire procéder à la saisie en vue de la vente des lots et donne tous pouvoirs au syndic pour l'exécution de la présente résolution ;

- Autorise, conformément aux termes du décret du 9 juin 1986, la saisie immobilière en vue de la vente des lots dont le détenteur est propriétaire ;

Ont voté pour : 6 copropriétaires représentant 272 tantièmes
En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (272/272 tantièmes).

VINGT ET UNIEME RESOLUTION : Saisie immobilière en vue de la vente des lots de M. KRSTENIK

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'encontre de :

- Mr KRSTENIK propriétaire des lots 16 et 33 du règlement de copropriété ;
- Redevable au syndicat des copropriétaires de la somme de 12 840, 54 € à la date du 19 Mai 2016
- Décide de faire procéder à la saisie en vue de la vente des lots et donne tous pouvoirs au syndic pour l'exécution de la présente résolution ;
- Autorise, conformément aux termes du décret du 9 juin 1986, la saisie immobilière en vue de la vente du (des) lot(s) dont le détenteur est propriétaire ;

Ont voté pour : 6 copropriétaires représentant 272 tantièmes
En vertu de quoi, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des copropriétaires présents et représentés, soit (272/272 tantièmes).

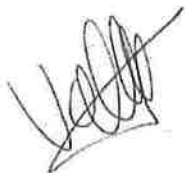
VINGT-DEUXIEME RESOLUTION : Point sur le recouvrement des charges de copropriété

Le Syndic fait un point en séance et produira un compte-rendu.

01 JW PC

L'ORDRE DU JOUR EPUISE, LA SEANCE EST LEVEE A 21H26

Le président
Mme Vallet



La scrutatrice
Mme Dudot.



Le secrétaire
M. COUDY PHILIPPE



LE SYNDIC

Les copropriétaires absents et non représentés à l'Assemblée Générale, ainsi que ceux ayant voté contre l'une des décisions adoptée par cette Assemblée, ont reçu notification desdites décisions, par pli recommandé AR, en leur rappelant que « Conformément aux stipulations de l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété, il vous est ici rappelé que «les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de forclusion, 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 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 & 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent article. 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 manière dilatoire ou abusive est de 150 € à 3 000 € lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'assemblée générale concernant les travaux mentionnés au c de l'article 26. ».