

PARIS CEDEX 19, le 22 mai 2014

## PROCÈS-VERBAL D'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

25-27 avenue Corentin Cariou  
25-27 AVENUE CORENTIN CARIOU

75019 PARIS

Nexity Paris Buttes Chaumont  
43 BIS RUE D HAUTPOUL  
75940 PARIS CEDEX 19  
REF: MS0110916

Présents et Représentés :	9	69235 voix / 100000 voix
Absents :	28	30765 voix / 100000 voix
Total :	37	100000 voix / 100000 voix

Le 22 mai 2014, à 17h30, les copropriétaires de l'immeuble 25-27 avenue Corentin Cariou 25-27 AVENUE CORENTIN CARIOU sis à 75019 PARIS, se sont réunis en assemblée générale à l'adresse suivante :

AGENCE NEXITY LAMY  
SALLE JAURES  
43 Bis RUE D HAUTPOUL  
75019 PARIS

Sur convocation individuelle qui leur a été faite par le syndic par lettres recommandées avec accusés de réception ou contre émargement.

Conformément à l'article 14 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 modifié, il a été établi une feuille de présence qui a été émargée par chaque membre entrant en séance, tant en leur nom personnel que comme mandataire éventuel.

La feuille de présence, certifiée sincère et véritable, permet de constater que 9 copropriétaires sur 37 sont présents ou représentés et possèdent 69235 voix sur 100000 voix.

Toutefois, Société DUGONG INVESTISSEMENT possédant une quote part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires, conformément aux dispositions de l'article 22 de la loi N°65-557 du 10 juillet 1965. En conséquence, les voix de Société DUGONG INVESTISSEMENT sont ramenées à 41089 et le total des voix est ramené à 82178.

### Etaient absents :

Monsieur AYKAC Nicolas (634)  
Monsieur et Madame BAYARD Robert (970)  
Monsieur et Madame CHEN NAIAN (959)  
Monsieur CHEN YONG FEN (1055)  
SCI COLLANDRES/ MONSIEUR MENANE MOULOUD (4923)  
Monsieur CRAVERO STEFANO (563)  
Monsieur DJAOUI CYRIL (585)  
Mademoiselle EL YOUSFI HAYAT (606)  
Monsieur ENGLER FREDERIC (721)  
Monsieur FERRATIER ERIC (641)  
Monsieur JEAN GEORGES (1051)  
Messieurs MA Hervé & Ernest (2113)  
Monsieur MARCAULT JEAN BATISTE (1093)  
Madame NGUYEN LE TRANG (664)  
Monsieur NOWAK PASCAL (48)  
SCI ORNELLA - MME GOURAND (3697)

h mal 1



Monsieur RICH DAVID (919)  
 Monsieur RICHE BRICE-AUDREN (917)  
 Monsieur RIQUIER PAUL (622)  
 Indivision RIZO-DUPUY (673)  
 Monsieur SOUSSI BRAHIM (953)  
 SCI TECTIFORME/ C/O MR FERRIER PATRICK (937)  
 Monsieur WANG YAJIE (1002)  
 Monsieur et Madame XU XIANGAN (950)  
 Madame XU YOU HE (977)  
 Monsieur XU YOU HE (1002)  
 Monsieur YILMAZ EROL (574)  
 SCI ZX - MONSIEUR XU (916)

possédant ensemble 30765 voix.

### **Rappel de l'ordre du jour de la réunion :**

- |                                    |  |
|------------------------------------|--|
| <b>Résolution N° 1 :</b>           | Désignation du Président de séance   |
| <b>Résolution N° 2 :</b>           | Désignation des scrutateurs  |
| <b>Résolution N° 3 :</b>           | Désignation du secrétaire de séance  |
| <b>Point d'information N° 4 :</b>  | Rapport d'activité du Conseil syndical   |
| <b>Résolution N° 5 :</b>           | Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2013 au 31/12/2013  |
| <b>Résolution N° 6 :</b>           | Modalités de contrôle des comptes du syndicat des copropriétaires (Article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965)  |
| <b>Résolution N° 7 :</b>           | Quitus au Syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/12/2013  |
| <b>Résolution N° 8 :</b>           | Désignation à nouveau de la société NEXITY LAMY en qualité de Syndic, approbation du contrat de mandat   |
| <b>Point d'information N° 9 :</b>  | Information Loi ALUR (1): Gestion bancaire des syndicats de copropriété  |
| <b>Résolution N° 10 :</b>          | Modalités de gestion bancaire de la trésorerie du syndicat de copropriété.   |
| <b>Résolution N° 11 :</b>          | Désignation des membres du Conseil Syndical pour une durée de 12 mois  |
| <b>Résolution N° 12 :</b>          | Montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire (Article 21 de la loi du 10 juillet 1965)   |
| <b>Résolution N° 13 :</b>          | Montant des marchés de travaux et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire (Article 21 de la loi du 10 juillet 1965).   |
| <b>Résolution N° 14 :</b>          | Autorisation d'engagement à donner au Conseil Syndical   |
| <b>Résolution N° 15 :</b>          | Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2015 au 31/12/2015 pour un montant de 140 480€   |
| <b>Résolution N° 16 :</b>          | Ajustement de la réserve prévue au règlement de copropriété  |
| <b>Résolution N° 17 :</b>          | Constitution de provisions spéciales pour travaux d'entretien ou de conservation conformément aux dispositions de l'article 18, alinéa 6 de la loi du 10 juillet 1965.   |
| <b>Résolution N° 18 :</b>          | Information sur les procédures de recouvrement de charges  |
| <b>Résolution N° 19 :</b>          | Décision à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux de fermeture du porche<br>ANNEXES : Devis PRECIS POSE n°CN2711-181213-01D du 18/12/2013<br>Devis ATPE n°C13CD0232 du 27/11/2013   |
| <b>Résolution N° 20 :</b>          | Suite au vote de la résolution n°19 de la présente Assemblée Générale, décision à prendre concernant la souscription d'un contrat de maintenance du portail automatique<br>PRECIS POSE Contrat de maintenance n°CT00098<br>ATPE Contrat de maintenance n°C-13GA0021        |
| <b>Point d'information N° 21 :</b> | Point d'information relatif aux stationnements illicites sur le parking de la Copropriété  |
| <b>Résolution N° 22 :</b>          | Décision à prendre concernant le détartrage et le curage des canalisations des eaux usées/eaux vannes et chutes des eaux pluviales suite aux engorgements récurrents<br>ANNEXES : Devis EAV n°32/13/0149 du 24/10/2013 et ISS n°HAB-2013/08334 (D412S/01-02) du 21/09/2013 |
| <b>Résolution N° 23 :</b>          | Honoraires sur travaux votés par l'assemblée générale non compris dans le budget prévisionnel (Art 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965)  |
| <b>Point d'information N° 24 :</b> | Point d'information concernant la Procédure qui oppose le SDC 25/27 avenue Corentin Cariou contre le SDC voisin au 23 avenue Corentin Cariou   |



**Point d'information N° 25 :** Point d'information relatif à la présence de rongeurs  
**Point d'information N° 26 :** Rappel des Règles de vie en Copropriété  
**Résolution N° 27 :** Autorisation permanente accordée à la police ou la gendarmerie de pénétrer dans les parties communes.  
**Point d'information N° 28 :** Information Loi ALUR (2): Assurance responsabilité Civile  
**Point d'information N° 29 :** Modalités de demande d'inscription d'une question à l'ordre du jour de l'assemblée générale (avant dernier alinéa de l'ART 10 du décret du 17 mars 1967).  
**Point d'information N° 30 :** Information sur la mise en place d'un Espace Privé Clients (EPC)

---

**Résolution N° 1 : Désignation du Président de séance. (Article 24)**

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

Sont candidats :

- Monsieur LASSERRE SCI DUGONG

**Vote sur la proposition Monsieur LASSERRE**

PRESENTS ET REPRESENTES :	9	51413 /	82178
ONT VOTE CONTRE :	0	0 /	82178
ABSTENTIONS :	0	0 /	82178
ONT VOTE POUR :	9	51413 /	82178

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 25707 voix sur 51413 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

---

**Résolution N° 2 : Désignation des scrutateurs. (Article 24)**

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

Sont candidats :

- Madame GRAH

- Monsieur NOWAK

**Vote sur la proposition Madame GRAH**

PRESENTS ET REPRESENTES :	9	51413 /	82178
ONT VOTE CONTRE :	0	0 /	82178
ABSTENTIONS :	0	0 /	82178
ONT VOTE POUR :	9	51413 /	82178

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 25707 voix sur 51413 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

---

**Vote sur la proposition Monsieur NOWAK**

PRESENTS ET REPRESENTES :	9	51413 /	82178
ONT VOTE CONTRE :	0	0 /	82178
ABSTENTIONS :	0	0 /	82178
ONT VOTE POUR :	9	51413 /	82178

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 25707 voix sur 51413 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

---

**Résolution N° 3 : Désignation du secrétaire de séance. (Article 24)**

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

L'assemblée générale désigne Madame LANNABI, représentant la société NEXITY, en qualité de syndic, comme secrétaire de séance.

*Jul BN<sup>3</sup> SC*



**Vote sur la proposition Madame LANNABI**

PRESENTS ET REPRESENTES :	9	51413 /	82178
ONT VOTE CONTRE :	0	0 /	82178
ABSTENTIONS :	0	0 /	82178
ONT VOTE POUR :	9	51413 /	82178

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 25707 voix sur 51413 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

---

**Point d'information N° 4 : Rapport d'activité du Conseil syndical**

L'assemblée générale, après avoir entendu le rapport du Conseil syndical, sur son activité pendant l'exercice clos, prend bonne note de l'action de l'ensemble de ses membres et les en remercie .

Sur décision du président de séance, l'ordre du jour a été modifié

---

**Résolution N° 19 : Décision à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux de fermeture du porche**

**ANNEXES : Devis PRECIS POSE n°CN2711-181213-01D du 18/12/2013**

**Devis ATPE n°C13CD0232 du 27/11/2013 . (Article 24)**

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

Pour rappel, l'Assemblée Générale du 28/26/2012 a décidé de réaliser des travaux de fermeture du porche pour un montant total de 17 890.04€ TTC.

A cet effet, des fonds ont été appelés de la façon suivante :

- Cabinet LOISELET DAIGREMONT : 13 417.53€ (soit 3/4 du montant total)
- Cabinet NEXITY : 4 472.51€ (soit 1/3 du montant total)

L'assemblée générale après avoir :

- \* pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés ;
- \* pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;
- \* et après en avoir délibéré,

- décide d'effectuer les travaux suivants :

. fourniture et pose d'un portail automatique y compris ensemble de sécurités réglementaires et signalisations avec ouvertures programmables + accès piétons par système vigik au niveau de l'accès sur rue

- retient :

- la proposition présentée :
- par l'entreprise ATPE pour un montant de 13 465.95€ TTC hors options (cf. page 5 du devis)

Le syndic prendra contact avec la société ATPE afin d'organiser un RDV avec Monsieur NOWAK pour finaliser le devis, notamment concernant la hauteur du portail, pour permettre au camion d'entrée dans la copropriété.

Le syndic passera commande de :

- 12 émetteurs programmable à quatre fonctions bi-technologique
- 150 badges vigik

Le portail sera ouvert de 7h00 à 21h00 du lundi au samedi et le dimanche de 8h00 à 13h00.

L'assemblée générale demande qu'un panneau lumineux soit placé sur le portail pour indiquer l'interdiction de se garer devant le portail.

Le digicode sera actif de 21h00 à minuit et le vigik de 21h00 à 7h du matin afin de permettre l'accès au studio d'enregistrement jusqu'à minuit.

*ecf ml pp* <sup>4</sup>

Démarrage des travaux : Dès 100% des fonds en banque, lorsque le conseil syndical aura donné son accord, courant septembre 2014.

**Vote sur la proposition Vote**

PRESENTS ET REPRESENTES :	9	51413 /	82178
ONT VOTE CONTRE :	0	0 /	82178
ABSTENTIONS :	0	0 /	82178
ONT VOTE POUR :	9	51413 /	82178

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 25707 voix sur 51413 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

---

**Résolution N° 20 : Suite au vote de la résolution n°19 de la présente Assemblée Générale, décision à prendre concernant la souscription d'un contrat de maintenance du portail automatique**

**PRECIS POSE Contrat de maintenance n°CT00098**

**ATPE Contrat de maintenance n°C-13GA0021**

**. (Article 24)**

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

Suite au vote de la résolution n°19, l'Assemblée Générale décide de souscrire un contrat de maintenance auprès de la société :

- ATPE

Contrat de type 7j7 - 24h/24 pour un montant annuel de 891€ TTC.

Le syndic se renseignera auprès de la société ATPE, afin que l'émetteur du portail permette d'ouvrir la barrière existante.

**Vote sur la proposition Vote**

PRESENTS ET REPRESENTES :	9	51413 /	82178
ONT VOTE CONTRE :	0	0 /	82178
ABSTENTIONS :	0	0 /	82178
ONT VOTE POUR :	9	51413 /	82178

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 25707 voix sur 51413 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

---

**Point d'information N° 21 : Point d'information relatif aux stationnements illicites sur le parking de la Copropriété**

Le Syndic tient à informer l'Assemblée Générale qu'il a reçu de nombreuses plaintes concernant des stationnements illicites de véhicules, sans droit ni titre, sur le parking de la Copropriété ; ce qui est formellement interdit.

Il est demandé aux propriétaires bailleurs de bien vouloir le rappeler à leurs locataires.

Si de tels faits venaient à se reproduire, il convient d'en informer le syndic qui procédera à une demande d'enlèvement auprès du Commissariat de Police.

---

**Résolution N° 5 : Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2013 au 31/12/2013. (Article 24)**

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

L'assemblée générale approuve sans réserve en leur forme, teneur et imputation, les comptes de l'exercice du 01/01/2013 au 31/12/2013, tels qu'ils figurent aux annexes jointes à la convocation de l'assemblée générale et qui font ressortir :

- un montant total de charges nettes de 132 217.42 € pour les opérations courantes

*Handwritten signatures and initials:*  
[Signature] f mel 5 PN



**Vote sur la proposition Vote**

PRESENTS ET REPRESENTES :	9	51413 /	82178
ONT VOTE CONTRE :	0	0 /	82178
ABSTENTIONS :	0	0 /	82178
ONT VOTE POUR :	9	51413 /	82178

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 25707 voix sur 51413 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

**Résolution N° 6 : Modalités de contrôle des comptes du syndicat des copropriétaires (Article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965). (Article 24)**

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

L'assemblée générale décide que les copropriétaires qui le souhaitent pourront consulter les comptes et pièces justificatives des charges sur simple rendez-vous, pris au préalable avec le syndic, dès réception de la convocation à l'assemblée générale, et jusqu'au jour précédent la tenue de celle-ci.

**Vote sur la proposition Vote**

PRESENTS ET REPRESENTES :	9	51413 /	82178
ONT VOTE CONTRE :	0	0 /	82178
ABSTENTIONS :	0	0 /	82178
ONT VOTE POUR :	9	51413 /	82178

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 25707 voix sur 51413 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

**Résolution N° 7 : Quitus au Syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/12/2013. (Article 24)**

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

L'assemblée générale donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/12/2013.

**Vote sur la proposition Vote**

PRESENTS ET REPRESENTES :	9	51413 /	82178
ONT VOTE CONTRE :	0	0 /	82178
ABSTENTIONS :	0	0 /	82178
ONT VOTE POUR :	9	51413 /	82178

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 25707 voix sur 51413 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

**Résolution N° 8 : Désignation à nouveau de la société NEXITY LAMY en qualité de Syndic, approbation du contrat de mandat . (Article 25)**

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

L'assemblée générale désigne à nouveau en qualité de syndic, la société NEXITY LAMY Société par actions simplifiée au capital de 219 388 000 € dont le siège social est situé à Clichy La Garenne (92110), 10-12 rue Marc Bloch, immatriculée au RCS de Nanterre sous le numéro 487 530 099, titulaire de la carte professionnelle n° 10.92.N983 portant les mentions Gestion immobilière et Transactions sur immeubles et fonds de commerce, délivrée par la Préfecture des Hauts-de-Seine, bénéficiaire d'une garantie financière au titre de son activité de Gestion immobilière, pour un montant de 500 000 000 d'euros, octroyée par la COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS "SOCAMAB", dont le siège social est au 128 rue La Boétie à Paris (75008), pour une durée de 12 mois.

Le contrat de mandat du syndic entrera en vigueur le 01/07/2014 et prendra fin le 30/06/2015.

Conformément à la proposition jointe à la convocation, les honoraires sont fixés à 11 536€ HT, soit 13 843.20€ TTC au titre des prestations invariables de gestion courante pour la période de l'exercice comptable du 01/01/2014 au

*Handwritten signature and initials*

31/12/2014.

A l'issue de celle-ci, les honoraires dus jusqu'au terme du mandat seront calculés au prorata de la période.

Les honoraires s'entendent "Toutes Taxes Comprises" au taux de TVA en vigueur, soit actuellement 20 %. En cas de variation de ce taux, les honoraires "Toutes Taxes Comprises" évolueront en plus ou en moins dans la même proportion.

L'assemblée générale des copropriétaires désigne Monsieur LASSERRE en sa qualité de président de séance, pour signer le contrat de mandat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

**Vote sur la proposition Vote**

PRESENTS ET REPRESENTES :	9	51413 /	82178
ONT VOTE CONTRE :	0	0 /	82178
ABSTENTIONS :	0	0 /	82178
ONT VOTE POUR :	9	51413 /	82178

**Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 41090 voix sur 82178 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.**

---

**Résolution N° 10 : Modalités de gestion bancaire de la trésorerie du syndicat de copropriété.. (Article 25)**

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

Concernant le mode de gestion bancaire, le syndic précise que la comptabilité du syndicat est tenue séparément des autres syndicats de copropriétaires dans le cadre de la comptabilité mandant émanant de son système informatique, mais sans l'ouverture d'un compte bancaire séparé, conformément à l'alinéa 7 de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, modifié par la loi du n° 85-1470 du 31 décembre 1985 et complété par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000.

Cette individualisation fera partie intégrante du compte unique professionnel ouvert au nom du syndic et fonctionnant à ses frais et avantages sous sa pleine responsabilité, avec le bénéfice pour ses clients de la garantie des fonds déposés délivrée par SOCAMAB pour un montant de 500 000 000€.

L'assemblée générale, après avoir constaté que le syndic remplit les conditions prévues par la loi du 2 janvier 1970 et bénéficie d'une garantie financière :

- dispense le syndic de l'obligation d'ouverture du compte bancaire ou postal séparé ;
- fixe au plus tard au 30/06/2015 la durée pour laquelle cette dispense est donnée (version qui suggère de faire coïncider la durée de la dispense avec la durée du contrat de syndic) ;
- autorise le syndic à verser les fonds du syndicat sur le compte bancaire ouvert au nom du cabinet.

Le syndic rappelle que cette dispense est renouvelable et prend fin automatiquement en cas de désignation d'un nouveau syndic.

**Vote sur la proposition Vote**

PRESENTS ET REPRESENTES :	9	51413 /	82178
ONT VOTE CONTRE :	0	0 /	82178
ABSTENTIONS :	0	0 /	82178
ONT VOTE POUR :	9	51413 /	82178

**Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 41090 voix sur 82178 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.**

---

**Résolution N° 11 : Désignation des membres du Conseil Syndical pour une durée de 12 mois. (Article 25)**

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

Sont actuellement membres du Conseil Syndical :





Madame LAUFER  
Madame LE BELLER  
Monsieur LASSERRE  
Monsieur NOWAK  
Monsieur SOUSSI

Il convient de procéder au renouvellement de leur mandat et/ou à la désignation de nouveaux membres.

Sont candidats :  
Madame LAUFER  
Madame LE BELLER  
Monsieur LASSERRE  
Monsieur NOWAK  
Monsieur SOUSSI

**Vote sur la proposition Madame LAUFER**

PRESENTS ET REPRESENTES :	9	51413 /	82178
ONT VOTE CONTRE :	0	0 /	82178
ABSTENTIONS :	0	0 /	82178
ONT VOTE POUR :	9	51413 /	82178

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 41090 voix sur 82178 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

**Vote sur la proposition Madame LE BELLER**

PRESENTS ET REPRESENTES :	9	51413 /	82178
ONT VOTE CONTRE :	0	0 /	82178
ABSTENTIONS :	0	0 /	82178
ONT VOTE POUR :	9	51413 /	82178

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 41090 voix sur 82178 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

**Vote sur la proposition Monsieur LASSERRE**

PRESENTS ET REPRESENTES :	9	51413 /	82178
ONT VOTE CONTRE :	0	0 /	82178
ABSTENTIONS :	0	0 /	82178
ONT VOTE POUR :	9	51413 /	82178

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 41090 voix sur 82178 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

**Vote sur la proposition Monsieur NOWAK**

PRESENTS ET REPRESENTES :	9	51413 /	82178
ONT VOTE CONTRE :	0	0 /	82178
ABSTENTIONS :	0	0 /	82178
ONT VOTE POUR :	9	51413 /	82178

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 41090 voix sur 82178 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

**Vote sur la proposition Monsieur SOUSSI**

PRESENTS ET REPRESENTES :	9	51413 /	82178
ONT VOTE CONTRE :	0	0 /	82178
ABSTENTIONS :	0	0 /	82178
ONT VOTE POUR :	9	51413 /	82178

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 41090 voix sur 82178 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

*ecf sul et 8*



L'assemblée générale désigne :

Madame LAUFER  
Madame LE BELLER  
Monsieur LASSERRE  
Monsieur NOWAK  
Monsieur SOUSSI

en qualité de membre du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce, pour une durée de 12 mois, et jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de la copropriété arrêtés au 31/12/2014

---

**Résolution N° 12 : Montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire (Article 21 de la loi du 10 juillet 1965). (Article 25)**

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

Conformément aux dispositions prévues à l'Article 21 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale fixe à la somme de 1 000€ HT le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil syndical est rendue obligatoire.

**Vote sur la proposition**

PRESENTS ET REPRESENTES :	9	51413 /	82178
ONT VOTE CONTRE :	0	0 /	82178
ABSTENTIONS :	0	0 /	82178
ONT VOTE POUR :	9	51413 /	82178

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 41090 voix sur 82178 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

---

**Résolution N° 13 : Montant des marchés de travaux et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire (Article 21 de la loi du 10 juillet 1965).. (Article 25)**

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

Conformément aux dispositions prévues à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale décide de fixer à 3 000€ HT le montant des marchés de travaux et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire dans la limite des montants soumis à l'avis du conseil syndical.

**Vote sur la proposition**

PRESENTS ET REPRESENTES :	9	51413 /	82178
ONT VOTE CONTRE :	0	0 /	82178
ABSTENTIONS :	0	0 /	82178
ONT VOTE POUR :	9	51413 /	82178

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 41090 voix sur 82178 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

---

**Résolution N° 14 : Autorisation d'engagement à donner au Conseil Syndical . (Article 25)**

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

Conformément à l'article 21 du Décret du 17 mars 1967, l'Assemblée Générale autorise le Conseil Syndical, pendant la durée du mandat en cours, à décider de certaines dépenses entrant dans le cadre de la gestion courante de l'immeuble, jusqu'à un montant maximum de 3 000€ TTC.

Le conseil Syndical rendra compte lors de chaque Assemblée Générale de l'exécution de cette délégation.

*Handwritten signature and date:*  
22/01/2019

**Vote sur la proposition Vote**

PRESENTS ET REPRESENTES :	9	51413 /	82178
ONT VOTE CONTRE :	0	0 /	82178
ABSTENTIONS :	0	0 /	82178
ONT VOTE POUR :	9	51413 /	82178

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 41090 voix sur 82178 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

---

**Résolution N° 15 : Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2015 au 31/12/2015 pour un montant de 140 480€. (Article 24)**

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967, l'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation pour l'exercice du 01/01/2015 au 31/12/2015. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical, arrêté à la somme de 135 000€ et sera appelé par provisions trimestrielles exigibles le 1er jour de la période fixée.

L'adoption de ce budget permettra au syndic d'exercer à l'encontre des copropriétaires défaillants la faculté d'exiger par anticipation les provisions non encore échues relatives à l'exécution dudit budget et ce par voie de référé directement auprès du président du Tribunal de Grande Instance, conformément aux dispositions prévues à l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Le montant de ce budget pourra être révisé lors de la prochaine assemblée générale en fonction des dépenses réelles de l'exercice en cours et de l'évolution à attendre des charges courantes de fonctionnement.

**Vote sur la proposition Vote**

PRESENTS ET REPRESENTES :	9	51413 /	82178
ONT VOTE CONTRE :	0	0 /	82178
ABSTENTIONS :	0	0 /	82178
ONT VOTE POUR :	9	51413 /	82178

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 25707 voix sur 51413 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

---

**Résolution N° 16 : Ajustement de la réserve prévue au règlement de copropriété. (Article 24)**

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

La réserve est actuellement de : 15 000€.

Conformément à l'article 35 du décret du 17 mars 1967 la réserve ne peut excéder 1/6ème du budget prévisionnel.

L'assemblée Générale décide de conserver le montant de la réserve actuelle.

**Vote sur la proposition Vote**

PRESENTS ET REPRESENTES :	9	51413 /	82178
ONT VOTE CONTRE :	0	0 /	82178
ABSTENTIONS :	0	0 /	82178
ONT VOTE POUR :	9	51413 /	82178

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 25707 voix sur 51413 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

---

**Résolution N° 17 : Constitution de provisions spéciales pour travaux d'entretien ou de conservation conformément aux dispositions de l'article 18, alinéa 6de la loi du 10 juillet 1965.. (Article 25)**

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

*Handwritten signature and initials*  
10



L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des dispositions de l'article 18 – alinéa 6 – de la loi du 10 juillet 1965, décide DE NE PAS CONSTITUER DE provision spéciale pour faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et éléments d'équipement communs qui pourraient être nécessaires dans les trois années à venir et non encore décidés.

Le montant de cette avance est arrêté à la somme ..... €.

Elle fera l'objet d'appels de fonds spécifiques selon les modalités suivantes :

- Montant : ..... , exigibilité : .....

**Vote sur la proposition Vote**

PRESENTS ET REPRESENTES :	9	51413 /	82178
ONT VOTE CONTRE :	0	0 /	82178
ABSTENTIONS :	0	0 /	82178
ONT VOTE POUR :	9	51413 /	82178

**Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 41090 voix sur 82178 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.**

---

**Résolution N° 18 : Information sur les procédures de recouvrement de charges. (Article 24)**

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

**PROCEDURE DE RECOUVREMENT DES APPELS DE CHARGES ET DE TRAVAUX IMPAYES :**

\*\*\*\*\*

L'Assemblée Générale prend acte des modalités de relance des copropriétaires débiteurs d'appels de charges et/ou de travaux :

**\* RAPPEL : Les appels de charges et de travaux sont payables DES RECEPTION \***

MISE EN DEMEURE envoyées par NEXITY LAMY au copropriétaire débiteur, par lettre recommandée avec accusé de réception, dans les QUINZE PREMIERS JOURS du mois suivant l'appel de charges.

Si la mise en demeure est restée sans effet, envoi d'un DERNIER AVIS AVANT POURSUITES, par lettre recommandée avec accusé de réception, dans les QUINZE PREMIERS JOURS du deuxième mois suivant l'appel de charges.

Si le dernier avis avant poursuites est resté infructueux, envoi du dossier A UN AVOCAT pour engager une procédure judiciaire de recouvrement dans les QUINZE PREMIERS JOURS du troisième mois suivant l'appel de charges.

A la charge du copropriétaire débiteur :

- Mise en demeure

Article 10-1 de la loi du 10/07/1965

- Dernier avis avant poursuites

Article 10-1 de la loi du 10/07/1965

A la charge du Syndicat des copropriétaires :

- Honoraires Avocat/Huissier

Article 10-1 de la loi 10/07/1965 à contrario (décisions de jurisprudence)

NB : ces frais peuvent être, après obtention d'un jugement, remboursés totalement ou partiellement au SDC, si le tribunal condamne le copropriétaire débiteur au paiement d'une indemnité au titre de l'Art.700 du nouveau code de procédure civile.

- Honoraires Syndic

Article 10-1 de la loi du 10/07/1965

*h ml*  
*PN*  
11

Article 10-1 de la loi du 10/07/1965 :  
\*\*\*\*\*

"...Sont imputables au seul copropriétaire concerné :

a/ les frais nécessaires exposés par le Syndicat, notamment les frais de mise en demeure, de relance et de prise d'hypothèque à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire..."

Il est précisé que tout copropriétaire débiteur peut, en cas de difficultés financières passagères, contacter le SERVICE RECOUVREMENT, pour solliciter des délais de paiement : le strict respect des délais de paiement accordés permet d'éviter des frais de poursuite judiciaire.

L'Assemblée Générale prend acte des informations données par le Syndic aux Copropriétaires, notamment qu'il n'existe aucune procédure de recouvrement en cours.

**Vote sur la proposition**

PRESENTS ET REPRESENTES :	9	51413 /	82178
ONT VOTE CONTRE :	0	0 /	82178
ABSTENTIONS :	0	0 /	82178
ONT VOTE POUR :	9	51413 /	82178

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 25707 voix sur 51413 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Arrivée de Monsieur NOWAK PASCAL (48 voix).

Ce qui porte le nombre de présents et représentés à 10 totalisant 51461 voix sur 82178 voix.

**Résolution N° 22 : Décision à prendre concernant le détartrage et le curage des canalisations des eaux usées/eaux vannes et chutes des eaux pluviales suite aux engorgements récurrents**

**ANNEXES : DAVIS EAV n°32/13/0149 du 24/10/2013 et ISS n°HAB-2013/08334 (D412S/01-02) du 21/09/2013. (Article 24)**

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;
- et après en avoir délibéré,

- décide d'effectuer les travaux suivants :

. détartrage et le curage des canalisations des eaux usées/eaux vannes et chutes des eaux pluviales

- retient :

- la proposition présentée :
- par l'entreprise ISS un montant de 2 028€ HT, soit 2 230.80€ TTC (TVA 10%)

- précise :

- que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires et assurances y afférents seront répartis selon :
  - les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : charges communes générales

Démarrage des travaux : Dès 100% des fonds en banque.

- le syndic procédera aux appels de fonds selon les modalités suivantes :

- Montant : 2230.80€, exigibilité : 01/07/2014



**Vote sur la proposition Vote**

PRESENTS ET REPRESENTES :	10	51461 /	82178
ONT VOTE CONTRE :	0	0 /	82178
ABSTENTIONS :	0	0 /	82178
ONT VOTE POUR :	10	51461 /	82178

**Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 25731 voix sur 51461 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.**

**Résolution N° 23 : Honoraires sur travaux votés par l'assemblée générale non compris dans le budget prévisionnel (Art 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965). (Article 24)**

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

Conformément à l'ART 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic pour suivi administratif, comptable et financier du dossier, au titre des travaux votés par la présente assemblée générale à la résolution n°22, répartis et appelés selon les mêmes modalités, s'élèvent à 360€ TTC (forfait minimum).

**Vote sur la proposition Vote**

PRESENTS ET REPRESENTES :	10	51461 /	82178
ONT VOTE CONTRE :	0	0 /	82178
ABSTENTIONS :	4	5034 /	82178
<i>Madame LAUFER ISABELLE représentée par NOWAK / (945)</i>			
<i>Madame LE BELLER NATHALIE représentée par NOWAK / (905)</i>			
<i>Mademoiselle MALIH CLAUDINE représentée par NOWAK / (670)</i>			
<i>Monsieur et Madame NOWAK / AVOT (2514)</i>			
ONT VOTE POUR :	6	46427 /	82178

**Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 23214 voix sur 46427 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.**

**Point d'information N° 24 : Point d'information concernant la Procédure qui oppose le SDC 25/27 avenue Corentin Cariou contre le SDC voisin au 23 avenue Corentin Cariou**

Le compte rendu de l'avocat LGL ASSOCIES sera joint au Procès verbal d'Assemblée Générale.

**Point d'information N° 25 : Point d'information relatif à la présence de rongeurs**

Il a été constaté la présence de souris dans les parties communes et privatives.

Il est demandé au Syndic de proposer au moins 2 devis pour le passage d'une société spécialisée, soit :

- 1 devis pour des interventions ponctuelles,
- 1 proposition de contrat

Egalement, voici quelques conseils utiles afin de limiter la prolifération des rongeurs :

- jeter les ordures ménagères dans les conteneurs prévus à cet effet ou dans des sacs hermétiques,
- mettre une grille aux différents soupiraux et bouches d'égout des immeubles, boucher tous les trous en parties privatives,
- ranger les produits alimentaires à l'abri,
- ne pas entreposer de matériaux aux abords des immeubles,
- Déposer les produits raticides dans des lieux inaccessibles pour les enfants ou les animaux domestiques (en hauteur, dans les contre cloisons ou au fond d'un placard) les produits demeurent attractifs pour les espèces visées.

*f. mel 25/13*

### Point d'information N° 26 : Rappel des Règles de vie en Copropriété

Le Syndic tient à rappeler certaines règles élémentaires d'hygiène et de sécurité.

En effet, il a été constaté :

- de nombreux mégots et crachats au sol, bâtiment B
- des ordures jetés par les fenêtres, notamment au niveau de la courette du bâtiment C
- de l'urine dans le hall d'entrée, bâtiment C

En aucun cas, le travail du Gardien consiste à réparer de tels actes d'incivilités.

Pour le bien-être de chacun, il est nécessaire que l'immeuble reste entretenu et que les règles élémentaires de cohabitation et de savoir vivre soient respectées.

---

### Résolution N° 27 : Autorisation permanente accordée à la police ou la gendarmerie de pénétrer dans les parties communes. (Article 25)

Clé de répartition : 0003 - 1 Charges communes générales

L'assemblée générale autorise la police ou la gendarmerie à pénétrer dans les parties communes de la copropriété.

La présente résolution sera notifiée aux autorités sus visées pour faire valoir ce que de droit.  
Cette autorisation a un caractère permanent.

#### Vote sur la proposition Vote

PRESENTS ET REPRESENTES :	10	51461	/	82178
ONT VOTE CONTRE :	0	0	/	82178
ABSTENTIONS :	0	0	/	82178
ONT VOTE POUR :	10	51461	/	82178

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 41090 voix sur 82178 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

---

### Point d'information N° 28 : Information Loi ALUR (2): Assurance responsabilité Civile

Afin de prévenir la dégradation des copropriétés, la loi ALUR introduit à l'ART 9-1 de la loi du 10 juillet 1965 et à l'ART 215-1 du code des assurances et suivants l'obligation pour chaque copropriétaire de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre soit comme copropriétaire occupant, soit comme copropriétaire non-occupant.

S'agissant désormais d'une assurance obligatoire, et en cas de refus par une compagnie d'assurance de couvrir un copropriétaire à titre particulier, le copropriétaire peut saisir le Bureau Central de Tarification (BCT).

Le BCT fixe dès lors le montant de la prime moyennant laquelle la compagnie d'assurance devra couvrir le copropriétaire demandeur. Le BCT peut déterminer le montant d'une franchise qui reste à la charge de l'assuré.

La même obligation d'assurance en Responsabilité Civile pèse sur le syndicat des copropriétaires.

---

### Point d'information N° 30 : Information sur la mise en place d'un Espace Privé Clients (EPC)

NEXITY LAMY ouvre un nouveau service pour compléter son offre et répondre aux besoins de ses clients.

L'Espace Privé Clients (EPC) permet désormais à chaque client, et notamment à chaque copropriétaire, d'accéder gratuitement et immédiatement à ses informations personnelles (ses biens, ses contrats, ses comptes ...).

L'accès à l'EPC, via le site [www.mynexity.fr](http://www.mynexity.fr), requiert un code d'activation. Ce code vous est transmis sur simple demande en agence, et apparaît sur les appels de fonds.

L'EPC est un espace entièrement privé et sécurisé.

*2 mil 8N* *CB*  
14




---

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 18:58.

**LE PRÉSIDENT**

Monsieur LASSERRE



**SCRUTATEUR(S)**

Monsieur NOWAK



Madame GRAH



**LE SECRETAIRE**

Madame L'ANNABI Myriam



**Rappel de l'article 42 alinéa 2 de la Loi du 10 juillet 1965 :**

" Les actions qui ont pour objet de contester les décisions de l'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 85.1470 du 31 décembre 1985 article 14) 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. "

