

Siège social
83, rue Lafayette
75009 PARIS

Tél. : 01 48 74 00 28
Fax : 01 48 74 50 01

contact@segine-immobilier.com



Syndic de copropriétés - Gérance locative - Transactions

IMMEUBLE

Résidence La Lorraine
138-140 Rue de Crimée
75019 PARIS

► Procès-Verbal de l'Assemblée Annuelle ◀ Du Lundi 19 janvier 2015

Le Lundi 19 janvier 2015 à 18h30,

Les copropriétaires de l'immeuble sis :

Résidence La Lorraine
138-140 Rue de Crimée
75019 PARIS

se sont réunis PAROISSE SAINT JACQUES SAINT CHRISTOPHE
3 PLACE JOINVILLE - 75019 PARIS

sur convocation régulière qui leur a été adressée par le Syndic.

Le représentant du syndic est Monsieur SELLIER.

L'assemblée générale procède à l'élection du président de séance et du bureau :

- Président(e) : Monsieur ALBANESE PIERRE
- Scrutateur(s) : Madame DURAND
Monsieur ROBERT ALAIN
- Secrétaire : Monsieur SELLIER

Le bureau étant ainsi constitué le Président déclare la séance ouverte.

Le président constate, à l'examen de la feuille de présence, dûment émargée par chaque copropriétaire en entrant en séance, que 31 copropriétaires représentant 7033 voix sur 10 000 voix constituant le Syndicat des Copropriétaires, sont présents ou représentés.

Sont présents et représentés :

AGUIRRE PAULETTE (204), ALBANESE PIERRE (452), ALLOYEZ NICOLAS (172), ANGER NICOLE (265), BOURDAIN (260), BRANCHARD MARIE A. (257), CHARTIER ROLAND (171), CLAULIN PHILIPPE (174), COURIER MICHELE (165), CUSNIR MARCEL (268), DRAN JEAN-CLAUDE (272), DURAND (213), GALLONE FABRIZIO (225), GALLONE FABRIZIO OU SILENE (161), ISIKTEL / GILOT (221), JORDANIA NATELA (177), LALUBIE MARYSE (247), LE MEUR ANNE SARAH (178), LENOIR JOELLE (280), MEIER (244), MERCIER DANIELE (175), METTENET BOUYGE (269), NICOULAUD T. OU MLE MORIWAKI T. (185), PETESCIA PIERRETTE (153), PETESCIA SILENE (242), PINHAS LUC (258), POT LAURENCE (209), ROBERT ALAIN (223), ROYER PASCAL (253), SALENSON I. OU MR CAVELIER M. (234), SAUBLET-LEROY MICHEL (226),

N'ont pas participé aux votes des résolutions prévues à l'ordre du jour, les absents non représentés dont les noms suivent :

ALONSO GARCIA ANTONIO (233), BERGE-LEFRANC OU MLE LAMAZOU (211), BONNEMAIN (189), BREART JULIEN (202), CASIER ISABELLE (178), CHEN RONG (160), FEUILLET FRANCOIS (201), FOURCHARD P. & R. RENARD (222), FROMENT (119), HAIUN GERARD (436), MEULEMANS (187), MILIZIA D. OU MLE CATALDI V. (235), SZABO ELISABETH (183), TUR JEAN-MICHEL (211),

Soit un total de 2 967 voix / 10 000 voix.

Sont arrivées en cours d'assemblée, les personnes dont les noms suivent:

Est arrivé(e) en cours de séance après la question indiquée <...> : M. ou Mme
CLAULIN PHILIPPE (174) <2.1>

déoulant de la feuille de présence émargée et signée par les membres du bureau.

Le Président rappelle l'ordre du jour :

- 1 - ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE,
- 2 - ELECTION DES MEMBRES DU BUREAU,
- 3 - RAPPORT D'ACTIVITE DU CONSEIL SYNDICAL,
- 4 - APPROBATION DES COMPTES,
- 5 - QUITUS,
- 6 - DESIGNATION DU SYNDIC,
- 7 - ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL,
- 8 - BUDGET PREVISIONNEL EXERCICE 2014/2015,
- 9 - BUDGET PREVISIONNEL EXERCICE 2015/2016,
- 10 - COMPTE BANCAIRE SEPARÉ,
- 11 - MODALITES DE CONTROLE DES COMPTES,

- 12 - CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL,
- 13 - MISE EN CONCURRENCE,
- 14 - RATIFICATION DE LA DECISION DU CONSEIL SYNDICAL,
- 15 - RATIFICATION DE LA DECISION DU CONSEIL SYNDICAL,
- 16 - TRAVAUX REFECTION SOL DES BOITES AUX LETTRES,
- 17 - TRAVAUX POSE D'UN ADOUCISSEUR
(Voté à l'Article 26 par les copropriétaires participants aux charges "CHARGES CHAUFFAGE"),
- 18 - TRAVAUX DE REFECTION DE LA TOITURE,
- 19 - MISSION ARCHITECTE POUR LA REFECTION DE LA TOITURE,
- 20 - AUTORISATION POUR CONTRACTER UNE POLICE DOMMAGE-OUVRAGES,
- 21 - QUESTIONS INTERESSANT LA VIE DE L'IMMEUBLE.

La discussion est ouverte sur les différents points de l'ordre du jour. A l'issue des débats, les résolutions suivantes sont mises aux voix.

1 - ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE (Article 24)

Résolution :

L'assemblée générale décide de désigner en qualité de Président de séance :

Monsieur ALBANESE PIERRE est candidat :

Votent Pour : 6859/6859 tantièmes

Monsieur ALBANESE PIERRE est élu président de séance.

2 ELECTION DES MEMBRES DU BUREAU (Article 24)

2.1 - ELECTION D'UN OU PLUSIEURS SCRUTATEURS

Résolution :

L'assemblée générale décide de désigner en qualité de Scrutateur :

Madame DURAND est candidate :

Votent Pour : 7033/7033 tantièmes

Madame DURAND est élue scrutatrice.

Monsieur ROBERT ALAIN est candidat :

Votent Pour : 7033/7033 tantièmes

Monsieur ROBERT ALAIN est élu scrutateur.

Un copropriétaire arrive en cours de séance : Monsieur ou Madame CLAULIN PHILIPPE à 18h58 (174)

Le nombre des copropriétaires présents ou représentés est porté à 31 qui totalisent 7033/10000.

2.2 - ELECTION DU SECRETAIRE (Article 24)

Résolution :

L'assemblée générale décide de désigner en qualité de Secrétaire de séance :
Monsieur SELLIER représentant le cabinet SEGINE.

Votent Pour : 7033/7033

Cette Résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITE des copropriétaires présents et représentés.

3 - RAPPORT D'ACTIVITE DU CONSEIL SYNDICAL (Sans Vote)

Information :

En l'absence de Madame MEIER, Monsieur ALBANESE fait lecture à l'assemblée générale du compte rendu des activités du Conseil Syndical et de ses relations avec le syndic au cours de l'exercice écoulé. Il évoque aussi les travaux réalisés cette année. Il est demandé au syndic de faire une réclamation à l'entreprise car la mare d'eau qui se forme par temps de pluie, sur le parking a augmenté, créant un risque d'accident par glissades.

4 - APPROBATION DES COMPTES (Article 24)

Approbation des comptes établis par le cabinet SEGINE pour l'exercice couvrant la période du 01/10/2013 au 30/09/2014.

Pièces jointes :

- Etat financier après répartition au 30/09/2014 (annexe 1)
- Compte de gestion générale de l'exercice clos réalisé du 01/10/2013 au 30/09/2014 (annexe 2)
- Compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé du 01/10/2013 au 30/09/2014 (annexe 3)
- Relevé général des dépenses du 01/10/2013 au 30/09/2014
- Situation de trésorerie + annexe au 30/09/2014

Résolution :

L'assemblée générale, après avoir examiné les annexes comptables de l'immeuble ainsi que le relevé détaillé des dépenses qui étaient joints à la convocation et après avoir entendu l'avis du Conseil Syndical qui a vérifié les comptes, approuve en leur forme, teneur et imputation les comptes présentés par le syndic, arrêtés à la date du 30/09/2014 représentant les charges de l'année 2013/2014.

Il est ici précisé que le montant total des dépenses pour cet exercice s'élève à 145 599,82. € et que le solde financier, après répartition, est arrêté à la somme de 34 462,76.€.

Votent Pour : 7033/7033

Cette Résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITÉ des copropriétaires présents et représentés.

5 - QUITUS (Article 24)

Quitus au cabinet SEGINE pour sa gestion arrêtée au 30/09/2014.

Résolution :

L'assemblée générale donne quitus plein et entier au syndic, pour sa gestion arrêtée au 30/09/2014.

Votent Pour : 7033/7033

Cette Résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITÉ des copropriétaires présents et représentés.

6 - DESIGNATION DU SYNDIC (Article 25)

- nomination du syndic suivant contrat joint
- durée du mandat
- mandat à confier au Président de séance pour la signature du contrat
- fixation des honoraires

Résolution :

L'assemblée générale nomme le cabinet SEGINE en qualité de syndic selon le contrat joint à la convocation de la présente assemblée générale.

La durée du mandat est fixée pour une durée allant du Lundi 19 janvier 2015 jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes clos au 30/09/2015 et au plus tard le 31/03/2016.

A défaut d'avoir obtenu la majorité requise, le mandat du syndic sera prorogé jusqu'à la tenue de la deuxième assemblée générale qui devra être convoquée dans un délai de trois mois.

Les copropriétaires adhèrent individuellement à ce contrat qui leur est opposable.

L'assemblée générale donne mandat au président de séance pour signer le contrat de syndic au nom du syndicat des copropriétaires.

Le montant des honoraires annuels de gestion courante est fixé à 8 995,00 € TTC

Ces derniers incluent les frais de bureau, la tenue de l'assemblée générale ordinaire et du conseil syndical la précédant dans la limite des durées prévues au contrat de syndic (au-delà, facturation au temps passé) et les honoraires de traitement des compteurs de fluides.

Votent Pour : 7033/10000

Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

7 - ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

Pour mémoire, le conseil syndical est actuellement composé des copropriétaires suivants :
Monsieur ALBANESE PIERRE, Monsieur GALLONE FABRIZIO, Monsieur ISIKTEL,
Madame MEIER, Monsieur NICOULAUD , Monsieur PINHAS LUC, Monsieur ROBERT ALAIN

Résolution :

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale désigne en qualité de membre du Conseil Syndical :

M Monsieur ALBANESE PIERRE

Madame DURAND

Monsieur GALLONE FABRIZIO

Madame MEIER

Monsieur NICOULAUD

Monsieur PINHAS LUC

Monsieur ROBERT ALAIN,

conformément aux dispositions du règlement de copropriété et 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 d'une année.

Monsieur PINHAS LUC est candidat :

Votent Pour : 7033/10000 tantièmes

Monsieur PINHAS LUC est élu au conseil syndical.

Madame MEIER est candidate :

Votent Pour : 7033/10000 tantièmes

Madame MEIER est élue au conseil syndical.

Monsieur NICOULAUD est candidat :

Votent Pour : 7033/10000 tantièmes

Monsieur NICOULAUD est élu au conseil syndical.

Monsieur GALLONE FABRIZIO est candidat :
Votent Pour : 7033/10000 tantièmes
Monsieur GALLONE FABRIZIO est élu au conseil syndical.

Madame DURAND est candidate :
Votent Pour : 7033/10000 tantièmes
Madame DURAND est élue au conseil syndical.

Monsieur ROBERT ALAIN est candidat :
Votent Pour : 7033/10000 tantièmes
Monsieur ROBERT ALAIN est élu au conseil syndical.

Monsieur ALBANESE PIERRE est candidat :
Votent Pour : 7033/10000 tantièmes
Monsieur ALBANESE PIERRE est élu au conseil syndical.

Le conseil syndical est composé de Monsieur ALBANESE PIERRE, Madame DURAND, Monsieur GALLONE FABRIZIO, Madame MEIER, Monsieur NICOULAUD , Monsieur PINHAS LUC, Monsieur ROBERT ALAIN.

8 - BUDGET PREVISIONNEL EXERCICE 2014/2015 (Article 24)

Vote du budget prévisionnel pour l'exercice couvrant la période du 01/10/2014 au 30/09/2015.
Pièces jointes : ANNEXE 2 et ANNEXE 3
- Budget prévisionnel 2014/2015.

Résolution :

L'assemblée générale vote un budget prévisionnel pour l'exercice couvrant la période du 01/10/2014 au 30/09/2015 d'un montant de 140 180,00 €.

Votent Pour : 7033/7033

Cette Résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITE des copropriétaires présents et représentés.

9 - BUDGET PREVISIONNEL EXERCICE 2015/2016 (Article 24)

Vote du budget prévisionnel couvrant la période du 01/10/2015 au 30/09/2016.
Pièces jointes : ANNEXE 2 et ANNEXE 3

Résolution :

L'assemblée générale confirme le budget prévisionnel couvrant la période du 01/10/2015 au 30/09/2016 d'un montant de 140 180,00 €.

L'assemblée générale reconnaît que ce budget était joint à la convocation et autorise le syndic à lancer les appels de fonds sur la base de ce budget.

Rappel : En application de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 et des dispositions du décret du 27 mai 2004 venant en application de la loi SRU, 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 1ers janvier, avril, juillet et octobre.

Votent Pour : 7033/7033

Cette Résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITÉ des copropriétaires présents et représentés.

10 - COMPTE BANCAIRE SEPARÉ

Les dispositions de la loi ALUR imposent l'ouverture d'un compte bancaire séparé pour les syndicats de copropriétaires comportant au moins 15 lots principaux.
Ce compte sera ouvert auprès de la banque DELUBAC exclusivement.

Votent Pour : 7033/10000

Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITÉ prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

11 - MODALITES DE CONTROLE DES COMPTES (Article 24)

Résolution :

L'assemblée générale décide que les copropriétaires qui le désirent pourront consulter les comptes et pièces justificatives des charges dans les vingt et un jours qui précèdent la tenue de l'assemblée générale annuelle sur simple rendez-vous.

Votent Pour : 7033/7033

Cette Résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITÉ des copropriétaires présents et représentés.

12 - CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL

Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est obligatoire.

Pour mémoire, le seuil fixé lors de la précédente assemblée générale était de 5 000,00 € TTC.

Résolution :

L'assemblée générale décide de fixer le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est obligatoire à la somme de 5 000,00 € TTC.

Votent Pour : 7033/10000

Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

13 - MISE EN CONCURRENCE

Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Pour mémoire, le seuil fixé lors de la précédente assemblée générale était de 1 500,00 € TTC.

Résolution :

L'assemblée générale décide de fixer le montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire à la somme de 1 1 500,00 € TTC.

Votent Pour : 7033/10000

Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

14 - RATIFICATION DE LA DECISION DU CONSEIL SYNDICAL (Article 24)

Résolution

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de ratifier la décision du Conseil Syndical pour faire stopper les infiltrations chez Mr PINHAS et Mr et Mme BOURDAIN, suivant deux devis de la Sté ETANCOUVER joints à la présente convocation, pour un montant de 3782,90 € TTC.

Ces travaux seront appelés en 2 fois.

Votent Pour : 7033/7033

Cette Résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITE des copropriétaires présents et représentés.

15 - RATIFICATION DE LA DECISION DU CONSEIL SYNDICAL (Article 24)

Résolution

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de ratifier la décision du Conseil Syndical pour mettre en sécurité le bâtiment et pour faire purger les fers à béton, suivant devis de la Sté TECNIKA joint à la présente convocation, pour un montant de 2794,00 € TTC.

Ces travaux seront appelés en 2 fois.

Votent Pour : 7033/7033

Cette Résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITÉ des copropriétaires présents et représentés.

16 - TRAVAUX REFECTION SOL DES BOITES AUX LETTRES

Pièces jointes : Devis Sociétés ETANCOUVER - VISA et DAN DECO

Résolution :

L'assemblée générale décide de faire exécuter les travaux de réfection du sol des boîtes aux lettres

Et pour ce faire vote un budget T.T.C de 1 500 € et mandate le Conseil syndical pour choisir l'entreprise. La prestation retenue est un revêtement de sol comparable à celui de l'entrée, de couleur noir.

Ces travaux seront répartis en 001 - CHARGES GENERALES

Et fixent l'échéancier suivant :

1 Appel de fonds unique lancé dès que le Conseil Syndical aura choisi l'entreprise,

Votent Pour : 7033/7033

Cette Résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITÉ des copropriétaires présents et représentés.

17 - TRAVAUX POSE D'UN ADOUCISSEUR

Pièces jointes : Devis S00171 de la Sté SFFE

Résolution :

L'assemblée générale décide de repousser cette décision à une prochaine assemblée générale compte-tenu des travaux importants qui sont prévus

Votent Pour : 186264/258098

Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE prévue par l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

Préambule : Suite aux infiltrations chez Mme LENOIR, des sondages ont été réalisés par la Sté SOFRET dont le rapport est joint à la présente convocation.

Ce dernier laisse apparaître que les complexes étanches sont à changer.

Lors de la dernière Assemblée Générale, vous avez validé la mission de Mr LAPIERRE

Architecte pour proposer un CCTP ainsi que des devis.

Ces travaux seront à voter lors de la résolution suivante.

18 - TRAVAUX DE REFECTION DE LA TOITURE

Résolution :

L'assemblée générale remercie Monsieur LAPIERRE architecte, de sa présentation du projet. L'assemblée générale décide de faire exécuter ces travaux nécessaires mais dans le cadre de l'OPATB 19 qui permet de bénéficier d'une expertise technique de l'immeuble, de subventions et/ou de prêt à taux zéro,
Dès que le dossier sera finalisé une Assemblée générale extraordinaire sera convoquée pour voter .

Votent Pour : 7033/10000

Cette Résolution est ADOPTEE à la MAJORITE prévue par l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

19 - MISSION ARCHITECTE POUR LA REFECTION DE LA TOITURE (Article 24)

Pièce jointe : Proposition de Mr LAPIERRE

Résolution :

L'assemblée générale décide de reporter cette décision dans les mêmes conditions que la résolution précédente.

Votent Pour : 7033/7033

Cette Résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des copropriétaires présents et représentés.

20 - AUTORISATION POUR CONTRACTER UNE POLICE DOMMAGE-OUVRAGES (Article 24)

Résolution

L'assemblée générale décide de reporter cette décision dans les mêmes conditions.

Votent Pour : 7033/7033

Cette Résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des copropriétaires présents et représentés.

21 - QUESTIONS INTERESSANT LA VIE DE L'IMMEUBLE (Sans Vote)

- ** Recenser les garde-corps fendus par la rouille pour organiser une intervention groupée
- ** Rappel des bonnes pratiques en copropriété :
 - les jardinières doivent être placées à l'intérieur des balcons et en aucun cas à l'extérieur
 - respecter les consignes de tri sélectif des ordures
 - emballer les ordures ménagères dans un sac bien fermé

- ** Pointer les compteurs individuels défectueux pour les remplacer
- ** Envoyer au Conseil Syndical le cahier des charges établis par l'architecte,
- ** Demander à SFFE de ramener la température de l'eau chaude à 55°
- ** Demander à TECNICA de reboucher les trous faits lors de la passivation des fers à béton
- ** Verifier la consommation d'eau de Madame BOURDAIN et enlever les frais de relance correspondant

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, le Président, après élargement de la feuille de présence par les membres du Bureau lève la séance vingt heures quinze minutes

LE PRESIDENT:
Monsieur ALBANESE PIERRE

LE SECRÉTAIRE:
Monsieur Philippe SELLIER



Madame DURAND

LES SCRUTATEURS:
Monsieur ROBERT ALAIN




Extrait de l'article 42 de la Loi n° 65 557 du 10 juillet 1965, et de l'article 14, de la Loi n° 85 1470 du 31 décembre 1985

Alinéa 2

"Les actions qui ont pour objet de contester les décisions d'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 n° 85-1470 du 31 décembre 1985), 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."

Cette opposition devra être faite par assignation devant le Tribunal de Grande Instance du lieu de la situation de l'immeuble,

Extrait de l'article 35-IV de la Loi n° 94 624 du 21 juillet 1994

Dernier alinéa

"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 152,45 € à 3.049 €. lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au paragraphe "c" de l'article 26."