

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

Segine

IMMEUBLE

Résidence La Lorraine
138-140 Rue de Crimée
75019 PARIS

➤ Procès-Verbal de l'Assemblée Annuelle <

Du Mardi 5 avril 2016

Le Mardi 5 avril 2016 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.

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

- Président : Monsieur ALBANESE PIERRE
- Scrutateur : Monsieur PINHAS LUC
- 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 **34** copropriétaires représentant 7806 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), BREART JULIEN (202), CASIER ISABELLE (178), CHARTIER ROLAND (171), CLAULIN PHILIPPE (174), CUSNIR MARCEL (268), DRAN JEAN-CLAUDE (272), DURAND (213), GALLONE FABRIZIO (225), GALLONE FABRIZIO OU SILENE (161), HAIUN GERARD (436), 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), MEULEMANS (187), MILIZIA D. OU MLE CATALDI V. (235), NICOULAUD THOMAS (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), SZABO ELISABETH (183),

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), BRANCHARD MARIE A. (257), CHEN RONG (160), FEUILLET FRANCOIS (201), FOURCHARD P. & R. RENARD (222), FROMENT (119), GESTION DE PATRIMOINE JEBEILLE (165), SAUBLET-LEROY MICHEL (226), TUR JEAN-MICHEL (211),

Soit un total de 2 194 voix / 10 000 voix.

découlant 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 - Approbation du Compte travaux Sol Boites aux lettres,**
- 5 - Approbation du Compte travaux Etanchéité Parking,**
- 5 - Approbation du Compte travaux Ascenseurs**
(Voté à l'Article 24 par les copropriétaires participants aux charges "CHARGES ASCENSEUR"),
- 5 - Approbation du Compte travaux Pompes relevage**
(Voté à l'Article 24 par les copropriétaires participants aux charges "CHARGES CHAUFFAGE"),
- 6 - QUITUS,**
- 7 - DESIGNATION DU SYNDIC,**
- 8 - ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL,**
- 9 - BUDGET PREVISIONNEL EXERCICE 2015/2016,**

**10 -BUDGET PREVISIONNEL EXERCICE 2016/2017,
11 -AVANCE DE TRESORERIE PERMANENTE,
12 -MODALITES DE CONTROLE DES COMPTES,
13 -CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL,
14 -MISE EN CONCURRENCE,
15 -INFORMATION SUR LE RAPPORT D'AUDIT DE RENOVATION
ENERGETIQUE,
16 -CONSTITUTION DE PROVISIONS SPECIALES POUR TRAVAUX,
17 -Placement des fonds,
18 -INFORMATION SUR LES TRAVAUX D'ISOLATION DU TOIT,
19 -TRAVAUX DE REPARATION DES FACADES : Aciers apparents,
20 -TRAVAUX DE REPARATION DES GARDE-CORPS,
21 -PROPOSITION D'EMPRUNT COLLECTIF,
22 -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 ou Madame ALBANESE PIERRE est candidat(e) :

Votent Pour : 7806/7806 tantièmes

Monsieur ou Madame ALBANESE PIERRE est élu(e) président(e) 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 :

Monsieur PINHAS LUC est candidat :

Votent Pour : 7806/7806 tantièmes

Monsieur PINHAS LUC est élu scrutateur.

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 : 7806/7806 tantièmes

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

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

Information :

Monsieur ALBANESE, en tant que Membre du Conseil Syndical, 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.

Les copropriétaires remercient Madame MEIER pour tout le travail fournis pour la copropriété et pour son dévouement pendant de très nombreuses années.

4 - APPROBATION DES COMPTES (Article 24)

Approbation des comptes établis par le cabinet SEGINE pour l'exercice couvrant la période du 01/10/2014 au 30/09/2015.

Pièces jointes :

- Etat financier après répartition au 30/09/2015 (annexe 1)
- Compte de gestion générale de l'exercice clos réalisé du 01/10/2014 au 30/09/2015 (annexe 2)
- Compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé du 01/10/2014 au 30/09/2015 (annexe 3)
- Relevé général des dépenses du 01/10/2014 au 30/09/2015
- Situation de trésorerie + annexe au 30/09/2015

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 30/09/2015 représentant les charges de l'année 2014/2015.

Les honoraires du syndic doivent correspondre aux sommes votées lors des deux dernières assemblées,

Il est ici précisé que le montant total des dépenses pour cet exercice s'élève à 146 373,13. € et que le solde financier est arrêté à la somme de 26814,91 €.

Votent Pour : 7806/7806 tantièmes

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

5 - 1 Approbation du Compte travaux Sol Boites aux lettres (Article 24)

Résolution

L'assemblée générale, après délibération et avoir pris connaissance des comptes travaux joints à la convocation, les approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, et constate que le solde du compte est à zéro.

Votent Pour : 7806/7806 tantièmes

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

5 - 2 Approbation du Compte travaux Etanchéité Parking (Article 24)

Résolution

L'assemblée générale, après délibération et avoir pris connaissance des comptes travaux joints à la convocation, les approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, et constate que le crédit de 2811,37 € sera imputé au compte de chacun des copropriétaires selon la clé de répartition votée.

Votent Pour : 7806/7806 tantièmes

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

5 - 3 - Approbation du Compte travaux Ascenseurs (Article 24)

Résolution

L'assemblée générale, après délibération et avoir pris connaissance des comptes travaux joints à la convocation, les approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, et constate que le débit de 82,97 € sera imputé au compte de chacun des copropriétaires selon la clé de répartition votée.

Votent Pour : 810/810 tantièmes

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

5 - 4 - Approbation du Compte travaux Pompes relevage (Article 24)

Résolution

L'assemblée générale, après délibération et avoir pris connaissance des comptes travaux joints à la convocation, les approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, et constate que le crédit de 2167,19 € sera imputé au compte de chacun des copropriétaires selon la clé de répartition votée.

Votent Pour : 202264/202264 tantièmes

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

6 - QUITUS (Article 24)

Quitus au cabinet SEGINE pour sa gestion arrêtée au 30/09/2015.

Résolution :

L'assemblée générale donne quitus plein et entier au syndic, pour sa gestion arrêtée au 30/09/2015.

Votent Pour : 7806/7806 tantièmes

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

7 - 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 Mardi 5 avril 2016 jusqu'au 31,03,2017. 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 honoraires augmenteront de 1,5%.

Le syndic s'engage à appliquer une réduction sur le taux horaire 18 heures à 21 heures pour le ramener à 126 €, Après 21 heures le taux horaire sera de 168 €.

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 9 130,00 € 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 : 7806/10000 tantièmes

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

8 - ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

Pour mémoire, le conseil syndical est actuellement composé des copropriétaires suivants :

Monsieur ALBANESE PIERRE, Madame DURAND, Monsieur GALLONE FABRIZIO, Madame LENOIR JOELLE, Monsieur NICOULAUD , Monsieur PINHAS LUC, Mademoiselle SALENSON I. OU MR CAVELIER M.

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 LENOIR JOELLE

Monsieur NICOULAUD

Monsieur PINHAS LUC

Mademoiselle SALENSON I. OU MR CAVELIER M.,

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 : 7806/10000 tantièmes

Monsieur PINHAS LUC est élu au conseil syndical.

Monsieur ALBANESE PIERRE est candidat :

Votent Pour : 7806/10000 tantièmes

Monsieur ALBANESE PIERRE est élu au conseil syndical.

Monsieur GALLONE FABRIZIO est candidat :

Votent Pour : 7806/10000 tantièmes

Monsieur GALLONE FABRIZIO est élu au conseil syndical.

Madame DURAND est candidate :

Votent Pour : 7806/10000 tantièmes

Madame DURAND est élue au conseil syndical.

Mademoiselle SALENSON I. OU MR CAVELIER M. est candidate :

Votent Pour : 7806/10000 tantièmes

Mademoiselle SALENSON I. OU MR CAVELIER M. est élue au conseil syndical.

Monsieur NICOULAUD est candidat :

Votent Pour : 7806/10000 tantièmes

Monsieur NICOULAUD est élu au conseil syndical.

Madame LENOIR JOELLE est candidate :

Votent Pour : 7806/10000 tantièmes

Madame LENOIR JOELLE est élue au conseil syndical.

Le conseil syndical est composé de Monsieur ALBANESE PIERRE, Madame DURAND, Monsieur GALLONE FABRIZIO, Madame LENOIR JOELLE, Monsieur NICOULAUD, Monsieur PINHAS LUC, Mademoiselle SALENSON I. OU MR CAVELIER M..

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

Vote du budget prévisionnel pour l'exercice couvrant la période du 01/10/2015 au 30/09/2016.

Pièces jointes : ANNEXE 2 et ANNEXE 3

- Budget prévisionnel 2015/2016.

Résolution :

L'assemblée générale vote un budget prévisionnel pour l'exercice couvrant la période du 01/10/2015 au 30/09/2016 d'un montant de 148 140,00 €. + 3 000,00 € pour financer le contrôle des gardes-corps afin de vérifier si certains sont dangereux.

Votent Pour : 7806/7806 tantièmes

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

10 - BUDGET PREVISIONNEL EXERCICE 2016/2017 (Article 24)

Vote du budget prévisionnel couvrant la période du 01/10/2016 au 30/09/2017.

Pièces jointes : ANNEXE 2 et ANNEXE 3

Résolution :

L'assemblée générale confirme le budget prévisionnel couvrant la période du 01/10/2016 au 30/09/2017 d'un montant de 148 140,00 €.

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 : 7806/7806 tantièmes

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

11 - AVANCE DE TRESORERIE PERMANENTE (Article 24)

Article 35 - 1 du décret du 17 mars 1967 modifié par les dispositions du décret du 27 mai 2004 : l'avance de trésorerie permanente est une avance remboursable lors de la vente du lot, dont le montant ne peut excéder 2/12e du montant du budget prévisionnel annuel.

Le montant de cette avance pourra être réajustée chaque année sur décision de l'assemblée générale.

Résolution :

L'assemblée générale décide de ne pas modifier l'avance de trésorerie permanente.

Votent Pour : 7806/7806 tantièmes

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

12 - 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 : 7806/7806 tantièmes

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

13 - 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 : 7806/10000 tantièmes

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

14 - 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 1 500,00 € TTC.

Votent Pour : 7806/10000 tantièmes

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

**15 - INFORMATION SUR LE RAPPORT D'AUDIT DE RENOVATION
ENERGETIQUE**

Pièce jointe : Synthèse de l'audit de rénovation énergétique de la Sté REA NOVA

Information :

Information est donnée en Assemblée Générale sur le rapport d'audit réalisé par la Sté REA NOVA :

** Amélioration à proposer à court terme

** Travaux à moyen terme

16 - CONSTITUTION DE PROVISIONS SPECIALES POUR TRAVAUX

Conformément à la loi du 6 juillet 1994, délibération sur l'opportunité de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes ou éléments d'équipements commun susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à venir.

Résolution :

NON CONSTITUTION

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des dispositions de l'article 18 alinéa 5 de la loi du 10 juillet 1965, décide de ne pas constituer une provision spéciale en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et éléments d'équipement commun qui pourraient être nécessaires dans les trois années à venir et non encore décidés.

Votent Pour : 7806/10000 tantièmes

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

17 - Placement des fonds (Article 24)

Résolution :

sans objet

Votent Pour : 7806/7806 tantièmes

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

18 - INFORMATION SUR LES TRAVAUX D'ISOLATION DU TOIT

Information :

Information est donnée en Assemblée Générale sur les travaux d'isolation du toit.

19 - TRAVAUX DE REPARATION DES FACADES : Aciers apparents

Pièces jointes : Devis n° 2016/02/17976 de la Sté TRAPEZE pour 16.429,73 € TTC

Devis n° 1611004 de la Sté ANTECIME

Simulation calculée sur la base du devis TRAPEZE (hors honoraires)

Résolution :

L'assemblée générale décide de ce vote à la prochaine assemblée générale.

Le syndic et le conseil syndical feront contrôler tous les gardes-corps avant le 30/06/2016.

En cas de danger les mesures de sécurité seront prises.

Votent Pour : 7806/7806 tantièmes

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

20 - TRAVAUX DE REPARATION DES GARDE-CORPS

Pièces jointes : Devis n° 1603.5901 de la Sté FADEM pour 89.191,34 € TTC

Devis n° 1611004 de la Sté ANTECIME

Simulation calculée sur la bse du devis FADEM (hors honoraires)

Résolution :

L'assemblée générale décide de reporter ce vote à la prochaine assemblée générale.

Votent Pour : 7806/7806 tantièmes

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

21 - PROPOSITION D'EMPRUNT COLLECTIF (Article 25)

Pièce jointe : Documentation

Résolution :

Ce vote sera reporté à la prochaine assemblée.

Votent Pour : 7806/10000 tantièmes

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

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

**** Le syndic demandera de passer de deux à un seul relevé des compteurs individuels**

**** Une prime exceptionnelle, dont le montant sera fixée avec le conseil syndical, sera versée à Mme GONCALVES pour son aide et travail pendant le WE pascal, suite à une intrusion dans le parking**

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

LE PRESIDENT:
Monsieur ALBANESE PIERRE

LE SECRETAIRE:
Monsieur Philippe SELLIER

LE SCRUTATEUR:
Monsieur PINHAS LUC

**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."