

CABINET FALQUE-PIERROTIN

9 Avenue de Montespan - 75116 PARIS
Tél. 01.47.04.22.80 le matin - Fax. 01 45 53 16 41
cabinet.falque-pierrotin@wanadoo.fr

ADMINISTRATEUR DE BIENS - SYNDIC DE COPROPRIETE
GESTION - LOCATIONS - TRANSACTIONS

SARL au capital de 76200 € - SIRET 652 018 011 00021 RCS PARIS
Cartes professionnelles Gestion 0501 - Transaction 0963
Délivrées par La Préfecture de Police de Paris. Garantie par
la C.E.G.C. - SOCAMAB - 128 rue La Boétie - 75008 PARIS
TVA Intracommunautaire FR6065201801100021



Diffusion

PROCES VERBAL D'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

Le jeudi 12 avril 2018, sur convocation adressée par le syndic, les copropriétaires des immeubles **16 AVENUE RAPHAEL - 11 BOULEVARD SUCHET - 75016 PARIS** se sont réunis en Assemblée Générale afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

RAPPEL DE L'ORDRE DU JOUR

- 1°) Désignation du Président de séance, des scrutateurs et du secrétaire
- 2°) Désignation du cabinet FALQUE PIERROTIN aux fonctions de syndic et approbation du contrat de syndic
- 3°) Examen et approbation des comptes au 30/09/2017
- 4°) Examen et approbation du budget
- 5°) Compte-rendu de l'activité du conseil syndical
- 6°) Nomination et renouvellement des membres du conseil syndical
- 7°) Fixation du montant des marchés ou contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire
- 8°) Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est rendue obligatoire
- 9°) Point sur les procédures en cours, présence de Maître Agnès Lebatteux
- 10°) Point sur l'état du lot 116 suite à l'étude réalisée par ABC DOMUS
- 11°) Mise en location des 4 caves du lot 116 en bail précaire
- 12°) demande de Monsieur SCEMAMA pour la suppression des vide-ordures
- 13°) Demande du propriétaire du lot 253, la SCI RAPHAEL, pour la construction d'une véranda au 9ème étage
- 14°) Demandes de Monsieur CIEPIELEWSKI
- 15°) Demandes de la SCI BOULEVARD SUCHET
- 16°) Questions diverses

En entrant en séance chaque Copropriétaire a émargé la feuille de présence tant à titre individuel qu'en qualité de mandataire.

Il est constaté, d'après la feuille de présence certifiée sincère et véritable par les membres du bureau, que :

	Nombre	Tantièmes
Présents (A)	22	43 650
Représentés (B)	29	33 710
Total (A+B)	51	77 360
Absents	61	22 640
Total Copropriété	112	100 000

HCC

W Kc AA

1.3 - ELECTION D'UN SCRUTATEUR

Est élu Scrutateur **M CIEPIELEWSKI**

Pour : L'unanimité soit 50 / 50 copropriétaires représentant 73 270 / 73 270 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : 1 / 51 copropriétaires représentant 4 090 / 77 360 tantièmes.
M. LAVOIX CHARLES (4 090)

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 24.

1.4 - ELECTION DU SECRÉTAIRE

Est élu secrétaire **Christophe VEYRIERES** représentant le cabinet FALQUE PIERROTIN

Pour : L'unanimité soit 50 / 50 copropriétaires représentant 73 270 / 73 270 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : 1 / 51 copropriétaires représentant 4 090 / 77 360 tantièmes.
M. LAVOIX CHARLES (4 090)

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 24.

2 - DESIGNATION DU CABINET FALQUE PIERROTIN AUX FONCTIONS DE SYNDIC ET APPROBATION DU CONTRAT DE SYNDIC

L'assemblée générale désigne le cabinet FALQUE PIERROTIN aux fonctions de syndic de l'immeuble, pour une période de **15 mois**, commençant à courir ce jour, pour se terminer le **11/07/2019** étant entendu que l'Assemblée Générale annuelle doit se tenir dans un délai de six mois après la date d'arrêté des comptes.

L'assemblée générale approuve le contrat de syndic et fixe les honoraires de gestion pour l'exercice du **01 octobre 2017 au 30 septembre 2018** à **16 666,67 euros H.T.** soit **20 000,00 euros T.T.C.**

Les honoraires seront prélevés chaque trimestre et d'avance.

L'assemblée générale désigne le Président de séance pour signer le contrat de syndic.

Pour : 51 / 112 copropriétaires représentant 74 295 / 100 000 tantièmes.
Contre : Néant
Abstention : 1 / 112 copropriétaires représentant 4 090 / 100 000 tantièmes.
M. LAVOIX CHARLES (4 090)

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25.1.

3 - EXAMEN ET APPROBATION DES COMPTES AU 30/09/2017

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des comptes charges de l'exercice du 01 octobre 2016 au 30 septembre 2017, de la répartition de ces charges entre les copropriétaires (relevé individuel), de la balance de l'immeuble et de l'état des dettes et des créances arrêtées au 30 septembre 2017 approuve ces comptes dont le montant s'élève à la somme de **449 623,84 euros**.

Réserves :
Une facture SCHINDLER de 4 407,61 euros TTC semble avoir été réglée deux fois.

Pour : L'unanimité soit 51 / 51 copropriétaires représentant 74 295 / 74 295 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : 1 / 52 copropriétaires représentant 4 090 / 78 385 tantièmes.
M. LAVOIX CHARLES (4 090)

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 24.

HCG

W

fx

AA

4 - EXAMEN ET APPROBATION DU BUDGET

4.1 - FIXATION DU BUDGET DE L'EXERCICE DU 01 octobre 2017 AU 30 septembre 2018

L'assemblée générale décide de fixer le montant du budget prévisionnel de l'exercice du 01 octobre 2017 au 30 septembre 2018, à la somme de **428 050 euros**.

- Pour :** 47 / 51 copropriétaires représentant 71 090 / 74 295 tantièmes.
- Contre :** 4 / 51 copropriétaires représentant 3 205 / 74 295 tantièmes.
M. OU MME CIEPIELEWSKI (890), MME FISCHER SYLVIE (420), INDIV.
LABRUYERE-DELCOURT ANNE (1 065), M. OU MME MICHOT BENJAMIN (830)
- Abstention :** 1 / 52 copropriétaires représentant 4 090 / 78 385 tantièmes.
M. LAVOIX CHARLES (4 090)

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 24.

4.2 - FIXATION DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01 octobre 2018 AU 30 septembre 2019

L'assemblée générale, après délibération, arrête le budget prévisionnel pour l'exercice du 01 octobre 2018 au 30 septembre 2019 à la somme de **428 050 euros**, qui pourra éventuellement être révisé à l'occasion de l'Assemblée Générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice arrêté au 30 septembre 2018, pour tenir compte des dépenses réelles enregistrées.

Les provisions seront appelées par quart, et deviendront exigibles au 1er jour de chaque trimestre.

- Pour :** 47 / 51 copropriétaires représentant 71 090 / 74 295 tantièmes.
- Contre :** 4 / 51 copropriétaires représentant 3 205 / 74 295 tantièmes.
M. OU MME CIEPIELEWSKI (890), MME FISCHER SYLVIE (420), INDIV.
LABRUYERE-DELCOURT ANNE (1 065), M. OU MME MICHOT BENJAMIN (830)
- Abstention :** 1 / 52 copropriétaires représentant 4 090 / 78 385 tantièmes.
M. LAVOIX CHARLES (4 090)

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 24.

5 - COMPTE-RENDU DE L'ACTIVITE DU CONSEIL SYNDICAL

L'assemblée générale en prend acte.

6 - NOMINATION ET RENOUELEMENT DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

Sont actuellement membres du conseil syndical : Monsieur ARSAC, Madame ASSOULINE, Monsieur DUPONT, Madame FARACHE-CRINON, Madame GOUTILLE (Présidente), Monsieur LAFON, Monsieur MERLIN, Madame PRIOD, Monsieur ASSOULINE, Madame THALHEIMER.

6.1 - M. ARSAC

M. ARSAC est élu membre suppléant du conseil syndical suppléant.

- Pour :** 52 / 112 copropriétaires représentant 78 190 / 100 000 tantièmes.
- Contre :** Néant
- Abstention :** 1 / 112 copropriétaires représentant 350 / 100 000 tantièmes.
MME DE SURMONT PATRICIA (350)

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25.1.

6.2 - MME GOUTILLE

MME GOUTILLE est élue membre du conseil syndical.

MEG

W

bc

[Signature]

Pour : 51 / 112 copropriétaires représentant 74 100 / 100 000 tantièmes.

Contre : Néant

Abstention : 2 / 112 copropriétaires représentant 4 440 / 100 000 tantièmes.
MME DE SURMONT PATRICIA (350), M. LAVOIX CHARLES (4 090)

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25.1.

6.3 - M. LAFON

M. LAFON est élu membre du conseil syndical suppléant.

Pour : 43 / 112 copropriétaires représentant 61 260 / 100 000 tantièmes.

Contre : 8 / 112 copropriétaires représentant 12 840 / 100 000 tantièmes.
M. OU MME CIEPIELEWSKI (890), MME DROMMELSCHLAGER MIREILLE (2 190), MME FISCHER SYLVIE (420), INDIV. LABRUYERE-DELCOURT ANNE (1 065), M. LECT ALEXANDRE (825), M. OU MME MICHOT BENJAMIN (830), SCI RAPHAEL (5 360), M. OU MME SCEMAMA (1 260)

Abstention : 2 / 112 copropriétaires représentant 4 440 / 100 000 tantièmes.
MME DE SURMONT PATRICIA (350), M. LAVOIX CHARLES (4 090)

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25.1.

6.4 - M. MERLIN

M. MERLIN est élu membre du conseil syndical suppléant.

Pour : 35 / 112 copropriétaires représentant 54 445 / 100 000 tantièmes.

Contre : 16 / 112 copropriétaires représentant 19 655 / 100 000 tantièmes.
MME ASSOULINE MONIQUE (955), M. OU MME CIEPIELEWSKI (890), MME DROMMELSCHLAGER MIREILLE (2 190), M. OU MME FAUCHER LEPOIVRE (1 355), MME FISCHER SYLVIE (420), M. OU MME KAMELHOR (1 025), M. OU MME KASPAR JOSEPH (1 425), INDIV. LABRUYERE-DELCOURT ANNE (1 065), M. LECT ALEXANDRE (825), MME LEVY CHANTAL (450), M. MESSEAN PHILIPPE (260), M. OU MME MICHOT BENJAMIN (830), SCI RAPHAEL (5 360), M. OU MME SCEMAMA (1 260), M. OU MME TALAI IRAJ (285), MME TOURNIER (1 060)

Abstention : 2 / 112 copropriétaires représentant 4 440 / 100 000 tantièmes.
MME DE SURMONT PATRICIA (350), M. LAVOIX CHARLES (4 090)

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25.1.

6.5 - M. ASSOULINE - SCI RAPHAEL RANELAGH

M. ASSOULINE - SCI RAPHAEL_RANELAGH est élu membre du conseil syndical suppléant.

Pour : 37 / 112 copropriétaires représentant 61 995 / 100 000 tantièmes.

Contre : 14 / 112 copropriétaires représentant 12 105 / 100 000 tantièmes.
MME ASSOULINE MONIQUE (955), M. OU MME CIEPIELEWSKI (890), M. OU MME FAUCHER LEPOIVRE (1 355), MME FISCHER SYLVIE (420), M. OU MME KAMELHOR (1 025), M. OU MME KASPAR JOSEPH (1 425), INDIV. LABRUYERE-DELCOURT ANNE (1 065), M. LECT ALEXANDRE (825), MME LEVY CHANTAL (450), M. MESSEAN PHILIPPE (260), M. OU MME MICHOT BENJAMIN (830), M. OU MME SCEMAMA (1 260), M. OU MME TALAI IRAJ (285), MME TOURNIER (1 060)

Abstention : 2 / 112 copropriétaires représentant 4 440 / 100 000 tantièmes.
MME DE SURMONT PATRICIA (350), M. LAVOIX CHARLES (4 090)

MEG

W

HC

HA

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25.1.

6.6 - M. SCEMAMA

M. SCEMAMA est élu membre du conseil syndical.

Pour : 52 / 112 copropriétaires représentant 78 190 / 100 000 tantièmes.

Contre : Néant

Abstention : 1 / 112 copropriétaires représentant 350 / 100 000 tantièmes.
MME DE SURMONT PATRICIA (350)

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25.1.

6.7 - M. MICHOT

M. MICHOT est élu membre suppléant du conseil syndical suppléant.

Pour : 52 / 112 copropriétaires représentant 78 190 / 100 000 tantièmes.

Contre : Néant

Abstention : 1 / 112 copropriétaires représentant 350 / 100 000 tantièmes.
MME DE SURMONT PATRICIA (350)

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25.1.

6.8 - M. CIPILIEWSKI

M. CIPILIEWSKI est élu membre du conseil syndical.

Pour : 52 / 112 copropriétaires représentant 78 190 / 100 000 tantièmes.

Contre : Néant

Abstention : 1 / 112 copropriétaires représentant 350 / 100 000 tantièmes.
MME DE SURMONT PATRICIA (350)

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25.1.

6.9 - M. DAVID

M. DAVID est élu membre du conseil syndical.

Pour : 50 / 112 copropriétaires représentant 73 020 / 100 000 tantièmes.

Contre : 2 / 112 copropriétaires représentant 5 170 / 100 000 tantièmes.
MME GHATA (1 970), MME THALHEIMER FRANCOISE (3 200)

Abstention : 1 / 112 copropriétaires représentant 350 / 100 000 tantièmes.
MME DE SURMONT PATRICIA (350)

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25.1.

6.10 - MME FRIANG

MME FRIANG est élue membre du conseil syndical.

Pour : 51 / 112 copropriétaires représentant 73 990 / 100 000 tantièmes.

Contre : 1 / 112 copropriétaires représentant 4 200 / 100 000 tantièmes.
M. ASSANT GEORGES (4 200)

Abstention : 1 / 112 copropriétaires représentant 350 / 100 000 tantièmes.
MME DE SURMONT PATRICIA (350)

HCC

W BC AH

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25.1.

6.11 - MME FARACHE CRINON

MME FARACHE CRINON est élue membre du conseil syndical suppléant en cas de démission durant l'année.

Pour : 38 / 112 copropriétaires représentant 52 265 / 100 000 tantièmes.

Contre : 13 / 112 copropriétaires représentant 21 835 / 100 000 tantièmes.
M. ASSANT GEORGES (4 200), MME ASSOULINE MONIQUE (955), M. OU MME CIEPIELEWSKI (890), MME DROMMELSCHLAGER MIREILLE (2 190), M. OU MME FAUCHER LEPOIVRE (1 355), MME FISCHER SYLVIE (420), M. OU MME KASPAR JOSEPH (1 425), INDIV. LABRUYERE-DELCOURT ANNE (1 065), M. LECT ALEXANDRE (825), M. OU MME MICHOT BENJAMIN (830), SCI RAPHAEL (5 360), M. OU MME SCEMAMA (1 260), MME TOURNIER (1 060)

Abstention : 2 / 112 copropriétaires représentant 4 440 / 100 000 tantièmes.
MME DE SURMONT PATRICIA (350), M. LAVOIX CHARLES (4 090)

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25.1.

6.12 - M. OU MME

M. OU MME est élu(e) membre du conseil syndical.

Non voté.

6.13 - DÉSIGNATION DU (OU DE LA) PRÉSIDENT(E) DU CONSEIL SYNDICAL PAR SES MEMBRES

M. OU MME est désigné(e) Président(e) du conseil syndical par ses membres.

Non voté.

7 - FIXATION DU MONTANT DES MARCHES OU CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL EST RENDUE OBLIGATOIRE

Il s'agit du montant à partir duquel le syndic doit obligatoirement consulter le conseil syndical, sauf urgence.

Ce montant est fixé à **5 000 euros TTC**.

Pour : 52 / 112 copropriétaires représentant 74 450 / 100 000 tantièmes.

Contre : Néant

Abstention : 1 / 112 copropriétaires représentant 4 090 / 100 000 tantièmes.
M. LAVOIX CHARLES (4 090)

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25.1.

8 - FIXATION DU MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA MISE EN CONCURRENCE EST RENDUE OBLIGATOIRE

L'assemblée générale des copropriétaires arrête à 5 000 euros TTC le montant des marchés et des contrats à partir duquel la mise en concurrence est rendue obligatoire.

Pour : 52 / 112 copropriétaires représentant 74 450 / 100 000 tantièmes.

Contre : Néant

Abstention : 1 / 112 copropriétaires représentant 4 090 / 100 000 tantièmes.
M. LAVOIX CHARLES (4 090)

HCQ

W

BC

JA

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25.1.

9 - POINT SUR LES PROCEDURES EN COURS, PRESENCE DE MAITRE AGNES LEBATTEUX

Un point est fait en séance sur les procédures en cours concernant le Syndicat des Copropriétaires. En annexe 10, le courrier de Maître Agnès Lebatteux faisant un point sur les procédures autour du lot 115 (dernier étage bâtiment Suchet) ainsi que les éléments de la procédure engagée par la SCI Raphaël contre le Syndicat (assignation et conclusions en réponse).

Afin de faire un point sur les derniers développements^S du dossier, il vous est proposé d'accepter la présence à l'assemblée de Maître Agnès LEBATTEUX.

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale approuve la présence de Me LEBATTEUX,

Maître LEBATTEUX prend la parole et évoque l'expertise judiciaire dont l'objectif est d'établir un rapport indiquant les désordres éventuels dans les appartements.

Il est indispensable que chaque copropriétaire identifiant un désordre doit le signaler immédiatement au syndic afin que l'information soit transmise à l'avocat qui l'indiquera à l'expert judiciaire de manière contradictoire.

Un chantier est un trouble normal de voisinage. Si les nuisances devenaient anormales, il faudrait l'indiquer à l'expert par l'intermédiaire de l'avocat.

Un référé a été diligenté également par les propriétaires du voisinage direct des travaux en raison de problématiques spécifiques de désordres liées au fait que le lot en travaux a été laissé à l'abandon pendant longtemps.

La démarche est longue car si il est nécessaire, il faudra saisir le juge après le dépôt du rapport de l'expert judiciaire.

L'expert judiciaire n'est pas maître d'oeuvre et ne fait donc aucune préconisation. Le maître d'ouvrage (la SCI) lui fait des propositions éventuellement voire le Syndicat des Copropriétaires et l'expert judiciaire peut y répondre.

Des accords ont été votés en 2014 sur un projet de travaux. L'assemblée générale a donné son autorisation en 2014 sans poser de conditions sur les modalités de réalisation de ce chantier (durée par exemple).

La SCI jouit des autorisations passées et celles-ci ne peuvent être remises en question maintenant dès lors que la SCI s'inscrit dans le même cadre.

Pour : 52 / 112 copropriétaires représentant 74 450 / 100 000 tantièmes.

Contre : Néant

Abstention : 1 / 112 copropriétaires représentant 4 090 / 100 000 tantièmes.
M. LAVOIX CHARLES (4 090)

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25.1.

10 - POINT SUR L'ETAT DU LOT 116 SUITE A L'ETUDE REALISEE PAR ABC DOMUS

Conformément à la décision prise lors de la dernière assemblée, le cabinet ABC DOMUS a réalisé une étude portant sur la suppression des conduits amiantés du lot 116 et la reconstitution des ventilations.

Vous trouverez en annexe 5, le contenu de l'étude réalisée. Monsieur Ravel sera présent à l'assemblée pour la commenter et répondre aux questions.

Le Président met aux voix la résolution suivante :

HCG

W SC A

L'Assemblée Générale prend acte des travaux qui seraient à envisager dans le lot 116. Elle décide de constituer une commission chargée de réfléchir aux options possibles pour l'avenir de ce lot : location, division, vente avec ou sans remise en état, statu quo.

Cette commission sera composée des copropriétaires suivants :

M. SCEMAMA
M. MICHOT
M. ASSOULINE (SCI RAPHAEL)
M. CIPIELWSKI
M. RENOARD
M. DAVID
Mme PRIOD

Pour : 52 / 112 copropriétaires représentant 74 450 / 100 000 tantièmes.

Contre : Néant

Abstention : 1 / 112 copropriétaires représentant 4 090 / 100 000 tantièmes.
M. LAVOIX CHARLES (4 090)

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25.1.

11 - MISE EN LOCATION DES 4 CAVES DU LOT 116 EN BAIL PRECAIRE

Le lot 116, qui appartient à la copropriété, comporte - outre le local du RdC - 4 caves au premier sous-sol. Ces caves, qui ont toutes été libérées, pourraient être louées à titre précaire à des copropriétaires.

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale décide de mettre en location les 4 caves du lot 116.

Les caves seront louées aux plus offrants.

Les offres devront parvenir au syndic, sous pli cacheté, avant le 30 juin 2018. Le dépouillement des offres sera fait, en présence du Président du Conseil syndical, le 6 juillet 2018.

Le syndic est mandaté pour faire signer les baux, ces derniers devant être précaires, non cessibles, et facilement résiliables avec un préavis 3 de mois. Le projet de bail sera préalablement transmis au Conseil Syndical pour accord.

Pour : 52 / 112 copropriétaires représentant 74 450 / 100 000 tantièmes.

Contre : Néant

Abstention : 1 / 112 copropriétaires représentant 4 090 / 100 000 tantièmes.
M. LAVOIX CHARLES (4 090)

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25.1.

12 - DEMANDE DE MONSIEUR SCEMAMA POUR LA SUPPRESSION DES VIDE-ORDURES

Annexe 6 : courrier et mail de Monsieur SCEMAMA.

12.1 - Suppression du vide-ordures de Suchet escalier A

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale décide la condamnation des deux vide-ordures de l'escalier A du bâtiment Suchet. Un budget de 2500 euros TTC est voté pour ces travaux. A ce montant est à rajouter le coût de la suppression de la pelle dans les appartements ainsi que les reprises de peinture.

12.1 - Suppression du vide-ordures de Suchet escalier B

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale décide la condamnation des deux vide-ordures de l'escalier B du bâtiment Suchet. Un budget de 2500 euros TTC est voté pour ces travaux. A ce montant est à rajouter le coût de la

HCC

W

Be

AA

suppression de la pelle dans les appartements ainsi que les reprises de peinture.

12.1 - PRINCIPE DES TRAVAUX

12.1 - Suppression du vide-ordures de Suchet escalier A

L'Assemblée Générale décide la condamnation des deux vide-ordures de l'escalier A du bâtiment Suchet. Un budget de 2500 euros TTC est voté pour ces travaux. A ce montant est à rajouter le coût de la suppression de la pelle dans les appartements ainsi que les reprises de peinture.

12.2 - Suppression du vide-ordures de Suchet escalier B :

L'Assemblée Générale décide de ne pas procéder à la condamnation des deux vide-ordures de l'escalier B du bâtiment Suchet. Un budget de 2500 euros TTC est voté pour ces travaux. A ce montant est à rajouter le coût de la suppression de la pelle dans les appartements ainsi que les reprises de peinture.

Pour : L'unanimité soit 46 / 99 copropriétaires représentant 36 870 / 50 000 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25.1.

12.2 - MANDAT AU CONSEIL SYNDICAL

Pour : L'unanimité soit 46 / 99 copropriétaires représentant 36 870 / 50 000 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25.1.

12.3 - FINANCEMENT DES TRAVAUX

Le budget retenu est de 2 500 euros TTC et passera en dépenses courantes.

Pour : L'unanimité soit 46 / 46 copropriétaires représentant 36 870 / 36 870 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 24.

13 - DEMANDE DU PROPRIÉTAIRE DU LOT 253, LA SCI RAPHAEL, POUR LA CONSTRUCTION D'UNE VERANDA AU 9ÈME ÉTAGE

Le Président met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée Générale en application de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1.965, autorise la SCI RAPHAEL, propriétaire du lot 253, à effectuer, à ses frais exclusifs, les travaux de création d'une véranda sur le toit terrasse du 9ème étage du bâtiment Raphael selon projet joint à la vocation de la présente assemblée.

L'assemblée Générale indique que cette autorisation est donnée sous réserve que :

- Le demandeur se conforme à la réglementation en vigueur en matière de respect des règles de l'art ;
- Le demandeur obtienne les autorisations administratives qui pourraient s'avérer nécessaires,
- Le demandeur s'entoure de l'avis d'un architecte, mandaté par ses soins à ses frais exclusifs,
- Ces travaux soient mis en œuvre par une entreprise ayant les qualifications requises et devant être assurée pour ce type de travaux.
- Qu'un constat soit réalisé préalablement vis-à-vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

Les conditions et modalités de réalisation de ces travaux de ces travaux devront être communiquées au syndic qui pourra exercer un contrôle à tout moment. Le Syndic pourra à tout moment faire appel à l'architecte ou maître

d'œuvre de la copropriété, qui pourra lui-même faire appel s'il le juge nécessaire à tout expert de son choix et ce, aux frais exclusifs du demandeur.

La véranda reposant sur l'étanchéité du toit terrasse, il est précisé que le propriétaire du lot 253 devra à

HCC

W BL

HA

sa charge, aménager des accès pour les besoins de la copropriété pour l'entretien ou la réparation des ouvrages communs : étanchéité, acrotères, édicules, parements...

Si nécessaire, et aux frais du propriétaire du lot 253, la véranda pourra être démontée pour permettre ces accès. Le propriétaire du lot 253 ne pourra s'opposer aux travaux régulièrement décidés par la copropriété ni prétendre à aucune indemnisation pour le démontage total ou partiel de la véranda et la perte de jouissance qui s'ensuivrait.

Tous les frais liés à la construction, l'entretien ou le remplacement de cette véranda sont à la charge exclusive du propriétaire du lot 253.

Les honoraires de syndic pour le contrôle des travaux seront calculés à la vacation sur la base du barème horaire prévu à son contrat et seront supportés par le copropriétaire réalisant les travaux.

Sans objet à la demande de la SCI RAPHAEL.

14 - DEMANDES DE MONSIEUR CIEPIELEWSKI

14.1 - LIMITATION DU NOMBRE DE MANDATS DE CONSEILLER SYNDICAL

Les membres du Conseil Syndical ayant occupé au moins 3 mandats consécutifs d'une année chacun ne pourront plus se représenter au Conseil Syndical sauf en cas d'absence de nouvelles candidatures ou de votes contre les nouvelles candidatures. Résolution prenant effet ce jour.

14.2 - QUALITÉ POUR ÊTRE MEMBRE DU CS

Tout candidat au poste de Conseiller Syndical devra habiter l'immeuble et par conséquent y posséder sa résidence principale.

14.3 - QUORUM POUR LES DÉCISIONS DU CS

Les réunions du Conseil Syndical ne pourront être tenues qu'en présence d'un Quorum de 3/5ème des membres de chaque Conseil Secondaire (Suchet et Raphaël) et devront faire l'objet de feuilles de présence.

14.4 - BOITES AUX LETTRES

L'assemblée décide de remplacer les boîtes aux lettres des bâtiments Suchet.

Mandat à donner au Conseil Syndical pour faire effectuer les devis et les réaliser par le mieux disant.

Pour : L'unanimité soit 53 / 53 copropriétaires représentant 78 540 / 78 540 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 24.

14.5 - VIDÉO-PROTECTION DES PARKINGS

Dans le cadre des démarches de sécurisation de l'immeuble, il conviendrait d'installer dans le parking à chaque sous-sol des caméras.

Report de ce point à la prochaine Assemblée, faire effectuer les devis.

Pour : L'unanimité soit 53 / 112 copropriétaires représentant 78 540 / 100 000 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 25.

14.6 - SÉCURISATION DES ACCÈS PARKING

La sécurisation des accès de l'immeuble Suchet et en particulier des accès aux étages ayant été réalisée, l'accès au parking avec une clé devient obsolète.

Il conviendrait de supprimer l'accès avec la clé ou de le remplacer par un accès via le badge si les copropriétaires y tiennent.

Ce point est reporté à une prochaine assemblée générale.

Pour : L'unanimité soit 53 / 53 copropriétaires représentant 78 540 / 78 540 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 24.

14.7 - ATTRIBUTION D'UNE CAVE DU LOT 116

Sans objet.

15 - DEMANDES DE LA SCI BOULEVARD SUCHET

A titre préalable et informatif, la SCI BOULEVARD SUCHET souhaite rappeler à l'assemblée générale que les travaux de rénovation de son appartement sis au 10^e et 11^e étage, ne sont pas simplement des travaux de décoration, mais aussi des travaux de reconstitution de l'isolation de l'appartement, qui profiteront à l'ensemble de l'immeuble. Dès lors, compte tenu du volume du matériel et matériaux nécessaires pour la réalisation des travaux, l'approvisionnement du chantier de la SCI BOULEVARD SUCHET doit être fait par des moyens de levage spécifiques, à savoir un lift ou une grue.

Ainsi, après échanges entre la copropriété et la SCI BOULEVARD SUCHET, afin d'éviter l'installation d'un lift avec accrochage direct sur la façade de l'immeuble, et supprimer la gêne causée par la présence du mât du lift devant certaines fenêtres de l'immeuble, la SCI BOULEVARD SUCHET a pris la décision d'assurer l'approvisionnement des matériels et matériaux nécessaires aux travaux par une grue fixe qui sera implantée, sur la voie publique, boulevard Suchet.

La SCI BOULEVARD SUCHET indique également qu'elle fera réaliser, à ses frais, une nouvelle étanchéité sur l'ensemble du niveau 10 et 11.

Enfin, la SCI BOULEVARD SUCHET souhaite porter au vote des copropriétaires les éléments spécifiques suivants

15.1 - CRÉATION D'UN PATIO AU 10^{EME} ÉTAGE DANS L'APPARTEMENT DE LA SCI BOULEVARD SUCHET

L'assemblée générale des copropriétaires autorise la SCI BOULEVARD SUCHET à créer un patio, à ses frais, au niveau du 10^e étage de l'appartement de la SCI BOULEVARD SUCHET, selon descriptif ci-joint et dans les conditions de vote de l'article 25b de la loi du 10 juillet 1965.

Pour : 45 / 99 copropriétaires représentant 35 910 / 50 000 tantièmes.

Contre : 1 / 99 copropriétaires représentant 960 / 50 000 tantièmes.
M. VALLET PHILIPPE (960)

Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 25.1.

15.2 - MISE EN PLACE D'UN HABILLAGE DE FAÇADE EN MARBRE VERT DU GUATEMALA SUR LES FAÇADES INTÉRIEURES DU 11^{ÈME} ÉTAGE DONNANT SUR LA TERRASSE À USAGE PRIVATIF DE LA SCI BOULEVARD SUCHET. PEU VISIBLE DE L'EXTÉRIEUR CAR NE DONNANT PAS FACE AUX IMMEUBLES SUR JARDIN OU RUE BOULEVARD SUCHET

L'assemblée générale des copropriétaires autorise la SCI BOULEVARD SUCHET à mettre en place, à ses frais, un habillage de façade en marbre vert du Guatemala sur les façades intérieures du 11^{ème} étage donnant sur la terrasse à usage privatif de la SCI BOULEVARD SUCHET, peu visible de l'extérieur car ne donnant pas face aux immeubles sur jardin ou sur boulevard Suchet, selon descriptif ci-joint et dans les conditions de vote de l'article 25b de la loi du 10 juillet 1965.

Pour : 45 / 99 copropriétaires représentant 35 910 / 50 000 tantièmes.

Contre : 1 / 99 copropriétaires représentant 960 / 50 000 tantièmes.
M. VALLET PHILIPPE (960)

Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 25.1.

ACG

W

BC

[Signature]

15.3 - MISE EN PLACE D'UN HABILLAGE DE FAÇADE EN MARBRE VERT DU GUATEMALA SUR UN RETOUR DE FAÇADE EN RETRAIT, AU 11ÈME ÉTAGE DE L'APPARTEMENT DE LA SCI BOULEVARD SUCHET DONNANT SUR LE JARDIN ET SUR LE BOULEVARD SUCHET

L'assemblée générale des copropriétaires autorise la SCI BOULEVARD SUCHET à mettre en place, à ses frais, un habillage de façade en marbre vert du Guatemala sur un retour de façade en retrait, au 11ème étage de l'appartement de la SCI BOULEVARD SUCHET donnant sur le jardin et sur boulevard Suchet, selon descriptif ci-joint et dans les conditions de vote de l'article 25b de la loi du 10 juillet 1965.

Pour : 45 / 99 copropriétaires représentant 35 910 / 50 000 tantièmes.

Contre : 1 / 99 copropriétaires représentant 960 / 50 000 tantièmes.
M. VALLET PHILIPPE (960)

Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 25.1.

15.4 - RÉALISATION DE TRAVAUX DE REMISE EN ÉTAT ET RÉNOVATION DE CERTAINS ÉQUIPEMENTS COMMUNS APRÈS ACHÈVEMENT DES TRAVAUX DE LA SCI BOULEVARD SUCHET

Sous condition suspensive de l'obtention et du caractère définitif des autorisations, objet des 3 résolutions ci-après (15.1, 15.2, 15.3 dans la convocation) :

En contrepartie des nuisances créées par le chantier, la SCI BOULEVARD SUCHET, propriétaire du lot n°115, s'engage à réaliser à ses frais des travaux de rénovation de parties communes ou d'éléments d'équipements communs, dans une limite de 75 000 euros HT.

Lesdits travaux seront définis conjointement avec le conseil syndical, avant la fin 2018, sur la base d'un chiffrage réalisé par le maître de l'ouvrage en se fondant sur 2 devis d'entreprises sous-traitantes de Pradeau Morin.

Les travaux seront réalisés avant le complet achèvement des travaux de rénovation de l'appartement de la SCI BOULEVARD SUCHET par des locataires d'ouvrage désignés par elle.

La copropriété prend acte de cet engagement et l'accepte, étant précisé qu'en aucun cas cet engagement ne dégage ou ne limite la responsabilité de la SCI BOULEVARD SUCHET en tant que maître d'ouvrage des travaux actuellement en cours sur le lot, en cas de désordre consécutif aux travaux.

Par ailleurs, la SCI BOULEVARD SUCHET s'engage à souscrire un contrat d'entretien annuel des ouvrages d'étanchéité des 10ème et 11ème étages, situés sous la terrasse privative et en justifier auprès du syndic.

Pour : L'unanimité soit 46 / 99 copropriétaires représentant 36 870 / 50 000 tantièmes

Contre : Néant

Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 25.1.

16 - QUESTIONS DIVERSES

Occupation des chambres de service. Il sera notamment rappelé aux propriétaires de veiller à ce que leurs chambres ne soient pas en état de suroccupation. Par ailleurs, il est également rappelé qu'en cas de changement de locataire, le nouvel habitant doit se présenter au gardien.

Réflexion à (ré)engager pour la scission de la copropriété en deux afin de constituer deux copropriétés distinctes : Suchet et Raphaël.

Il est rappelé que les coloris de fenêtres extérieures sont marron satiné (RAL 8014) et les stores sont rayés gris blanc (RAL 8907).

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 12 heures 45.

HCQ

W

me

J

LE PRESIDENT

MME GOUTILLE MARIE-
CLAUDE

MC Goutille

LE SCRUTATEUR

M. OU MME ARSAC
ANTOINE

A. Arsac

LE SECRETAIRE

Christophe VEYRIERES

Christophe Veyrieres

M. OU MME CIEPIELEWSKI

B. Ciepielewski

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