

26 DEC. 2017

Résidence : 11 Boulevard Suchet & 16 Avenue Raphaël 75016 PARIS.

## PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE SPECIALE DU MERCREDI 6 DECEMBRE 2017

Le Mercredi 6 décembre 2017 à 9h30, les copropriétaires du 11 Boulevard Suchet & 16 Avenue Raphaël 75016 PARIS, Bâtiment Raphaël, convoqués par lettre recommandée par le Cabinet MAVILLE IMMOBILIER, se sont réunis en Assemblée Générale Spéciale à l'immeuble, côté Suchet dans la salle de réunion du rez-de-chaussée.

### Etaient présents ou représentés :

12 copropriétaires totalisant 32330 voix

### Etaient absents :

CABANE	(140)	CASSOU	(70)
CASTRO	(70)	DROMMELSCHLAGER Mireille	(2190)
DUMONT	(70)	GEGEOR 65	(3000)
GROSS	(70)	ISMAIL Salim	(70)
ISMAIL Salim	(2800)	LAVOIX	(4090)
RICHARD	(70)	SASSI	(2590)
TAJAN	(2440)		

Soit 13 copropriétaires totalisant 17 670 voix

Conformément à la feuille de présence signée par chaque copropriétaire présent ou représenté par son mandataire.

### Première Résolution : Constitution du bureau

#### 1.1 - Nomination du Président de séance

Monsieur DAVID est candidat :

Personne ne s'abstient,

Votent Contre : 17300/32330 tantièmes

Votent Pour : 15030/32330 tantièmes

ASSANT Georges, ASSANT Georges, FRIANG Jean, PRIOD Jean-Baptiste, RAPHAEL,

Madame THALHEIMER est candidate :

Personne ne s'abstient,

Votent Contre : 15030/32330 tantièmes

RAPHAEL	5360	PRIOD Jean-Baptiste	3470
FRIANG Jean	2500	ASSANT Georges	140
ASSANT Georges	3560		

Votent Pour : 17300/32330 tantièmes

Madame THALHEIMER est élue présidente de séance.

UPH

rw

### 1.2 - Nomination du scrutateurs

La Présidente met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale désigne en qualité de scrutateur :

**Monsieur ASSOULINE est candidat :**

**Personne ne s'abstient,**

**Votent Pour : 32330/32330 tantièmes**

**Monsieur ASSOULINE est élu scrutateur.**

### 1.3 - Nomination du Secrétaire de séance

La Présidente met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale procède à la nomination de Monsieur DE PONCHEVILLE représentant MAVILLE IMMOBILIER, à l'effet d'assurer le secrétariat.

**Personne ne s'abstient,**

**Votent Pour : 32330/32330 tantièmes**

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

**3 copropriétaires arrivent en cours de séance : Madame DROMMELSCHLAGER Mireille à 9h51 (2190),**

**Monsieur et Madame ISMAIL Salim à 9h39 (70), Monsieur et Madame ISMAIL Salim à 9h39 (2800)**

**Le nombre des copropriétaires présents ou représentés est porté à 15 qui totalisent 37390/50000.**

Les membres du bureau certifient exacte la feuille de présence.

## **Deuxième Résolution : Ravalement de la façade jardin du bâtiment Raphaël**

En préambule aux votes ci-après, une large présentation du sujet est faite notamment pour ce qui concerne l'opportunité de procéder à la mise en place d'une étanchéité sur les balcons. Sur ce point précis, Madame Thalheimer donne lecture d'un avis de Monsieur Pierre Saget (expert auprès de la Cour d'Appel de Paris, qu'elle a contacté au nom du Conseil Syndical). Il est également fait état de la consultation réalisée par Maître Graignic concernant la règle de majorité à utiliser pour le vote de cette prestation (en l'occurrence l'article 25). Plusieurs copropriétaires mettent par ailleurs en avant le coût élevé de cette prestation. Monsieur Ravel expose de son côté les problèmes qu'il a relevé sur la façade et ses préconisations en conséquence. Sur le même sujet des balcons et d'une étanchéité, Monsieur Ravel précise qu'à ce jour il n'y a aucun risque d'effondrement. Sa préconisation vise avant tout à régler le problème des infiltrations par "percolation" qui causent des dégradations en sous-face des balcons. Le fait de ne pas mettre d'étanchéité ne génère donc aucun risque particulier et Monsieur Ravel n'a pas d'opposition formelle à ne pas réaliser cette prestation. En revanche, il précise les deux points suivants : les travaux ne bénéficient plus d'une garantie décennale (qui venait avec l'étanchéité) et les dégradations pourraient rapidement réapparaître sans qu'un recours soit possible contre les intervenants à l'ouvrage.

A l'issue de ces échanges, un consensus semble se dégager pour réaliser les travaux de ravalement mais sans faire d'étanchéité sur les balcons. Les résolutions suivantes sont alors mises au vote.

### 2.01 - Ravalement de la façade jardin du bâtiment Raphaël, travaux de base

*(Handwritten signatures and initials at the bottom of the page)*

La Présidente met aux voix la résolution suivante :

L'Assemblée Générale décide de procéder au ravalement de la façade jardin du bâtiment Raphaël selon descriptif joint à la convocation - mais sans travaux d'étanchéité - pour un budget maximum de 210 112,19 euros TTC selon prix de l'entreprise Bechet.

**Personne ne s'abstient,**

**Votent Contre : 5530/37390 tantièmes**

**AZOULAY-MENDEL Aaron (2320) MULLER Lionel (3210)**

**Votent Pour : 31860/37390 tantièmes**

**Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE des copropriétaires présents et représentés.**

**2.02 - Mise en place d'une alarme**

La Présidente met aux voix la résolution suivante :

En complément des travaux de base, l'assemblée décide :

- de faire installer une alarme sur l'échafaudage pendant toute la durée du chantier

Les travaux seront réalisés pour un budget maximum de 2530 euros TTC

**Personne ne s'abstient,**

**Votent Pour : 37390/37390 tantièmes**

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

**2.03 - changement des pierres d'appuis sur les murets des balcons**

La Présidente met aux voix la résolution suivante :

En complément des travaux de base, l'assemblée décide de remplacer les pierres d'appui des balcons & fenêtres afin de créer des "gouttes d'eau" et éviter notamment les salissures sur les nez de balcons. Les travaux seront réalisés pour un budget de 30195 euros TTC

**S'abstiennent : 3700/37390 tantièmes**

**ASSANT Georges (3560) ASSANT Georges (140)**

**Votent Contre : 22670/33690 tantièmes**

**Votent Pour : 11020/33690 tantièmes**

**DROMMELSCHLAGER Mireille (2190) PRIOD Jean-Baptiste (3470) RAPHAEL (5360)**

**N'ayant pas recueilli la majorité prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, cette Résolution est REJETÉE.**

**2.04 - La réfection à l'identique du sol du balcon du dernier étage**

Aucune étanchéité n'étant faite sur les balcons, ce point devient sans objet

**2.05 - Réagréage des sous-faces des balcons**

La Présidente met aux voix la résolution suivante :

En complément des travaux de base, l'assemblée décide de procéder au réagréage des sous-faces des balcons avant mise en peinture. Les travaux seront réalisés pour un budget maximum de 3382,50 euros TTC.

**Personne ne s'abstient,**

**Votent Contre : 37390/50000 tantièmes**

FTH



Cette Résolution est REFUSEE à l'UNANIMITE des copropriétaires présents ou représentés.

## 2.06 - Frais annexes

La Présidente met aux voix la résolution suivante :

En sus du montant des travaux, l'assemblée générale décide que :

- Les travaux seront suivis par ABC Domus, Monsieur Ravel, ses honoraires étant de 7,50% HT sur le montant HT des travaux (TVA 10% en sus), soit un budget prévisionnel de 15948,16 euros TTC.
- Les travaux ne bénéficiant pas d'une garantie décennale, il n'est pas nécessaire de souscrire une assurance dommage-ouvrage.
- Un coordonnateur SPS sera pris pour un montant prévisionnel de 2764,35 euros TTC

**S'abstient : 3090/37390 tantièmes**

**THALHEIMER Françoise (3090)**

**Votent Pour : 34300/34300 tantièmes**

Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

## 2.07 - Mandat à donner au Conseil Syndical

La Présidente met aux voix la résolution suivante :

Il est convenu que ABC DOMUS, en la personne de Monsieur Ravel, reconsultera une dernière fois les entreprises Bechet et Socateb pour obtenir leur meilleur prix. L'assemblée générale donne mandat au Conseil Syndical pour retenir l'entreprise la moins-disante.

**Personne ne s'abstient,**

**Votent Pour : 37390/37390 tantièmes**

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

## 2.08 - Honoraires

La Présidente met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée générale fixe les honoraires du Syndic pour le suivi de chantier à :

- 2% pour le suivi administratif et comptable
  - 0,25% pour le suivi technique (montant peu élevé du fait de la présence d'ABC Domus)
- Soit 2,25% HT sur le montant HT des travaux, ce qui représente un budget prévisionnel de 5219,40 euros TTC

**Personne ne s'abstient,**

**Vote Contre : 3090/37390 tantièmes**

**THALHEIMER Françoise (3090)**

**Votent Pour : 34300/37390 tantièmes**

Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

## 2.09 - Financement des travaux

La Présidente met aux voix la résolution suivante :

L'assemblée prend acte que le montant global des travaux, honoraires et frais s'élève à 236 574,10 euros TTC et décide que ce montant sera réparti selon les tantièmes du bâtiment Raphaël (simulation jointe au PV). Les fonds seront appelés aux dates suivantes : en trois tiers les 15/12/2017, 15/03/2018 et 15/06/2018. Les travaux seront réalisés à partir de la mi-février 2018 pour une durée prévisionnelle de 5 mois environ avec un passage par le porche commun côté Suchet.

Personne ne s'abstient,  
Votent Pour : 37390/37390 tantièmes

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

---ooOoo---

Plus rien n'étant à l'ordre du jour et personne ne demandant plus la parole, la séance est levée à : 11H15.

**La Présidente**

Madame THALHEIMER

*Compte rendu des décisions  
opérées sur ma demande  
lu et approuvé*

*FT Thalheimer*

*21.12.2017*

**Le Secrétaire de Séance**

Monsieur DE PONCHEVILLE

**Le Scrutateur**

Monsieur ASSOULINE

\* Extrait de l'article 17 du décret du 17 mars 1967

« Il est établi un procès-verbal des décisions de chaque assemblée qui est signé, à la fin de la séance, par le président, par le secrétaire et par le ou les scrutateurs » Le procès-verbal signé en séance est consultable à nos bureaux.

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.

*FT*

## Ravalement façade jardin du bât Raphaël

10146400 - SDC 16 RAPHAEL & 11 SUCHET Répartition 101 - CHARGES BATIMENT RAPHAEL  
75016 PARIS

	Copropriétaire	Tantiemes	Quote-Part €
0000	ASSANT Georges Monsieur	3 560	16 844,08
0010	ASSANT Georges Monsieur	140	662,41
0013	AZOULAY-MENDEL Aaron Monsieur ou Madame	2 320	10 977,04
0019	CABANE Hervé Monsieur et Madame	140	662,41
0020	CASSOU Pierre Monsieur	70	331,20
0021	CASTRO Paul Monsieur	70	331,20
0125	DROMMELSCHLAGER Mireille Madame	2 190	10 361,95
0045	DUMONT Marc Monsieur	70	331,20
0046	DUPONT Bernard Monsieur ou Madame	2 240	10 598,52
0049	FARACHE-CRINON Madame	1 490	7 049,91
0055	FRIANG Jean Monsieur et Madame	2 500	11 828,71
0058	GEGEOR 65 S.C.I.	3 000	14 194,45
0059	GHATA Monsieur ou Madame	1 970	9 321,02
0060	GROSS Gilbert Monsieur	70	331,20
0062	ISMAIL Salim Monsieur et Madame	2 800	13 248,15
0063	ISMAIL Salim Monsieur et Madame	70	331,20
0075	LAVOIX Charles Monsieur	4 090	19 351,76
0088	MULLER Lionel Monsieur	3 210	15 188,06
0100	PRIOD Jean-Baptiste Monsieur ou Madame	3 470	16 418,24
0123	RAPHAEL S.C.I.	5 360	25 360,74
0101	RAPHAEL-RANELAGH S.C.I.	2 980	14 099,82
0105	RICHARD S.C.I.	70	331,20
0109	SASSI François Madame	2 590	12 254,54
0129	TAJAN Jacques Monsieur et Madame	2 440	11 544,82
0114	THALHEIMER Françoise Madame	3 090	14 620,28
	<b>Totaux</b>	<b>50 000</b>	<b>236 574,10</b>

D

FTK