

CABINET FALQUE-PIERROTIN

9 Avenue de Montespan - 75116 PARIS
Standard de 9h30 à 12h30 / 14h00 à 17h00
Tél. 01.47.04.22.80

ADMINISTRATEUR DE BIENS - SYNDIC DE COPROPRIÉTÉ
- GESTION - LOCATIONS - TRANSACTIONS -
- IMMOBILIER D'ENTREPRISE -

SARL AU CAPITAL DE 76 200 € - SIRET 652 018 011 00021 RCS PARIS
Carte professionnelle CPI 7501 2016 000 007 966 délivrée par CCI PARIS IDF
Garantie par la C.E.G.C. 16 rue Hoche 92919 La Défense Cedex
TVA Intracommunautaire FR 6065 2018 011

N/Réf. : 00188
Immeuble : **16 AV RAPHAEL-11 BLD SUCHET**
16 AVENUE RAPHAEL 11 BOULEVARD SUCHET
75016 PARIS

Madame, Monsieur,

Par la présente, nous vous remercions d'avoir participé à l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires qui s'est tenue :

Le : jeudi 24 janvier 2019
A : Salle commune du 11 Bd Suchet
75016 Paris
A : 18 heures

Sur convocation du Cabinet FALQUE PIERROTIN, syndic, qui leur a été adressée par lettre recommandée avec accusé de réception en date du 28 Décembre 2018, conformément au règlement de copropriété.

Il est déposé sur le bureau : la feuille de présence, un exemplaire de la convocation, les récépissés délivrés par la Poste, les pouvoirs, le règlement de copropriété et le registre des assemblées générales.

ART. 42 DE LA LOI DU 10/07/1965

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent à peine de déchéance être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de 2 mois à compter de la notification des dites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic dans un délai de deux mois à compter 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. 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 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.

ORDRE DU JOUR

- 1°) Désignation du Président de séance, des scrutateurs et du secrétaire
- 2°) Rapport du Conseil Syndical sur l'exécution de sa mission
- 3°) Approbation des comptes de charges de l'exercice du 01 octobre 2017 au 30 septembre 2018
- 4°) Approbation du décompte définitif travaux de modernisation des interphones et de la sécurité pour un montant de 15757, 88 euros
- 5°) Approbation du décompte définitif travaux de sécurisation des grilles Suchet pour un montant de 22 409, 75 euros
- 6°) Approbation du décompte définitif travaux d'amélioration de la sécurité côté Suchet pour un montant de 10 642, 95 Euros
- 7°) Quitus au Syndic
- 8°) Désignation du cabinet FALQUE PIERROTIN aux fonctions de syndic et approbation du contrat de syndic
- 9°) Acceptation du transfert de mandat de la société FALQUE PIERROTIN à la société QUENOT ALMELIS
- 9.1°) Information
- 9.2°) Résolution

- 10°) Information - plateforme www.almelis.fr
- 11°) Modalités de vérification des comptes
- 12°) Budget prévisionnel et avance de trésorerie
- 13°) Décision de constituer des provisions spéciales en vue de futurs travaux
- 14°) Décision concernant le fonds de prévoyance travaux obligatoire au 1er janvier 2017
- 15°) Désignation des membres du conseil syndical
- 16°) Fixation du montant des marchés ou contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire
- 17°) Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est rendue obligatoire
- 18°) Fixation du montant maximum des dépenses pouvant être engagé par le conseil syndical sur délégation de l'assemblée
- 19°) Archives du Syndicat des Copropriétaires
- 20°) Point d'information - Pesée des postes
- 21°) Travaux de mise en place d'un dispositif d'individualisation du chauffage
- 22°) Décision à prendre quant à la réalisation d'un diagnostic technique global
 - 22.1°) Rappel de la loi ALUR
 - 22.2°) Choix des entreprises
 - 22.3°) Mandat à donner au conseil syndical
 - 22.4°) Fixation du budget
 - 22.5°) Financement
- 23°) Audit énergétique pour toute copropriété équipée d'un chauffage collectif
 - 23.1°) Présentation des dispositions législatives
 - 23.2°) Décision de l'assemblée générale
- 24°) Mandat à donner au syndic, es qualité, pour agir en justice dans la cadre de la procédure contre la SCI RAPHAEL
- 25°) Travaux pris en charge par la SCI Boulevard Suchet
- 26°) Questions d'administration courante et travaux d'entretien et de réparation

Sont présents et représentés :

M. OU MME ARSAC ANTOINE/ALEXANDRA, MME ASSOULINE MONIQUE, SCI BOULEVARD SUCHET, M. OU MME CIEPIELEWSKI, MELLE CLOT KARINE, M. OU MME CLOT S, MME DE GENNES EDITH, MME DUPONT MARIE CLAIRE, MME FARACHE CRINON, M. OU MME FAUCHER LEPOIVRE, M. OU MME FRIANG JEAN, MME GOUTILLE MARIE-CLAUDE, M. OU MME MICHOT BENJAMIN, M. MULLER LIONEL, SCI RAPHAEL, SCI RAPHAEL RANELAGH, M. RENOARD JEAN-CLAUDE, MME SASSI FRANCOISE, M. OU MME SCEMAMA OLIVIER/PAOLA, MME THALHEIMER FRANCOISE, MME TOURNIER M. ASSANT GEORGES, M. OU MME AZOULAY MENDEL AARON, M. CHARHON PHILIPPE, M. DARDARE JEAN, MME DROMMELSCHLAGER MIREILLE, M. OU MME DU MANOIR GUY /MARIE HENRIETTE, M. FOURNIER MONTGIEUX LAURENT, SCI GEGEOR 65, MME GHATA, SCI HIMO SUCHET, M. OU MME ISMAIL SALIM, M. OU MME KAMELHOR BENJAMIN/LORENE, M. OU MME KASPAR JOSEPH/CAROL, INDIV. LABRUYERE-DELCOURT ANNE, M. LAVOIX CHARLES par MMe, M. LECT ALEXANDRE, MME LEMONNIER-DIWO SYLVIE, MME LEVY CHANTAL, M. OU MME MERLIN ERIC, SCI RICHARD, M. OU MME TALAI IRAJ, MME TROUILLET ARLETTE, M. VALLET PHILIPPE

Totalisant 72960 / 100 000 tantièmes

Sont absents :

Messieurs 16 RAPHAEL & 11 SUCHET LOT 116, MME ADDA TEPPER, M. AKCAY, M. OU MME AKHNAZARIAN, CONSORTS AKHNAZARIAN, MELLE ALMUEIS PASCALE, MME ALOUI OUAHIDA, MME ARMAND, M. ASVAZADOURIAN FABRICE, M. AZHA KOUHESTANI, M. OU MME BARETZKI NICOLAS, M. OU MME BARRIER PIERRE, INDIV. BARUCHET, M. OU MME BOIRON LAPROSTE, M. OU MME BURONZO ALDO, M. OU MME CABANE HERVE/JOSIANE, M. CASSOU PIERRE, M. CASTRO PAUL, MME CHAPPELLIER MARIE-CHRISTINE, M. CHARDON OLIVIER, MME CHAUMET SYLVIE, M. OU MME CORNETTE, MME DAMISCH ISABEL, M. OU MME DAOUK ANTAR, INDIV. DAVYDOFF, M. DE GENNES JEAN-LUC, MME DE SURMONT PATRICIA, MME DREWRY JANNY, M. DUMONT MARC, M. DUROUCHOUX FRANCIS, M. OU MME EDMONT OLIVIER, M. OU MME FERRER BIERCE JOSE, MME FISCHER SYLVIE, MME FRANCO CLAIRE BETTY, M. GAUTIER PASCAL, M. GAY JEAN PIERRE, M. GAY JEAN PIERRE, M. OU MME GAY JEAN-PIERRE, M. GROSS GILBERT, SCI HENRI BATAILLE, MME ET M. HERVE JEAN-PHILIPPE - BODIN SOPHIE, M. OU MME JEROME, M. OU MME JOUBERT, M. KOBAYASHI, M. OU MME LAFON ROBERT, M. OU MME LANGER JEAN-CLAUDE, M. OU MME LEODONES FLORANTE, MME LIMA ISAUARA, SCI MALOSY, M. MANOUKIAN ARNAUD, MME MENSION CLAUDETTE, M. MESSEAN PHILIPPE, MME METHLOUTHI NESRINE, M.

5

OU MME MINASIAN LEVON, MME O'NEILL MARIE-CLAIRE, M. OU MME PASCAL, M. OU MME PELLEVOISIN, INDIV. PERRINET, MME PERRINET SOLANGE, SCI PETITE FORET, M. OU MME PRIOD JEAN-BAPTISTE/CLEMENCE, M. OU MME RECANATI MAURICE ANDRE, M. OU MME ROGUE PATRICK, MME SABATIER, M. OU MME SCALIA, M. SERRURIER YANN, M. OU MME STAHL GREGORY/VALERIE, M. TAHRAT MOHAMED, M. OU MME TOFIL WALDEMAR, MME TOUSSOUN KARIMA, MME TSUCHIYA TAJAN HIROMI, SCI XIN HAI - MME ZHANG NANQUETTE
Totalisant 27 040 / 100 000 tantièmes

. MME DE GENNES EDITH (325) (vote n° 3), M. RENOARD JEAN-CLAUDE (90) (vote n° 3)

Le syndic a dressé la feuille de présence signée de tous les copropriétaires présents ou de leur mandataire dont les pouvoirs ont été vérifiés.

1 - DESIGNATION DU PRESIDENT DE SEANCE, DES SCRUTATEURS ET DU SECRETAIRE

1.1 - ELECTION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE

Est élu Président de séance **M. CIEPIELEWSKI**

Pour : L'unanimité soit 22 / 22 copropriétaires représentant 38 890 / 38 890 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

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

1.2 - ELECTION DU SCRUTATEUR

Est élu Scrutateur **M. SCÉMAMA OLIVIER/PAOLA**

Pour : L'unanimité soit 22 / 22 copropriétaires représentant 38 890 / 38 890 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

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

1.3 - ELECTION D'UN SCRUTATEUR

Est élu Scrutateur **M. ASSOULINE pour la SCI RAPHAEL RANELAGH**

Pour : L'unanimité soit 22 / 22 copropriétaires représentant 38 890 / 38 890 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

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

1.4 - ELECTION DU SECRÉTAIRE

Est élu secrétaire **François Saint Auret** représentant le cabinet FALQUE PIERROTIN

Pour : L'unanimité soit 22 / 22 copropriétaires représentant 38 890 / 38 890 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

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

2 - RAPPORT DU CONSEIL SYNDICAL SUR L'EXECUTION DE SA MISSION

L'assemblée générale en prend acte.

Départ de MME DE GENNES EDITH (325), M. RENOARD JEAN-CLAUDE (90)

Le nombre de présents et représentés passe ainsi de 44 copropriétaires représentant 72960 tantièmes à 42 copropriétaires représentant 72545 tantièmes

3 - APPROBATION DES COMPTES DE CHARGES DE L'EXERCICE DU 01 octobre 2017 AU 30 septembre 2018

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des comptes charges de l'exercice du 01 octobre 2017 au 30 septembre 2018, 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 2018

approuve sans réserve ces comptes dont le montant s'élève à la somme de **450 969,76 euros**.

Pour : L'unanimité soit 42 / 42 copropriétaires représentant 72 545 / 72 545 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

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

4 - APPROBATION DU DECOMPTE DEFINITIF TRAVAUX DE MODERNISATION DES INTERPHONES ET DE LA SECURITE POUR UN MONTANT DE 15757, 88 EUROS

Après examen, l'assemblée générale approuve sans réserve le décompte définitif des travaux de modernisation des interphones et de la sécurité pour un montant de 15 757, 88 euros

Pour : L'unanimité soit 34 / 34 copropriétaires représentant 28 875 / 28 875 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

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

5 - APPROBATION DU DECOMPTE DEFINITIF TRAVAUX DE SECURISATION DES GRILLES SUCHET POUR UN MONTANT DE 22 409, 75 EUROS

Après examen, l'assemblée générale approuve sans réserve le décompte définitif des travaux de sécurisation des grilles Suchet pour un montant de 22 409, 75 euros

Pour : L'unanimité soit 34 / 34 copropriétaires représentant 28 875 / 28 875 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

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

6 - APPROBATION DU DECOMPTE DEFINITIF TRAVAUX D'AMELIORATION DE LA SECURITE COTE SUCHET POUR UN MONTANT DE 10 642, 95 EUROS

Après examen, l'assemblée générale approuve sans réserve le décompte définitif des travaux d'amélioration de la sécurité côté Suchet pour un montant de 10 642, 95 Euros

Pour : L'unanimité soit 34 / 34 copropriétaires représentant 28 875 / 28 875 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

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

7 - QUITUS AU SYNDIC

L'assemblée générale donne quitus au cabinet FALQUE PIERROTIN pour sa gestion arrêtée au 30 septembre 2018.

Pour : 41 / 42 copropriétaires représentant 72 165 / 72 545 tantièmes.
Contre : 1 / 42 copropriétaires représentant 380 / 72 545 tantièmes.
M. OU MME DU MANOIR GUY /MARIE HENRIETTE (380)
Abstention : Néant

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

8 - 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 **23/04/2020** 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 2018 au 30 septembre 2019 à 16666,67 euros H.T. soit 20000,00 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 : 40 / 116 copropriétaires représentant 71 850 / 100 000 tantièmes.

Contre : 1 / 116 copropriétaires représentant 380 / 100 000 tantièmes.
M. OU MME DU MANOIR GUY /MARIE HENRIETTE (380)

Abstention : 1 / 116 copropriétaires représentant 315 / 100 000 tantièmes.
M. FOURNIER MONTGIEUX LAURENT (315)

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

9 - ACCEPTATION DU TRANSFERT DE MANDAT DE LA SOCIETE FALQUE PIERROTIN A LA SOCIETE QUENOT ALMELIS

9.1 - INFORMATION

Pour information, les dirigeants de l'entreprise ont décidé de simplifier l'organisation juridique de cette dernière, notamment pour éviter toute confusion de la part des clients et des fournisseurs, aussi a-t-il été décidé de procéder à la fusion des sociétés FALQUE PIERROTIN et QUENOT(ALMELIS) en date du 1er janvier 2020.

Les deux sociétés appartiennent au même groupe EXCOGIM, lui-même appartenant **exclusivement** à la famille VEYRIERES.

Depuis le 1er janvier 2019, la société QUENOT (ALMELIS), société absorbante, au capital social de 120 240 euros immatriculée au RCS de Paris sous le numéro B 652 006 818, dont le siège social est situé au 74 boulevard de Reuilly (75012 Paris) et dont la succursale est située au 9 avenue de Montespan (75116 Paris) est titulaire de la carte professionnelle Syndic n°CPI 9401 2016 000 012 538, bénéficie de la garantie financière octroyée par la société SOCAF (numéro de sociétaire n°269) à hauteur de 7 000 000 euros et assurée auprès de la société Covea Risks (police groupe n° 105 708 080).

Conformément aux dispositions de l'article 236-3 du code de commerce, la fusion projetée entraînera la dissolution de la société FALQUE PIERROTIN, société absorbée, et le transfert de son patrimoine, dans l'état où il se trouve à la date de la réalisation définitive de l'opération de la société QUENOT (ALMELIS).

9.2 - RÉSOLUTION

Après avoir entendu l'information donnée par le syndic et pris acte de la fusion à intervenir, l'assemblée générale des copropriétaires accepte le transfert de mandat de la société FALQUE PIERROTIN au bénéfice de la société QUENOT (ALMELIS) et désigne la société QUENOT (ALMELIS) en qualité de syndic de l'immeuble à compter de la réalisation de la fusion, date à laquelle elle est devenue titulaire de tous les droits et obligations afférents au mandat de gestion du site et de représentation conclu avec la société FALQUE PIERROTIN.

Le syndic avisera les copropriétaires de la date effective de ladite fusion par courrier.

Les clauses du mandat transféré à la société QUENOT (ALMELIS) demeureront inchangées et continueront à produire leur plein et entier effet aux mêmes conditions, jusqu'à l'échéance du mandat signé par le président de séance.

Pour : 41 / 116 copropriétaires représentant 72 165 / 100 000 tantièmes.

Contre : 1 / 116 copropriétaires représentant 380 / 100 000 tantièmes.
M. OU MME DU MANOIR GUY /MARIE HENRIETTE (380)

Abstention : Néant

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

10 - INFORMATION - PLATEFORME WWW.ALMELIS.FR

Tous les copropriétaires peuvent accéder à leur espace client sur la plateforme Internet : www.almelis.fr

Cet accès reste parfaitement sécurisé à partir de votre email ou de votre numéro de portable dès lors que ceux-ci ont été effectivement enregistrés dans notre base de données. Si tel n'est pas le cas, nous vous remercions de le signaler à votre gestionnaire.

Cette plateforme vous permet de consulter l'ensemble des documents de la copropriété (procès-verbaux d'assemblée générale, règlement de copropriété, contrats d'assurance) ainsi que votre compte de copropriété. Le conseil syndical dispose d'un accès élargi avec, notamment, la situation comptable de la copropriété avec les factures de chaque dépense.

Chaque copropriétaire peut également régler ses charges en ligne permettant ainsi d'accélérer le traitement comptable du règlement par rapport à un virement classique.

Progressivement, cette plateforme évoluera pour vous permettre toujours plus d'interactions au sein de votre immeuble. A ce propos, toute suggestion est la bienvenue.

11 - MODALITES DE VERIFICATION DES COMPTES

Tout copropriétaire pourra venir consulter les pièces justificatives des charges de copropriété entre le jour de la réception de la convocation de l'assemblée générale appelée à approuver ces charges et le jour de l'assemblée.

Le conseil syndical conformément à la législation effectuera la vérification des comptes.

Il est à préciser que cette consultation des comptes pourra se faire :

- Soit en nos locaux sis 9 avenue de Montespan, du Lundi au Vendredi de 9h30 à 12h00 et de 14h00 à 17h00.
- Soit à distance depuis notre site www.almelis.fr

Le copropriétaire intéressé devra, à cet effet, prendre rendez-vous auprès du service comptable.

Il est à noter que si une intervention du service comptable est demandée en plus du rendez-vous avec le conseil syndical, des vacations seront facturées au copropriétaire concerné.

Pour : L'unanimité soit 42 / 42 copropriétaires représentant 72 545 / 72 545 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

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

12 - BUDGET PREVISIONNEL ET AVANCE DE TRESORERIE

12.1 - FIXATION DU BUDGET DE L'EXERCICE DU 01 octobre 2018 AU 30 septembre 2019

L'assemblée générale décide de fixer le montant du budget prévisionnel de l'exercice du 01 octobre 2018 au 30 septembre 2019, initialement fixé à **428 050 euros**, à la somme de **456 440,00 euros**.

Pour : L'unanimité soit 42 / 42 copropriétaires représentant 72 545 / 72 545 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

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

12.2 - FIXATION DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01 octobre 2019 AU 30 septembre 2020

L'assemblée générale, après délibération, arrête le budget prévisionnel pour l'exercice du 01 octobre 2019 au 30 septembre 2020 à la somme de **456 440,00 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 2019, pour tenir compte des dépenses réelles enregistrées.

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

Pour : L'unanimité soit 42 / 42 copropriétaires représentant 72 545 / 72 545 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

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

12.3 - FIXATION DE L'AVANCE DE TRÉSORERIE

Le montant de l'avance de trésorerie actuellement de **29 999,95 euros**, est fixé à **29 999, 95 euros**.

Pour : L'unanimité soit 42 / 42 copropriétaires représentant 72 545 / 72 545 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

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

13 - DECISION DE CONSTITUER DES PROVISIONS SPECIALES EN VUE DE FUTURS TRAVAUX

Les copropriétaires peuvent décider : " de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun susceptibles d'être nécessaires dans les 3 années à venir et non encore décidés par l'assemblée générale.

Cette décision est prise à la majorité mentionnée à l'article 25 de la présente loi " (il s'agit de la majorité absolue).

L'assemblée générale décide de ne pas constituer de provisions spéciales en vue de futurs travaux.

Pour : 1 / 116 copropriétaires représentant 315 / 100 000 tantièmes.

Contre : 41 / 116 copropriétaires représentant 72 230 / 100 000 tantièmes.
M. OU MME ARSAC ANTOINE/ALEXANDRA (1 115), M. ASSANT GEORGES (4 200), MME ASSOULINE MONIQUE (955), M. OU MME AZOULAY MENDEL AARON (2 320), SCI BOULEVARD SUCHET (4 200), M. CHARHON PHILIPPE (975), M. OU MME CIEPIELEWSKI (890), MELLE CLOT KARINE (45), M. OU MME CLOT S (1 295), M. DARDARE JEAN (850), MME DROMMELSCHLAGER MIREILLE (2 190), M. OU MME DU MANOIR GUY /MARIE HENRIETTE (380), MME DUPONT MARIE CLAIRE (2 240), MME FARACHE CRINON (1 635), M. OU MME FAUCHER LEPOIVRE (1 355), M. OU MME FRIANG JEAN (2 500), SCI GEGEOR 65 (3 270), MME GHATA (1 970), MME GOUTILLE MARIE-CLAUDE (995), SCI HIMO SUCHET (210), M. OU MME ISMAIL SALIM (3 725), M. OU MME KAMELHOR BENJAMIN/LORENE (1 025), M. OU MME KASPAR JOSEPH/CAROL (1 425), INDIV. LABRUYERE-DELCOURT ANNE (1 065), M. LAVOIX CHARLES (4 090), M. LECT ALEXANDRE (825), MME LEMONNIER-DIWO SYLVIE (65), MME LEVY CHANTAL (450), M. OU MME MERLIN ERIC (1 965), M. OU MME MICHOT BENJAMIN (830), M. MULLER LIONEL (3 365), SCI RAPHAEL (5 360), SCI RAPHAEL RANELAGH (3 145), SCI RICHARD (1 545), MME SASSI FRANCOISE (2 590), M. OU MME SCEMAMA OLIVIER/PAOLA (1 385), M. OU MME TALAI IRAJ (285), MME THALHEIMER FRANCOISE (3 200), MME TOURNIER (1 060), MME TROUILLET ARLETTE (280), M. VALLET PHILIPPE (960)

Abstention : Néant

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

14 - DECISION CONCERNANT LE FONDS DE PREVOYANCE TRAVAUX OBLIGATOIRE AU 1ER JANVIER 2017

Constitution d'un fonds de travaux conformément à l'article 25 de la loi Alur du 24/3/2014 (article 25 de la

loi du 10 juillet 1965)

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des obligations légales en la matière et en avoir délibéré, décide de constituer un fonds de prévoyance Travaux représentant 5% du budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1, selon les millièmes des charges générales. Les sommes correspondantes sont appelées trimestriellement avec l'appel de provisions sur charges.

Sachant que les sommes versées au titre de ce fonds de prévoyance Travaux sont attachées au lot et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires, elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat à l'occasion de la cession d'un lot.

Ces fonds seront déposés sur un deuxième compte bancaire séparé et rémunéré au profit du Syndicat des Copropriétaires.

Il est indiqué, en séance, que ce fonds de prévoyance travaux revêt un caractère obligatoire car d'ordre public.

Si l'assemblée décide de ne pas respecter la réglementation, le syndic prend acte de cette décision de l'assemblée dans le procès-verbal et indique avoir exercé son devoir de conseil et d'information.

*** Des dérogations sont prévues par la loi. Ainsi, certains types de copropriétés pourront ne pas constituer de fonds de travaux :*

- Les immeubles neufs de moins de 5 ans
- Les immeubles dont le Diagnostic Technique Global n'aura révélé aucun travaux nécessaires dans les 10 ans à venir
- Les copropriétés de moins de 10 lots si, et seulement si, une dérogation est votée à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires.

Pour : L'unanimité soit 42 / 116 copropriétaires représentant 72 545 / 100 000 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

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

15 - DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

Membres actuels :

M. ARSAC, M. ASSOULINE, M. CIEPIELEWSKI, M. DAVID, MME FRIANG, MME GOUTILLE, M. LAFON, M. MERLIN, M. MICHOT, M. SCEMAMA

Le syndic rappelle l'article 46-du chapitre IV du règlement de copropriété
« Il est institué un Conseil Syndical composé de cinq membres »

15.1 - M. ARSAC

M. ARSAC est élu membre du conseil syndical suppléant.

Pour : L'unanimité soit 42 / 116 copropriétaires représentant 72 545 / 100 000 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

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

15.2 - M. ASSOULINE

M. ASSOULINE est élu membre du conseil syndical.

Pour : L'unanimité soit 42 / 116 copropriétaires représentant 72 545 / 100 000 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

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

15.3 - M. CIEPIELEWSKI

M. CIEPIELEWSKI est élu(e) membre du conseil syndical.

Pour : L'unanimité soit 42 / 116 copropriétaires représentant 72 545 / 100 000 tantièmes

Contre : Néant
Abstention : Néant

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

15.4 - M. M. DAVID

M. DAVID est élu(e) membre du conseil syndical suppléant.

Pour : 40 / 116 copropriétaires représentant 67 105 / 100 000 tantièmes.

Contre : 2 / 116 copropriétaires représentant 5 440 / 100 000 tantièmes.
MME DUPONT MARIE CLAIRE (2 240), MME THALHEIMER FRANCOISE (3 200)

Abstention : Néant

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

15.5 - MME FAUCHER LEPOIVRE

MME FAUCHER LEPOIVRE est élu(e) membre du conseil syndical suppléant.

Pour : L'unanimité soit 42 / 116 copropriétaires représentant 72 545 / 100 000 tantièmes

Contre : Néant

Abstention : Néant

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

15.6 - MME FRIANG

MME FRIANG est élu(e) membre du conseil syndical.

Pour : L'unanimité soit 42 / 116 copropriétaires représentant 72 545 / 100 000 tantièmes

Contre : Néant

Abstention : Néant

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

15.7 - MME GOUTILLE

MME GOUTILLE est élu(e) membre du conseil syndical suppléant.

Pour : L'unanimité soit 42 / 116 copropriétaires représentant 72 545 / 100 000 tantièmes

Contre : Néant

Abstention : Néant

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

15.8 - M. LAFON

M. LAFON est élu membre du conseil syndical.

Pour : 30 / 116 copropriétaires représentant 50 585 / 100 000 tantièmes.

Contre : 12 / 116 copropriétaires représentant 21 960 / 100 000 tantièmes.
M. ASSANT GEORGES (4 200), M. OU MME AZOULAY MENDEL AARON (2 320),
M. CHARHON PHILIPPE (975), M. OU MME CIEPIELEWSKI (890), MME
DROMMELSCHLAGER MIREILLE (2 190), SCI GEGEOR 65 (3 270), M. OU MME
KAMELHOR BENJAMIN/LORENE (1 025), INDIV. LABRUYERE-DELCOURT
ANNE (1 065), M. LECT ALEXANDRE (825), MME LEVY CHANTAL (450), M.
MULLER LIONEL (3 365), M. OU MME SCEMAMA OLIVIER/PAOLA (1 385)

Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST REJETEE COMPTE TENU DU NOMBRE DE MEMBRE DEJA ELU.

15.9 - M. MERLIN

M. MERLIN est élu membre du conseil syndical.

Pour : 24 / 116 copropriétaires représentant 39 315 / 100 000 tantièmes.

Contre : 18 / 116 copropriétaires représentant 33 230 / 100 000 tantièmes.
M. ASSANT GEORGES (4 200), M. OU MME AZOULAY MENDEL AARON (2 320),
M. CHARHON PHILIPPE (975), M. OU MME CIEPIELEWSKI (890), MME
DROMMELSCHLAGER MIREILLE (2 190), M. OU MME FAUCHER LEPOIVRE (1
355), M. FOURNIER MONTGIEUX LAURENT (315), SCI GEGEOR 65 (3 270), SCI
HIMO SUCHET (210), M. OU MME KAMELHOR BENJAMIN/LORENE (1 025),
INDIV. LABRUYERE-DELCOURT ANNE (1 065), M. LECT ALEXANDRE (825),
MME LEVY CHANTAL (450), M. OU MME MICHOT BENJAMIN (830), M. MULLER
LIONEL (3 365), SCI RAPHAEL (5 360), M. OU MME SCEMAMA OLIVIER/PAOLA
(1 385), MME THALHEIMER FRANCOISE (3 200)

Abstention : Néant

Cette résolution n'a pas obtenu la majorité de l'article 25 mais a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires soit 39 315 / 100 000 tantièmes. L'assemblée générale à la majorité de l'article 24 décide de procéder immédiatement à un **second vote** conformément à la loi SRU 13/12/2000.

SECOND VOTE (Article 24)

Pour : 24 / 42 copropriétaires représentant 39 315 / 72 545 tantièmes.

Contre : 18 / 42 copropriétaires représentant 33 230 / 72 545 tantièmes.
M. ASSANT GEORGES (4 200), M. OU MME AZOULAY MENDEL AARON (2 320),
M. CHARHON PHILIPPE (975), M. OU MME CIEPIELEWSKI (890), MME
DROMMELSCHLAGER MIREILLE (2 190), M. OU MME FAUCHER LEPOIVRE (1
355), M. FOURNIER MONTGIEUX LAURENT (315), SCI GEGEOR 65 (3 270), SCI
HIMO SUCHET (210), M. OU MME KAMELHOR BENJAMIN/LORENE (1 025),
INDIV. LABRUYERE-DELCOURT ANNE (1 065), M. LECT ALEXANDRE (825),
MME LEVY CHANTAL (450), M. OU MME MICHOT BENJAMIN (830), M. MULLER
LIONEL (3 365), SCI RAPHAEL (5 360), M. OU MME SCEMAMA OLIVIER/PAOLA
(1 385), MME THALHEIMER FRANCOISE (3 200)

Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST REJETEE COMPTE TENU DU NOMBRE DE MEMBRE DEJA ELU.

15.10 - M. MICHOT

M. MICHOT est élu membre du conseil syndical suppléant.

Pour : L'unanimité soit 42 / 116 copropriétaires représentant 72 545 / 100 000 tantièmes

Contre : Néant

Abstention : Néant

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

15.11 - MME PRIOD

Mme PRIOD est élu(e) membre du conseil syndical suppléant.

Pour : L'unanimité soit 42 / 116 copropriétaires représentant 72 545 / 100 000 tantièmes

Contre : Néant

Abstention : Néant

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

15.12 - M. SCEMAMA

M. SCEMAMA est élu(e) membre du conseil syndical.

Pour : L'unanimité soit 42 / 116 copropriétaires représentant 72 545 / 100 000 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

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

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

Le (la) président(e) du conseil syndical sera élu par ses membres lors de la prochaine réunion du conseil syndical.

16 - 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 **3 000 euros HT**.

Pour : L'unanimité soit 42 / 116 copropriétaires représentant 72 545 / 100 000 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

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

17 - 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 HT** le montant des marchés et des contrats à partir duquel la mise en concurrence est rendue obligatoire.

Pour : L'unanimité soit 42 / 116 copropriétaires représentant 72 545 / 100 000 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

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

18 - FIXATION DU MONTANT MAXIMUM DES DEPENSES POUVANT ETRE ENGAGE PAR LE CONSEIL SYNDICAL SUR DELEGATION DE L'ASSEMBLEE

Il s'agit d'un mandat pouvant être donné par l'assemblée au conseil syndical de pouvoir décider d'engager des dépenses dont elle détermine le montant maximum.

Il est précisé que ce montant est par engagement de dépense.

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

Pour : L'unanimité soit 42 / 116 copropriétaires représentant 72 545 / 100 000 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

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

19 - ARCHIVES DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

Conformément aux dispositions de la loi du 24 mars 2014 (article 55) modifiant l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale décide de confier la gestion des archives du Syndicat des Copropriétaires à une entreprise spécialisée (société PROARCHIVES), aux frais exclusifs du Syndicat. Une telle décision ne peut donner lieu à une rémunération complémentaire au profit du Syndic.

Le coût de gestion par la société PROARCHIVES est de 5,70 euros ht/lot principal. Ce tarif inclut la numérisation des documents transmis.

Pour : 1 / 116 copropriétaires représentant 315 / 100 000 tantièmes.

Contre : 41 / 116 copropriétaires représentant 72 230 / 100 000 tantièmes.
M. OU MME ARSAC ANTOINE/ALEXANDRA (1 115), M. ASSANT GEORGES (4 200), MME ASSOULINE MONIQUE (955), M. OU MME AZOULAY MENDEL AARON (2 320), SCI BOULEVARD SUCHET (4 200), M. CHARHON PHILIPPE (975), M. OU MME CIEPIELEWSKI (890), MELLE CLOT KARINE (45), M. OU MME CLOT S (1 295), M. DARDARE JEAN (850), MME DROMMELSCHLAGER MIREILLE (2 190), M. OU MME DU MANOIR GUY /MARIE HENRIETTE (380), MME DUPONT MARIE CLAIRE (2 240), MME FARACHE CRINON (1 635), M. OU MME FAUCHER LEPOIVRE (1 355), M. OU MME FRIANG JEAN (2 500), SCI GEGEOR 65 (3 270), MME GHATA (1 970), MME GOUTILLE MARIE-CLAUDE (995), SCI HIMO SUCHET (210), M. OU MME ISMAIL SALIM (3 725), M. OU MME KAMELHOR BENJAMIN/LORENE (1 025), M. OU MME KASPAR JOSEPH/CAROL (1 425), INDIV. LABRUYERE-DELCOURT ANNE (1 065), M. LAVOIX CHARLES (4 090), M. LECT ALEXANDRE (825), MME LEMONNIER-DIWO SYLVIE (65), MME LEVY CHANTAL (450), M. OU MME MERLIN ERIC (1 965), M. OU MME MICHOT BENJAMIN (830), M. MULLER LIONEL (3 365), SCI RAPHAEL (5 360), SCI RAPHAEL RANELAGH (3 145), SCI RICHARD (1 545), MME SASSI FRANCOISE (2 590), M. OU MME SCEMAMA OLIVIER/PAOLA (1 385), M. OU MME TALAI IRAJ (285), MME THALHEIMER FRANCOISE (3 200), MME TOURNIER (1 060), MME TROUILLET ARLETTE (280), M. VALLET PHILIPPE (960)

Abstention : Néant

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

20 - POINT D'INFORMATION - PESEE DES POSTES

Deux nouveaux dispositifs et la mise à jour d'un ancien sont imposés dans le cadre de la gestion des salariés de copropriété.

- La mise à jour des contrats (la pesée des postes)
- L'entretien professionnel
- La mise à jour du DUER (Document Unique d'Evaluation des Risques)

La pesée des postes - L'avenant 86

L'objectif de la branche professionnelle (convention collective applicable à chaque salarié de copropriété) est de revaloriser les métiers de gardiens, concierges et employés d'immeubles.

A ce titre, les partenaires sociaux ont décidé de réformer les modalités de classification des emplois afin de permettre une pesée du poste plus proche de la réalité.

Ce dispositif est prévu par l'Avenant n° 86 signé en date du 12 février 2015 et étendu par arrêté le 11 novembre 2015.

- Les contrats de travail en cours devront être mis en conformité.
- La pesée doit s'opérer non pas en fonction de la personne mais en fonction de son poste (un cahier des charges = contrat de travail).
- La classification ne tient pas compte des formations suivies par les personnes, mais des compétences / formations nécessaires pour occuper un poste donné.
- Il n'y a ainsi pas de lien mécanique entre les échelons de chacun des critères et l'ancienneté de la personne dans un poste donné.

L'entretien professionnel

L'entretien professionnel est l'un des dispositifs phares de la réforme de la formation professionnelle prévu par l'accord national interprofessionnel du 14 décembre 2013, repris par la loi du 5 mars 2014. **Il s'agit d'une obligation légale.**

Objectifs :

- A l'employeur (le syndicat de copropriétaires) : de faire le lien entre les projets et les aspirations individuelles, de mieux prévoir les compétences dont a besoin l'immeuble pour son activité et le bon fonctionnement de la copropriété...
- Au salarié (le salarié de copropriété) : d'exprimer ses souhaits de formation et de développement, d'envisager une évolution professionnelle, de connaître sa situation sur ses comptes CPPP et CPF.

- A l'encadrant (le syndic) : de connaître les aspirations professionnelles du salarié, d'identifier les besoins et d'accompagner les projets professionnels, de répondre aux demandes du CS et au bon fonctionnement de la copropriété...

Tous les 6 ans, l'entretien professionnel doit faire un état récapitulatif du parcours professionnel du salarié. Cet état permet :

- De vérifier que le salarié a effectivement bénéficié des entretiens professionnels prévus au cours des 6 dernières années.
- De s'assurer qu'au cours de ces 6 dernières années, comme le veut la législation (Art L6315-1-I-II du Code du Travail), depuis la promulgation de loi relative à la formation professionnelle, à l'emploi et à la démocratie sociale le 5 mars 2014, le salarié a bénéficié d'au moins deux des trois critères d'actions (ci-dessous) :
 - suivi au moins une action de formation,
 - acquis un des éléments de certification professionnelle (diplôme, titre professionnel...) par la formation ou par une validation des acquis de l'expérience (VAE),
 - bénéficié d'une progression salariale ou professionnelle

Sont également étudiés lors de l'entretien :

- le CPF – Compte Personnel de Formation
- le CPPP -- La pénibilité au travail

La mise à jour du DUER (Document Unique d'Evaluation des Risques)

L'employeur (Syndicat des Copropriétaires) est tenu, en vertu de l'obligation générale de sécurité qui lui incombe, d'évaluer les risques éventuels et de prendre toutes les mesures nécessaires pour assurer la sécurité et protéger la santé des salariés de son entreprise. En tant que représentant du Syndicat des Copropriétaires, le syndic peut voir sa responsabilité pénale engagée, en cas d'accident du salarié.

A cette fin, en application des articles L. 4121-1 à 3 et R. 4121-1 et 2 du Code du travail, le Syndicat des Copropriétaires doit élaborer et tenir à jour un document unique d'évaluation des risques qui recense l'ensemble des risques pour la santé et la sécurité du personnel dans l'entreprise.

Ces mesures comprennent :

des actions de prévention des risques professionnels ;
des actions d'information et de formation ;
ainsi que la mise en place d'une organisation et de moyens adaptés.

L'employeur (Syndicat des Copropriétaires) veille à l'adaptation de ces mesures pour tenir compte du changement des circonstances et tendre à l'amélioration des situations existantes.

L'employeur (Syndicat des Copropriétaires) a donc l'obligation de transcrire et mettre à jour dans un document unique les résultats de l'évaluation des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs. Cette évaluation comporte un inventaire des risques identifiés dans chaque unité de travail de l'entreprise ou de l'établissement, y compris ceux liés aux ambiances thermiques.
Articles L 4121-1 et R 4121-1 du Code du travail.

Ces différents dispositifs demandent des compétences particulières en ressources humaines et psychologie du travail.

A ce titre, nous avons mandaté des professionnels reconnus sur ces sujets afin qu'ils nous apportent des retours objectifs, dans le respect de la loi et dans l'intérêt de nos immeubles.

EXPERTS SDC a donc convoqué chaque salarié afin de réaliser avec lui un entretien individuel et une concertation sur les deux thèmes évoqués et procéder à une visite des lieux de travail pour mettre à jour le DUER.

Concernant les dispositions de l'avenant 86, le résultat de cet échange permet d'éditer le coefficient de la pesée des postes, de faire l'avenant au contrat de travail et de justifier, par attestations officielles, les entretiens professionnels.

Cette prestation a été facturée 145 euros HT pour la pesée des postes en incluant l'entretien

professionnel. Tandis que la mise à jour du DUER a été facturée 135 euros HT.

21 - TRAVAUX DE MISE EN PLACE D'UN DISPOSITIF D'INDIVIDUALISATION DU CHAUFFAGE

Des devis globaux sont en cours de réalisation par le syndic afin de profiter de tarifs négociés selon une approche de portefeuille mixant les besoins de plusieurs copropriétés.

A ce stade, les premières tarifications obtenues auprès de TECHEM FARNIER ressortent, par radiateur, à :

Matériel	Prestation	de 5 lots à 50 lots		de 51 lots à 150 lots		plus de 150 lots	
		H.T.	T.T.C	H.T.	T.T.C	H.T.	T.T.C
Répartiteurs RADIO	Location	2,36	2,83	1,93	2,32	1,86	2,23
	Réparation	3,00	3,16	2,58	2,72	2,50	2,64
	Relevé (1 par an)	2,43	2,91	1,78	2,14	1,62	1,94
	TOTAL	7,78	8,90	6,29	7,17	5,98	6,81

Pour : 1 / 116 copropriétaires représentant 315 / 100 000 tantièmes.

Contre : 41 / 116 copropriétaires représentant 72 230 / 100 000 tantièmes.
M. OU MME ARSAC ANTOINE/ALEXANDRA (1 115), M. ASSANT GEORGES (4 200), MME ASSOULINE MONIQUE (955), M. OU MME AZOULAY MENDEL AARON (2 320), SCI BOULEVARD SUCHET (4 200), M. CHARHON PHILIPPE (975), M. OU MME CIEPIELEWSKI (890), MELLE CLOT KARINE (45), M. OU MME CLOT S (1 295), M. DARDARE JEAN (850), MME DROMMELSCHLAGER MIREILLE (2 190), M. OU MME DU MANOIR GUY /MARIE HENRIETTE (380), MME DUPONT MARIE CLAIRE (2 240), MME FARACHE CRINON (1 635), M. OU MME FAUCHER LEPOIVRE (1 355), M. OU MME FRIANG JEAN (2 500), SCI GEGEOR 65 (3 270), MME GHATA (1 970), MME GOUTILLE MARIE-CLAUDE (995), SCI HIMO SUCHET (210), M. OU MME ISMAIL SALIM (3 725), M. OU MME KAMELHOR BENJAMIN/LORENE (1 025), M. OU MME KASPAR JOSEPH/CAROL (1 425), INDIV. LABRUYERE-DELCOURT ANNE (1 065), M. LAVOIX CHARLES (4 090), M. LECT ALEXANDRE (825), MME LEMONNIER-DIWO SYLVIE (65), MME LEVY CHANTAL (450), M. OU MME MERLIN ERIC (1 965), M. OU MME MICHOT BENJAMIN (830), M. MULLER LIONEL (3 365), SCI RAPHAEL (5 360), SCI RAPHAEL RANELAGH (3 145), SCI RICHARD (1 545), MME SASSI FRANCOISE (2 590), M. OU MME SCEMAMA OLIVIER/PAOLA (1 385), M. OU MME TALAI IRAJ (285), MME THALHEIMER FRANCOISE (3 200), MME TOURNIER (1 060), MME TROUILLET ARLETTE (280), M. VALLET PHILIPPE (960)

Abstention : Néant

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

22 - DECISION A PRENDRE QUANT A LA REALISATION D'UN DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL

22.1 - RAPPEL DE LA LOI ALUR

La loi ALUR a prévu qu'à partir du 1er JANVIER 2017, les copropriétés doivent mettre au vote à la majorité simple (article 24) la décision d'engager ou non un Diagnostic Technique Global (DTG).

Dans de rares cas, ce DTG devra être réalisé obligatoirement :

- pour les immeubles de plus de 10 ans qui font l'objet d'une mise en copropriété
- pour les copropriétés qui font l'objet d'une procédure pour insalubrité et pour lesquelles l'administration demande au syndic de le produire.

Dans les autres cas, il est possible pour l'assemblée générale de refuser la réalisation d'un DTG en votant contre.

Ce diagnostic technique global devra comporter :

1. une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble
2. un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation
3. une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble
4. un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble tel que prévu aux articles L.134-3 ou L.134-4-1 du code de la construction et de l'habitation. L'audit énergétique prévu au même article L.134-4-1 satisfait cette obligation.

Il fait apparaître une évaluation sommaire du coût et une liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, en précisant notamment ceux qui devraient être menés dans les dix prochaines années.

22.2 - CHOIX DES ENTREPRISES

Sont annexés les devis ci-dessous :

Devis de la Sté ARCALIA pour un montant de 3490 Euros

Devis de la Sté ABC DOMUS pour un montant deEuros

L'assemblée décide de retenir l'entreprise pour un montant deeuros.

Pour : 1 / 42 copropriétaires représentant 315 / 72 545 tantièmes.

Contre : 41 / 42 copropriétaires représentant 72 230 / 72 545 tantièmes.
M. OU MME ARSAC ANTOINE/ALEXANDRA (1 115), M. ASSANT GEORGES (4 200), MME ASSOULINE MONIQUE (955), M. OU MME AZOULAY MENDEL AARON (2 320), SCI BOULEVARD SUCHET (4 200), M. CHARHON PHILIPPE (975), M. OU MME CIEPIELEWSKI (890), MELLE CLOT KARINE (45), M. OU MME CLOT S (1 295), M. DARDARE JEAN (850), MME DROMMELSCHLAGER MIREILLE (2 190), M. OU MME DU MANOIR GUY /MARIE HENRIETTE (380), MME DUPONT MARIE CLAIRE (2 240), MME FARACHE CRINON (1 635), M. OU MME FAUCHER LEPOIVRE (1 355), M. OU MME FRIANG JEAN (2 500), SCI GEGEOR 65 (3 270), MME GHATA (1 970), MME GOUTILLE MARIE-CLAUDE (995), SCI HIMO SUCHET (210), M. OU MME ISMAIL SALIM (3 725), M. OU MME KAMELHOR BENJAMIN/LORENE (1 025), M. OU MME KASPAR JOSEPH/CAROL (1 425), INDIV. LABRUYERE-DELCOURT ANNE (1 065), M. LAVOIX CHARLES (4 090), M. LECT ALEXANDRE (825), MME LEMONNIER-DIWO SYLVIE (65), MME LEVY CHANTAL (450), M. OU MME MERLIN ERIC (1 965), M. OU MME MICHOT BENJAMIN (830), M. MULLER LIONEL (3 365), SCI RAPHAEL (5 360), SCI RAPHAEL RANELAGH (3 145), SCI RICHARD (1 545), MME SASSI FRANCOISE (2 590), M. OU MME SCEMAMA OLIVIER/PAOLA (1 385), M. OU MME TALAI IRAJ (285), MME THALHEIMER FRANCOISE (3 200), MME TOURNIER (1 060), MME TROUILLET ARLETTE (280), M. VALLET PHILIPPE (960)

Abstention : Néant

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

22.3 - MANDAT À DONNER AU CONSEIL SYNDICAL

L'assemblée donne mandat au conseil syndical d'étudier d'autres propositions pour choisir la ou les entreprises amenées à réaliser les travaux décidés dans le cadre d'un budget maximum de 8000 euros ttc.

Pour : 1 / 116 copropriétaires représentant 315 / 100 000 tantièmes.

Contre : 41 / 116 copropriétaires représentant 72 230 / 100 000 tantièmes.
M. OU MME ARSAC ANTOINE/ALEXANDRA (1 115), M. ASSANT GEORGES (4 200), MME ASSOULINE MONIQUE (955), M. OU MME AZOULAY MENDEL AARON (2 320), SCI BOULEVARD SUCHET (4 200), M. CHARHON PHILIPPE (975), M. OU MME CIEPIELEWSKI (890), MELLE CLOT KARINE (45), M. OU MME CLOT S (1 295), M. DARDARE JEAN (850), MME DROMMELSCHLAGER MIREILLE (2 190), M. OU MME DU MANOIR GUY /MARIE HENRIETTE (380), MME DUPONT MARIE CLAIRE (2 240), MME FARACHE CRINON (1 635), M. OU MME FAUCHER LEPOIVRE (1 355), M. OU MME FRIANG JEAN (2 500), SCI GEGEOR 65 (3 270), MME GHATA (1 970), MME GOUTILLE MARIE-CLAUDE (995), SCI HIMO SUCHET (210), M. OU MME ISMAIL SALIM (3 725), M. OU MME

KAMELHOR BENJAMIN/LORENE (1 025), M. OU MME KASPAR JOSEPH/CAROL (1 425), INDIV. LABRUYERE-DELCOURT ANNE (1 065), M. LAVOIX CHARLES (4 090), M. LECT ALEXANDRE (825), MME LEMONNIER-DIWO SYLVIE (65), MME LEVY CHANTAL (450), M. OU MME MERLIN ERIC (1 965), M. OU MME MICHOT BENJAMIN (830), M. MULLER LIONEL (3 365), SCI RAPHAEL (5 360), SCI RAPHAEL RANELAGH (3 145), SCI RICHARD (1 545), MME SASSI FRANCOISE (2 590), M. OU MME SCEMAMA OLIVIER/PAOLA (1 385), M. OU MME TALAI IRAJ (285), MME THALHEIMER FRANCOISE (3 200), MME TOURNIER (1 060), MME TROUILLET ARLETTE (280), M. VALLET PHILIPPE (960)

Abstention : Néant

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

22.4 - FIXATION DU BUDGET

L'Assemblée alloue à cette dépense un budget de 8000 euros ttc

Pour : 1 / 42 copropriétaires représentant 315 / 72 545 tantièmes.

Contre : 41 / 42 copropriétaires représentant 72 230 / 72 545 tantièmes.
M. OU MME ARSAC ANTOINE/ALEXANDRA (1 115), M. ASSANT GEORGES (4 200), MME ASSOULINE MONIQUE (955), M. OU MME AZOULAY MENDEL AARON (2 320), SCI BOULEVARD SUCHET (4 200), M. CHARHON PHILIPPE (975), M. OU MME CIEPIELEWSKI (890), MELLE CLOT KARINE (45), M. OU MME CLOT S (1 295), M. DARDARE JEAN (850), MME DROMMELSCHLAGER MIREILLE (2 190), M. OU MME DU MANOIR GUY /MARIE HENRIETTE (380), MME DUPONT MARIE CLAIRE (2 240), MME FARACHE CRINON (1 635), M. OU MME FAUCHER LEPOIVRE (1 355), M. OU MME FRIANG JEAN (2 500), SCI GEGEOR 65 (3 270), MME GHATA (1 970), MME GOUTILLE MARIE-CLAUDE (995), SCI HIMO SUCHET (210), M. OU MME ISMAIL SALIM (3 725), M. OU MME KAMELHOR BENJAMIN/LORENE (1 025), M. OU MME KASPAR JOSEPH/CAROL (1 425), INDIV. LABRUYERE-DELCOURT ANNE (1 065), M. LAVOIX CHARLES (4 090), M. LECT ALEXANDRE (825), MME LEMONNIER-DIWO SYLVIE (65), MME LEVY CHANTAL (450), M. OU MME MERLIN ERIC (1 965), M. OU MME MICHOT BENJAMIN (830), M. MULLER LIONEL (3 365), SCI RAPHAEL (5 360), SCI RAPHAEL RANELAGH (3 145), SCI RICHARD (1 545), MME SASSI FRANCOISE (2 590), M. OU MME SCEMAMA OLIVIER/PAOLA (1 385), M. OU MME TALAI IRAJ (285), MME THALHEIMER FRANCOISE (3 200), MME TOURNIER (1 060), MME TROUILLET ARLETTE (280), M. VALLET PHILIPPE (960)

Abstention : Néant

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

22.5 - FINANCEMENT

Un sous-compte sera ouvert dans les livres du syndic pour le financement de ces travaux.

Un appel de fonds sera effectué le 01/05/2019.

Ces travaux seront appelés en charges générales.

CETTE RESOLUTION EST SANS OBJET.

23 - AUDIT ENERGETIQUE POUR TOUTE COPROPRIETE EQUIPEE D'UN CHAUFFAGE COLLECTIF

23.1 - PRÉSENTATION DES DISPOSITIONS LÉGISLATIVES

Le syndic informe des dispositions de la Loi du 12 juillet 2010 dite " GRENELLE 2 de l'Environnement" ainsi que du décret d'application n°2012-111 du 27 janvier 2012 qui imposent de réaliser, dans un délai de 5 ans à compter du 1er janvier 2012, soit jusqu'au 31 décembre 2016, un audit d'amélioration énergétique dans les bâtiments existants à usage d'habitation, qui remplissent les trois conditions simultanément :

- copropriété de 50 lots (principaux et annexes) ou plus
- dont la date du permis de construire est antérieure au 1er juin 2001
- équipés d'une installation collective de chauffage ou de refroidissement.

23.2 - DÉCISION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'assemblée générale décide de faire réaliser un audit énergétique et donne mandat au Conseil syndical pour le choix du prestataire.

Un budget de 8000 euros est alloué en cette dépense.

Un appel de fonds spécifique de 100 % sera réalisé, en clé chauffage, le 15/09/2019.

Pour : 39 / 42 copropriétaires représentant 66 965 / 72 545 tantièmes.

Contre : 3 / 42 copropriétaires représentant 5 580 / 72 545 tantièmes.
MME ASSOULINE MONIQUE (955), M. OU MME KASPAR JOSEPH/CAROL (1 425), MME THALHEIMER FRANCOISE (3 200)

Abstention : Néant

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

24 - MANDAT A DONNER AU SYNDIC, ES QUALITE, POUR AGIR EN JUSTICE DANS LA CADRE DE LA PROCEDURE CONTRE LA SCI RAPHAEL

Les copropriétaires habilite le Syndic à demander devant toutes juridictions parisiennes, par voie de conclusions reconventionnelles ou d'assignation, la suppression de la véranda construite au 8^{ème} étage attenante à l'appartement formant le lot 253 dont la SCI RAPHAEL est propriétaire et construite sans autorisation préalable de l'assemblée générale et la remise en état d'aspect d'origine de la terrasse à usage privatif.

Pour : 21 / 116 copropriétaires représentant 31 100 / 100 000 tantièmes.

Contre : 9 / 116 copropriétaires représentant 23 535 / 100 000 tantièmes.
M. ASSANT GEORGES (4 200), MME ASSOULINE MONIQUE (955), M. OU MME AZOULAY MENDEL AARON (2 320), MME DROMMELSCHLAGER MIREILLE (2 190), SCI GEGEOR 65 (3 270), M. OU MME KASPAR JOSEPH/CAROL (1 425), MME LEVY CHANTAL (450), M. MULLER LIONEL (3 365), SCI RAPHAEL (5 360)

Abstention : 9 / 116 copropriétaires représentant 15 515 / 100 000 tantièmes.
SCI BOULEVARD SUCHET (4 200), M. CHARHON PHILIPPE (975), M. OU MME CIEPIELEWSKI (890), M. OU MME KAMELHOR BENJAMIN/LORENE (1 025), INDIV. LABRUYERE-DELCOURT ANNE (1 065), M. LAVOIX CHARLES (4 090), M. LECT ALEXANDRE (825), M. OU MME SCEMAMA OLIVIER/PAOLA (1 385), MME TOURNIER (1 060)

Cette résolution n'a pas obtenu la majorité de l'article 25 mais a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires soit 31 100 / 100 000 tantièmes. L'assemblée générale à la majorité de l'article 24 décide de procéder immédiatement à un **second vote** conformément à la loi SRU 13/12/2000.

SECOND VOTE (Article 24)

Pour : 21 / 29 copropriétaires représentant 31 100 / 54 185 tantièmes.

Contre : 8 / 29 copropriétaires représentant 23 085 / 54 185 tantièmes.
M. ASSANT GEORGES (4 200), MME ASSOULINE MONIQUE (955), M. OU MME AZOULAY MENDEL AARON (2 320), MME DROMMELSCHLAGER MIREILLE (2 190), SCI GEGEOR 65 (3 270), M. OU MME KASPAR JOSEPH/CAROL (1 425), M. MULLER LIONEL (3 365), SCI RAPHAEL (5 360)

Abstention : 11 / 40 copropriétaires représentant 17 320 / 71 505 tantièmes.
SCI BOULEVARD SUCHET (4 200), M. CHARHON PHILIPPE (975), M. OU MME CIEPIELEWSKI (890), M. OU MME FAUCHER LEPOIVRE (1 355), M. OU MME

KAMELHOR BENJAMIN/LORENE (1 025), INDIV. LABRUYERE-DELCOURT ANNE (1 065), M. LAVOIX CHARLES (4 090), M. LECT ALEXANDRE (825), MME LEVY CHANTAL (450), M. OU MME SCEMAMA OLIVIER/PAOLA (1 385), MME TOURNIER (1 060)

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

25 - TRAVAUX PRIS EN CHARGE PAR LA SCI BOULEVARD SUCHET

Lors de l'AG du 12 avril dernier il a été acté suite à la proposition de la SCI BOULEVARD SUCHET qu'une enveloppe de 75000 Euros HT pour la réalisation de différents travaux de rénovation sur les parties communes ou d'éléments d'équipements communs de l'immeuble serait mise à disposition de la copropriété.

Aussi, il vous ai proposé la réalisation des points suivants.

25.1 - DÉSAMIANTAGE ET RÉFECTION DES CONDUITS D'AÉRATION DU LOT 116 (LOCAL COMMUNE)

L'assemblée décide la réalisation des travaux pour encapsuler **désamiantage et de remise aux normes des conduits d'aération du lot 116 (local commune) pour un budget estimatif de 80000 Euros TTC (vu en à l'AG de 2017).**

Pour : 41 / 116 copropriétaires représentant 72 260 / 100 000 tantièmes.

Contre : 1 / 116 copropriétaires représentant 285 / 100 000 tantièmes.
M. OU MME TALAI IRAJ (285)

Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST REPORTEE A UNE FUTURE ASSEMBLEE GENERALE

25.2 - REMISE EN ÉTAT DU LOT 116 COTÉ JARDIN

L'assemblée décide la réalisation des travaux de remise en état du lot 116 (d'une surface d'environ 55m²) au RDC coté jardin entre Suchet et Raphael pour un montant de 25000 Euros HT.

Détail des travaux :

Ragréage de la chape de béton

Sol en linoléum

Remise aux normes de l'électricité

Enduit ou BA13

Peinture des murs

Luminaires suspendus

Pour : 41 / 116 copropriétaires représentant 72 260 / 100 000 tantièmes.

Contre : 1 / 116 copropriétaires représentant 285 / 100 000 tantièmes.
M. OU MME TALAI IRAJ (285)

Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST REPORTEE A UNE FUTURE ASSEMBLEE GENERALE

25.3 - REMISE EN ÉTAT DU LOT 116 COTÉ SUCHET

L'assemblée décide la réalisation des travaux de remise en état du lot 116 (d'une surface d'environ 60m²) au RDC donnant sur le boulevard Suchet pour un montant de 10000 Euros HT.

Détail des travaux :

Ragréage de la chape de béton

Débarras des plantes et sol en plastique

Sol en linoléum

Remise aux normes de l'électricité

Enduit ou BA13

Peinture des murs

Luminaires suspendus

Films fenêtres "effet miroir sans tain"

Pour : 41 / 116 copropriétaires représentant 72 260 / 100 000 tantièmes.

Contre : 1 / 116 copropriétaires représentant 285 / 100 000 tantièmes.
M. OU MME TALAI IRAJ (285)

Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST REPORTEE A UNE FUTURE ASSEMBLEE GENERALE

25.4 - CHANGEMENT DES FENÊTRES DU LOT 116 (LOCAL COMMUN)

L'assemblée décide la réalisation des travaux de **changement des fenêtres du lot 116 (local commun) seulement côté jardin Suchet/Raphael (local commun)**. Devis en cours de réalisation par la Cabinet Falque-Pierrotin.

Pour : 41 / 42 copropriétaires représentant 72 260 / 72 545 tantièmes.

Contre : 1 / 42 copropriétaires représentant 285 / 72 545 tantièmes.
M. OU MME TALAI IRAJ (285)

Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST REPORTEE A UNE FUTURE ASSEMBLEE GENERALE

25.5 - CRÉATION D'UN SAS POUR LE PARKING DU 11 BD SUCHET

L'assemblée décide la réalisation des travaux de **création d'un SAS pour le parking du 11 Bd Suchet**. Devis en cours de réalisation par la Cabinet Falque-Pierrotin.

CETTE RESOLUTION EST REPORTEE A UNE FUTURE ASSEMBLEE GENERALE

25.6 - MISE EN PEINTURE DU PARKING DE L'IMMEUBLE

L'assemblée décide la réalisation des travaux de **mise en peinture du parking de l'immeuble (mur et marquage au sol)**. Devis en cours de réalisation par la Cabinet Falque-Pierrotin.

CETTE RESOLUTION EST REPORTEE A UNE FUTURE ASSEMBLEE GENERALE

25.7 - FINANCEMENT EN CAS DE DÉPASSEMENT DU BUDGET

En cas de dépassement du budget de 75000 Euros HT évoqués à l'AG d'avril 2018, par le choix des travaux évoqués dans les points précédent, l'Assemblée Générale autorise le syndic a utiliser le fond de prévoyance précédemment constitué à hauteur de

CETTE RESOLUTION EST REPORTEE A UNE FUTURE ASSEMBLEE GENERALE

26 - QUESTIONS D'ADMINISTRATION COURANTE ET TRAVAUX D'ENTRETIEN ET DE REPARATION

Il est demandé au syndic de :

- Rappel des RAL pour les fenêtres du 11 Boulevard Suchet 8014 marron satiné et pour les stores gris clair/blanc

-

-

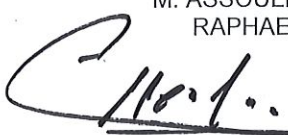
L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21 heures.

LE PRESIDENT
M. CIEPIELEWSKI



LES SCRUTATEURS
M. SCEMAMA


M. ASSOULINE POUR LA SCI
RAPHAEL RANELAGH



LE SECRETAIRE
François Saint Auret
Représentant
Le Cabinet
FALQUE PIERROTIN



COPRORIE TE RAPHAEL/SUCHET - EXERCICE 2017-2018 – 30 SEPTEMBRE 2018

	IMMEUBLE SUCHET		IMMEUBLE RAPHAEL		TOTAL
	2016/2017	2017/2018	2016/2017	2017/2018	2017/2018
Charges générales 50/50	34 248	37 582	34 248	37 582	75 164
Chauffage + eau 60/40	77 220	85 823	51 480	57 212	143 556
Suchet	104 532	111 769	-	-	111 769
Raphael	-	-	99 144	82 130	82 130
Services	(5 324)	(2 600)	-	-	(2 600)
Parking	7 383	3 010	1 420	1 267	4 277
Ascenseurs	22 515	18 275	12 273	13 718	31 993
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
TOTAL	245 698	256 470	198 565	191900	448 370
Services	5 324	2 600	-	-	2 600
					<hr/>
					450 970

