

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 mercredi 24 octobre 2018, sur convocation adressée par le syndic, les copropriétaires de l'immeuble **16 AV RAPHAEL-11 BLD SUCHET 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°) Travaux de ravalement des pierres de couronnement
- 3°) Travaux de ravalement - fourniture et pose de couvertines
- 4°) Proposition transactionnelle de la SCI RAPHAEL

En entrant en séance chaque Copropriétaire a émarginé 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)	31	53 955
Représentés (B)	13	19 875
Total (A+B)	44	73 830
Absents	70	26 170
Total Copropriété	114	100 000

Sont absents et non représentés : Messieurs 16 RAPHAEL & 11 SUCHET LOT 116 (575), MME ADDA TEPPER (155), M. AKCAY (115), MELLE ALMUEIS PASCALE (110), MME ALOUI OUAHIDA (110), MME ARMAND (65), M. AZHA KOUHESTANI (140), M. OU MME BARETZKI NICOLAS (980), M. OU MME BARRIER PIERRE (150), INDIV. BARUCHET (45), M. OU MME BOIRON LAPROSTE (45), M. OU MME BURONZO ALDO (100), M. OU MME CABANE HERVE/JOSIANE (140), M. CASSOU PIERRE (70), M. CASTRO PAUL (290), MME CHAPPELLIER MARIE-CHRISTINE (135), M. CHARDON OLIVIER (45), M. CHARHON PHILIPPE (975), M. OU MME CIEPIELEWSKI (890), M. OU MME CORNETTE (45), MME DAMISCH ISABEL (100), INDIV. DAVYDOFF (1 305), M. DE GENNES JEAN-LUC (1 575), MME DE SURMONT PATRICIA (350), MME DREWRY JANNY (90), M. DUMONT MARC (70), M. DUROUCHOUX FRANCIS (155), M. OU MME EDMONT OLIVIER (305), M. OU MME FERRER BIERCE JOSE (295), MME FISCHER SYLVIE (420), M. FOURNIER MONTGIEUX LAURENT (315), MME FRANCO CLAIRE BETTY (130), M. GAUTIER PASCAL (45), M. GAY JEAN PIERRE (95), M. GAY JEAN PIERRE (140), M. OU

VA

AS

L'Assemblée Générale peut valablement délibérer sur tous les points de l'ordre du jour.



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

1.1 - ELECTION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE

Est élue Présidente de séance **Mme ASSOULINE** pour la **SCI RAPHAEL RANELAGH**

Pour : L'unanimité soit 44 / 44 copropriétaires représentant 73 830 / 73 830 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

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

1.2 - ELECTION DU SCRUTATEUR

Est élu Scrutateur **M. SCEMAMA OLIVIER**

Pour : L'unanimité soit 44 / 44 copropriétaires représentant 73 830 / 73 830 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

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

1.3 - ELECTION D'UN SCRUTATEUR

Sans objet.

1.4 - ELECTION DU SECRÉTAIRE

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

Pour :	L'unanimité soit 44 / 44 copropriétaires représentant 73 830 / 73 830 tantièmes
Contre :	Néant
Abstention :	Néant

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

Arrivée de M. OU MME STAHL GREGORY/VALERIE (430)

Le nombre de présents et représentés passe ainsi de 44 copropriétaires représentant 73830 tantièmes à 45 copropriétaires représentant 74260 tantièmes

2 - TRAVAUX DE RAVALEMENT DES PIERRES DE COURONNEMENT

2.1 - PRINCIPE DES TRAVAUX

L'assemblée décide la réalisation des travaux de **ravalement des pierres de couronnement**

VA ★

Pour : 4 / 16 copropriétaires représentant 12 970 / 45 420 tantièmes.

Contre : 12 / 16 copropriétaires représentant 32 450 / 45 420 tantièmes.
M. OU MME AZOULAY MENDEL AARON (2 320), MME DROMMELSCHLAGER MIREILLE (2 190), MME DUPONT MARIE CLAIRE (2 240), MME FARACHE CRINON (1 490), M. OU MME FRIANG JEAN (2 500), SCI GEGEOR 65 (3 000), MME GHATA (1 970), M. OU MME ISMAIL SALIM (2 870), SCI RAPHAEL (5 360), SCI RAPHAEL RANELAGH (2 980), M. OU MME TAJAN JACQUES (2 440), MME THALHEIMER FRANCOISE (3 090)

Abstention : Néant

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

2.2 - CHOIX DE L'ENTREPRISE

Sans objet.

2.3 - MISSION D'UN MAÎTRE D'ŒUVRE POUR LA DIRECTION ET LE SUIVI DES TRAVAUX
Sans objet.

2.4 - HONORAIRES SYNDIC SUR TRAVAUX VOTÉS
Sans objet.

2.5 - FIXATION DU BUDGET
Sans objet.

2.6 - FINANCEMENT
Sans objet.

3 - TRAVAUX DE RAVALEMENT - FOURNITURE ET POSE DE COUVERTINES

3.1 - PRINCIPE DES TRAVAUX
L'assemblée décide la réalisation des travaux de **fourniture et pose de couvertines**

Un exemple de couverture est présenté à la loge du gardien de l'immeuble.

Pour : 12 / 16 copropriétaires représentant 32 450 / 45 420 tantièmes.

Contre : 4 / 16 copropriétaires représentant 12 970 / 45 420 tantièmes.
M. ASSANT GEORGES (3 700), M. MULLER LIONEL (3 210), M. OU MME PRIOD JEAN-BAPTISTE/CLEMENCE (3 470), MME SASSI FRANCOISE (2 590)

Abstention : Néant

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

3.2 - CHOIX DE L'ENTREPRISE

Est annexé le devis ci dessous :

- n° 18.2497 de l'entreprise Béchet daté du 14 septembre 2018 pour un montant de 16747, 50 euros

L'entreprise retenue par l'Assemblée est :

- L'entreprise Béchet présentant un devis dont le montant s'élève à :
15 225 euros ht soit 16 747, 50 euros ttc

Pour : L'unanimité soit 16 / 16 copropriétaires représentant 45 420 / 45 420 tantièmes

Contre : Néant

Abstention : Néant

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

3.3 - MISSION D'UN MAÎTRE D'ŒUVRE POUR LA DIRECTION ET LE SUIVI DES TRAVAUX

L'assemblée générale décide de missionner le cabinet ABC DOMUS pour la surveillance et le suivi des travaux pour un montant HT de 7,50 % des mémoires HT.

Le cabinet FALQUE PIERROTIN dégage toute responsabilité dans le cas où l'assemblée déciderait de ne pas missionner un maître d'œuvre.

Pour : L'unanimité soit 16 / 16 copropriétaires représentant 45 420 / 45 420 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

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

3.4 - HONORAIRES SYNDIC SUR TRAVAUX VOTÉS

Pour le suivi administratif et comptable de ces travaux votés en Assemblée, le cabinet FALQUE PIERROTIN percevra un honoraire de : 2 % du montant HT des travaux

3 % HT du montant des mémoires jusqu'à 150 000 euros HT
2,5 % HT du montant des mémoires de 150 001 à 300 000 euros HT
2% HT du montant des mémoires au-delà de 300 000 euros HT.

Pour : L'unanimité soit 16 / 16 copropriétaires représentant 45 420 / 45 420 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

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

3.5 - FIXATION DU BUDGET

L'Assemblée alloue à cette dépense un budget de **18 368,97 euros ttc** se répartissant de la manière qui suit :

Postes budget	Montant ht	Montant ttc
Montant des travaux	15 225,00 euros	16 747,50 euros
Honoraires de maîtrise d'oeuvre	1 141,88 euros	1256,07 euros
Honoraires SPS euros euros
Assurance Dommages-Ouvrage	- euros
Honoraires administratifs	304,50 euros	365,40 euros
Aléa / Imprévu	 euros
TOTAL	16 671,38 euros	18 368,97 euros

Pour : L'unanimité soit 16 / 16 copropriétaires représentant 45 420 / 45 420 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

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

3.6 - FINANCEMENT

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

Les appels de fonds seront effectués de la façon qui suit :

Le 01/11/2018 : 18 368,97 €uros

Ces travaux seront appelés en **CHARGES BATIMENT RAPHAEL**

Début des travaux : 15/11/2018 sous réserve que le syndic ait réceptionné l'ensemble des fonds

Pour : L'unanimité soit 16 / 16 copropriétaires représentant 45 420 / 45 420 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

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

4 - PROPOSITION TRANSACTIONNELLE DE LA SCI RAPHAEL

Point inscrit à la demande de la SCI Raphael

« Proposition transactionnelle de la SCI RAPHAEL :

L'assemblée accepte de signer un protocole d'accord comportant désistement d'instance et d'action et autorise la SCI RAPHAEL à faire exécuter le projet joint (véranda au dernier étage).

En contrepartie la SCI RAPHAEL accepte de prendre à sa charge personnelle, la somme de 30000 €TTC.

En tant que de besoin le syndic est autorisé par l'assemblée à signer tout protocole entérinant le présent accord. »

Ps Attachement , l'étude technique de faisabilité

Pour : 25 / 114 copropriétaires représentant 43 540 / 100 000 tantièmes.

Contre : 9 / 114 copropriétaires représentant 22 255 / 100 000 tantièmes.
CONSORTS AKHNAZARIAN (1 155), M. OU MME AKHNAZARIAN (125), M.
ASSANT GEORGES (4 200), MME DUPONT MARIE CLAIRE (2 240), M. OU MME
FRIANG JEAN (2 500), M. OU MME ISMAIL SALIM (3 725), M. OU MME MERLIN
ERIC (1 965), SCI RAPHAEL RANELAGH (3 145), MME THALHEIMER
FRANCOISE (3 200)

Abstention : 11 / 114 copropriétaires représentant 8 465 / 100 000 tantièmes.
M. OU MME ARSAC ANTOINE/ALEXANDRA (1 115), M. OU MME DU MANOIR
GUY /MARIE HENRIETTE (380), M. OU MME FAUCHER LEPOIVRE (1 355), MME
GOUTILLE MARIE-CLAUDE (995), MME ET M. HERVE JEAN-PHILIPPE - BODIN
SOPHIE (915), INDIV. LABRUYERE-DELCOURT ANNE (1 065), M. OU MME
PASCAL (585), M. OU MME TALAI IRAJ (285), MME TOUSSOUN KARIMA (530),
MME TROUILLET ARLETTE (280), M. VALLET PHILIPPE (960)

Cette résolution n'a pas obtenu la majorité de l'article 25 est rejeté.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20 heures.

LE PRESIDENT

LE SCRUTATEUR

LE SECRETAIRE

SCI RAPHAEL RANELAGH

M. SCHEMAMA OLIVIER

François Saint Auret



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