

**PROCES VERBAL  
ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE  
DU 4/07/2018**

**Syndicat des Copropriétaires  
FLANDRE SUD (ASL)**

A rappeler impérativement  
N/Réf. : 9206/AG1289

Paris, le 4 juillet 2018

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE  
DU 04/07/2018  
DE LA  
COPROPRIETE FLANDRE SUD (ASL)  
BLD DE LA VILLETTE/RUE DE TANGER-75019 PARIS**

L'an deux mille dix-huit, le quatre juillet à dix heures,

Les copropriétaires se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire, sur convocation adressée par le Syndic CABINET GERLOGE par lettre recommandée avec accusé de réception, afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- 1) Election du Président de Séance *Majorite Simple*
- 2) Election d'un Assesseur *Majorite Simple*
- 3) Election d'un 2ème Assesseur *Majorite Simple*
- 4) Election du Secrétaire de séance *Majorite Simple*
- 5) Rapport d'activités du Conseil Syndical durant l'exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017 *Sans Vote*
- 6) Approbation du compte travaux « remplacement du coffret de commande des pompes de relevage et de mise en place d'une sonde de pression en remplacement des flotteurs » *Majorite Simple*
- 7) Examen et approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017 *Majorite Simple*
- 8) Quitus à donner au Président de l'ASL pour sa gestion arrêtée au 31/12/2017 *Majorite Simple*
- 9) Approbation du budget prévisionnel du 01/01/2019 au 31/12/2019 *Majorite Simple*
- 10) Décision à prendre pour le maintien ou le réajustement de l'avance permanente de trésorerie *Majorite Simple*
- 11) Montant des marchés et contrats : consultation du Conseil Syndical *Majorite Absolue*
- 12) Montant des marchés et contrats - Mise en concurrence *Majorite Absolue*
- 13) Dépenses d'entretien hors budget courant : délégation de pouvoir à donner au Conseil Syndical *Majorite Absolue*
- 14) Autorisation des membres de l'ASL pour enteriner les travaux de remplacement de la motorisation hydraulique de la porte NYN08 *Majorite Simple*
- 15) Décision à prendre pour la réalisation des travaux du système de sécurité incendie des niveaux R-3 et R-4 du parc de stationnement *Majorite Simple*

4,

- 16) **Point d'information du Président de l' ASL concernant la mise à jour des statuts de l'ASL FLANDRES**  
*Sans Vote*
- 17) **Autorisation à donner aux membres de la Police Nationale et/ou Municipale et/ou de la Gendarmerie Nationale (Loi 95.73 du 21 janvier 1995 portant sur la sécurité des immeubles)** *Majorite Absolue*
- 18) **Modalités de consultation des pièces comptables du Syndicat des copropriétaires** *Majorite Absolue*
- 19) **Entretien et gestion courante de l'immeuble.** *Sans Vote*

Une feuille de présence mentionnant les noms, prénoms, et adresses de chacun des copropriétaires a été élargée par chacun d'eux lors de l'entrée en séance, tant en leur nom personnel, que le cas échéant, à titre de mandataire.

L'Assemblée Générale procède à la composition du bureau :

**PREMIERE RESOLUTION : Election du Président de Séance**

Monsieur Thibault THOMAS est élu Président de séance.

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des membres de l'ASL, soit 3/3 voix.**

**DEUXIEME RESOLUTION : Election d'un Assesneur**

Monsieur Sofiane DERRER est élu Assesneur.

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des membres de l'ASL, soit 3/3 voix.**

**TROISIEME RESOLUTION : Election d'un 2ème Assesneur**

**Cette résolution n'a pas lieu d'être.**

**QUATRIEME RESOLUTION : Election du Secrétaire de séance**

Monsieur Fabien AUBRY représentant le Cabinet CABINET GERLOGE, est élu au poste de Secrétaire de séance.

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des membres de l'ASL, soit 3/3 voix.**

Après avoir procédé à un vote nominatif, l'Assemblée Générale approuve la constitution du bureau comme indiquée ci-dessus.

Après ouverture de la séance à 10 heures, le Président, après avoir vérifié les pouvoirs et signé la feuille de présence, remercie les copropriétaires présents et représentés et annonce :

**Sont présents et représentés :**

**Société France HABITATION, Société RIVP, SCI Michel THOMAS**

**Soit 3 membres de l'ASL représentant 3 / 3 voix.**

**Soit 3 membres de l'ASL représentant ensemble 100/100èmes des charges communes générales**

**Soit 3 membres de l'ASL représentant ensemble 100/100èmes des charges grille A**

**Soit 3 membres de l'ASL représentant ensemble 100/100èmes des charges grille B**

4

L'Assemblée est déclarée régulièrement constituée et peut donc valablement délibérer.

**CINQUIEME RESOLUTION : Rapport d'activités du Conseil Syndical durant l'exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017**

Le président du Conseil Syndical présente, en séance, le rapport d'activité de l'exercice écoulé.

**L'Assemblée Générale en prend acte.**

**SIXIEME RESOLUTION : Approbation du compte travaux remplacement du coffret de commande des pompes de relevage et de mise en place d'une sonde de pression en remplacement des flotteurs**

Le Président de l'ASL informe les membres que les travaux de remplacement du coffret de commande des pompes de relevage et de mise en place d'une sonde de pression en remplacement des flotteurs ont été exécutés pour un montant total de **2 610.31 € TTC**, se décomposant comme suit :

- **2 475.31 € TTC** pour les travaux de remplacement du coffret de commande des pompes de relevage et de mise en place d'une sonde de pression en remplacement des flotteurs exécutés par la société SESEM,
- **135.00 € TTC** pour les honoraires de suivi et gestion des travaux du cabinet GERLOGE, en qualité de maître d'ouvrage délégué.

Les appels de fond ont été faits sur un budget de **2 610.31 € TTC**, le compte présente **un solde à 0**.

L'Assemblée approuve le compte travaux et son mode de répartition **en charges GRILLE A**

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des membres de l'ASL, soit 3/3 voix.**

**SEPTIEME RESOLUTION : Examen et approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017**

L'Assemblée Générale approuve, sans réserve, en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes de charges de l'exercice clos le **31 décembre 2017**, établis par le CABINET GERLOGE pour le compte de l'ASL, selon les pièces jointes à la présente convocation à savoir :

- *Annexe 1 : Etat financier après répartition du 31/12/2017*
- *Annexe 2 : Compte de gestion générale de l'exercice clos réalisé (N) du 01/01/2017 au 31/12/2017 et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/01/2019 au 31/12/2019*
- *Annexe 3 : Compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé (N) du 01/01/2017 au 31/12/2017 et budget de l'exercice (N+2) du 01/01/2019 au 31/12/2019*
- *Annexe 4 : Compte de gestion pour travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles hors budget prévisionnel de l'exercice clos réalisés (N) du 01/01/2017 au 31/12/2017*
- *Annexe 5 : Etat des travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles votes non encore clôtures à la fin de l'exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017*
- *Annexe 6 : Liste des membres débiteurs/créditeurs à la fin d'exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017*

9

- *Pro-forma du relevé général des dépenses pour l'exercice 2017 à approuver,*
- *Pro-forma du relevé individuel de charges de l'exercice 2017 à approuver.*

Le montant des dépenses de l'exercice arrêté au 31 décembre 2017 est de **35 654.89 €** pour un budget voté et appelé pour l'exercice 2017 de **34 000.00 €**, soit **une somme débitrice de 1 654.89 €** à appeler aux membres après l'approbation des comptes.

Le montant de la trésorerie au 31 décembre 2017 était de **7 670.11 €**.

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des membres de l'ASL, soit 3/3 voix.**

**HUITIEME RESOLUTION : Quitus à donner au Président de l'ASL pour sa gestion arrêtée au 31/12/2017**

L'Assemblée Générale donne quitus, sans réserve, au Président de l'ASL pour sa gestion arrêtée au **31 décembre 2017**.

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des membres de l'ASL, soit 3/3 voix.**

**NEUVIEME RESOLUTION : Approbation du budget prévisionnel du 01/01/2019 au 31/12/2019**

Le projet de budget élaboré par le syndic est joint à la convocation.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve le budget prévisionnel du 01/01/2019 au 31/12/2019, pour l'exercice 2018 arrêté à la somme de **44 800.00 €**, se décomposant de la manière suivante :

- Charges Communes Générales :	<b>25 700.00 €</b>
- Charges GRILLE A :	<b>14 000.00 €</b>
- Charges GRILLE B :	<b>5 100.00 €</b>

*Il est ici précisé que le budget est augmenté pour prévoir notamment le contrat de sécurité incendie.*

Les appels de fonds seront effectués trimestriellement et d'avance, le règlement devant intervenir dans les 10 jours qui suivent l'appel de fonds par le Syndic.

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des membres de l'ASL, soit 3/3 voix.**

**DIXIEME RESOLUTION : Décision à prendre pour le maintien ou le réajustement de l'avance permanente de trésorerie**

Les Associés décident de **maintenir** l'avance permanente de trésorerie à la somme de **8000.00 €**.

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des membres de l'ASL, soit 3/3 voix.**

**ONZIEME RESOLUTION : Montant des marchés et contrats : consultation du Conseil Syndical**

L'Assemblée Générale décide de fixer **1 500.00 € HT**, le montant des marchés de travaux et contrats de fournitures à partir duquel est obligatoire la consultation du Conseil Syndical par le Syndic.

4

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des membres de l'ASL, soit 3/3 voix.**

**DOUZIEME RESOLUTION : Montant des marchés et contrats - Mise en concurrence**

L'Assemblée Générale décide de fixer à **1 500.00 € HT**, le montant des marchés de travaux et contrats de fournitures à partir duquel le syndic effectuera une mise en concurrence.

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des membres de l'ASL, soit 3/3 voix.**

**TREIZIEME RESOLUTION : Dépenses d'entretien hors budget courant : délégation de pouvoir à donner au Conseil Syndical**

L'Assemblée Générale donne délégation de pouvoir au conseil syndical pour autoriser le syndic à exécuter les dépenses d'entretien dont l'engagement, non prévu au budget, pourrait s'avérer nécessaire à compter de la présente assemblée générale jusqu'à celle qui se tiendra pour approuver les comptes du nouvel exercice annuel et ce, dans la limite d'un plafond de **5.000,00 € HT** par opération.

Pour financer ces dépenses dans cette limite, le syndic mettra, le cas échéant, en recouvrement un appel de fonds exigible au 1<sup>er</sup> jour du mois ou du trimestre suivant, la gestion administrative et comptable de ce compte spécifique donnant lieu à perception d'honoraires à faire voter en assemblée générale.

Le syndic est chargé de veiller au recouvrement de ces provisions sur tous les copropriétaires, conformément à certaines dispositions impératives du décret du 27 mai 2004 et de la Loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 dite loi ENL.

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des membres de l'ASL, soit 3/3 voix.**

**QUATORZIEME RESOLUTION : Autorisation des membres de l'ASL pour entériner les travaux de remplacement de la motorisation hydraulique de la porte NYN08**

A la suite d'un court circuit sur la porte NYN08 (1<sup>ère</sup> porte parking) la maintenant en position ouverte, il a été nécessaire de remplacer la motorisation hydraulique droite.

Il est joint à la présente, le devis n° 45TFUMMH établi par l'entreprise OTIS pour un montant de **2 243.87 € HT** soit **2 468.26 € TTC**

Les copropriétaires acceptent et entérinent la réalisation de ces travaux pour un montant de **2 468.26 € TTC**, augmenté des honoraires du Cabinet GERLOGE d'un montant de **134.60 € TTC**.  
**Soit un montant total de 2 602.90 € TTC.**

**Cette dépense sera répartie en charge grille A.**

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des membres de l'ASL, soit 3/3 voix.**

9

**QUINZIEME RESOLUTION : Décision à prendre pour la réalisation des travaux du système de sécurité incendie des niveaux R-3 et R-4 du parc de stationnement**

Suite à la décision de l'Assemblée Générale du 3 juillet 2017, le Président de l'ASL a nommé un bureau d'étude pour réaliser un audit de la centrale du système de sécurité incendie, établir un cahier des charges, consulter des entreprises spécialisées, et analyser les devis.

Cette étude a été réalisée par la société E.T.C pour un montant de **6 120.00 € TTC**.

Il est joint à la présente convocation :

- Audit de la centrale du système de sécurité incendie,
- Dossier de consultation
- Rapport d'analyse des offres des entreprises
- Devis établi par l'entreprise MNA.Elec pour un montant de 51 221.30 € HT soit **61 465,56 € TTC**,
- Devis établi par l'entreprise SAVPR pour un montant de 55 785.15 € HT soit **66 942,18 € TTC**,
- Devis établi par la société ERIS pour un montant de 55 849.26 € HT soit **67 019,11 € TTC**.

Monsieur AIT-MOHTAR, société E.T.C, est présent à l'Assemblée Générale pour donner des précisions sur son étude et répond aux questions des associés.

**Après avoir entendu, les explications de Monsieur AIT-MOHTAR, société E.T.C, l'Assemblée Générale décide de faire réaliser les travaux de remplacement du système de sécurité incendie des niveaux R-3 et R-4 du parc de stationnement selon ses préconisations.**

**Pour ce faire, il est voté un budget de 55 785.00 € HT soit 66 942.00 € TTC.**

**Le choix de l'entreprise sera arrêté après négociation par le président de l'ASL.**

Il y a lieu de voter et d'ajouter au montant des travaux :

- Un budget d'imprévu de 3 000.00 € HT soit **3 600.00 € TTC**, selon les préconisations de Monsieur AIT-MOHTAR, société E.T.C, représentant 5% du montant HT de ces travaux
- La réalisation du diagnostic amiante avant travaux (DAT) selon le devis n° DE1806050771 établi par l'entreprise AUDIT pour un montant de 1 375.00 € HT soit **1 650.00 € TTC**
- les honoraires du cabinet E.T.C, assistant maître d'ouvrage
  - **9% sur le montant HT des travaux** pour le suivi technique  
Soit un budget de 5 000.00 € HT soit **6 000.00 € TTC**,  
Les honoraires du bureau de contrôle pour la réception des travaux
  - **2% sur le montant HT des travaux**  
Soit un un budget de 2 400.00 € HT soit **2 880.00 € TTC**,
- les honoraires du Président de l'ASL pour le suivi administratif et financier (3 % HT du montant HT des travaux),  
représentant un montant de 1 536.63 € HT, soit **1 843.50 € TTC, arrondi à 1 800.00 € TTC**

**soit un montant total de 15 930.00 € TTC**

**Par conséquent, les associés enterminent un budget global de 69 060.00 € HT augmenté de la TVA de 20% soit 82 872.00 € TTC.**

9

**Cette dépense sera répartie entre les membres de l'ASL au prorata du nombre de parking mentionné sur les plans datés du 16 & 17 octobre 1999 annexés au présent procès-verbal.**

Les travaux pourront débuter, sous réserve de trésorerie suffisante, à compter du 1<sup>er</sup> trimestre 2019.

Pour se faire, L'Assemblée Générale fixe les dates d'exigibilité des appels de fonds de la manière suivante :

- 1<sup>er</sup> appel de fonds, 40 % du budget global des travaux, en date du 02/01/2019.
- 2<sup>ème</sup> appel de fonds, 40% du budget global des travaux, en date du 02/02/2019.
- 3<sup>ème</sup> appel de fonds, 20% du budget global des travaux, en date du 02/03/2019

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des membres de l'ASL, soit 3/3 voix.**

**SEIZIEME RESOLUTION : Point d'information du Président de l' ASL concernant la mise à jour des statuts de l'ASL FLANDRES**

Pour mémoire, le 23 mai 2017, Maître LE BESCO a indiqué au Président de l'ASL, que la SEMAVIP était amenée à disparaître au profit de la société de PARIS BATIGNOLLES.

En conséquence, toutes les opérations sont suspendues pendant cette fusion, car les personnes habilitées à signer n'ont plus les pouvoirs.

Le Président de l'ASL est intervenu auprès de Maître LE BESCO en date du 7.11.2017 ; 21.11.2017 ; 12.03.2018 ; 9.04.2018 ; 17.04.2018.

A ce jour, nous n'avons eu aucun retour de Maître LE BESCO.

Nous avons consulté Maître LE GALL, notaire, qui est prête à reprendre le dossier, avec l'accord des associés.

Les membres de l'ASL acceptent la dessaisie de Maître LE BESCO et de confier le dossier à Maître LE GALL

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des membres de l'ASL, soit 3/3 voix.**

**DIX-SEPTIEME RESOLUTION : Autorisation à donner aux membres de la Police Nationale et/ou Municipale et/ou de la Gendarmerie Nationale (Loi 95.73 du 21 janvier 1995 portant sur la sécurité des immeubles)**

L'Assemblée Générale donne l'autorisation aux membres de la Police Nationale et/ou Municipale et/ou de la Gendarmerie Nationale afin qu'ils puissent accéder pour les besoins de la sécurité dans les parties communes de l'ensemble immobilier (Loi 95.73 du 21 janvier 1995 portant sur la sécurité des immeubles) .

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des membres de l'ASL, soit 3/3 voix.**

4

**DIX-HUITIEME RESOLUTION : Modalités de consultation des pièces comptables du Syndicat des copropriétaires**

*Dispositions relatives à la loi du 31 décembre 1985 et Décret du 9 juin 1986 :*

L'Assemblée Générale décide que les pièces comptables du Syndicat des Copropriétaires pourront être consultées par tous les copropriétaires de l'immeuble, sur rendez-vous, dans les bureaux du syndic et, ce durant les 15 jours qui précéderont l'Assemblée Générale devant statuer sur les comptes.

En dehors du délai fixé par l'assemblée générale, le contrôle des comptes par les copropriétaires ne faisant pas partir du conseil syndical, sera facturé à la vacation, aux frais exclusifs du copropriétaire concerné.

Il est ici précisé que lors de l'envoi de la convocation, les pièces comptables seront adressées par mail aux associés.

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des membres de l'ASL, soit 3/3 voix.**

**DIX-NEUVIEME RESOLUTION : Entretien et gestion courante de l'immeuble.**

**Rappel**

Article 42 – Alinéa 2 de la Loi du 10 Juillet 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 deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic, 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 ».

**L'ORDRE DU JOUR EPUISE, LA SEANCE EST LEVEE A 13 heures**

**Certifié conforme à l'original**

**GERLOGE**  
**ADMINISTRATEURS DE BIENS**  
**2, RUE GOUNOD 75017 PARIS**  
GARANTIE SOCAF - SIRET 331 409 383  
RCS PARIS - SARL AU CAPITAL DE 10 000 €  
CARTE G 2798 - T 4193