# Cabinet GERLOGE

ADMINISTRATEUR DE BIENS - Siège Social : 9 Rue la Bruyère - 75009 PARIS

GERANCE ☎ : 01.42.27.27.82 ✉ :gerance@gerloge.fr COMPTABILITE ☎ : 01.42.27.93.20 ✉ : compta@gerloge.fr
LOCATION VENTE ☎ : 01.42.27.82.07 ✉ : transaction@gerloge.fr


**PROCES VERBAL**
**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**
**DU 26/06/2019**

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

**A rappeler impérativement**
**N/Réf. : 9206/AG1307**

Paris, le 26 juin 2019

## PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 26/06/2019 COPROPRIETE FLANDRE SUD (ASL) BLD DE LA VILLETTE/RUE DE TANGE-75019 PARIS

L'an deux mille dix-neuf, le vingt-six juin à quatorze 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 :

11) **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 01/01/2018 au 31/12/2018** *Sans Vote*

6) **Rapport du Syndic concernant les travaux de remplacement de la centrale incendie** *Sans Vote*

7) **Approbation du compte travaux « remplacement de la pompe de relevage n°1 »** *Majorite Simple*

8) **Approbation du compte travaux « réalisation d'un audit et cahier des charges pour le remplacement de la centrale incendie »** *Majorite Simple*

9) **Examen et approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018** *Majorite Simple*

10) **Quitus à donner au Syndic pour sa gestion arrêtée au 31/12/2018** *Majorite Simple*

11) **Décision à prendre pour la révision du budget prévisionnel pour la période du 01.01.2019 au 31.12.2019** *Majorite Simple*



S.A.S au capital de 10 000 Euros - Siret B 331 409 383 00063 - APE 6832
GARANTIE FINANCIERE SO.CA.F. - Transaction : 120 000€ - Gérance : 2 500 000€ - Syndic : 340 000€
CARTES PROFESSIONNELLES CPI 7501201600000 7619 délivrées par CCI de France

12) **Approbation du budget prévisionnel du 01/01/2020 au 31/12/2020** *Majorite Simple*

13) **Montant des marchés et contrats : consultation du Conseil Syndical** *Majorite Absolue*

14) **Montant des marchés et contrats - Mise en concurrence** *Majorite Absolue*

15) **Dépenses d'entretien hors budget courant : délégation de pouvoir à donner au Conseil Syndical** *Majorite Absolue*

16) **Modalités de consultation des pièces comptables du Syndicat des copropriétaires** *Majorite Absolue*

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) **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 émargée 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**

Il est procédé à l'élection de chacun des membres du bureau :

M. THOMAS....., est élu(e) Président(e) de séance

**Ont voté pour :** .....2.....**membres de l'ASL représentant**.....2...../3 **voix**

**Ont voté contre :** ..... 0 ..... **membres de l'ASL représentant**.....0...../3 **voix**

**Se sont abstenus :** ..... 0 ..... **membres de l'ASL représentant**.....0...../3 **voix**

**En vertu de quoi, cette résolution est / adoptée / ~~refusée~~**
**à la.../ majorité / l'unanimité des voix des membres de l'ASL présents et représentés,**
**totalisant**.....2...../3 **voix.**



PR

**DEUXIEME RESOLUTION**
**Election d'un Assesseur**

M. REGNIER (Pierre HABITAT…)……, est élu(e) Assesseur,

**Ont voté pour :** ……3…membres de l'ASL représentant……3………/3 voix

**Ont voté contre :** ……0….. membres de l'ASL représentant……0……..../3 voix

**Se sont abstenus :** ……0…… membres de l'ASL représentant……0……..../3 voix

**En vertu de quoi, cette résolution est / adoptée / ~~refusée~~**
**à la…/ ~~majorité~~ / l'unanimité des voix des membres de l'ASL présents et représentés, totalisant………3……………../3 voix.**

**TROISIEME RESOLUTION**
**Election d'un 2ème Assesseur**

M. VATHERY (RIVP)……… est élu(e) 2ème Assesseur.

**Ont voté pour :** ……3…….membres de l'ASL représentant……3………/3 voix

**Ont voté contre :** ……0……… membres de l'ASL représentant……0……..../3 voix

**Se sont abstenus :** ……0……… membres de l'ASL représentant……0……..../3 voix

**En vertu de quoi, cette résolution est / adoptée / ~~refusée~~**
**à la…/ ~~majorité~~ / l'unanimité des voix des membres de l'ASL présents et représentés, totalisant…………3…………../3 voix.**

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

M. AUBRY…………, représentant le CABINET GERLOGE, est élu(e) au poste de Secrétaire.

**Ont voté pour :** ……3…membres de l'ASL représentant……3………/3 voix

**Ont voté contre :** ………0… membres de l'ASL représentant……0……..../3 voix

**Se sont abstenus :** ………0…. membres de l'ASL représentant……0……..../3 voix

**En vertu de quoi, cette résolution est / adoptée / ~~refusée~~**
**à la…/ ~~majorité~~ / l'unanimité des voix des membres de l'ASL présents et représentés, totalisant……3……………../3 voix.**

Après ouverture de la séance à 14 heures , le Président, après avoir vérifié les pouvoirs et signé la feuille de présence, remercie les copropriétaires présents et représentés et annonce :



DR EV FM

**Sont présents et représentés**
FRANCE HABITATION , SCI THOMAS , RIVP

**Soit ...3... associé(s) représentant ...3..../..3... voix**

**Sont absents**

**Soit ...0....copropriétaire(s) absents représentant ...0..../..3....voix**

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

**CINQUIEME RESOLUTION**
**Rapport d'activités du Conseil Syndical durant l'exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018**

Le Président du Conseil Syndical présente, en séance, le rapport d'activité de l'exercice écoulé.
M THOMAS déplore que M AUBRY ait délégué [illegible] au lieu et place de RIVP et F.H
**L'Assemblée Générale en prend acte.**
Il est dit à chacun de faire leur TA de [illegible].

**SIXIEME RESOLUTION**
Il est noté que RIVP procède au remplacement du consultant et ses ROV est [illegible] en place.
**Rapport du Syndic concernant les travaux de remplacement de la centrale incendie**

Monsieur AIT-MOKTHAR, société E.T.C, présente en séance un point sur l'avancement des travaux concernant le remplacement de la centrale incendie.
→ Il a été nommé une [illegible] pour surveiller les TX.
Lors du dernier RDV, il nous a été indiqué qu'il manquait un petit [illegible] acquitter des [illegible], mais à ce jour nous [illegible] un [illegible] d'avancement et nous souhaitons recevoir tous les cpte-rendus hors mis le n°1
**Assemblée Générale en prend acte.**
M. AUBRY pense que le travail est achevé à 85%
Il reste à déterminer le [illegible] de la [illegible], il est demandé toute la documentation nécessaire à l'exploitation et fonctionnement.

**SEPTIEME RESOLUTION**
**Approbation du compte travaux « remplacement de la pompe de relevage n°1 »**

Le Président de l'ASL informe les membres que les travaux de remplacement de la pompe de relevage n° 1 ont été exécutés pour un montant total de **2 527.94 € TTC**, se décomposant comme suit :

- **2 527.94 € TTC** pour les travaux de la pompe de relevage exécutés par la société SESEM,

Les appels de fonds ont été faits sur un budget de **2 527.94 € TTC**, le compte présente **un solde à 0..**

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



EN TH. FH DR

**Ont voté pour :** ......3......membres de l'ASL représentant......3........./3 voix

**Ont voté contre :** ......0....... membres de l'ASL représentant.....0.........../3 voix

**Se sont abstenus :** ......0...... membres de l'ASL représentant.......0........../3 voix

**En vertu de quoi, cette résolution est / adoptée / ~~refusée~~**
**à la.../ ~~majorité~~ / l'unanimité des voix des membres de l'ASL présents et représentés, totalisant...........3................./3 voix.**

les associés conviennent que les occupants de la [illegible] ne se servent des parkings pour faire des vidanges.

## HUITIEME RESOLUTION

**Approbation du compte travaux réalisation d'un audit et cahier des charges pour le remplacement de la centrale incendie**

Le Président de l'ASL informe les membres que l'audit et le cahier des charges pour le remplacement de la centrale incendie ont été exécutés pour un montant total de **6 122.00 € TTC**, se décomposant comme suit :

- **6 122.00 € TTC** pour la réalisation d'un audit et d'un cahier des charges pour le remplacement de la centrale incendie par l'entreprise E.T.C.

Les appels de fonds ont été faits sur un budget de **6 120.00 € TTC**, le compte présente **un solde débiteur de 2.00 € qui sera appelé aux membres de l'ASL**

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

**Ont voté pour :** .........3.....membres de l'ASL représentant........3......../3 voix

**Ont voté contre :** ..........0..... membres de l'ASL représentant.........0......../3 voix

**Se sont abstenus :** ......0...... membres de l'ASL représentant.........0......../3 voix

**En vertu de quoi, cette résolution est / adoptée / ~~refusée~~**
**à la.../ ~~majorité~~ / l'unanimité des voix des membres de l'ASL présents et représentés, totalisant..........3............../3 voix.**

## NEUVIEME RESOLUTION

**Examen et approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018**

L'Assemblée Générale approuve, sans réserve, en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes de charges de l'exercice clos le **31 décembre 2018**, 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 31/12/2018*
- *Annexe 2 : Compte de gestion générale de l'exercice clos réalisé (N) du 01/01/2018 au 31/12/2018 et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/01/2020 au 31/12/2020*
- *Annexe 3 : Compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé (N) du 01/01/2018 au 31/12/2018 et budget de l'exercice (N+2) du 01/01/2020 au 31/12/2020*



PR EN FA

- *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 01/01/2018 au 31/12/2018*
- *Annexe 5 : Etat des travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles votes non encore clôtures à la fin de l'exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018*
- *Annexe 6 : Liste des copropriétaires débiteurs/créditeurs à la fin d'exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018*
- *Pro-forma du relevé général des dépenses pour l'exercice 2018 à approuver,*
- *Pro-forma du relevé individuel de charges de l'exercice 2018 à approuver.*

Le montant des dépenses de l'exercice arrêté au 31 décembre 2018 est de **37 711.42 €** pour **un budget voté et appelé de 35 500.00 € soit une somme débitrice de 2 211.42 €** à appeler aux copropriétaires après l'approbation des comptes.

Le montant de la trésorerie au 31 décembre 2018 était de **1 737.40 €**

**Ont voté pour :** .....3.....**membres de l'ASL représentant**.....3...../**3 voix**

**Ont voté contre :** .....0..... **membres de l'ASL représentant**...../**3 voix**

**Se sont abstenus :** .....0..... **membres de l'ASL représentant**...../**3 voix**

**En vertu de quoi, cette résolution est / adoptée / ~~refusée~~**
**à la.../ ~~majorité~~ / l'unanimité des voix des membres de l'ASL présents et représentés,**
**totalisant**.....3...../**3 voix.**

**DIXIEME RESOLUTION**
**Quitus à donner au Syndic pour sa gestion arrêtée au 31/12/2018**

L'Assemblée Générale donne quitus, sans réserve, au Président de l'ASL, pour sa gestion arrêtée au **31 décembre 2018**.

**Ont voté pour :** .....3.....**membres de l'ASL représentant**.....3...../**3 voix**

**Ont voté contre :** .....0..... **membres de l'ASL représentant**...../**3 voix**

**Se sont abstenus :** .....0..... **membres de l'ASL représentant**...../**3 voix**

**En vertu de quoi, cette résolution est / adoptée / ~~refusée~~**
**à la.../ ~~majorité~~ / l'unanimité des voix des membres de l'ASL présents et représentés,**
**totalisant**.....3...../**3 voix.**



DR
EN FH

**ONZIEME RESOLUTION**

**Décision à prendre pour la révision du budget prévisionnel pour la période du 01.01.2019 au 31.12.2019**

Le Syndic rappelle que le budget prévisionnel pour l'exercice du 01.01.2019 au 31.12.2019 a été voté pour un montant de ~~44 800.00~~ € se décomposant de la manière suivante : 40000 €

- Charges Communes Générales : **25 700.00 €** 25000 €
- Charges grille A : ~~14 000.00 €~~ 10000 €
- Charges grille B : ~~5 100.00~~ € 5000 €

Il est proposé aux copropriétaires **de maintenir le budget** à la somme de ~~44 800.00~~ € 40000 €. Ramener

Le montant du fond de roulement est actuellement de **8 000.00 €**

Les copropriétaires décident de **maintenir le fonds de roulement à** ~~8 000.00~~ €. Ramener 7000 €

**Ont voté pour :** .....3.....**membres de l'ASL représentant**.....3...../3 **voix**

**Ont voté contre :** .....0..... **membres de l'ASL représentant**.....0...../3 **voix**

**Se sont abstenus :** .....0..... **membres de l'ASL représentant**.....0...../3 **voix**

**En vertu de quoi, cette résolution est / adoptée / ~~refusée~~**
**à la.../ ~~majorité~~ / l'unanimité des voix des membres de l'ASL présents et représentés,**
**totalisant**.....3...../3 **voix.**

**DOUZIEME RESOLUTION**

**Approbation du budget prévisionnel du 01/01/2020 au 31/12/2020**

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 01/01/2020 au 31/12/2020 arrêté à la somme de **41 650.00 €,** se décomposant de la manière suivante :

- Charges Communes Générales : **23 200.00 €**
- Charges GRILLE A : **13 300.00 €**
- Charges GRILLE B : **5 150.00 €**

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.

L'Assemblée Générale décide de maintenir l'avance permanente de trésorerie à la somme de **3 000.00 €**



DR
EN FA

**Ont voté pour :** .....3.....membres de l'ASL représentant....3...../3 voix

**Ont voté contre :** ..... membres de l'ASL représentant....0...../3 voix

**Se sont abstenus :** ..... membres de l'ASL représentant....0...../3 voix

**En vertu de quoi, cette résolution est / adoptée / ~~refusée~~**
**à la.../ ~~majorité~~ / l'unanimité des voix des membres de l'ASL présents et représentés,**
**totalisant.....3...../3 voix.**

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

L'Assemblée Générale décide de fixer à **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.

**Ont voté pour :** .....3.....membres de l'ASL représentant.....3...../3 voix

**Ont voté contre :** ..... membres de l'ASL représentant.....0...../3 voix

**Se sont abstenus :** .....0..... membres de l'ASL représentant.....0...../3 voix

**En vertu de quoi, cette résolution est / adoptée / ~~refusée~~**
**à la.../ ~~majorité~~ / l'unanimité des voix des membres de l'ASL présents et représentés,**
**totalisant.....3...../3 voix.**

## QUATORZIEME 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.

**Ont voté pour :** .....3.....membres de l'ASL représentant.....3...../3 voix

**Ont voté contre :** ..... membres de l'ASL représentant.....0...../3 voix

**Se sont abstenus :** ..... membres de l'ASL représentant.....0...../3 voix

**En vertu de quoi, cette résolution est / adoptée / ~~refusée~~**
**à la.../ ~~majorité~~ / l'unanimité des voix des membres de l'ASL présents et représentés,**
**totalisant.....3...../3 voix.**



EN FA

**QUINZIEME 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 1er 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.

**Ont voté pour :** ........3......membres de l'ASL représentant........3......./3 voix

**Ont voté contre :** .......0....... membres de l'ASL représentant.......0......../3 voix

**Se sont abstenus :** .......0....... membres de l'ASL représentant........0........./3 voix

**En vertu de quoi, cette résolution est / adoptée / ~~refusée~~**
**à la.../ ~~majorité~~ / l'unanimité des voix des membres de l'ASL présents et représentés, totalisant.............3.........../3 voix.**

**SEIZIEME 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.

Avant convocation, 15 mai, la société Cabo adresse en PDF à tous les associés des factures acquittées ou réglées pour l'exercice écoulé.

PR



EN FA

**Ont voté pour :** ……3……membres de l'ASL représentant……3……/3 voix

**Ont voté contre :** ……0…… membres de l'ASL représentant……0……/3 voix

**Se sont abstenus :** ……0…… membres de l'ASL représentant……0……/3 voix

**En vertu de quoi, cette résolution est / adoptée / ~~refusée~~**
**à la…/ ~~majorité~~ / l'unanimité des voix des membres de l'ASL présents et représentés, totalisant……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)**

(A vérifier)

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) .

**Ont voté pour :** ……3……membres de l'ASL représentant……3……/3 voix

**Ont voté contre :** ……0…… membres de l'ASL représentant……0……/3 voix

**Se sont abstenus :** ……0…… membres de l'ASL représentant……0……/3 voix

**En vertu de quoi, cette résolution est / adoptée / ~~refusée~~**
**à la…/ ~~majorité~~ / l'unanimité des voix des membres de l'ASL présents et représentés, totalisant……3……/3 voix.**

**DIX-HUITIEME RESOLUTION**

**Entretien et gestion courante de l'immeuble.**

- Il est demandé au syndic de vérifier l'ensemble des contenus des contrats (OTIS, Sesam…)
- vérifier avec ETC et [illegible] le nombre nécessaire d'extincteurs
- Intervenir auprès de [illegible] pour mise à jour registre sécurité.
- envoyer lors de la prochaine AG, la copie des factures
- Rien à faire [illegible] parking.
- frais dédiés pour mise en place caméra

Th. [illegible]

EN FA

— A l'examen des annexes il est ajouté au point 5 de l'ordre du jour qui est débattu en séance

→ Il avait été souhaité une mise en harmonie des statuts de l'ASL

le notaire en charge du dossier n'a pas abouti dans ses actions les années écoulées et ne peut poursuivre dans cette voie de la mise à jour des statuts

**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 HH Heures MM** 16 H 15

| **Le président** | **Le(s) scrutateur(s)** | **Le secrétaire** |
| --- | --- | --- |
| **M.** | **M.** | **M.** |
| M. THOMAS | M. RÉGNIER | M. AUBRY |
| SCI THOMAS | FRANCE HABITATION | |
| | M. NAZIMÉRAY | |
| | RIVP | |

Copie certifiée conforme
LE SYNDIC