

PROCES VERBAL
ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU 26/06/2019

Syndicat des Copropriétaires
FLANDRE SUD (ASL)

A rappeler impérativement
N/Réf. : 9206/AG1307

Paris, le 26/06/2019

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU 26/06/2019

ASL FLANDRE SUD
BLD DE LA VILLETTE/RUE DE TANGER/
RUE DE KABYLIE/RUE GASTON REBUFFAT
75019 PARIS

L'an deux mille dix-neuf, le vingt-six juin à quatorze heures,
Les Associés se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire, sur convocation adressée par le représentant de l'ASL, le 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 01/01/2018 au 31/12/2018**
Sans Vote
- 6) **Rapport du représentant de l'ASL 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 représentant de l'ASL 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*

4

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 de l'ASL.** *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 associés a été émarginée 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 :

Monsieur Thibault THOMAS représentant de la SCI THOMAS MICHEL 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 REGNIER représentant France HABITATION, 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

Monsieur NAZIHERRY représentant la RIVP est élu 2^{ème} Assesneur.

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

QUATRIEME RESOLUTION
Election du Secrétaire de séance

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

4

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des membres de l'ASL, soit 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 associés présents et représentés et annonce :

Sont présents et représentés :

Société France HABITATION (26), Société RIVP (43), SCI THOMAS Michel (31)

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

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

Monsieur Thibault THOMAS déplore que Monsieur Fabien AUBRY, cabinet GERLOGE, soit dans l'obligation d'intervenir en lieu et place de la RIVP et France HABITATION.

Il est demandé à chacun de faire leur intervention.

Il est précisé par la société RIVP qu'elle va procéder au remplacement des canalisations suite à de nombreux dégâts des eaux.

Un rendez-vous sera organisé sur place avec le représentant de l'ASL et de la RIVP, préalablement à la réalisation des travaux.

L'Assemblée Générale en prend acte.

SIXIEME RESOLUTION : Rapport du représentant de l'ASL concernant les travaux de remplacement de la centrale incendie

Monsieur AIT-MOKTHAR, société E.T.C, a été nommé pour le suivi des travaux de remplacement de la centrale incendie.

Lors du dernier rendez-vous effectué sur place, il a été indiqué par la société E.T.C qu'il manquait la prestation de coordination de la SSI.

Les Associés précisent qu'ils souhaitent recevoir un planning d'exécution, et tous les comptes-rendus de chantier.

Monsieur Fabien AUBRY, cabinet GERLOGE, pense que les travaux sont achevés à 95%.

A ce jour, il reste à déterminer le point de la télésurveillance, et il est demandé à la société E.T.C de fournir toute la documentation nécessaire au bon fonctionnement de la centrale incendie.

Assemblée Générale en prend acte.

4

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 fond 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.**

Les associés conviennent en séance que des occupants de la RIVP se servent des parkings pour effectuer des vidanges de leur véhicule, ce qui n'est pas acceptable.

La société RIVP prendra toutes les dispositions nécessaires pour remédier à cette situation.

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

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 fond 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**

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

4

- *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 clôturés 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 €**

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

DIXIEME RESOLUTION

Quitus à donner au représentant de l'ASL 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.**

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

ONZIEME RESOLUTION

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

Le représentant de l'ASL 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 :

- | | |
|--------------------------------|--------------------|
| - Charges Communes Générales : | 25 700.00 € |
| - Charges grille A : | 14 000.00 € |
| - Charges grille B : | 5 100.00 € |

Il est proposé aux associés **de diminuer le budget** à la somme de **40 000.00 €**, se décomposant de **la manière suivante :**

- | | |
|--------------------------------|--------------------|
| - Charges Communes Générales : | 25 000.00 € |
| - Charges grille A : | 10 000.00 € |
| - Charges grille B : | 5 000.00 € |

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

Les associés décident de **diminuer le fonds de roulement à 7 000.00 €.**

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

4

DOUZIEME RESOLUTION

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

Le projet de budget élaboré par le représentant de l'ASL 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 représentant de l'ASL..

L'Assemblée Générale décide de maintenir l'avance permanente de trésorerie à la somme de **7 000.00 €**

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

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des membres de l'ASL, soit 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 représentant de l'ASL effectuera une mise en concurrence.

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

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 représentant de l'ASL 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 représentant de l'ASL mettra, le cas échéant, en recouvrement un appel de fonds exigible au 1^{er} 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.

4

Le représentant de l'ASL 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.

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 de l'ASL pourront être consultées par tous les associés de l'immeuble, sur rendez-vous, dans les bureaux du représentant de l'ASL 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.

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).

Le cabinet GERLOGE, adressera à tous les associés, 15 jours avant la convocation, l'ensemble des factures acquittées ou à régler pour l'exercice écoulés

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

DIX-HUITIEME RESOLUTION

Entretien et gestion courante de l'immeuble.

- Il est demandé au représentant de l'ASL en exercice de vérifier l'ensemble des contenus des contrats souscrits,
- Il est demandé au représentant de l'ASL en exercice d'intervenir auprès de l'entreprise DUBERNARD, selon les préconisations de la société ETC, concernant le nombre d'extincteurs nécessaires,
- Il est demandé au représentant de l'ASL en exercice d'intervenir auprès de la société DUBERNARD pour la mise à jour du registre de sécurité,
- Il est demandé au représentant de l'ASL en exercice d'effectuer une mise à jour des bip accès parkings,
- Il est demandé au représentant de l'ASL en exercice de faire réaliser une étude concernant la fourniture et pose de caméras,

A l'unanimité des Associés, il est ajouté ce point à l'ordre du jour, qui est débattu en séance. Les Associés avaient souhaité une mise en harmonie des statuts de l'ASL.

4

Le notaire en charge du dossier n'a pu aboutir dans ses actions, et les associés décident de ne pas poursuivre dans cette voie de la mise à jour des statuts.

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

L'ORDRE DU JOUR EPUISE, LA SEANCE EST LEVEE A 16h15

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 ».

Certifié conforme à l'original

GERLOGE
ADMINISTRATEURS DE BIENS
9, RUE LA BRUYÈRE - 75009 PARIS
GARANTIE SOCAF - SIREN 331 409 383
RCS PARIS - SAS AU CAPITAL DE 10 000 €
CARTE G 2798 - T 4193

