



ANDRÉ BECKMANN S.A. ADMINISTRATEURS DE BIENS SYNDICS. GÉRANCE D'IMMEUBLES

Pierre FRANÇOIS-SIGRAND, Président Directeur Général

13, RUE ROUGEMONT - 75009 PARIS

TÉL. 45.23.25.50 - 8 h 30 à 12 h 30
jonctions multiples

UNION DES SYNDICATS DE L'ÎLOT 13

NOTIFIÉ LE 11 avril 1989

NOTIFICATION
de
PROCES - VERBAL

DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE CONVOQUÉE
EXTRAORDINAIREMENT

LE 27 FEVRIER 1989

CABINET ANDRE BECKMANN S.A.
ADMINISTRATEURS DE BIENS
13 RUE ROUGEMONT
75009 PARIS

Paris, le 28 février 1989

Notifié le 11 avril 1989

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES : UNION DES SYNDICATS DE L'ILLOT 13

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE

EN DATE DU 27 FEVRIER 1989

Convoqués, par lettre recommandée avec accusé de réception, en date du 10 Février 1989, les Présidents ou représentants des Conseils Syndicaux des Copropriétés de l'Ilot 13 se sont réunis le 27 Février 1989 à 18 heures dans la salle du 87 rue de la Santé PARIS 13^{EME}, conformément à l'article 6 Titre II - Chapitre I du Cahier des Charges et Statuts de l'Union des Syndicats.

La séance commence à 18 heures ; sont présents ou représentés :

- Monsieur BOUCHET Président du Conseil Syndical de la 1^{ère} Copropriété formant 2.963/10.000° de l'Union des Syndicats de l'Ilot 13.
- Monsieur BOURGOUIN Président du Conseil Syndical de la 2^{ème} Copropriété formant 2.353/10.000° de l'Union des Syndicats de l'Ilot 13.
- Monsieur GAS Président du Conseil Syndical de la 3^{ème} Copropriété formant 1.964/10.000° de l'Union des Syndicats de l'Ilot 13.
- Monsieur NORIN Président du Conseil Syndical de la 4^{ème} Copropriété formant 1.060/10.000° de l'Union des Syndicats de l'Ilot 13.
- Monsieur VIE Président du Conseil Syndical de la 5^{ème} Copropriété formant 515/10.000° de l'Union des Syndicats de l'Ilot 13.
- Monsieur LAVAL Président du Conseil Syndical de la 6^{ème} Copropriété formant 443/10.000° de l'Union des Syndicats de l'Ilot 13.
- Monsieur SELIER Président du Conseil Syndical de la 7^{ème} Copropriété formant 702/10.000° de l'Union des Syndicats de l'Ilot 13.

soit au total 10.000/10.000° de l'Union.

- Mademoiselle RIBES représentant le Cabinet A. BECKMANN SA, en qualité de Syndic.

Eu égard aux différents points de l'ordre du jour, l'Assemblée peut valablement délibérer conformément aux Articles 10 et 11 du Cahier des Charges de l'Union.

ORDRE DU JOUR

- 1°) Désignation du Bureau de l'Assemblée
- 2°) Approbation des Comptes de Charges arrêtés au 30.12.1988-
Quitus au Syndic de sa gestion arrêtée à cette date
(cf. Pièces jointes)
- 3°) Renouvellement du Mandat du Syndic selon Résolution n°1 -
Fixation de ses honoraires
- 4°) Renouvellement des Membres du Conseil Syndical Institution
(3 membres)
- 5°) Fixation du montant des contrats et marchés qui peuvent
être conclus sans consultation obligatoire du Conseil
Syndical.
- 6°) Enveloppe budgétaire a voter pour l'année 1989 pour
l'exécution de travaux à caractère exceptionnel d'un
montant de 500.000 FRs maximum.

A - Dans ce budget certaines dépenses sont déjà votées

- A1 : Signalisation	41.000 Frs TTC
A2 : Réfection local 102 Glacière	12.000 Frs TTC
A3 : Barrières de Protection	85.000 Frs TTC

B - Dans ce budget les dépenses ci-dessous seront a voter

- B1 : Etude chauffage	85.000 Frs TTC
B2 : Dalles sur gazon	21.000 Frs TTC
B3 : Remise en état de la bande de terrain le long de la rue Soeur Catherine Marie	26.000 Frs TTC
B4 : Elagage platanes	21.000 Frs TTC
B5 : Cloture, barrières, et portillon	40.000 Frs TTC
B6 : Restauration des zones engazonnées	70.000 Frs TTC

B7 : Réfection voies piétonnières, bordures, électricité extérieure et autres	50.000 Frs TTC
B8 : Entretien divers	49.000 Frs TTC

0-0-0-0-0-0-0

I°) BUREAU DE L'ASSEMBLEE

- Président : Monsieur NORIN
- Assesseurs : Messieurs BOUCHET et BOURGOUIN
- Secrétaire : Mademoiselle RIBES, représentant le Cabinet ANDRE BECKMANN S.A. Syndic.

QUI SONT DESIGNES A L'UNANIMITE.

II°) APPROBATION DES COMPTES ET QUITUS AU SYNDIC

L'Assemblée approuve à l'unanimité les comptes de charges arrêtés au 31.12.1988 .

Ils ont été vérifiés et approuvés par le Conseil Syndical. Les Présidents des Conseils Syndicaux donnent quitus au Syndic pour sa gestion arrêtée à cette date.

L'Assemblée approuve à l'unanimité le budget présenté par le Cabinet A. BECKMANN sous les réserves suivantes :

- que soit déduit du budget les sommes de :
 - 1°) Travaux dalles pour 31.200 Frs
 - 2°) Travaux voiries pour 80.324 Frs
 - 3°) Travaux divers pour 69.092 Frs.

- que soit joint au présent Procès-Verbal le détail du poste administration apparaissant sur le budget.

III°) - RENOUVELLEMENT DU MANDAT DU SYNDIC SELON RESOLUTION N°1 - FIXATION DE SES HONORAIRES.

L'Assemblée désigne, jusqu'à la prochaine Assemblée Générale qui statuera sur les comptes du prochain exercice dans les fonctions de Syndic, le Cabinet ANDRE BECKMANN S.A.- A.B.S.A., Administrateur de Biens, 13 Rue Rougemont, 75009 PARIS, titulaire de la Carte Professionnelle N° G -0388 délivrée par la Préfecture de Police de Paris, adhérent de la Caisse de Garantie SO.CA.M.A.B., 18 Rue Beaurepaire, 75010 PARIS, avec les pouvoirs découlant de la Loi et du Règlement de Copropriété.

Le Syndic rendra compte de sa gestion une fois par an, lors de l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice écoulé, dans le courant de chaque année.

Les rémunérations des Syndics de Copropriété n'étant plus fixées autoritairement par les Pouvoirs Publics, il est précisé les points suivants, sur les conditions de la mission confiée au Syndic.

Les missions confiées au Syndic sont les suivantes:

I. MISSIONS COURANTES comprenant:

-La tenue de l'Assemblée Générale Annuelle et du Conseil Syndical la précédant.

Envoi des convocations- Présence du Syndic ou de son collaborateur pendant les heures d'ouverture du Cabinet.- Application des décisions de gestion courante - Rédaction des P.V. de la séance - Etablissement de la feuille de présence - Tenue du registre des délibérations - Diffusions du P.V. aux absents ou opposants.

Dégagement et diffusion des conditions essentielles des contrats, devis et marchés d'entretien courant.

-La tenue des comptes de charges courantes.

Tenue de la comptabilisation générale, tenue des comptes individuels, appels des charges courantes (provision et soldes), paiement des factures courantes et répartition entre les Copropriétaires.

Sauf décision particulière de l'Assemblée Générale en vue de la constitution d'un fonds de Prévoyance placé dans un organisme bancaire, dépôt des fonds et valeurs, reçus au nom du Syndicat, au compte spécial ouvert en banque par le Cabinet pour l'ensemble des Copropriétés qu'il administre.

Mise à la disposition du Conseil Syndical des comptes et factures pour la vérification trimestrielle des comptes, pendant les heures d'ouverture du Cabinet.

Présentation des comptes de gestion, de l'état des créances et des dettes, de la situation de trésorerie, du budget prévisionnel.

Etablissement et mise à jour de la liste des Copropriétaires.

-La souscription des contrats et conventions.

-Assurance Multirisque. Souscription du contrat, détermination des clauses et conditions en accord avec le Conseil Syndical.

Déclaration des sinistres concernant les parties communes et non causés par un Copropriétaire ou son locataire.

-Appel d'offre, étude et commande des travaux d'entretien et de réfection.

-Répartition des indemnités reçues entre les interressés.

-Gestion des parties communes.

Visite des parties communes, entretien courant, appel d'offre, étude de devis et commande des travaux d'entretien courant.

-Gestion du Personnel d'immeuble - Gardiens, Concierges, Employés.

Recrutement-Engagement-Etablissement du Contrat de travail- Tenue du livre des salaires- Bulletins de paie - Délivrance d'attestation - Assurance du remplacement durant les congés et absences de longue durée - Licenciement.

-Divers.

Conservation des Archives.

-Gestion en fonction des équipements et de la nature de l'immeuble.

Contrat d'entretien des équipements - Chauffage Collectif - Eau chaude collective - Ascenseurs, Monte-charges - Traitement des eaux - Espaces verts

II - HONORAIRES DE GESTION COURANTE.

Pour la gestion définie ci-dessus, le syndic percevra, durant l'année 1989, la somme la somme de Frs. 12.837,50 + T.V.A., par trimestre entier, jusqu'à la prochaine Assemblée Générale annuelle, étant entendu que par la suite, ces honoraires varieront annuellement en fonction de la variation du dernier indice trimestriel du Coût de la Construction par l'INSEE.

Il est précisé qu'il sera fait application de tout règlement édicté éventuellement à ce sujet par les Pouvoirs Publics ou en découlant ou de tout accord collectif conclu par la Profession.

III - PRESTATIONS PARTICULIERES.

Sont des prestations particulières fournies par le Syndic, soit pour le compte de l'ensemble ou d'une partie de la Copropriété, soit pour le compte d'un Copropriétaire particulier, les prestations suivantes:

- 1°) Prise en charge d'une nouvelle Copropriété.
- 2°) Etude, ordre de service et tenue de comptes pour les travaux décidés en Assemblée Générale.
- 3°) Le recouvrement des impayés et le contentieux en général.
- 4°) Les mutations de Lots.
- 5°) La tenue des Assemblées Générales et Conseils Syndicaux supplémentaires à une Assemblée Générale et un Conseil Syndical de jour, durant les heures d'ouverture du Cabinet.
- 6°) Les heures de vacation à des réunions et rendez-vous concernant la Copropriété.

- 7°) La déclaration des sinistres et leur gestion auprès de la Compagnie d'Assurance concernant les parties privatives.
- 8°) La souscription et la gestion des emprunts, tels que C . F . F . ou C . D . E . par exemple.
- 9°) Le comptage privatif des répartitions d'eaux froide et chaude, ainsi que des consommations individuelles d'énergie.
- 10°) Les études et directions des procédures en général.
- 11°) La souscription des contrats d'assurance "Dommage Ouvrage".
- 12°) La présence du Syndic ou de son représentant en dehors des heures d'ouverture du Cabinet.
- 13°) Les déplacements du Syndic ou de son représentant pour se rendre sur les lieux, calculés forfaitairement, au coût horaire des vacations, sur les bases suivantes:
 - I heure aller et retour dans Paris,
 - I heure I/2 aller et retour dans les communes limitrophes,
 - 2 heures aller et retour dans la Région Parisienne.
- 14°) Les Copies de pièces et leur frais d'expédition, de documents, de convocations, la signification des P.V.

IV - HONORAIRES DE PRESTATIONS PARTICULIERES.

Il est précisé que pour l'année civile 1989.

- a)-le coût de la vacation horaire est fixé à Frs 310 H.T.
- b)-les Honoraires pour prestations particulières concernant le Syndicat sont répartis entre les Copropriétaires en fonction du Règlement de Copropriété.
- c)-les prestations fournies individuellement aux Copropriétaires ou de leur fait sont à leur charge particulière. En conséquence, il est ici fait observer, qu'en application du principe qui veut que tout Copropriétaire qui aggrave le coût de la gestion du Syndicat en supporte les conséquences, les frais de recouvrement des charges impayées par des Copropriétaires et de procédure sont à la charge particulière des défaillants.

Les honoraires pour prestations particulières font, selon l'engagement pris par la Profession des Administrateurs de Biens, l'objet d'un catalogue, publié chaque année par le Cabinet ANDRE BECKMANN S.A., affiché dans ses locaux et tenu à la disposition des Copropriétaires qui en font la demande.

Pour l'exécution des présentes, le Tribunal de Grande Instance de Paris sera compétent.

CETTE RESOLUTION EST APPROUVEE A L'UNANIMITE.

IV°) RENOUELEMENT DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL INSTITUTION (3 MEMBRES)

Se présentent en qualité de membres du Conseil Syndical :

Monsieur BOUCHET
Monsieur GAS
Monsieur NORIN,

qui sont élus à l'unanimité pour une durée d'un an et jusqu'à la prochaine Assemblée Générale annuelle.

V°) MONTANT MAXIMUM DES CONTRATS ET MARCHES POUVANT ETRE CONCLUS SANS CONSULTATION OBLIGATOIRE DU CONSEIL SYNDICAL.

L'Assemblée fixe à Frs 40.000 le montant maximum des contrats et marchés qui peuvent être conclus par le Syndic sans consultation du Conseil Syndical. Au delà de ce montant, le Syndic devra consulter obligatoirement le Conseil Syndical avant leur conclusion.

CETTE DECISION EST APPROUEE A L'UNANIMITE.

Le Cabinet A. BECKMANN rappelle que tous les devis sont soumis à l'approbation du Conseil Syndical.

VI°) ENVELOPPE BUDGETAIRE A VOTER POUR L'ANNEE 1989 POUR L'EXECUTION DE TRAVAUX A CARACTERE EXCEPTIONNEL D'UN MONTANT DE 500.000 FRs MAXIMUM :

Le Cabinet A. BECKMANN informe les Présidents qu'il a reçu de la CGEC un avoir de 61.920 Frs, grace aux livraisons de fuel qui sont maintenant effectués par gros porteurs, ce qui ramène donc le budget 1989 de 500.000 Frs à 440.000 Frs.

Il est donc passé au vote pour cette enveloppe budgétaire de 440.000 Frs :

VOTE CONTRE : Monsieur SELLIER représentant 702/10.000°.

CETTE DECISION EST APPROUEE A LA MAJORITE.

A - Dans ce budget certaines dépenses sont déjà votées :

A1 - Signalisation	46.000 Frs TTC
A2 - Réfection local 102 Glacière	12.000 Frs TTC
A3 - Barrières de protection	70.000 Frs TTC

Soit un budget pour ces dépenses déjà votées de 128.000 Frs TTC à la place de 138.000 Frs, car depuis l'envoi de la convocation :

- le Syndic a reçu le devis des barrières de protection pour un montant de 70.000 Frs, Société ELSYDEL,

- le Syndic a reçu les factures de la signalisation pour un montant de 46.000 Frs TTC, car des panneaux supplémentaires ont été demandés à l'entreprise CENTRAPO.

B - Dans ce budget les dépenses ci-dessous sont à voter :

B1 - Etude de chauffage 85.000 Frs TTC

Après un bref exposé de Monsieur GAS sur cette étude de chauffage, l'Assemblée à l'unanimité décide de confier à la Société BEIHAC ce travail.

CETTE DECISION EST APPROUVEE A L'UNANIMITE.

B2 - Dalles sur gazon 21.000 Frs TTC

Comme indiqué sur le plan joint, après explications et discussions il est passé au vote :

VOTENT CONTRE : Monsieur SELLIER représentant 702/10.000°
Monsieur VIE représentant 515/10.000°.

CETTE DECISION EST APPROUVEE A LA MAJORITE.

B3 - Remise en état de la bande
de terrain le long de la rue
Soeur Catherine Marie 26.000 Frs TTC

Comme indiqué sur le plan joint, après explications et discussions il est passé au vote :

VOTENT CONTRE : Monsieur SELLIER représentant 702/10.000°
Monsieur VIE représentant 515/10.000°

CETTE DECISION EST APPROUVEE A LA MAJORITE.

B4 - Elagage platanes 21.000 Frs TTC

Après explications et discussions il est passé au vote :

CETTE DECISION EST APPROUVEE A L'UNANIMITE.

B5 - Cloture, barrières et portillon 40.000 Frs TTC

Comme indiqué sur le plan joint, après explications et discussions il est passé au vote :

VOTENT CONTRE : Monsieur SELLIER représentant 702/10.000°

CETTE DECISION EST APPROUVEE A LA MAJORITE.

En ce qui concerne le passage entre le 87 et le 89 rue de la Santé, Monsieur VIE se charge de rechercher si une servitude existe, afin que l'Union puisse décider ou non de clore ce passage.

B6 - Restauration des zones engazonnées 60.000 Frs TTC

L'Assemblée décide de porter à 60.000 Frs TTC la dépense prévue au départ pour 70.000 Frs, cette somme sera utilisée pour la plantation de haies avec protection de grillages, ceci derrière le 89 rue de la Santé. Si cet essai s'avère positif, cette opération sera étendue l'année prochaine à l'ensemble de l'Ilot 13.

Il est donc passé au vote :

VOTE CONTRE : Monsieur SELLIER représentant 702.10.000°

CETTE DECISION EST APPROUVEE A LA MAJORITE.

B7 - Refection voies piétonnières,
bordures, electricité extérieure
et autres

70.000 Frs TTC

L'Assemblée décide de porter à 70.000 Frs TTC la dépense prévue au départ pour 50.000 Frs.

Il est donc passé au vote :

CETTE DECISION EST APPROUVEE A L'UNANIMITE.

B8 - Entretien divers

49.000 Frs TTC

Après explications et discussions, il est passé au vote :

ABSTENTION : Monsieur SELLIER représentant 702/10 000

CETTE DECISION EST APPROUVEE A LA MAJORITE.

A L'UNANIMITE DES PERSONNES PRESENTES LA REPARTITION DES TACHES AU SEIN DE L'UNION SERA LA SUIVANTE :

- Monsieur BOUCHET sera chargé de l'entretien des espaces verts et de l'entretien des abords et des clôtures,
- Monsieur BOURGOUIN sera chargé des voies et allées de desserte et de circulation de l'ilot 13 (voiries),
- Monsieur GAS sera chargé du chauffage, puissances installées, de l'énergie et eau chaude,
- Monsieur NORIN sera chargé du contrôle de la Gestion du Syndic ainsi que des liaisons avec celui-ci, et des problèmes d'assurance,
- Monsieur VIE sera chargé de rechercher les origines, le Cahier des Charges de la création de l'Ilot 13, ainsi que les différentes servitudes qui pourraient exister.
- Monsieur LAVAL sera chargé de l'entretien et de la surveillance des locaux communs à l'Union des Syndicats de l'Ilot 13.
- Monsieur SELLIER sera chargé de l'entretien et de la surveillance de l'éclairage extérieur de l'Ilot 13.

DIVERS :

L'Union des Syndicats demande au Cabinet A. BECKMANN de décider d'un jour par mois de permanence à l'Ilot 13 , les modalités seront à définir avec le Président de l'Union des Syndicats de l'Ilot 13.

0-0-0-0-0-

Le Bureau vérifie les pouvoirs et signe la feuille de présence annexée au présent procès-verbal.

Plus rien n'étant à l'Ordre du Jour, la séance est levée à 21 Heures .

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent Procès-verbal qui, après lecture, a été signé par les membres du Bureau

Le Président.

Les Assesseurs.

Le Secrétaire.



LOI N°65-557 DU 10 JUILLET 1965 - CHAPITRE V ARTICLE 42, COMPLETEE PAR
L'ARTICLE 14 DE LA LOI N°85-1470 DU 31 DECEMBRE 1985.

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales, doivent, à peine de déchéances, être introduites par les Copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux 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 la tenue de l'Assemblée Générale. Sauf cas d'urgence, l'exécution par le Syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale en application des Articles 25 & 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa.

Pièces jointes : Un détail du budget poste administration,
Un plan.