

SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES
DE LA RÉSIDENCE "LES HAUTS DE ROMAINVILLE"
Allées Charlie Chaplin, Jean Cocteau, Louis Malle,
Georges Méliès et François Truffaut – 93230 ROMAINVILLE

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU 21 MARS 2011

PROCES-VERBAL

L'An deux mille onze, le Lundi 21 Mars à 18 heures, les Copropriétaires du "SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE "LES HAUTS DE ROMAINVILLE" – Allées Charlie Chaplin, Jean Cocteau, Louis Malle, Georges Méliès et François Truffaut – 93230 ROMAINVILLE", se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire dans la Salle "République" – 105/107 Rue Gabriel Husson – 93230 ROMAINVILLE, sur convocation adressée aux Copropriétaires par le Syndic, en lettres recommandées avec accusé de réception, le 22 Février 2011.

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par chaque Membre de l'Assemblée en entrant en séance.

PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale élit Monsieur ZAJDENWERG aux fonctions de Président de Séance.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des Copropriétaires présents et représentés.

0
0 0

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale élit Madame BEDO aux fonctions de Scrutatrice.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des Copropriétaires présents et représentés.

0
0 0

TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale élit la SOCIETE DE GERANCE RICHELIEU, représentée son Président Directeur Général, Monsieur J.-H. SAINT-GILLES, assisté de Monsieur ESCAFRE, aux fonctions de Secrétaire de Séance.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des Copropriétaires présents et représentés.

0
0 0

Le Bureau est donc ainsi composé :

- Président : Monsieur ZAJDENWERG
- Scrutatrice : Madame BEDO
- Secrétaire : SOCIETE DE GERANCE RICHELIEU, représentée par son Président Directeur Général, Monsieur J.-H. SAINT-GILLES, assisté de Monsieur ESCAFRE

Le Bureau, ainsi composé, procède au pointage de la feuille de présence. Le Président constate, d'après la feuille de présence certifiée sincère et véritable par les Membres du Bureau, que :

- 33 Copropriétaires sur 49, totalisant 6.738/10.039 tantièmes, sont présents ou représentés,
- 16 Copropriétaires sur 49, totalisant 3.301/10.039 tantièmes, dont le détail ci-dessous, sont absents :

Il est précisé que les nombres énumérés ci-dessous sont exprimés en Dix mille trente neuf tantièmes.

- M. Mme AVITAL A.	237 - SCI DANIEL ET JULIE	212 - M. Mme PATEL PANKAJKUMAR	181
- M. Mme CARRE L.	181 - M. Mme GUILHOU	226 - M. Mme RAMPERSAD RAJ	184
- M. Mme CATALAN S.	216 - M. KOUACHE H.	225 - M. Mme SELLEM-BIDJI M.	236
- Mme CHAMBRUN M.	221 - M. Mme LIN JIANYUN	213 - M. Mme SONG XIAOWU	192
- Mlle CHEBLI S.	191 - M. Mme MOUGAMADOU B.	182 - M. Mme WIJAYMUNI RANJIT ..	223
	- M. Mme PATEL	181	

TOTAL DES ABSENTS : 3.301/10.039 tantièmes

0
0 0

Le Président constate, en conséquence, que l'Assemblée Générale se trouve régulièrement constituée et peut valablement délibérer.

Sont déposés sur le bureau :

- la feuille de présence,
- le texte de la lettre recommandée de convocation adressée à chaque Copropriétaire, ainsi que les documents annexes,
- les pouvoirs des Copropriétaires représentés par des Mandataires,
- le Règlement de Copropriété,
- divers documents.

0
0 0

L'Ordre du jour est le suivant :

1. Election du bureau :
 - Election du Président de séance,
 - Election du ou des Scrutateurs,
 - Election du Secrétaire de séance.
2. Présentation par la **SOCIETE DE GERANCE RICHELIEU** des comptes de charges pour la période du 1^{er} Janvier 2010 au 31 Décembre 2010 (**DOCUMENT N° 1**) joints au présent envoi.
3. Présentation de la situation de trésorerie arrêtée à la date du 4 Février 2011 (**DOCUMENT N° 2**) jointe au présent envoi, faisant bien ressortir l'état des dettes et des créances du Syndicat des Copropriétaires et faisant apparaître nominativement les Copropriétaires débiteurs.
Sont joints au présent envoi, en application du décret 2005-240 du 14 Mars 2005 relatif aux comptes du Syndicat des Copropriétaires, les annexes 1 à 5 (**DOCUMENT N° 3**).
4. Rapport du Conseil Syndical sur la vérification des comptes présentés, effectuée par Monsieur ZAJDENWERG dans les bureaux de la **SOCIETE DE GERANCE RICHELIEU** le 19 Janvier 2011, et sur l'exécution de sa mission.
5. Approbation des comptes de charges pour la période du 1^{er} Janvier 2010 au 31 Décembre 2010.
6. Quitus à la **SOCIETE DE GERANCE RICHELIEU** de sa gestion administrative et financière.
7. Renouvellement du mandat de la **SOCIÉTÉ DE GÉRANCE RICHELIEU**, S.A.S. au capital de € 660.000,00 dont le Siège Social est au RAINCY (93340), 10 Boulevard de l'Ouest, représentée par son Président Directeur Général, Monsieur J.-H. SAINT-GILLES, aux fonctions de Syndic de la Copropriété pour une durée de **QUINZE MOIS**, c'est-à-dire jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à approuver les comptes arrêtés au 31 Décembre 2011, Assemblée qui se tiendra au plus tard le 20 Juin 2012 si les règles de majorité Article 25 de la Loi du 10 Juillet 1965 sont acquises. Dans le cas contraire le mandat sera prolongé jusqu'à la tenue d'une Assemblée Générale permettant de délibérer à la majorité de l'Article 24 de ladite Loi.
Le principe de détermination des honoraires reste identique à celui déterminé lors des Assemblées Générales précédentes.
Les honoraires sont fixés conformément au contrat (**DOCUMENT N° 4**) joint au présent envoi, conformément au Décret n°2004-479 du 27 Mai 2004 en application de la Loi S.R.U. "*Solidarité et Renouvellement Urbains*".
Le contrat joint ayant valeur de résolution.
Il est précisé que le Syndicat des Copropriétaires bénéficie d'un compte bancaire séparé depuis que la **SOCIETE DE GERANCE RICHELIEU** a été nommée Syndic.
8. Recouvrement des charges de Copropriété impayées :
Adoption de la résolution suivante :
L'Assemblée décide que l'ensemble des frais et dépens qu'aura à supporter le Syndicat des Copropriétaires dans le cadre des procédures en recouvrement de charges sera intégralement mis à la charge des copropriétaires à l'origine desdites procédures, en vertu de ce que nul ne peut, par son comportement ou ses négligences, aggraver les charges du Syndicat des Copropriétaires sans en supporter le coût financier.
Les Copropriétaires doivent s'acquitter du règlement de leurs charges de copropriété à la date d'échéance de celles-ci, conformément au règlement de copropriété.
Le Syndicat décide que tous les frais et honoraires spéciaux du Syndic perçus au titre des actions dûment justifiées en recouvrement de charges (lettres de relance, mises en demeure, injonctions de payer, honoraires spécifiques pour la gestion des dossiers en procédure ...) seront imputés en totalité au Copropriétaire débiteur.
Les conditions de recouvrement sont fixées par le contrat du Syndic, tel que précisé ci-dessus.
9. Election des Membres du Conseil Syndical pour la même durée que le mandat du Syndic.
10. Présentation du budget prévisionnel pour l'exercice du 1^{er} Janvier 2011 au 31 Décembre 2011 (**DOCUMENT N° 5**), **budget soumis préalablement au Conseil Syndical et ayant recueilli son agrément.** Joint au présent envoi.
11. Approbation du budget prévisionnel et fixation des appels provisionnels trimestriels en découlant.
12. Exposé et décision sur la création d'une provision spéciale conforme à l'Article 36 de la Loi n° 94.624 du 21 Juillet 1994 relative à l'habitat, provision constituée en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun, susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à venir et non encore décidés par l'Assemblée Générale.

(Suite du point 12 de l'Ordre du Jour)

Fixation de son montant à 10 % maximum du budget. Il est précisé que les fonds ainsi recueillis seront placés au profit du Syndicat des Copropriétaires (minimum € 8.000,00) déduction faite du remboursement des frais correspondant à la cotisation versée à la Caisse de Garantie, soit 1 % hors taxes du capital placé.

13. Exposé sur le sinistre incendie ayant affecté la zone de stockage des containers à ordures à l'angle de l'Allée Charlie Chaplin et de l'Allée Louis Malle, ainsi que le pavillon sis 3 Allée Charlie Chaplin.
Exposé sur les études menées pour l'aménagement de la zone de stockage des containers à ordures à réaliser de sorte à empêcher le dépôt des encombrants (ceux-ci devant être stockés à l'intérieurs des pavillons et n'être sortis que la veille de leur collecte conformément aux règles d'hygiène et dispositions municipales) et à protéger le pavillon des incendies.
14. Exposé et décision sur la réalisation des travaux de construction d'un mur entre la zone de stockage des containers à ordures et le pavillon 3 Allée Charlie Chaplin et sur la réalisation des travaux d'aménagement d'une jardinière dans la zone de stockage des containers à ordures à l'angle des allée Charlie Chaplin et Louis Malle, travaux objet du devis de la Société MG RENOV PLUS (**DOCUMENT N° 6**) JOINT A TITRE INDICATIF au présent envoi.
En cas de décision, vote d'un budget maximal et des modalités de financement.
Mandat au Conseil Syndical pour le choix de l'entreprise en accord avec le Syndic.
15. Fixation des honoraires spécifiques du Syndic à 2,39% T.T.C. du montant T.T.C. des travaux, conformément à son contrat.
16. En cas de refus au point 14 pour la construction d'un mur, décision sur l'autorisation à donner à Madame MASSANOU, Propriétaire du pavillon 3 Allée Charlie Chaplin, pour faire procéder à ses frais à la construction d'un mur le long de la zone de stockage des containers à ordures suivant sa lettre du 5 Septembre 2010 (**DOCUMENT N° 7**) et le devis de la SARL RENOVA PARK joints au présent envoi.
17. Exposé et décision sur l'autorisation à donner à Monsieur et Madame RALAMBOTIANA TOKY, Propriétaires du pavillon 10 Allée Charlie Chaplin, pour "*maintenir la hauteur du grillage en limite de pavillon à 2 mètres*" suivant leur lettre du 25 Octobre 2010 (**DOCUMENT N° 8**) jointe au présent envoi.
18. Exposé et décision sur l'autorisation à donner à Monsieur et Madame BAHA, Propriétaires du pavillon 3 Allée Louis Malle, pour "*la pose de 2 vélux et l'installation d'une cheminée*" suivant leur lettre du 30 Novembre 2010 (**DOCUMENT n° 9**) jointe au présent envoi.
19. Exposé et décisions sur les différentes demandes de Monsieur et Madame DUCCI suivant leur lettre du 24 Janvier 2011 (**DOCUMENT N° 10**) et pièces annexes jointes au présent envoi.
20. Exposé et décision sur les différentes demandes de Monsieur FAJAL suivant sa lettre recommandée du 8 Février 2011 (**DOCUMENT N° 11**) jointe au présent envoi. Sont également jointes à la présente pour la bonne information des Copropriétaires la correspondance de la S.G.R. du 13 Janvier 2011 (**DOCUMENT N° 12**), dont il est fait mention dans la lettre de Monsieur FAJAL précitée, et la lettre de Monsieur FAJAL du 6 Janvier 2011 (**DOCUMENT N° 13**).

POINTS SPECIFIQUES A L'IMMEUBLE 2 ALLEE GEORGES MELIES

21. Exposé et décision sur la proposition de contrat d'entretien ménager de la Société LIGHT (**DOCUMENT N°14**) JOINTE A TITRE INDICATIF au présent envoi.
Mandat au Conseil Syndical pour le choix de l'entreprise en accord avec le Syndic.
22. Exposé et décision sur les travaux de rénovation du revêtement de sol de l'escalier et des paliers suivant le devis de la Société LAURENT PRIGENT (**DOCUMENT N° 15**) JOINT A TITRE INDICATIF au présent envoi.
En cas de décision, vote un budget maximal et des modalités de financement.
Mandat au Conseil Syndical pour le choix de l'entreprise en accord avec le Syndic.
23. Fixation des honoraires spécifiques du Syndic à 2,39% T.T.C. du montant T.T.C. des travaux, conformément à son contrat.
24. Exposé sur différents problèmes de gestion et de cohabitation.

0
0 0

Point 2 de l'Ordre du Jour.

Monsieur J.-H. SAINT-GILLES, ès-qualités, présente les comptes de charges du Syndicat des Copropriétaires pour l'exercice du 1^{er} Janvier 2010 au 31 Décembre 2010, commentant certains postes et répondant aux quelques questions qui lui sont posées par les Copropriétaires.

0
0 0

18h25 : Arrivée de Monsieur RAMPERSAD (184/10.039 tantièmes), ce qui porte le nombre des tantièmes des Copropriétaires présents et représentés à **6.922/10.039 tantièmes**.

0
0 0

Point 3 de l'Ordre du Jour.

Monsieur J.-H. SAINT-GILLES, ès-qualités, présente ensuite la situation de trésorerie arrêtée à la date du 4 Février 2011, et mise à jour à la date de la présente réunion, situation faisant bien ressortir l'état des dettes et des créances du Syndicat des Copropriétaires et faisant apparaître nominativement les Copropriétaires débiteurs, ainsi que les annexes 1 à 5 jointes à la convocation en application du Décret 2005-240 du 14 Mars 2005 relatif aux comptes du Syndicat des Copropriétaires, puis répond aux demandes de précisions de certains Copropriétaires.

0
0 0

18h35 : Arrivée de Madame GUILHOU (226/10.039 tantièmes), ce qui porte le nombre des tantièmes des Copropriétaires présents et représentés à **7.148/10.039 tantièmes**.

0
0 0

Point 4 de l'Ordre du Jour.

Le Conseil Syndical, représenté par Monsieur ZAJDENWERG lors de la vérification des comptes effectuée le 19 Janvier 2011 dans les bureaux de la SOCIETE DE GERANCE RICHELIEU, confirme qu'il n'a pas d'observation à formuler.

0
0 0

Point 5 de l'Ordre du Jour.**QUATRIEME RESOLUTION**

Suite au rapport du Conseil Syndical ayant procédé à la vérification des comptes, l'Assemblée Générale approuve les comptes de charges du Syndicat des Copropriétaires pour l'exercice du 1^{er} Janvier 2010 au 31 Décembre 2010, tels qu'ils ont été présentés et joints à la convocation, s'élevant à la somme de **€ 14.237,24**.

<u>VOTENT POUR :</u>	.....	6.101/10.039 tantièmes
<u>VOTENT CONTRE :</u>	- M. FAJAL	180/10.039 tantièmes
	- M. Mme LEVY MEYER représentés par M. NDIAYE	235/10.039 tantièmes
	- SCI MANDA représentée par M. FAJAL	447/10.039 tantièmes
		862/10.039 tantièmes
<u>ABSTENTION :</u>	- M. NDIAYE	185/10.039 tantièmes

Cette résolution est donc adoptée par 6.101/10.039 tantièmes des Copropriétaires présents et représentés.

0
0 0

Point 6 de l'Ordre du Jour.**CINQUIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale donne quitus à la SOCIETE DE GERANCE RICHELIEU de sa gestion administrative et financière pour l'exercice du 1^{er} Janvier 2010 au 31 Décembre 2010.

<u>VOTENT POUR :</u>	.....	6.495/10.039 tantièmes
<u>VOTENT CONTRE :</u>	- M. FAJAL	180/10.039 tantièmes
	- Mme GAUTIER	238/10.039 tantièmes
		418/10.039 tantièmes
<u>ABSTENTION :</u>	- M. Mme LEVY MEYER représentés par M. NDIAYE	235/10.039 tantièmes

Cette résolution est donc adoptée par 6.495/10.039 tantièmes des Copropriétaires présents et représentés.

0
0 0

Point 7 de l'Ordre du Jour.

SIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale renouvelle le mandat de la **SOCIETE DE GERANCE RICHELIEU**, S.A.S. au Capital de € 660.000,00, dont le Siège Social est au Raincy (93340), 10 Boulevard de l'Ouest, représentée par son Président Directeur Général, Monsieur J.-H. SAINT-GILLES, aux fonctions de Syndic de la Copropriété pour une durée de **QUINZE MOIS**, c'est-à-dire jusqu'à l'Assemblée Générale appelée à approuver les comptes arrêtés au 31 Décembre 2011, Assemblée qui se tiendra au plus tard le 20 Juin 2012 si les règles de majorité Article 25 de la Loi du 10 Juillet 1965 sont acquises. Dans le cas contraire le mandat sera prolongé jusqu'à la tenue d'une Assemblée Générale permettant de délibérer à la majorité de l'Article 24 de ladite Loi.

Le principe de détermination des honoraires reste identique à celui déterminé lors des Assemblées Générales précédentes.

Les honoraires sont fixés conformément au contrat joint à la convocation, conformément au Décret n° 2004-479 du 27 Mai 2004 en application de la Loi S.R.U. "*Solidarité et Renouvellement Urbains*". Le contrat joint ayant valeur de résolution.

Il est précisé que le Syndicat des Copropriétaires bénéficie d'un compte bancaire séparé depuis que la **SOCIETE DE GERANCE RICHELIEU** a été nommée Syndic.

<u>VOTENT POUR :</u>	.....	6.517/10.039 tantièmes
<u>VOTE CONTRE :</u>	- M. Mme PATEL SURESHBHAI représentés par Mlle LE FAUCHEUX	216/10.039 tantièmes
<u>ABSTENTIONS :</u>	- M. FAJAL	180/10.039 tantièmes
	- M. Mme LEVY MEYER représentés par M. NDIAYE	235/10.039 tantièmes
		415/10.039 tantièmes

Cette résolution est donc adoptée par 6.517/10.039 tantièmes des Copropriétaires présents et représentés.

0
0 0

Point 8 de l'Ordre du Jour.

SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée décide que l'ensemble des frais et dépens qu'aura à supporter le Syndicat des Copropriétaires dans le cadre des procédures en recouvrement de charges sera intégralement mis à la charge des copropriétaires à l'origine desdites procédures, en vertu de ce que nul ne peut, par son comportement ou ses négligences, aggraver les charges du Syndicat des Copropriétaires sans en supporter le coût financier.

Les Copropriétaires doivent s'acquitter du règlement de leurs charges de copropriété à la date d'échéance de celles-ci, conformément au règlement de copropriété.

Le Syndicat décide que tous les frais et honoraires spéciaux du Syndic perçus au titre des actions dûment justifiées en recouvrement de charges (lettres de relance, mises en demeure, injonctions de payer, honoraires spécifiques pour la gestion des dossiers en procédure ...) seront imputés en totalité au Copropriétaire débiteur.

Les conditions de recouvrement sont fixées par le contrat du Syndic, tel que précisé ci-dessus.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des Copropriétaires présents et représentés.

0
0 0

Point 9 de l'Ordre du Jour.

HUITIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale élit Madame BAHA aux fonctions de Membre du Conseil Syndical pour la même durée que le mandat du Syndic, soit pour **QUINZE MOIS**.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des Copropriétaires présents et représentés.

0
0 0

(Handwritten signatures and marks)

NEUVIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale élit Madame TINELLI aux fonctions de Membre du Conseil Syndical pour la même durée que le mandat du Syndic, soit pour **QUINZE MOIS**.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des Copropriétaires présents et représentés.

0
0 0

DIXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale élit Monsieur ZAJDENWERG aux fonctions de Membre du Conseil Syndical pour la même durée que le mandat du Syndic, soit pour **QUINZE MOIS**.

<u>VOTENT POUR :</u>	5.869/10.039 tantièmes
<u>VOTENT CONTRE :</u> - M. Mme ATOLGAN représentés par Mme CATON	182/10.039 tantièmes
- Mme CATON	232/10.039 tantièmes
- M. FAJAL	180/10.039 tantièmes
- Mme GAUTIER	238/10.039 tantièmes
- SCI MANDA représentée par M. FAJAL	447/10.039 tantièmes
	1.279/10.039 tantièmes
<u>ABSTENTION :</u>	0

Cette résolution est donc adoptée par 5.869/10.039 tantièmes des Copropriétaires présents et représentés.

0
0 0

ONZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale élit Madame BEDO aux fonctions de Membre du Conseil Syndical pour la même durée que le mandat du Syndic, soit pour **QUINZE MOIS**.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des Copropriétaires présents et représentés.

0
0 0

DOUZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale élit Monsieur FAJAL aux fonctions de Membre du Conseil Syndical pour la même durée que le mandat du Syndic, soit pour **QUINZE MOIS**.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des Copropriétaires présents et représentés.

0
0 0

Le Conseil Syndical est donc ainsi composé :

- Madame BAHA
- Madame BEDO
- Madame TINELLI
- Monsieur FAJAL
- Monsieur ZAJDENWERG

0
0 0

Point 10 de l'Ordre du Jour.

Monsieur J.-H. SAINT-GILLES, ès-qualités, présente le budget prévisionnel pour l'exercice du 1^{er} Janvier 2011 au 31 Décembre 2011, budget soumis préalablement au Conseil Syndical et ayant recueilli son agrément.

0
0 0

18h50 : Arrivée de Monsieur CATALAN (216/10.039 tantièmes), ce qui porte le nombre des tantièmes des Copropriétaires présents et représentés à **7.364/10.039 tantièmes**.

0
0 0

Point 11 de l'Ordre du Jour.**TREIZIEME RESOLUTION**

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel pour l'exercice du 1^{er} Janvier 2011 au 31 Décembre 2011, tel qu'il a été présenté et joint à la convocation, s'élevant à la somme de **€ 17.000.00**, ainsi que les appels provisionnels en découlant.

L'Assemblée Générale décide que le budget joint à la convocation s'appliquera également à l'exercice suivant et autorise le Syndic à procéder aux appels de fonds correspondants jusqu'à une nouvelle décision d'Assemblée Générale délibérant sur la question du budget de l'exercice prochain.

<u>VOTENT POUR :</u>	6.083/10.039 tantièmes
<u>VOTENT CONTRE :</u> - M. FAJAL	180/10.039 tantièmes
- M. Mme KAUV SANDARAPICHET représentés par Mme DASILVA	231/10.039 tantièmes
- M. NDIAYE	185/10.039 tantièmes
- SCI MANDA représentée par M. FAJAL	447/10.039 tantièmes
	1.043/10.039 tantièmes
<u>ABSTENTION :</u> - Mme GAUTIER	238/10.039 tantièmes

Cette résolution est donc adoptée par 6.083/10.039 tantièmes des Copropriétaires présents et représentés.

0
0 0

Point 12 de l'Ordre du Jour.

Monsieur J.-H. SAINT-GILLES, ès-qualités, fait un exposé sur la constitution d'une provision spéciale conforme à l'Article 36 de la Loi n° 94.624 du 21 Juillet 1994, relative à l'habitat, provision constituée en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun, susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à venir et non encore décidés par l'Assemblée Générale.

Un large débat s'engage durant lequel plusieurs Copropriétaires donnent leur avis, puis il est passé au vote de la résolution suivante :

QUATORZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale **repousse** toute décision sur la création d'une provision spéciale conforme à l'Article 36 de la Loi n°94.624 du 21 Juillet 1994 relative à l'habitat.

<u>VOTENT POUR :</u>	3.678/10.039 tantièmes
<u>VOTENT CONTRE :</u> - Mme AIDAN TORDJMAN	245/10.039 tantièmes
- M. Mme ATOLGAN représentés par Mme CATON	182/10.039 tantièmes
- Mme BAHA	214/10.039 tantièmes
- Mme BEDO	239/10.039 tantièmes
- M. BLED	135/10.039 tantièmes
- M. Mme BOUDJEMAI représentés par Mme GAUTIER	182/10.039 tantièmes
- Mme CATON	232/10.039 tantièmes
- M. CERDEIRA Mme DASILVA	213/10.039 tantièmes
- Mlle CHAUMETTE	112/10.039 tantièmes
- M. Mme FAUS	222/10.039 tantièmes
- Mme GAUTIER	238/10.039 tantièmes
- Mlle HARDOUNE représentée par Mlle CHAUMETTE	135/10.039 tantièmes
- M. Mme MARTINS représentés par Mme GAUTIER	189/10.039 tantièmes
- M. MISTRY Mlle LE FAUCHEUX	234/10.039 tantièmes
- M. Mme PATEL SURESHBHAI représentés par Mlle LE FAUCHEUX	216/10.039 tantièmes
- M. PEREZ	229/10.039 tantièmes
- M. PEURET	112/10.039 tantièmes
- Mme TINELLI	131/10.039 tantièmes
	3.460/10.039 tantièmes
<u>ABSTENTION :</u> - Mme GUILHOU	226/10.039 tantièmes

Cette résolution est donc adoptée par 3.678/10.039 tantièmes des Copropriétaires présents et représentés.

0
0 0

Point 13 de l'Ordre du Jour.

Monsieur J.-H. SAINT-GILLES, ès-qualités, fait un exposé sur le sinistre incendie ayant affecté la zone de stockage des containers à ordures à l'angle de l'Allée Charlie Chaplin et de l'Allée Louis Malle, ainsi que le pavillon sis 3 Allée Charlie Chaplin et fait un exposé sur les études menées pour l'aménagement de la zone de stockage des containers à ordures à réaliser de sorte à empêcher le dépôt des encombrants (ceux-ci devant être stockés à l'intérieurs des pavillons et n'être sortis que la veille de leur collecte conformément aux règles d'hygiène et dispositions municipales) et à protéger le pavillon des incendies.

0
0 0

Point 14 de l'Ordre du Jour.

Monsieur J.-H. SAINT-GILLES, ès-qualités, fait un exposé sur les travaux de construction d'un mur entre la zone de stockage des containers à ordures et le pavillon 3 Allée Charlie Chaplin et sur les travaux d'aménagement d'une jardinière dans la zone de stockage des containers à ordures à l'angle des allée Charlie Chaplin et Louis Malle, travaux objet du devis de la Société MG RENOV PLUS JOINT A TITRE INDICATIF à la convocation.

Un large débat s'engage durant lequel plusieurs Copropriétaires donnent leur avis, puis il est passé au vote de la Résolution suivante :

QUINZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale décide la réalisation des travaux de **construction d'un mur** entre la zone de stockage des containers à ordures et le pavillon 3 Allée Charlie Chaplin et **d'aménagement d'une jardinière** dans la zone, travaux objet du devis de la Société MG RENOV PLUS JOINT A TITRE INDICATIF à la convocation.

L'Assemblée Générale vote un budget maximal de **€ 6.000,00 T.T.C.** dont le financement sera assuré par un appel de fonds exigible au 1^{er} Septembre 2011.

L'Assemblée Générale mandate le Conseil Syndical pour le choix de l'entreprise en accord avec le Syndic.

<u>VOTENT POUR :</u>	2.472/10.039 tantièmes
<u>VOTENT CONTRE :</u> - Mme AIDAN TORDJMAN	245/10.039 tantièmes
- M. Mme ATOLGAN représentés par Mme CATON	182/10.039 tantièmes
- Mme BAHA	214/10.039 tantièmes
- M. BAPTISTA	222/10.039 tantièmes
- Mme BEDO	239/10.039 tantièmes
- M. BLED	135/10.039 tantièmes
- M. Mme BOUDJEMAI représentés par Mme GAUTIER	182/10.039 tantièmes
- Mme CATON	232/10.039 tantièmes
- Mlle CHAUMETTE	112/10.039 tantièmes
- M. FAJAL	180/10.039 tantièmes
- Mme GAUTIER	238/10.039 tantièmes
- Mme GUILHOU	226/10.039 tantièmes
- Mlle HARDOUNE représentée par Mlle CHAUMETTE	135/10.039 tantièmes
- M. Mme KAUV SANDARAPICHET représentés par Mme DASILVA	231/10.039 tantièmes
- Mme KHOULE	180/10.039 tantièmes
- M. Mme LEVY MEYER représentés par M. NDIAYE	235/10.039 tantièmes
- M. Mme MARTINS représentés par Mme GAUTIER	189/10.039 tantièmes
- M. Mme PATEL SURESHBHAI représentés par Mlle LE FAUCHEUX	216/10.039 tantièmes
- M. PEREZ	229/10.039 tantièmes
- M. PEURET	112/10.039 tantièmes
- M. PHIRMIS Mme ABIDAT représentés par M. PEREZ	196/10.039 tantièmes
- M. RAMPERSAD	184/10.039 tantièmes
- SCI MANDA représentée par M. FAJAL	447/10.039 tantièmes
- Mme TINELLI	131/10.039 tantièmes
	4.892/10.039 tantièmes
<u>ABSTENTION :</u>	0

Cette résolution est donc **repoussée** par 4.892/10.039 tantièmes des Copropriétaires présents et représentés.

0
0 0

19h50 : Départ de Monsieur FAJAL (180/10.039 tantièmes), porteur du pouvoir de la SCI MANDA (447/10.039 tantièmes), qui donne ses pouvoirs à Monsieur RALAMBOTIANA, et départ de Madame AIDAN (245/10.039 tantièmes) qui donne son pouvoir à Madame GAUTIER, le nombre des tantièmes des Copropriétaires présents et représentés est inchangé.

0
0 0

SEIZIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale décide la réalisation des seuls travaux de **construction d'un mur** entre la zone de stockage des containers à ordures et le pavillon 3 Allée Charlie Chaplin, travaux objet du devis de la Société MG RENOV PLUS JOINT A TITRE INDICATIF à la convocation.

L'Assemblée Générale vote un budget maximal de **€ 4.500,00 T.T.C.** dont le financement sera assuré par un appel de fonds exigible au 1^{er} Septembre 2011.

L'Assemblée Générale mandate le Conseil Syndical pour le choix de l'entreprise en accord avec le Syndic.

<u>VOTENT POUR :</u>	4.885/10.039 tantièmes
<u>VOTENT CONTRE :</u> - Mme BEDO	239/10.039 tantièmes
- M. BLED	135/10.039 tantièmes
- M. Mme BOUDJEMAI représentés par Mme GAUTIER	182/10.039 tantièmes
- M. FAJAL représenté par M. RALAMBOTIANA	180/10.039 tantièmes
- M. Mme KAUV SANDARAPICHET représentés par Mme DASILVA	231/10.039 tantièmes
- M. Mme LEVY MEYER représentés par M. NDIAYE	235/10.039 tantièmes
- M. Mme MARTINS représentés par Mme GAUTIER	189/10.039 tantièmes
- M. Mme PATEL SURESHBHAI représentés par Mlle LE FAUCHEUX	216/10.039 tantièmes
- M. PEREZ	229/10.039 tantièmes
- M. PHIRMIS Mme ABIDAT représentés par M. PEREZ	196/10.039 tantièmes
- SCI MANDA représentée par M. RALAMBOTIANA	447/10.039 tantièmes
	2.479/10.039 tantièmes
<u>ABSTENTION :</u>	0

Cette résolution est donc **adoptée** par 4.885/10.039 tantièmes des Copropriétaires présents et représentés.

0
0 0

Point 15 de l'Ordre du Jour.

DIX-SEPTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale fixe, conformément au contrat du Syndic, le montant des honoraires spécifiques du Syndic à 2,39 % T.T.C. du montant T.T.C. des travaux objet du devis de la Société MG RENOV PLUS, soit la somme de **€ 107,55 T.T.C.**, y compris T.V.A. au taux de 19,60%.

Le budget maximal voté par la précédente résolution est en conséquence porté à la somme de **€ 4.607,55 T.T.C.**, y compris honoraires spécifiques du Syndic, les modalités de financement sont inchangées.

<u>VOTENT POUR :</u>	4.885/10.039 tantièmes
<u>VOTENT CONTRE :</u> - Mme BEDO	239/10.039 tantièmes
- M. BLED	135/10.039 tantièmes
- M. Mme BOUDJEMAI représentés par Mme GAUTIER	182/10.039 tantièmes
- M. FAJAL représenté par M. RALAMBOTIANA	180/10.039 tantièmes
- M. Mme KAUV SANDARAPICHET représentés par Mme DASILVA	231/10.039 tantièmes
- M. Mme LEVY MEYER représentés par M. NDIAYE	235/10.039 tantièmes
- M. Mme MARTINS représentés par Mme GAUTIER	189/10.039 tantièmes
- M. Mme PATEL SURESHBHAI représentés par Mlle LE FAUCHEUX	216/10.039 tantièmes
- M. PEREZ	229/10.039 tantièmes
- M. PHIRMIS Mme ABIDAT représentés par M. PEREZ	196/10.039 tantièmes
- SCI MANDA représentée par M. RALAMBOTIANA	447/10.039 tantièmes
	2.479/10.039 tantièmes
<u>ABSTENTION :</u>	0

Cette résolution est donc adoptée par 4.885/10.039 tantièmes des Copropriétaires présents et représentés.

0
0 0

Le Point 16 de l'Ordre du Jour est sans objet.

0
0 0

Point 17 de l'Ordre du Jour.

Monsieur J.-H. SAINT-GILLES, ès-qualités, fait un exposé sur l'autorisation à donner à Monsieur et Madame RALAMBOTIANA TOKY, Propriétaires du pavillon 10 Allée Charlie Chaplin, pour "*maintenir la hauteur du grillage en limite de pavillon à 2 mètres*" suivant leur lettre du 25 Octobre 2010 jointe au présent envoi.

Un large débat s'engage durant lequel plusieurs Copropriétaires donnent leur avis, puis il est passé au vote de la résolution suivante :

DIX-HUITIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale autorise Monsieur et Madame RALAMBOTIANA TOKY, Propriétaires du pavillon 10 Allée Charlie Chaplin, pour "*maintenir la hauteur du grillage en limite de pavillon à 2 mètres*" suivant leur lettre du 25 Octobre 2010 jointe au présent envoi.

<u>VOTENT POUR :</u>	.....	7.148/10.039 tantièmes
<u>VOTE CONTRE :</u>	- M. Mme PATEL SURESHBHAI représentés par Mlle LE FAUCHEUX	216/10.039 tantièmes
<u>ABSTENTION :</u>	.....	0

Cette résolution est donc adoptée par 7.148/10.039 tantièmes des Copropriétaires présents et représentés.

0
0 0

Point 18 de l'Ordre du Jour.

Monsieur J.-H. SAINT-GILLES, ès-qualités, fait un exposé sur l'autorisation à donner à Monsieur et Madame BAHA, Propriétaires du pavillon 3 Allée Louis Malle, pour "*la pose de 2 vélux et l'installation d'une cheminée*" suivant leur lettre du 30 Novembre 2010 (**DOCUMENT n° 9**) jointe au présent envoi.

Un large débat s'engage durant lequel plusieurs Copropriétaires donnent leur avis, puis il est passé au vote de la résolution suivante :

DIX-NEUVIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale autorise Monsieur et Madame BAHA, Propriétaires du pavillon 3 Allée Louis Malle, pour "*la pose de 2 vélux et l'installation d'une cheminée*" suivant leur lettre du 30 Novembre 2010 jointe au présent envoi. Les deux vélux devront être de dimensions identiques aux vélux existants dans la Copropriété.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des Copropriétaires présents et représentés.

0
0 0

Point 19 de l'Ordre du Jour.

Madame DUCCI intervient et expose à l'Assemblée Générale ses différentes demandes suivant leur lettre du 24 Janvier 2011 et pièces annexes jointes à la convocation

Un large débat s'engage durant lequel plusieurs Copropriétaires donnent leur avis, puis il est passé au vote des résolutions suivantes :

Handwritten marks at the bottom of the page, including a large 'B' and a vertical line.

VINGTIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale **repousse** toute décision sur le "*Blocage de la partie gauche du fond de l'allée Charlie Chaplin par des plots qui peuvent éventuellement se rétracter*".

<u>VOTENT POUR :</u>	.....	7.150/10.039 tantièmes
<u>VOTE CONTRE :</u>	- Mme DUCCI	214/10.039 tantièmes
<u>ABSTENTION :</u>	.....	0

Cette résolution est donc adoptée par 7.150/10.039 tantièmes des Copropriétaires présents et représentés.

0
0 0

VINGT-ET-UNIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale **repousse** toute décision sur "*l'Autorisation aux époux DUCCI de stationner leur véhicule sur le côté droit au fond de l'allée Charlie Chaplin puisque l'emplacement de parking qui nous est réservé n'est pas accessible du fait du luminaire et du coffret E.D.F. se trouvant sur cet emplacement*".

<u>VOTENT POUR :</u>	.....	6.284/10.039 tantièmes
<u>VOTENT CONTRE :</u>	- Mme BEDO	239/10.039 tantièmes
	- Mme DUCCI	214/10.039 tantièmes
	- Mme GUILHOU	226/10.039 tantièmes
	- M. NDIAYE	185/10.039 tantièmes
	- M. Mme PATEL SURESHBHAI représentés par Mlle LE FAUCHEUX	216/10.039 tantièmes
		1.080/10.039 tantièmes
<u>ABSTENTION :</u>	.....	0

Cette résolution est donc adoptée par 6.284/10.039 tantièmes des Copropriétaires présents et représentés.

0
0 0

Point 20 de l'Ordre du Jour.

Les différentes demandes de Monsieur FAJAL suivant sa lettre recommandée du 8 Février 2011 jointe à la convocation ont été traitées durant la présentation des points 2 et 3 de l'Ordre du Jour.

0
0 0

Point 21 de l'Ordre du Jour.EN CE QUI CONCERNE LES TANTIEMES BATIMENT :

- 5 Copropriétaires sur 5, totalisant 10.000/10.000^{èmes} Bâtiment, sont présents ou représentés,

Monsieur J.-H. SAINT-GILLES, ès-qualités, fait un exposé sur la proposition de contrat d'entretien ménager de la Société LIGHT JOINTE A TITRE INDICATIF à la convocation.

Un large débat s'engage durant lequel plusieurs Copropriétaires donnent leur avis, puis il est passé au vote de la résolution suivante :

VINGT-DEUXIEME RESOLUTION

Les Copropriétaires de l'immeuble **repoussent** toute décision sur la souscription d'un contrat d'entretien ménager suivant la proposition de la Société LIGHT JOINTE A TITRE INDICATIF à la convocation.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des Copropriétaires de l'immeuble présents et représentés.

0
0 0

Point 22 de l'Ordre du Jour.

Monsieur J.-H. SAINT-GILLES, ès-qualités, fait un exposé sur les travaux de rénovation du revêtement de sol de l'escalier et des paliers suivant le devis de la Société LAURENT PRIGENT JOINT A TITRE INDICATIF à la convocation.

Un large débat s'engage durant lequel plusieurs Copropriétaires donnent leur avis, puis il est passé au vote de la résolution suivante :

VINGT-TROISIEME RESOLUTION

Les Copropriétaires de l'immeuble **repoussent** toute décision sur la réalisation des travaux de rénovation du revêtement de sol de l'escalier et des paliers suivant le devis de la Société LAURENT PRIGENT JOINT A TITRE INDICATIF à la convocation.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des Copropriétaires de l'immeuble présents et représentés.

0
0 0

Le **Point 23 de l'Ordre du Jour** est sans objet.

0
0 0

Sont ensuite évoqués différents problèmes de gestion et de cohabitation :

Les Copropriétaires sont informés de la demande de Monsieur CATALAN, Propriétaire du pavillon 6 Allée Charlie Chaplin, relative à la pose d'un vélux sur le toit de son garage. Monsieur CATALAN précise qu'il souhaite réaliser ces travaux rapidement dans les mêmes conditions que les travaux autorisés par la dix-neuvième résolution de la présente Assemblée. Aucun Copropriétaire présent ne formule une opposition à la réalisation de ces travaux avant la prochaine Assemblée Générale qui devra ratifier l'accord de principe donné à la présente Assemblée.

Les Copropriétaires de l'immeuble demandent la réalisation d'un shampooinage des moquettes des paliers et de l'escalier dans le courant du mois de Juin 2011.

0
0 0

L'Ordre du Jour étant épuisé, la séance est levée à 20 heures 30.

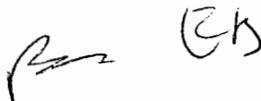
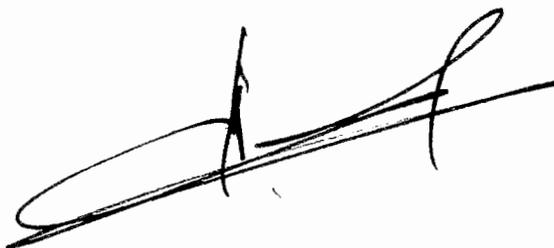
0
0 0

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

0
0 0

Le présent procès-verbal a été soumis au Président, Monsieur ZAJDENWERG, et à la Scrutatrice, Madame BEDO, en fin de séance.

JHSG/PESG/JE

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE "LES HAUTS DE ROMAINVILLE"
 Allées François Truffaut, Georges Méliès, Charlie Chaplin, Louis Malle et Jean Cocteau
 93230 ROMAINVILLE

CHARGES DU 1^{er} JANVIER 2010 AU 31 DECEMBRE 2010

DOCUMENT N° 1

LIBELLES DES DEPENSES	MONTANT EN EURO	CHARGES RECUPERABLES
CHARGES GENERALES		
- LIGHT - Nettoyage et désinfection containers, Année 2010	1.960,20	1.960,20
- SADA - Assurance « MULTIRISQUE », Année 2010	590,13	
- EDF - Consommation du 10.12.2009 au 16.12.2010, candélabres	687,98	687,98
- Consommation du 10.12.2009 au 22.06.2010, antenne TV (résilié)....	CR 37,83	CR 37,83
- Consommation du 10.12.2009 au 16.12.2010, portail	160,88	160,88
- EAU - Abonnement et consommation du 01.11.2009 au 10.10.2010	47,96	47,96
- SERFA - Contrat entretien porte automatique du 01.07.2010 au 30.06.2011 .	553,47	553,47
- Remplacement ampoule halogène	139,91	139,91
- Fourniture émetteurs et console de programmation	1.681,04	
- Encaissement émetteurs (pour mémoire : 1 émetteur à € 52,67)	CR 645,94	
- BLIN -Rebouchage nid de poule enrobé à froid	157,20	157,20
- S.P.A.T. - Raccordement alimentation antenne sur éclairage extérieur	131,70	131,70
- Remplacement ampoule lumineuse extérieur	87,60	87,60
- MG RENOV PLUS - Pose provisoire de clôture grillagée de chantier suite sinistre incendie	487,97	
- FRAIS POSTAUX - Envois divers	126,33	
- FRAIS D'ASSEMBLEE GENERALE DU 29 MARS 2010		
. Envois convocation, procès-verbal et vacation SGR	1.055,07	
. Frais tirages convocation et procès-verbal	855,23	
- SGR - Honoraires vacation dépôt de plainte sinistre incendie du 09 Juillet 2010.	50,70	
- HONORAIRES DE GESTION		
Valeur Indice FFB coût de la construction 3 ^{ème} trimestre 2009 – 811,8		
. Montant hors taxes	€ 4.230,38	
. T.V.A. 19,60%	€ 829,15	
- Reliquat de répartition	5.059,53	
	CR 0,01	
TOTAL CHARGES GENERALES A REPARTIR	13.149,12	3.889,07
CHARGES BATIMENT		
- EDF - Consommation du 10.12.2009 au 16.12.2010	309,28	309,28
- EAU - Consommation du 01.11.2009 au 10.10.2010 : 159m ³	652,24	652,24
- CPS - Serrage de la vanne d'arrêt dans le local poubelle immeuble	126,60	126,60
- A DEDUIRE - Consommation suivant relevé des compteurs au 28.11.2010 : € 4,10 x 168m ³	CR 688,80	CR 688,80
TOTAL CHARGES BATIMENT A REPARTIR	399,32	399,32
CHARGES EAU FROIDE		
- Consommation suivant relevé compteurs au 28.11.2010 : € 4,10 x 168m ³	688,80	688,80
CHARGES EAU FROIDE A REPARTIR	688,80	688,80
Total des dépenses	14.237,24	

- Montant des charges, Année 2010..... € 14.237,24
- Budget voté lors de l'Assemblée Générale du 29 Mars 2010..... € 15.000,00

EXCEDENT BUDGETAIRE CR € 762,76

FSG/SS

9

Le détail des charges récupérables auprès des locataires est donné à titre strictement indicatif et n'engage en aucun cas la responsabilité de la SOCIETE DE GERANCE

**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
DE LA RESIDENCE "LES HAUTS DE ROMAINVILLE"**

Allées François Truffaut, Georges Méliès, Charlie Chaplin, Louis Malle et Jean Cocteau
93230 ROMAINVILLE

AVANCE TRESORERIE

- Avance de trésorerie	3.000,00	- Appel effectué	3.000,00
------------------------------	----------	------------------------	----------

CHARGES DU 1^{ER} JANVIER 2010 AU 31 DECEMBRE 2010

- Dépenses Année 2010	14.237,24	- Appels provisionnels effectués suivant budget voté lors de l'Assemblée Générale du 29.03.2010	15.000,00
- Excédent budgétaire	762,76		
	15.000,00		15.000,00

SITUATION DE TRESORERIE AU 18 FEVRIER 2011

- Reste dû par Copropriétaires :		- Avance de trésorerie	3.000,00
. M. Mme LEVY MEYER	82,18	- Appel provisionnel 1 ^{er} trimestre 2011 exigible au 01.01.2011	3.749,91
. M. Mme NDIAYE M.	23,17	- Trop versé par Copropriétaires, crédit en compte :	
. M. Mme FAJAL P.	9,68	. M. PEURET F.	12,73
. M. Mme CATON P.	150,56	. Mlle HARDOUNE H.	83,51
. M. Mme PATEL	2,00	. Mlle CHAUMETTE J.	65,33
. M. Mme RALAMBOTIANA T.	0,40	. M. Mme SELLEM-BIDJI M. ...	<u>28,30</u>
. M. Mme AVITAL A.	415,84	- Vendeurs créditeurs	189,87
. SCI MANDA	405,79	- Encaissement émetteurs	1.010,11
. SCI DANIEL ET JULIE	<u>209,73</u>	- Reliquat de répartition	210,68
- Factures réglées sur exercice clos au 31.12.2011	1.299,35		0,07
- Compte sinistre à régulariser	3.863,89		
- Solde banque	277,53		
	2.719,87		
	8.160,64		8.160,64

FSG/TP

LA PRESENTE SITUATION DE TRESORERIE A ETE ETABLIE EN TENANT COMPTE DES REGLEMENTS CREDITES AU COMPTE BANCAIRE DU SYNDICAT A LA DATE DU 18 FEVRIER 2011.

DU FAIT DES DELAIS DE TRANSMISSION OBSERVES TANT PAR LES CHEQUES POSTAUX QUE PAR LA BANQUE HSBC, IL SE PEUT QUE CERTAINS COPROPRIETAIRES PORTES DEBITEURS AIENT PAYE MAIS QUE NOUS NE SOYONS PAS ENCORE AVISES DU CREDIT SUR LE COMPTE EN BANQUE DU SYNDICAT.

SITUATION FINANCIERE ET TRESORERIE

Trésorerie	Exercice précédent approuvé	Exercice clos	Provisions et avances	Exercice précédent approuvé	Exercice clos
	Banques (1)	2 361.98		2 810.66	1031 Avances de trésorerie	3 000.00	3 000.00
<i>Trésorerie disponible Total I</i>	2 361.98	2 810.66	<i>Total I</i>	3 000.00	3 000.00
CREANCES			DETTES		
Copropriétaire - budget prévisionnel	Exercice précédent approuvé	Exercice clos		Exercice précédent approuvé	Exercice clos
	2 705.50	2 232.37		408 Factures non parvenues		166.88
			4501 Copropriétaire - budget prévisionnel	1 057.36	865.97
			462 Créiteurs divers	1 010.11	1 010.11
			470 Rompus (arrondi répartition)	0.01	0.07
<i>Total II</i>	2 705.50	2 232.37	<i>Total II</i>	2 067.48	2 043.03
Total général (I) + (II)	5 067.48	5 043.03	Total général (I) + (II)	5 067.48	5 043.03

somme affectée du signe " - " Indique un découvert bancaire correspondant à une dette du syndicat

Emprunts : montant restant dû	/	/
-------------------------------	---	---

Handwritten marks: a diagonal slash, the letters 'ES', and a signature.

DOCUMENT N° 3

**Compte de gestion général de l'exercice clos réalisé (N) du 01/01/2010 au 31/12/2010
et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/01/2012 au 31/12/2012**

	CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES					PRODUITS POUR OPERATIONS COURANTES					
	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel			Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel	
	Exercice précédent approuvé	Exercice clos budget voté	Exercice clos réalisé, à approuver	Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter		Exercice précédent approuvé	Exercice clos budget voté	Exercice clos réalisé, à approuver	Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter
	N - 1	N	N	N + 1	N + 2		N - 1	N	N	N + 1	N + 2
Eau			700.20	800.00	800.00		701 Provisions opérat.courantes	15 000.00	15 000.00	15 000.00	17 000.00
Electricité			1 120.31	1 220.00	1 220.00	714 Produits divers			645.94		
Matériel			1 681.04								
Nettoyage des locaux			1 960.20	2 020.00	2 020.00						
Contrats de maintenance			553.47								
Entretien et petites réparations			643.01	5 093.00	5 093.00						
Primes d'assurance			590.13	621.00	621.00						
Rémunération syndic			5 059.53	5 246.00	5 246.00						
Débours			855.23								
Frais postaux			674.49								
Prestations particulières			557.61	2 000.00	2 000.00						
Charges exceptionnelles			487.96								
Transfert de charges	15 911.09	15 000.00									
Sous total	15 911.09	15 000.00	14 883.18	17 000.00	17 000.00	Sous total	15 000.00	15 000.00	15 645.94	17 000.00	17 000.00
Excédent s/opérations courantes affecté aux copropriétaires)			762.76			Solde (insuffisance s/opérations courantes affectée aux copropriétaires)	911.09				
Total I	15 911.09	15 000.00	15 645.94	17 000.00	17 000.00	Total I	15 911.09	15 000.00	15 645.94	17 000.00	17 000.00

ERS

M

Immeuble : 1.0070.00

"LES HAUTS DE ROMAINVILLE"
 ALLEES F. TRUFFAUT, G. MELIES,
 C. CHAPLIN, L. MALLE, J. COCTEAU
 93230 ROMAINVILLE

Compte de gestion général de l'exercice clos réalisé 2009 du 01/01/2009 au 31/12/2009
 budget prévisionnel de l'exercice 2010 du 01/01/2010 au 31/12/2010
 et budget prévisionnel de l'exercice 2011 du 01/01/2011 au 31/12/2011

Charges pour opérations courantes						Produits pour opérations courantes							
		Pour approbation des comptes			budget prévisionnel				Pour approbation des comptes			budget prévisionnel	
Ref.	Libellé	Exercice approuvé 2008	Budget voté 2009	Exercice clos 2009	Budget voté 2010	Budget à voter 2011	Ref.	Libellé	Exercice approuvé 2008	Budget voté 2009	Exercice clos 2009	Budget voté 2010	Budget à voter 2011
60	Achats de matières & fournitures						70	Appels de fonds					
601	Eau (compteur général)	808.56	820.00	725.34	800.00	800.00	701	Provisions opérations courantes	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00
602	Electricité	1250.33	1330.00	1248.93	1350.00	1350.00	71	Autres produits					
603	Chauffage, énergie, combustible						711	Subventions frais fonctionnement					
604	Achat produits d'entretien						713	Indemnités d'assurances	757.01				
605	Matériel						714	Produits divers	753.18				
606	Fournitures	292.07		-88.36			716	Produits financiers					
61	Services extérieurs												
611	Nettoyage des locaux	2212.63	1950.00	2273.02	2000.00	2000.00							
612	Locations immobilières												
613	Locations mobilières												
614	Contrats de maintenance	803.69	530.00	537.74	560.00	560.00							
615	Entretiens petites réparations	1565.05	2705.00	3892.19	2840.00	2840.00							
616	Primes d'assurances	145.08	498.00	497.98	590.00	590.00							
62	Frais administratif & honoraires												
621	Rémunérations gestion du syndic	6342.46	5167.00	6320.88	5060.00	5060.00							
622	Autres honoraires du syndic	804.72	2000.00	496.97	1800.00	1800.00							
63	Impôts - taxes & assimilés			6.40									
64	Frais de personnel												
66	Charges financières												
662	Autres charges financières agios												
	Sous-total.	14224.59	15000.00	15911.09	15000.00	15000.00		Sous-total.	16510.19	15000.00	15000.00	15000.00	15000.00
	Solde (excédent s/op. courantes)	2285.60	XXXXXXXXXX		XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX			Solde (insuffisance s/op. courantes)		XXXXXXXXXX	911.09	XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX	
	Total I	16510.19	15000.00	15911.09	15000.00	15000.00		Total I	16510.19	15000.00	15911.09	15000.00	15000.00
Charges pour travaux et autres opérations exceptionnelles						Produits pour travaux et autres opérations exceptionnelles							
66	Charges financières						70	Appels de fonds					
661	Remboursement annuités d'emprunt						702	Provisions travaux & op. except.	1116.88				
662	Autres charges financières agios						703	Avances copropriétaires					
67	Charges travaux						704	Remboursements annuités emprunts					
671	671 à 673 Travaux	1116.88					71	Autres produits					
677	Pertes créances irrécouvrables						711	Subventions frais fonctionnement					
678	Charges exceptionnelles						712	Emprunts sur travaux					
68	Dotations sur créances douteuses						713	Indemnités d'assurances					
							714	Produits divers					
							716	Produits financiers					
							718	Produits exceptionnels					
	Sous-total.	1116.88						Sous-total.	1116.88				
	Solde (excédent sur travaux)		XXXXXXXXXX					Solde (insuffisance sur travaux)		XXXXXXXXXX			
	Total II	1116.88						Total II	1116.88				

SOCIETE DE GERANCE RICHELIEU
 10 BD DE L'OUEST
 93340 LE RAINCY

ANNEXE N° 3

Syndicat des Copropriétaires
 Les Hauts de Romainville
 Allées François Truffaut,
 Georges Méliès, Charlie Chaplin,
 Louis Malle et Jean Cocteau,
 93230 ROMAINVILLE

SOCIETE DE GERANCE RICHELIEU

COMPTE POUR OPERATIONS COURANTES DE L'EXERCICE CLOS REALISE AU 31 DECEMBRE 2010
 DU 1ER JANVIER 2010 AU 31 DECEMBRE 2010 ET BUDGET PREVISIONNEL
 DE L'EXERCICE AU 31 DECEMBRE 2012 DU 1ER JANVIER 2012 AU 31 DECEMBRE 2012

Libellé	Pour approbation des comptes			Budget prévisionnel	
	Réalisations 2009 TTC	Budget 2010 TTC	Réalisations 2010 TTC	Budget 2011 TTC	Budget 2012 TTC
Charges générales	14 573.51	13 400.00	13 149.12	15 200.00	15 200.00
Charges bâtiment	639.26	800.00	399.32	1 000.00	1 000.00
Charges eau froide	698.32	800.00	688.80	800.00	800.00
Total charges nettes	15 911.09	15 000.00	14 237.24	17 000.00	17 000.00
Provisions copropriétaires	-15 000.00		-15 000.00		
SOLDE	911.09		-762.76		

CT/GJ



Ru. tB

CONTRAT DE SYNDIC

DOCUMENT N° 4

PROJET DE RÉOLUTION CONCERNANT LES PRESTATIONS DU SYNDIC ET LA FIXATION DE SES HONORAIRES

L'Assemblée Générale fixe la mission du Syndic et ses honoraires de la façon suivante :

I. GESTION COURANTE

ÉNUMÉRATION DES TÂCHES

A. TÂCHES GÉNÉRALES :

- Assemblée Générale annuelle et Conseil Syndical la précédant :
 - Elaboration et envoi convocation.
 - Diffusion des conditions essentielles des contrats, devis et marchés concernant uniquement l'entretien courant et projet de résolution.
 - Feuilles de présence, rédaction procès-verbaux.
 - Diffusion de procès-verbaux aux présents et notification par lettre recommandée avec accusé de réception aux absents et opposants.
 - Exécution des décisions de gestion courante.
 - Présence heures ouvrables - Syndic et ses Collaborateurs. (9 H/12 H – 14 H/ 17 H 30)
 - Assemblée Générale tenue dans le trimestre suivant l'arrêté des comptes sauf travaux spécifiques nécessitant des études.
- Relations avec le Conseil Syndical :
 - Réunion du Conseil Syndical pendant les heures ouvrables (9H/12H–14 H/17H30)
 - Élaboration du budget prévisionnel avec le Conseil Syndical.
 - Préparation de l'ordre du jour de l'Assemblée Générale avec le Conseil Syndical.
 - Mise à disposition des documents nécessaires pour l'exercice de sa mission.
- Comptes de charges courantes :
 - Tenue de la comptabilité générale et des annexes de la Copropriété **avec compte bancaire séparé au nom du Syndicat.**
 - Tenue des comptes individuels des Copropriétaires.
 - Appels de provisions pour charges et travaux relevant de la gestion courante.
 - Paiement des factures courantes et répartition de dépenses entre les Copropriétaires.
 - Présentation des comptes de gestion, état des créances et dettes, situation de trésorerie, budget prévisionnel.
 - Imputation des consommations individuelles de fluide.
 - Établissement et mise à jour de la liste des Copropriétaires.
 - Les comptes sont adressés au plus tard dans un délai de 15 jours qui suit la date d'arrêté.
 - Paiement des factures de travaux ponctuels hors budget après réception.
- Assurances :
 - Souscription des polices multirisques.
 - Déclaration de sinistres concernant les parties communes ou les parties privatives lorsque le dommage a sa source dans les parties communes.
 - Règlement des indemnités aux bénéficiaires.

R
... / ...

- Gestion des parties communes :
 - Visite des locaux communs par le Syndic ou son représentant sur demande du Conseil Syndical.
 - Surveillance des travaux d'entretien courant.
 - Appels d'offres, études comparatives des devis, commande et surveillance des travaux n'excédant pas **€ 1.525,00 T.T.C.**
- Concierges et employés d'immeubles :
 - Recherche et entretien préalable (hors frais d'annonces).
 - Contrôle de l'exécution des tâches.
 - Engagement, établissement du contrat conformément à la Convention Collective.
 - Tenue du livre des salaires, établissement des bulletins de paies, paiement des salaires et indemnités diverses.
 - Déclaration aux organismes sociaux et fiscaux.
 - Attestations et déclarations diverses.
 - Faire assurer le remplacement pendant les arrêts de congés ou maladies.
 - Licenciement.
- Divers :
 - Conservation des archives et transmission au successeur.
 - Mise à jour du carnet d'entretien.

B. GESTION EN FONCTION DES ÉQUIPEMENTS, DE LA SITUATION ET DU MODE D'OCCUPATION DE L'IMMEUBLE SELON LE DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE, NOTAMMENT :

- Souscription des contrats d'entretien, concernant les éléments d'équipements traditionnels, et surveillance de leur exécution :
 - Chauffage collectif.
 - Eau chaude collective.
 - Adoucisseur ou détartreur d'eau.
 - Ascenseur et monte-charge.
 - Antennes collectives et équipement télévisuel.
 - Espaces verts.
 - V.M.C., extincteurs, etc. ...

Il est bien précisé qu'un compte bancaire séparé sera obligatoirement ouvert au nom du Syndicat des Copropriétaires, s'agissant d'un principe de gestion irrévocable appliqué depuis 1965 par la SOCIÉTÉ DE GÉRANCE RICHELIEU, disposition répondant à l'Article 1^{er} de la Loi n° 85.1470 du 31 Décembre 1985 modifiant la Loi n° 65.557 du 10 Juillet 1965 et de la Loi n° 2000-1208 "*Solidarité et Renouvellement Urbains*" du 13 Décembre 2000.

RÉMUNÉRATION CONCERNANT LA GESTION COURANTE

- Montant annuel des honoraires hors taxes.....	€	4.386,28 H.T.
- T.V.A. 19,60 %	€	859,72
- Montant des honoraires toutes taxes comprises	€	5.246,00 T.T.C.

Les honoraires payables trimestriellement d'avance, actuellement déterminés en fonction de l'indice F.F.B. du 3^{ème} trimestre 2010, seront réévalués en fonction de la variation de l'Indice du Coût de la Construction publié par la Fédération Française du Bâtiment avec l'indice du 3^{ème} trimestre 2011.

Indice de référence : **F.F.B. – 3^{ème} trimestre 2010 – 841,7**

Durée du mandat : **QUINZE MOIS**

RB

.../...

Les honoraires, ainsi déterminés, rémunèrent les soins du Cabinet relatifs aux tâches d'Administration courantes, telles qu'elles ont été limitativement définies précédemment.

Il est précisé que doivent être considérés comme entrant dans le cadre d'une administration normale, les opérations effectuées par le Syndic de la Copropriété se renouvelant régulièrement pour la gestion courante des parties communes et non pour les parties privatives.

II. PRESTATIONS PARTICULIÈRES

DÉFINITION

- Travaux excédant les sommes visées au paragraphe précédent.
- Recouvrement des impayés et contentieux d'une façon générale.
- Mutations.
- Assemblées générales et conseils syndicaux en dehors des heures ouvrables.
- Souscription et gestion des emprunts dans le cadre de travaux importants.
- Études et contentieux.

RÉMUNÉRATION

A. À LA CHARGE DU SYNDICAT :

1. Assemblées Générales et Conseils Syndicaux :

- Le Syndic ou son préposé :
 - **pendant les heures ouvrables** 9H/12H-14H/17H30) 0
 - de 17 heures 30 à 22 heures € 86,47 H.T. ... € 103,42 T.T.C.
 - de 22 heures à 24 heures € 115,28 H.T. ... € 137,87 T.T.C.
 - après 24 heures € 172,92 H.T. ... € 206,81 T.T.C.
- Assistant du Syndic :
 - **pendant les heures ouvrables** 9H/12H-14H/17H30) 0
 - de 17 heures 30 à 22 heures € 57,64 H.T. ... € 68,94 T.T.C.
 - de 22 heures à 24 heures € 86,47 H.T. ... € 103,42 T.T.C.
 - après 24 heures € 115,28 H.T. ... € 137,87 T.T.C.
- Personnel nécessaire à la tenue de l'Assemblée :
 - même tarif que pour l'assistant du Syndic
- Vacances :
 - **pendant les heures ouvrables** 9H/12H-14H/17H30) 0
 - en dehors des heures ouvrables € 86,47 H.T. ... € 103,42 T.T.C.
- Vérifications comptables :
 - **pendant les heures ouvrables** (9H/12H-14H/17H30) 0
 - en dehors des heures ouvrables € 86,47 H.T. ... € 103,42 T.T.C.

Ces prix s'entendent par heure

2. Frais de timbres et d'acheminement aux frais réels, dûment justifiés lors de la vérification des comptes par le Conseil Syndical.

- Convocations, additifs, procès-verbaux, décomptes de charges, appels de fonds, circulaires et notes d'informations.



 .../...
 KR

3. Frais de tirages et de photocopies pour :
 - Convocations, additifs, procès-verbaux, comptes rendus de conseils, circulaires et notes d'informations (**frais tirage, prix unitaire : recto € 0,26 H.T. soit € 0,31 T.T.C. et recto-verso € 0,35 H.T. soit € 0,41 T.T.C.**)
4. Travaux (prix de revient) :
 - Travaux excédant **€ 1.525,00 T.T.C.** : 2 % H.T. soit 2,39 % T.T.C du montant T.T.C.
 - Travaux de ravalement avec architecte : 2 % H.T. soit 2,39 % T.T.C du montant T.T.C.
 - Travaux de ravalement sans architecte : 4 % H.T. soit 4,78 % T.T.C. du montant T.T.C. pour suivi administratif et financier, en aucun cas il ne s'agit d'une prestation de maîtrise d'œuvre.
 - Emprunts individuels :
 - Ouverture de dossier : **€ 22,87 H.T.**, soit **€ 27,35 T.T.C.**
 - Appels de fonds et encaissements pendant la durée du prêt : 2 % H.T. soit 2,39 % T.T.C. du montant de chaque échéance.
5. Travaux spéciaux : au temps passé, prix horaire **€ 86,47 H.T.**, soit **€ 103,42 T.T.C.**
 - Calcul de la T.V.A. sur charges, etc. ...
 - Présence aux rendez-vous d'expertise d'Assurance et judiciaire.
 - Dépôt de plainte Commissariat/Gendarmerie.
6. Frais d'écritures comptables à partir de deux appels spéciaux concernant des travaux votés :
 - **€ 0,38 H.T.**, soit **€ 0,45 T.T.C.** par écriture.
7. Frais d'informations hors gestion normale, édition des états et des documents, facturation selon le type de documents.
8. Fonds placés pour le compte du Syndicat des Copropriétaires.
 - Remboursement des frais de garantie sur capital placé : 1 % H.T. soit 1,19 % T.T.C.
9. Mise en place du Carnet d'Entretien conformément à la Loi S.R.U. (sauf si déjà existant) :
 - **€ 900,00 H.T.**, soit **€ 1.076,40 T.T.C.**

B. À LA CHARGE DES COPROPRIÉTAIRES CONCERNÉS :

1. Contentieux :
Recouvrement et suivi des impayés à la charge du débiteur suivant décision de l'Assemblée Générale et sous réserve de l'appréciation du Juge du Tribunal compétent :
 - Première relance simple 20 jours après la date d'exigibilité € 7,62 H.T. ... € 9,11 T.T.C.
 - Relance lettre recommandée ou mise en demeure € 15,24 H.T. ... € 18,23 T.T.C.
 - Constitution et transmission à l'Avocat et à l'Huissier de dossier (charges impayées) – opposition sur prix de vente à défaut de paiement des sommes demandées au Notaire (Art. 20 de la Loi) 5 % H.T. des sommes mises en recouvrement avec un minimum de € 120,00 H.T. ... € 143,52 T.T.C.
 - Suivi des dossiers contentieux, procédures décidées en Assemblées Générales, procédures de recouvrement vacation horaire au temps passé € 86,47 H.T. ... € 103,42 T.T.C. plus frais de secrétariat et éventuellement frais d'informatique
 - Chèque impayé ou prélèvement rejeté € 20,00 H.T. ... € 23,92 T.T.C.

Il est précisé que les frais d'affranchissement sont en sus des honoraires ci-dessus définis.

... / ...

EB PR

2. Honoraires de mutations :

A la charge du Vendeur :

- Rédaction du questionnaire de vente demandé par le Notaire et délivrance de l'Article 20 € 244,15 H.T. ... € 292,00 T.T.C.
- Copie du Carnet d'Entretien sur demande pour un lot .. € 60,00 H.T. ... € 71,76 T.T.C.
- Opposition extra judiciaire entre les mains du Notaire (hors frais de l'Officier Ministériel, Huissier) € 150,50 H.T. ... € 180,00 T.T.C.

Les honoraires ci-dessus seront réévalués **annuellement** en fonction de la variation de l'Indice du Coût de la Construction publié par la Fédération Française du Bâtiment.

Les honoraires, sauf pour prestations intéressant un Copropriétaire, ou dispositions particulières du Règlement de Copropriété de l'immeuble et des textes en vigueur, sont à répartir entre tous les Copropriétaires en charges communes générales.

III. GARANTIE FINANCIÈRE ET ASSURANCE RESPONSABILITÉ CIVILE PARTICULIÈRE

Carte Professionnelle Gestion G57 délivrée par la Préfecture de BOBIGNY.

La **SOCIÉTÉ DE GÉRANCE RICHELIEU** étant sociétaire de la Caisse de Garantie la "**SO.CA.F.**" – 26 Avenue de Suffren – 75015 PARIS depuis le 22 Juin 1966 sous le numéro d'adhérent 710 P 681, ses clients bénéficient d'une garantie financière de € 7.200.000,00.

La **SOCIÉTÉ DE GÉRANCE RICHELIEU** est assurée en Responsabilité Civile Professionnelle et garanties complémentaires auprès des "**MUTUELLES DU MANS**" - Numéro de police 5708080 – Courtier **SUFFREN ASSURANCES ASSOCIÉS (S.A.A.)** – 26 Avenue de Suffren – 75015 PARIS.

IV. DISPOSITIONS DIVERSES

Le mandat ne pourra être résilié par le Syndicat pendant le cours de sa durée que pour des motifs graves et légitimes portés à la connaissance du Syndic et de l'Assemblée Générale statuant à la majorité de l'Article 25 de la Loi du 10 Juillet 1965.

Le Syndic pourra, d'autre part, résilier son mandat avec un préavis de trois mois adressé par lettre recommandée avec accusé de réception, soit au Président du Conseil Syndical, s'il en existe un, ou à défaut, à chaque copropriétaire, en indiquant les raisons fondées et graves de cette démission.

Le présent contrat ayant le caractère de **RÉSOLUTION** votée par l'Assemblée Générale des Copropriétaires sera annexé au procès-verbal de l'Assemblée Générale ayant nommé ou renouvelé le mandat de la **SOCIÉTÉ DE GÉRANCE RICHELIEU**.

... / ...





LITIGE

En cas de litige ou de contestation sur l'application du présent tarif, seul le Tribunal de Grande Instance dont dépend l'immeuble sera compétent.

ÉLECTION DE DOMICILE

Les parties font élection de domicile :

- pour le Syndicat des Copropriétaires : à l'immeuble,
- pour le Syndic : à son Siège Social.

FAIT AU RAINCY, LE 21 Mars 2011

IMMEUBLE : « LES HAUTS DE ROMAINVILLE »
Allées F. Truffaut, G. Méliès, C. Chaplin, L. Malle et J. Cocteau
93230 ROMAINVILLE



**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
DE LA RESIDENCE "LES HAUTS DE ROMAINVILLE"**

Allées François Truffaut, Georges Méliès, Charlie Chaplin, Louis Malle et
Jean Cocteau - 93230 ROMAINVILLE

BUDGET PREVISIONNEL ANNEE 2011

LIBELLÉS	BUDGET		RAPPEL BUDGET 2010	
<u>CHARGES GENERALES</u>				
- Service conteneurs	2.020,00		2.000,00	
- Assurance "MULTIRISQUE"	621,00		590,00	
- E.D.F.	900,00		1.050,00	
- Entretien portail automatique - estimation	570,00		560,00	
- Travaux de remise en état des pivots du portail commandés	2.000,00		/	
- Dépenses diverses	1.843,00		2.340,00	
- Frais postaux Assemblée Générale, vacation S.G.R., frais de tirages	2.000,00		1.800,00	
- Honoraires de gestion T.T.C. – Indice FFB coût de la construction – 3 ^{ème} trimestre 2010 – 841,7	5.246,00	15.200,00	5.060,00	13.400,00
<u>CHARGES BATIMENT</u>				
- E.D.F.	320,00		300,00	
- Dépenses diverses	680,00	1.000,00	500,00	800,00
<u>CHARGES EAU FROIDE</u>				
	800,00	800,00	800,00	800,00
		17.000,00		15.000,00

SS/TP

DETERMINATION DES APPELS PROVISIONNELS TRIMESTRIELS

Appel provisionnel du 1 ^{er} trimestre 2011 exigible au 01.01.2011	€ 3.750,00
Appel provisionnel du 2 ^{ème} trimestre 2011 exigible au 01.04.2011	€ 4.416,00
Appel provisionnel du 3 ^{ème} trimestre 2011 exigible au 01.07.2011	€ 4.417,00
Appel provisionnel du 4 ^{ème} trimestre 2011 exigible au 01.10.2011	€ 4.417,00
	<u>€ 17.000,00</u>

