

Cabinet VILLA S.A.S
Au capital de 1.500.000 €
Administration d'Immeubles
71, rue de Provence
75440 PARIS CEDEX 09

Résidence : LE MATISSE A LEVALLOIS 921
92300 LEVALLOIS PERRET
(N° Imm. : 1195) (N° AG : 2649)

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE
DU 7 JUIN 2005**

SONT ABSENTS :

Mesdames, Messieurs : ABBATI/WILHELM MARC/CLAIRE (916), ABTAN IMMOBILIER (30), ACHKAR JEAN (527), ACHKAR JEAN (324), ADRAI-LEVY LEVALLOIS (1274), ALBOUY/GIRARDOT GABRIEL/CHANTAL (60), ALLARD GIL (661), ANGELS (425), ANSI II (601), ARBEY HENRI (738), ASSOULINE RAPHAEL (505), ATHOUEL FRANCK (932), BABULE ALAIN (223), BALADIE (363), BELTRAN LUIS (402), BERTRAND JEAN-PIERRE (278), BLOUIN XAVIER (400), BOHBOT STEPHANE (880), BONNARD MARIE-THERESE (247), BONNARD MARIE-THERESE (31), BORSALI ENWAR (179), BOUYGUES IMMOBILIER PARIS (280), BREANT PIERRE (35), BROVELLI H. (248), CAPITAINE MICHEL (285), CAUSSIN JEAN (1246), CHAHED MOURAD (64), CHASTE FRANCOIS (467), CHAULIAC MICHEL (637), CHEMALI (719), CHEN JINGDE (362), CHOCRON FREDERIC (SUCCESS) (846), COURNUT LABICHE (671), DANSAUT GUILLAUME (59), DE SAINT MATHIEU (146), DE SOUZA FIOGAN-KINIG (327), DECAYE JOCELYNE (259), DEVOUASSOUD JEAN-MARC (217), DI PIETRANTONIO ERNANDO (504), DOUARD SOLANGE (871), DUBOIS (415), DUCLOS FRANCOIS (949), ECOFFEY ROLAND (345), ESNEUX LOUIS (233), FERCOQ MICHEL (704), FERREIRA-PIRES DOMINGOS (31), FLORENT THIERRY (INDIVISION) (779), FORZY ANTOINE (403), GAILLARD EVELYNE (520), GAY GUYLAINE (413), GEORGES IER (247), GRAINE LOUIS (735), GRAPIN ARNAUD (228), GREEN DAVID (11), GUIBERT MARIE-BEATRICE (293), HANOUNA MICHEL (1466), HENRY MICHEL (225), HOMBREUX DANIEL (192), HUAULT VALERIE (742), IDRISSI KARIM (325), IMMOBILIERE AUMONT BAUDRICOURT (30), JARAUD MARC (734), KARO GINETTE (253), KOBAKHIDZE ANDREI (610), KRIEF DAVID-ALEXANDRE (69), LAFARGE STEPHANIE (411), LAVIGNE LEON (406), LE GLOANNEC LILIE (31), LE GUIFFANT DE KERLEAU (306), LE LAY PATRICK (718), LE PAGE MICHEL (180), LEFEBVRE DE PLINVAL AMELIE (367), LEVEQUE MARYLENE (780), LOVADINA (942), LOVISI MARC (629), MAHE JEAN-MICHEL (426), MARTY GEORGES (381),

MASSE AXEL (2280), MATISSE (778), MC QUAID MICHKAEL (70), MERMET CHRISTIAN (292), MESNY JEAN-PAUL (276), MIGNON MICHEL (201), MILLOT ANTOINE (215), MOHTASHAMI LADAN (649), MOITY ANNE (908), MONTELMARD CHRISTIAN (393), MOUKHEIBER ANTOINE (887), NGUESSO EDGAR (797), NGUYEN/DO TRUNG/STEPHANIE (188), O.F.S. (60), PANTALONI/LAURADOUX LAURENT/VERONIQUE (606), PAUL-DEPASSE ET COURNUT (31), PIERRETTE MOINE (420), PIERSON GERALDINE (556), PIERSON/COMBET J-PHILIPPE/MYRIAM (1826), PIVERT ALAIN (241), PLAY JEAN (1137), PLM (694), POMPIDOU-MICHELET (760), POPOFF CATHERINE (410), POUILLAUDE BERTRAND (251), ROSENFELD-FINKELKRAUT MICHELLE (241), ROSSARD PATRICE (740), SALAMA GERARD (404), SANHES GIL (467), SANOVA (744), SANTOS AUGUSTIN (12), SBERRO DANIEL (345), SCHILTON JEAN-YVES (253), SCHMITT KAREN (304), SEMARELP (149), SERVILLE ANDRE (157), SIMON GINETTE (534), SIREL (61), SOUARN PASCAL (676), TEYS (29), ULLERN JEAN (520), ULLERN INGRID (214), VALIMAHAMED MOEZ-ALI (1460), VALLI ANDRE (394), VERCHERE LAURENT (409), WALLART STEPHANE (34), YI-YI-ENG (452)

Soit 124 copropriétaire(s) représentant 58293 voix.

Le pointage de la feuille de présence permet de constater que les copropriétaires présents ou représentés totalisent **41707 voix sur 100000**.

L'Assemblée peut valablement délibérer.

La séance est ouverte à 19h00.

1/ ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE :

Il est procédé à l'élection de Monsieur VIGNON qui se présente en qualité de Président de Séance :

Les millièmes utilisés pour les votes sont les Charges communes générales représentant un total pour les copropriétaires présents et représentés de 41707 voix.

Suffrages exprimés : 41 707

A l'unanimité des voix exprimées, Monsieur VIGNON est élu Président de Séance.

2/ ELECTION DU SCRUTATEUR :

Il est procédé à l'élection de Monsieur LOT représentant la société SEINE SANTE qui se présente en qualité de Scrutateur.

Les millièmes utilisés pour les votes sont les Charges communes générales représentant un total pour les copropriétaires présents et représentés de 41.707voix.

Suffrages exprimés : 41 707

A l'unanimité des voix exprimées, Monsieur LOT, représentant la société SEINE SANTE est élu Scrutateur.

3/ ELECTION DU SCRUTATEUR :

Il est procédé à l'élection de Madame VERRE qui se présente en qualité de Scrutatrice.

Les millièmes utilisés pour les votes sont les Charges communes générales représentant un total pour les copropriétaires présents et représentés de 41707 voix.

Suffrages exprimés : 41 707

A l'unanimité des voix exprimées, Madame VERRE est élue Scrutatrice.

4/ ELECTION DU SECRETAIRE :

Il est procédé à l'élection de Monsieur HODOUIN, représentant le cabinet VILLA, qui se présente en qualité de Secrétaire.

Les millièmes utilisés pour les votes sont les Charges communes générales représentant un total pour les copropriétaires présents et représentés de 41707 voix.

Suffrages exprimés : 41 707

A l'unanimité des voix exprimées, Monsieur HODOUIN, représentant le cabinet VILLA, est élu Secrétaire de Séance.

5/ APPROBATION DES COMPTES DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES ARRETES AU 31 DECEMBRE 2004 :

Il est procédé au vote de la résolution suivante :

« L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation et nécessaires à la validité de la décision et en avoir délibéré, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges du Syndicat des Copropriétaires de l'exercice arrêté au 31 décembre 2004, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire. »

Les millièmes utilisés pour les votes sont les Charges communes générales représentant un total pour les copropriétaires présents et représentés de 41707 voix.

Suffrages exprimés : 41 707

A l'unanimité des voix exprimées, cette résolution est adoptée.

6/ QUITUS AU CABINET VILLA POUR SA GESTION ARRETEE AU 31 DECEMBRE 2004 :

Il est procédé au vote de la résolution suivante :

« L'Assemblée Générale donne quitus au Cabinet VILLA S.A.S. pour sa gestion, arrêtée au 31 décembre 2004. »

Les millièmes utilisés pour les votes sont les Charges communes générales représentant un total pour les copropriétaires présents et représentés de 41707

Suffrages exprimés : 41 707

A l'unanimité des voix exprimées, cette résolution est adoptée.

7/ APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE 1/01/2005 AU 31/12/2005 :

Il est procédé au vote de la résolution suivante :

« L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation et nécessaires à la validité de la décision, approuve le budget prévisionnel de l'exercice allant du 01/01/2005 au 31/12/2005, pour un montant de 372.100 €. Il sera appelé par trimestre et d'avance. »

Les millièmes utilisés pour les votes sont les Charges communes générales représentant un total pour les copropriétaires présents et représentés de 41707 voix.

Suffrages exprimés : 41 707

A l'unanimité des voix exprimées, cette résolution est adoptée.

8/ APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE 1/01/2006 AU 31/12/2006 :

Il est procédé au vote de la résolution suivante :

« L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation et nécessaires à la validité de la décision, approuve le budget prévisionnel de l'exercice allant du 01/01/2006 au 31/12/2006, pour un montant de 374.250 €. Il sera appelé par trimestre et d'avance, et servira de base pour le calcul des deux premiers appels de l'exercice 2007. »

Les millièmes utilisés pour les votes sont les Charges communes générales représentant un total pour les copropriétaires présents et représentés de 41707 voix.

Suffrages exprimés : 41 707

A l'unanimité des voix exprimées, cette résolution est adoptée.

9/ ÉLECTION DU SYNDIC - DUREE – HONORAIRES :

Il est procédé au vote de la résolution suivante :

« L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation et nécessaires à la validité de la décision et en avoir délibéré, désigne le CABINET VILLA en qualité de Syndic à partir du 9 juin 2005 jusqu'à l'Assemblée Générale ayant à approuver les comptes arrêtés au 31 décembre 2005, qui devra se tenir au plus tard, le dernier jour du mois de juin 2006 ou jusqu'à l'Assemblée Générale se tenant sur deuxième convocation au cas où la majorité de l'article 25 de la Loi du 10 juillet 1965

nécessaire à la désignation du Syndic, n'aurait pas été obtenue lors de la première lecture, ses honoraires étant conformes au contrat ci-joint. »

Les millièmes utilisés pour les votes sont les Charges communes générales représentant un total pour les copropriétaires présents et représentés de 41707 voix.

41707 voix **POUR**

Aucune décision ne peut être prise concernant l'adoption de cette résolution, la majorité de l'article 25 de la loi n'ayant pas été obtenue.

10/ DECISION A PRENDRE POUR PROCEDER A UN SECOND VOTE IMMEDIAT EN CE QUI CONCERNE LE PROJET DE RESOLUTION PRECEDENT AU CAS OU CE DERNIER AURAIT OBTENU AU MOINS LE TIERS DES VOIX DE TOUS LES COPROPRIETAIRES :

Il est procédé au vote de la résolution suivante :

« L'Assemblée Générale ayant constaté que la résolution précédente a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le Syndicat, décide de faire procéder immédiatement à un second vote, les copropriétaires pouvant alors décider à la majorité de l'Article 24, conformément aux dispositions de la loi du 13 décembre 2000. »

Les millièmes utilisés pour les votes sont les Charges communes générales représentant un total pour les copropriétaires présents et représentés de 41707 voix.

Suffrages exprimés : 41 707

A l'unanimité des voix exprimées, cette résolution est adoptée.

11/ ÉLECTION DU SYNDIC - DUREE – HONORAIRES :

Il est procédé au vote de la résolution suivante :

« L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation et nécessaires à la validité de la décision et en avoir délibéré, désigne le CABINET VILLA en qualité de Syndic à partir du 9 juin 2005 jusqu'à l'Assemblée Générale ayant à approuver les comptes arrêtés au 31 décembre 2005, qui devra se tenir au plus tard, le dernier jour du mois de juin 2006 ou jusqu'à l'Assemblée Générale se tenant sur deuxième convocation au cas où la majorité de l'article 25 de la Loi du 10 juillet 1965 nécessaire à la désignation du Syndic, n'aurait pas été obtenue lors de la première lecture, ses honoraires étant conformes au contrat ci-joint. »

Les millièmes utilisés pour les votes sont les Charges communes générales représentant un total pour les copropriétaires présents et représentés de 41707.

Suffrages exprimés : 41 707

A l'unanimité des voix exprimées, cette résolution est adoptée.

12/ DECISION A PRENDRE CONCERNANT LA NON OUVERTURE D'UN COMPTE BANCAIRE OU POSTAL SEPARÉ AU NOM DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES :

Il est procédé au vote de la résolution suivante :

« L'Assemblée Générale décide de ne pas procéder à l'ouverture d'un compte bancaire ou postal séparé au nom du Syndicat des Copropriétaires jusqu'à ce qu'une décision différente soit prise par une Assemblée Générale ultérieure. »

En conséquence, les fonds du Syndicat des Copropriétaires seront affectés au compte de trésorerie de la Copropriété, dans le cadre du compte bancaire unique « Gestion Immobilière » ouvert au nom du Cabinet VILLA, bénéficiant de la garantie financière délivrée par la Caisse de Garantie de l'Immobilier Assurances F.N.A.I.M. (CGI ASSURANCES) pour un montant de 53.000.000 Euros, sous le numéro 100156 Q, selon la Loi du 2 janvier 1970 et son Décret du 20 juillet 1972. »

La comptabilité du Syndicat reste indépendante de celle des autres copropriétés. »

Les millièmes utilisés pour les votes sont les Charges communes générales représentant un total pour les copropriétaires présents et représentés de 41707.

41707 voix **POUR**

Aucune décision ne peut être prise concernant l'adoption de cette résolution, la majorité de l'article 25 de la loi n'ayant pas été obtenue.

13/ DECISION A PRENDRE POUR PROCEDER A UN SECOND VOTE IMMEDIAT EN CE QUI CONCERNE LE PROJET DE RESOLUTION PRECEDENT AU CAS OU CE DERNIER AURAIT OBTENU AU MOINS LE TIERS DES VOIX DE TOUS LES COPROPRIETAIRES :

Il est procédé au vote de la résolution suivante :

« L'Assemblée Générale ayant constaté que la résolution précédente a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le Syndicat, décide de faire procéder immédiatement à un second vote, les copropriétaires pouvant alors décider à la majorité de l'Article 24, conformément aux dispositions de la loi du 13 décembre 2000. »

Les millièmes utilisés pour les votes sont les Charges communes générales représentant un total pour les copropriétaires présents et représentés de 41707.

Suffrages exprimés : 41 707

A l'unanimité des voix exprimées, cette résolution est adoptée.

14/ DECISION A PRENDRE CONCERNANT LA NON OUVERTURE D'UN COMPTE BANCAIRE OU POSTAL SEPARÉ AU NOM DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES :

Il est procédé au vote de la résolution suivante :

« L'Assemblée Générale décide de ne pas procéder à l'ouverture d'un compte bancaire ou postal séparé au nom du Syndicat des Copropriétaires jusqu'à ce qu'une décision différente soit prise par une Assemblée Générale ultérieure. »

En conséquence, les fonds du Syndicat des Copropriétaires seront affectés au compte de trésorerie de la Copropriété, dans le cadre du compte bancaire unique « Gestion Immobilière » ouvert au nom du Cabinet VILLA, bénéficiant de la garantie financière délivrée par la Caisse de Garantie de l'Immobilier Assurances F.N.A.I.M. (CGI ASSURANCES) pour un montant de 53.000.000 Euros, sous le numéro 100156 Q, selon la Loi du 2 janvier 1970 et son Décret du 20 juillet 1972.

La comptabilité du Syndicat reste indépendante de celle des autres copropriétés. »

Les millièmes utilisés pour les votes sont les Charges communes générales représentant un total pour les copropriétaires présents et représentés de 41707.

Suffrages exprimés : 41 707

A l'unanimité des voix exprimées, cette résolution est adoptée.

16/ CONFORMEMENT A L'ARTICLE 36 DE LA LOI DU 21 JUILLET 1994 QUI COMPLETE L'ARTICLE 18 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965 EN Y INSERANT UN ALINEA 5 NOUVEAU, DECISION A PRENDRE CONCERNANT LA CONSTITUTION D'UN FONDS DE RESERVE EN VUE DE FAIRE FACE AUX TRAVAUX D'ENTRETIEN OU DE CONSERVATION DES PARTIES COMMUNES ET DES ELEMENTS D'EQUIPEMENT COMMUN, SUSCEPTIBLES D'ETRE NECESSAIRES DANS LES TROIS ANNEES A ECHOIR ET NON ENCORE DECIDES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE :

Il est procédé au vote de la résolution suivante :

« L'Assemblée Générale décide de ne pas constituer de fonds de réserve. »

Les millièmes utilisés pour les votes sont les Charges communes générales représentant un total pour les copropriétaires présents et représentés de 41707.

41707 voix **POUR**

Aucune décision ne peut être prise concernant l'adoption de cette résolution, la majorité de l'article 25 de la loi n'ayant pas été obtenue.

17/ DECISION A PRENDRE POUR PROCEDER A UN SECOND VOTE IMMEDIAT EN CE QUI CONCERNE LE PROJET DE RESOLUTION PRECEDENT AU CAS OU CE DERNIER AURAIT OBTENU AU MOINS LE TIERS DES VOIX DE TOUS LES COPROPRIETAIRES :

Il est procédé au vote de la résolution suivante :

« L'Assemblée Générale ayant constaté que la résolution précédente a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le Syndicat, décide de faire procéder

immédiatement à un second vote, les copropriétaires pouvant alors décider à la majorité de l'Article 24, conformément aux dispositions de la loi du 13 décembre 2000. »

Les millièmes utilisés pour les votes sont les Charges communes générales représentant un total pour les copropriétaires présents et représentés de 41707.

Suffrages exprimés : 41 707

A l'unanimité des voix exprimées, cette résolution est adoptée.

18/ CONFORMEMENT A L'ARTICLE 36 DE LA LOI DU 21 JUILLET 1994 QUI COMPLETE L'ARTICLE 18 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965 EN Y INSERANT UN ALINEA 5 NOUVEAU, DECISION A PRENDRE CONCERNANT LA CONSTITUTION D'UN FONDS DE RESERVE EN VUE DE FAIRE FACE AUX TRAVAUX D'ENTRETIEN OU DE CONSERVATION DES PARTIES COMMUNES ET DES ELEMENTS D'EQUIPEMENT COMMUN, SUSCEPTIBLES D'ETRE NECESSAIRES DANS LES TROIS ANNEES A ECHOIR ET NON ENCORE DECIDES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE :

Il est procédé au vote de la résolution suivante :

« L'Assemblée Générale décide de ne pas constituer de fonds de réserve. »

Les millièmes utilisés pour les votes sont les Charges communes générales représentant un total pour les copropriétaires présents et représentés de 41707.

Suffrages exprimés : 41 707

A l'unanimité des voix exprimées, cette résolution est adoptée.

19/ ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL :

Se présentent à l'élection des membres du Conseil Syndical, les membres du Conseil Syndical sortants, à l'exception de Madame DOCQUIN, ainsi que Messieurs COHEN et BASBAYON.

Il est procédé au vote nominatif de chacun des candidats :

Candidature de Monsieur BASBAYON

41 707 voix **POUR**

Aucune décision ne peut être prise concernant l'adoption de cette résolution, la majorité de l'article 25 de la loi n'ayant pas été obtenue.

Candidature de Monsieur COHEN

41 707 voix **POUR**

Aucune décision ne peut être prise concernant l'adoption de cette résolution, la majorité de l'article 25 de la loi n'ayant pas été obtenue.

Candidature de Monsieur GRANDJEAN

41 707 voix **POUR**

Aucune décision ne peut être prise concernant l'adoption de cette résolution, la majorité de l'article 25 de la loi n'ayant pas été obtenue.

Candidature de Monsieur GRATZMULLER

41 707 voix **POUR**

Aucune décision ne peut être prise concernant l'adoption de cette résolution, la majorité de l'article 25 de la loi n'ayant pas été obtenue.

Candidature de Monsieur LOT

41 707 voix **POUR**

Aucune décision ne peut être prise concernant l'adoption de cette résolution, la majorité de l'article 25 de la loi n'ayant pas été obtenue.

Candidature de Monsieur PENOT

41 707 voix **POUR**

Aucune décision ne peut être prise concernant l'adoption de cette résolution, la majorité de l'article 25 de la loi n'ayant pas été obtenue.

Candidature de Monsieur PORAS

41 707 voix **POUR**

Aucune décision ne peut être prise concernant l'adoption de cette résolution, la majorité de l'article 25 de la loi n'ayant pas été obtenue.

Candidature de Monsieur ULLERN

41 707 voix **POUR**

Aucune décision ne peut être prise concernant l'adoption de cette résolution, la majorité de l'article 25 de la loi n'ayant pas été obtenue.

Candidature de Madame VERRE

41 707 voix **POUR**

Aucune décision ne peut être prise concernant l'adoption de cette résolution, la majorité de l'article 25 de la loi n'ayant pas été obtenue.

Candidature de Monsieur VIGNON

41 707 voix **POUR**

Aucune décision ne peut être prise concernant l'adoption de cette résolution, la majorité de l'article 25 de la loi n'ayant pas été obtenue.

20/ DECISION A PRENDRE POUR PROCEDER A UN SECOND VOTE IMMEDIAT EN CE QUI CONCERNE LE PROJET DE RESOLUTION PRECEDENT AU CAS OU CE DERNIER AURAIT OBTENU AU MOINS LE TIERS DES VOIX DE TOUS LES COPROPRIETAIRES :

Il est procédé au vote de la résolution suivante :

« L'Assemblée Générale ayant constaté que la résolution précédente a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le Syndicat, décide de faire procéder immédiatement à un second vote, les copropriétaires pouvant alors décider à la majorité de l'Article 24, conformément aux dispositions de la loi du 13 décembre 2000. »

Les millièmes utilisés pour les votes sont les Charges communes générales représentant un total pour les copropriétaires présents et représentés de 41 707.

Suffrages exprimés : 41 707

A l'unanimité des voix exprimées, cette résolution est adoptée.

21/ ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL :

Il est procédé au vote nominatif de chacun des candidats :

Candidature de Monsieur BASBAYON :

Suffrages exprimés : 41 707 voix

A l'unanimité des voix exprimées, **Monsieur BASBAYON** est élu membre du Conseil Syndical pour une durée d'un an.

Candidature de Monsieur COHEN

Suffrages exprimés : 41 707 voix

A l'unanimité des voix exprimées, **Monsieur COHEN** est élu membre du Conseil Syndical pour une durée d'un an.

Candidature de Monsieur GRANDJEAN :

Suffrages exprimés : 41 707 voix

A l'unanimité des voix exprimées, **Monsieur GRANDJEAN** est élu membre du Conseil Syndical pour une durée d'une année.

Candidature de Monsieur GRATZMULLER :

Suffrages exprimés : 41 707 voix

A l'unanimité des voix exprimées, Monsieur GRATZMULLER est élu membre du Conseil Syndical pour une durée d'une année.

Candidature de Monsieur LOT :

Suffrages exprimés : 41 707 voix

A l'unanimité des voix exprimées, Monsieur LOT représentant la société SEINE SANTE est élu membre du Conseil Syndical pour une durée d'une année.

Candidature de Monsieur PENOT :

Suffrages exprimés : 41 707 voix

A l'unanimité des voix exprimées, Monsieur PENOT est élu membre du Conseil Syndical pour une durée d'un an.

Candidature de Monsieur PORAS :

Suffrages exprimés : 41 707 voix

A l'unanimité des voix exprimées, Monsieur PORAS est élu membre du Conseil Syndical pour une durée d'un an.

Candidature de Monsieur ULLERN :

Suffrages exprimés : 41 707 voix

A l'unanimité des voix exprimées, Monsieur ULLERN est élu membre du Conseil Syndical pour une durée d'une année.

Candidature de Madame VERRE :

Suffrages exprimés : 41 707 voix

A l'unanimité des voix exprimées, Madame VERRE EVELINE est élue membre du Conseil Syndical pour une durée d'un an.

Candidature de Monsieur VIGNON :

Suffrages exprimés : 41 707 voix

A l'unanimité des voix exprimées, Monsieur VIGNON est élu membre du Conseil Syndical pour une durée d'un an.

22/ INFORMATION A DONNER EN ASSEMBLEE GENERALE SUR LES PROCEDURES EN COURS

Il est fait lecture de l'état des procédures actuellement en cours, annexé au présent procès verbal.

23/ DECISION A PRENDRE CONCERNANT LA RECEVABILITE DES DEMANDES D'INSCRIPTION DE QUESTIONS A L'ODRE DU JOUR D'UNE ASSEMBLEE GENERALE :

Il est procédé au vote de la résolution suivante :

« L'Assemblée Générale décide que les questions formulées par les copropriétaires pour l'établissement de l'ordre du jour de l'Assemblée Générale suivante ne seront prises en compte que dans la mesure où elles respectent les conditions de forme et de contenu imposés par les articles 11, 64 et 65 du décret du 17 mars 1967 modifié et qu'elles parviennent au Syndic avant le 15/04. Au delà de cette date, elles ne seront prises en compte que pour l'ordre du jour de l'Assemblée Générale ultérieure. »

Les millièmes utilisés pour les votes sont les Charges communes générales représentant un total pour les copropriétaires présents et représentés de 41707 voix.

Suffrages exprimés : 41 707

A l'unanimité des voix exprimées, cette résolution est adoptée.

24/ INFORMATION A DONNER EN ASSEMBLEE GENERALE SUR LES INJONCTIONS DE RAVALEMENT

« L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation et nécessaires à la validité de la décision, donne son accord pour que l'étude de ravalement de de la résidence LE MATISSE soit associée à celle des Syndicats des copropriétaires des 41 et 43 Place Georges Pompidou, dans le cadre d'une mission commune dans un budget maximal de 10.000 € engagé par l'AFUL. Il sera établi un cahier des charges préalable à l'appel d'offres qui aura à préciser :

- les causes exhaustives des désordres,*
- les solutions techniques adaptées à chaque façade ou type de désordre, avec les références d'immeubles traités de façon similaire, pour garantir la pérennité du ravalement*
- les solutions pour garantir la propreté des plans inclinés des bâtiments 31 et 33 sur le quai Michelet y compris l'hypothèse de leur suppression. »*

Les millièmes utilisés pour les votes sont les Charges communes générales représentant un total pour les copropriétaires présents et représentés de 41707 voix.

Suffrages exprimés : 41 707

A l'unanimité des voix exprimées, cette résolution est adoptée.

25/ DECISION A PRENDRE CONCERNANT LA RATIFICATION DE LA MODIFICATION DE L'ARTICLE 3-1 DES STATUTS DE L'AFUL LEVALLOIS, CONFORMEMENT A LA DECISION DE L'ASSEMBLEE GENERALE DE L'AFUL DU 8 AVRIL 2004 DONT LE PROCES VERBAL A ETE JOINT A LA CONVOCATION.

CETTE MODIFICATION CONSTATE LE TRANSFERT A TITRE GRATUIT DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES VERS L'AFUL, DE TOUS LES LOCAUX ET EQUIPEMENTS PRESENTANT UN INTERET COLLECTIF POUR TOUS LES COPROPRIETAIRES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER, ET DONT ELLE ASSURE LA GESTION, L'ENTRETIEN, LA REPARATION ET EVENTUELLEMENT LE REMPLACEMENT.

IL EST PRECISE QUE CE TRANSFERT DE PROPRIETE, NOTAMMENT DES INSTALLATIONS ET EQUIPEMENTS RELATIFS AU CHAUFFAGE ET A L'EAU CHAUDE SANITAIRE, A ETE CONSIDERE COMME REALISE DES LE MOIS DE JUILLET 1992, DATE DE DEBUT DE FONCTIONNEMENT DE L'AFUL.

Il est procédé au vote de la résolution suivante :

« L'Assemblée Générale décide la ratification de la modification de l'Article 3-1° des Statuts de l'AFUL LEVALLOIS, conformément à la décision de l'Assemblée Générale de l'AFUL du 8 avril 2004

Cette modification constate le transfert à titre gratuit du Syndicat des Copropriétaires vers l'AFUL, de tous les locaux et équipements présentant un intérêt collectif pour tous les copropriétaires de l'ensemble immobilier, et dont elle assure la gestion, l'entretien, la réparation et éventuellement le remplacement.

Il est précisé que ce transfert de propriété, notamment des installations et équipements relatifs au chauffage et à l'eau chaude sanitaire, a été considéré comme réalisé dès le mois de juillet 1992, date de début de fonctionnement de l'AFUL. »

Les millièmes utilisés pour les votes sont les Charges communes générales représentant un total pour les copropriétaires présents et représentés de 41707.

Suffrages exprimés : 41 707

A l'unanimité des voix exprimées, cette résolution est adoptée.

26/ DECISION A PRENDRE CONCERNANT LA RATIFICATION DE LA DECISION PRISE PAR L'AFUL DE DIMINUER LA DUREE DU PRET RELATIF A L'ACHAT DE L'APPARTEMENT DE FONCTION DU GARDIEN, DE VINGT A DIX ANS

Il est procédé au vote de la résolution suivante :

« L'Assemblée Générale ratifie la décision prise par l'AFUL de diminuer la durée du prêt relatif à l'achat de l'appartement de fonction du gardien, de vingt à dix ans. »

Les millièmes utilisés pour les votes sont les Charges communes générales représentant un total pour les copropriétaires présents et représentés de 41707.

Suffrages exprimés : 41 707

A l'unanimité des voix exprimées, cette résolution est adoptée.

27/ DECISION A PRENDRE CONCERNANT LA DEMANDE FORMULER PAR L'AFUL D'ETUDIER LA POSSIBILITE DE FAIRE SUPPRIMER LA GUERITE SITUE DANS LE HALL D'ENTREE PRINCIPAL DE LA PLACE GEORGES POMPIDOU, NIVEAU BATIMENTS 25 ET 27

Il est procédé au vote de la résolution suivante :

« L'Assemblée Générale décide de demander à l'AFUL d'étudier la possibilité de faire supprimer la guérite située dans le hall d'entrée principal de la Place Georges Pompidou, niveau bâtiment 25 et 27. »

38 997 voix **POUR**

2 710 voix **CONTRE**

Madame ou Monsieur : GOLDSCHILD (968), VAN DEN BROEK (1742),

Suffrages exprimés : 41 707

A la majorité des voix exprimées, cette résolution est adoptée.

PLUS RIEN N'ETANT A L'ORDRE DU JOUR, LA SEANCE EST LEVEE A 22H15.

PRESIDENT
Monsieur VIGNON.

SCRUTATEUR
Monsieur LOT

SECRETARE
Monsieur HODOUIN

Madame VERRE

Il résulte des dispositions de l'article 18 (al.2) du Décret du 17 mars 1967 que la notification des décisions de l'Assemblée Générale des Copropriétaires doit mentionner le texte de l'article 42 (al.2) de la Loi du 10 juillet 1965 modifiée par la Loi du 31 décembre 1985, ainsi libellé : "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".

Il est précisé que la contestation du procès-verbal ne se fait pas par lettre recommandée avec accusé de réception, mais uniquement par assignation devant le Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble.

**ETAT DES PROCEDURES
EN COURS**

1. Affaire C/ BOUYGUES (traces noires sur tissus)

Nous vous rappelons que le jugement du Tribunal de Grande Instance de Nanterre du 20 juin 2001 qui avait condamné solidairement la société BOUYGUES et son assureur ACE INSURANCE à verser au syndicat des copropriétaires le montant des travaux de réfection des appartements, a été annulé par la décision de la Cour d'appel du 4 novembre 2002.

Le Syndicat a cependant formé un pourvoi et la Cour de Cassation dans un arrêt du 23 juin 2004 a cassé la décision de la Cour d'appel concernant les traces noires.

Les parties adverses ont saisi la Cour d'appel de Paris en tant que juridiction de renvoi pour que cette affaire soit à nouveau jugée par les juges du fond.

La clôture est fixée au 22 juin 2005 et les plaidoiries au 14 septembre 2005.

2. Affaire C/ CHAZERIE

Monsieur et Madame CHAZERIE avaient assigné le syndicat aux fins d'annulation des résolutions 3 et 4 de l'assemblée du 10 février 2004 relatives aux travaux d'étanchéité des jardinières sur les terrasses.

Toutefois, ils ont abandonné leurs demandes et une Ordonnance de désistement a été rendue le 3 novembre 2004.

Cette affaire est par conséquent terminée.

3. Affaire C/ BOUYGUES (chauffage et eau chaude sanitaire)

Le chauffage est, selon les appartements, soit insuffisant, soit trop puissant et des dysfonctionnements ont été constatés sur le réseau d'eau chaude sanitaire

Une 1^{ère} expertise avait fait apparaître :

- l'embouage et l'entartrage des conduits de chauffage en raison de l'absence d'un équilibrage des circuits par l'installateur
- des défauts sur le réseau d'eau chaude, notamment au niveau des cordons chauffants.

Concernant le chauffage, l'AFUL avait fait procéder à un désembouage, mais l'expert en a exigé un second pour poursuivre ses investigations et ordonner le rééquilibrage.

L'installateur responsable des désordres ayant refusé de prendre en charge cette opération la 1^{ère} expertise a été suspendue.

C'est pourquoi, l'AFUL et les syndicats LE MATISSE et LE PRESIDENT ont assigné au fond BOUYGUES et son assureur ACE, afin d'une part interrompre la prescription de la garantie décennale et d'autre part, obtenir le financement des travaux nécessaires à la remise en état du réseau.

Des investigations complémentaires ont été faites à la demande de l'Expert et une nouvelle réunion est fixée au 9 juin 2005.

INFORMATION SUR LES PROCEDURES ENGAGEES PAR L'AFUL C/ BOUYGUES (venant aux droits de la SNC FRANCE CONSTRUCTION)

Le syndicat avait assigné les constructeurs en 1993 pour obtenir la désignation d'un expert chargé d'examiner des désordres relevés à la suite de la construction.

L'AFUL et LE MATISSE ont également assigné dans les mêmes conditions.

Toutes les procédures ont donc été réunies dans le cadre de celle de l'AFUL, sauf en ce qui concerne les traces noires sur tissus, restée particulière au MATISSE.

1. Dysfonctionnement des vidéo-portiers

A la suite du dépôt du rapport une Ordonnance de référé du 3 mai 2000 a condamné BOUYGUES et les assureurs à verser à l'AFUL la somme de 331.176,88 € au titre du dysfonctionnement et du défaut de conception du système de vidéo phonie.

La SMABTP a cependant interjeté appel de cette décision au motif que l'AFUL n'avait pas qualité pour agir.

Mais la Cour d'Appel a confirmé la recevabilité de la demande et par conséquent maintenu les condamnations dans un arrêt du 23 mai 2001.

La SMABTP s'est pourvue en Cassation contre cet arrêt qui n'est par conséquent toujours pas devenu définitif.

L'AFUL a voté la répartition des fonds pour procéder aux travaux sans attendre l'issue de la procédure, en raison du préjudice que ce dysfonctionnement entraîne pour les copropriétaires.

L'arrêt rendu par la Cour de Cassation est malheureusement défavorable à l'AFUL puisqu'en date du 26 février 2003, il a cassé et annulé l'arrêt rendu par la Cour d'Appel en date du 23 mai 2001 qui confirmait l'ordonnance de référé du 3 mai 2000, condamnant les Sociétés BOUYGUES au paiement des travaux, soit à 331.176,88 € .

La Cour Suprême a censuré l'arrêt pour avoir estimé que les désordres relevés dans l'installation domotique, ressortaient de la garantie décennale, sans constater qu'ils rendraient l'ouvrage principal impropre dans son ensemble à sa destination.

L'affaire est renvoyée devant la Cour d'Appel de Paris qui a été saisie par la S.M.A.B.T.P. Tant que celle-ci ne se sera pas prononcée, c'est l'ordonnance rendue le 3 mai 2000 est applicable et il n'y a donc pas de restitution de fonds à envisager dans ce dossier pour le moment.

Par ailleurs, la SMABTP avait saisi le Tribunal de Grande Instance de Nanterre au fond pour qu'il déclare que la domotique relevait de la garantie biennale et non décennale et que l'AFUL n'avait pas qualité à agir.

Cette affaire avait fait l'objet d'un sursis à statuer, dans l'attente de l'arrêt de la Cour de Cassation précitée et Maître WAGNER a demandé un nouveau sursis dans l'attente de l'arrêt de la Cour d'appel de renvoi.

La procédure devant cette dernière a été clôturée le 25 mars dernier et les plaidoiries étaient fixées au 25 mai 2005.

Nous n'avons pas encore connaissance de la décision.

2. Non conformité des parkings

En 1993, l'AFUL avait assigné les constructeurs en référé pour obtenir la désignation d'un Expert chargé d'examiner divers désordres constatés dans les parkings :

- a. Affaissement des dalles des parkings,
- b. Non conformité des sas,
- c. Défauts des gâches électriques des entrées,
- d. Dysfonctionnement de la ventilation des parkings,
- e. Absence de protection des canalisations
- f. Non conformité de la rampe.

Certains désordres ont fait l'objet d'un protocole (points 1;2;3) entre l'AFUL et les constructeurs.

Le point n°4, les ventilations ont fait l'objet d'une procédure de référé provision et les constructeurs ont été condamnés à verser à l'AFUL le coût des travaux de reprise.

Les points 5 et 6 ont quant à eux été portés devant le juge du fond par l'AFUL qui demandait une indemnisation de 916.207,39 €

Le Tribunal a débouté l'AFUL qui a fait appel de cette décision.

La Cour d'appel a cependant confirmé le jugement de 1^{ère} instance.

Cette affaire est désormais terminée.

Cabinet VILLA
S.A.S. au capital de 3.000.000 Euros
Administration d'Immeubles
71, rue de Provence
75440 PARIS CEDEX 09
RCS B 622 008 241
Carte Professionnelle n° G.972 PARIS.

PARIS, le 25 avril 2005

IMMEUBLE : LE MATISSE
25/37 Place Georges Pompidou
92 300 LEVALLOIS PERRET
(1195)

RESOLUTION CONCERNANT LES PRESTATIONS DU SYNDIC ET LA FIXATION DE SES HONORAIRES

L'Assemblée Générale fixe la mission du Syndic et ses honoraires comme suit :

I - GESTION COURANTE

ENUMERATION DES TACHES

a) Tâches générales : (hors frais de tirage, de photocopies et d'affranchissement)

- Assemblée Générale annuelle et Conseil Syndical la précédant :
 - établissement convocation
 - présence heures ouvrables – syndic et ses collaborateurs
 - exécution des décisions de gestion courante
 - rédaction procès-verbaux, feuilles de présence, tenue du registre des délibérations
 - diffusion de procès-verbaux aux absents et opposants
 - diffusion des conditions essentielles des contrats, devis et marchés.
- Comptes de charges courantes :
 - tenue de la comptabilité générale de la copropriété
 - tenue des comptes individuels des copropriétaires
 - calcul des intérêts de retard au profit du Syndicat à compter de la mise en demeure
 - appel de provisions pour charges courantes
 - paiement des factures courantes et répartition des dépenses entre les copropriétaires
 - présentation des comptes de gestion, état des créances et dettes, situation de trésorerie, budget prévisionnel
 - établissement et mise à jour de la liste des copropriétaires
 - communication de la liste des copropriétaires débiteurs lors de la reddition annuelle des comptes.
- Assurances :
 - souscription des polices à l'exception des polices dommages-ouvrage
 - règlement des indemnités aux bénéficiaires.
- Gestion des parties communes :
 - visite des locaux communs par le Syndic ou son représentant
 - surveillance des travaux d'entretien courant
 - appels d'offres, études comparatives des devis, commande et surveillance des travaux de gestion courante rentrant dans le cadre du budget de fonctionnement.
- Concierges et employés d'immeubles :
 - recherche (hors frais d'annonce)
 - engagement, établissement du contrat
 - tenue du livre des salaires, établissement des bulletins de paies, paiement des salaires et indemnités diverses
 - déclarations aux organismes sociaux et fiscaux
 - attestations et déclarations diverses
 - faire assurer le remplacement pendant les arrêts de congés ou maladies.
- Divers :
 - conservation des archives.

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'équipement traditionnels et surveillance de leur exécution
- chauffage collectif
- eau chaude collective
- ascenseur
- monte-charge
- adoucisseur ou détartreur d'eau
- espaces verts.

REMUNERATION

Montant des honoraires annuels : 19 895,09 € H.T. (valeur au 31/03/2005)

SOIT : 23 794,52 € TTC

Les honoraires ci-dessus fixés évolueront trimestriellement au fur et à mesure de la variation des indices, en fonction de la formule suivante :

$$H = 0,15 Ha + (0,75 Ha \times \frac{I}{Ia}) + (0,10 Ha \times \frac{C}{Ca}) \quad **$$

II - PRESTATIONS PARTICULIERES

(explicitement limitatives)

DEFINITION

- Assemblées Générales et Conseils Syndicaux, en dehors des heures ouvrables du Cabinet,
- Vérifications comptables en dehors des heures ouvrables du Cabinet,
- Travaux votés spécifiquement en Assemblée Générale,
- Souscription et gestion des emprunts,
- Gestion administrative et suivi des sinistres concernant les parties privatives et communes,
- Polices dommages-ouvrage (souscription, expertise et suivi des sinistres),
- Licenciement du personnel du Syndicat,
- Etudes et assistance juridique,
- Comptages,
- Compte bancaire séparé,
- Recouvrement des impayés et contentieux d'une façon générale,
- Mutations à la charge du copropriétaire concerné,
- Prestations exceptionnelles non prévisibles,
- Signature d'actes au nom du Syndicat des Copropriétaires,
- Carnet d'entretien,
- Carnet de maintenance.

**
 Ha : montant antérieur des honoraires.
 I : indice élémentaire des salaires régionaux dans les industries du bâtiment et des travaux publics - Indice Parisien du dernier mois connu
 Ia : indice élémentaire des salaires régionaux dans les industries du bâtiment et des travaux publics - Indice Parisien antérieur (05.02 : 353,70)
 C : indice du coût de la construction INSEE du dernier trimestre connu
 Ca : indice du coût de la construction INSEE antérieur (1er trim. 2002 : 1159)

Exemple : Si Ha = 10.000 €/an , Ia = 353,70, I = 370, Ca = 1159 , C = 1170

$$\text{alors } H = (0,15 \times 10.000) + \frac{[(0,75 \times 10.000) \times 370]}{353,70} + \frac{[(0,10 \times 10.000) \times 1170]}{1159} = 10.355,12$$

Cabinet VILLA
S.A.S. au capital de 3.000.000 Euros
Administration d'Immeubles
71, rue de Provence
75440 PARIS CEDEX 09
RCS B 622 008 241
Carte Professionnelle n° G.972 PARIS.

PARIS, le 25 avril 2005

IMMEUBLE : LE MATISSE
25/37 Place Georges Pompidou
92 300 LEVALLOIS PERRET
(1195)

RESOLUTION CONCERNANT LES PRESTATIONS DU SYNDIC
ET LA FIXATION DE SES HONORAIRES

L'Assemblée Générale fixe la mission du Syndic et ses honoraires comme suit :

I - GESTION COURANTE

ENUMERATION DES TACHES

a) Tâches générales : (hors frais de tirage, de photocopies et d'affranchissement)

- Assemblée Générale annuelle et Conseil Syndical la précédant :
 - établissement convocation
 - présence heures ouvrables – syndic et ses collaborateurs
 - exécution des décisions de gestion courante
 - rédaction procès-verbaux, feuilles de présence, tenue du registre des délibérations
 - diffusion de procès-verbaux aux absents et opposants
 - diffusion des conditions essentielles des contrats, devis et marchés.
- Comptes de charges courantes :
 - tenue de la comptabilité générale de la copropriété
 - tenue des comptes individuels des copropriétaires
 - calcul des intérêts de retard au profit du Syndicat à compter de la mise en demeure
 - appel de provisions pour charges courantes
 - paiement des factures courantes et répartition des dépenses entre les copropriétaires
 - présentation des comptes de gestion, état des créances et dettes, situation de trésorerie, budget prévisionnel
 - établissement et mise à jour de la liste des copropriétaires
 - communication de la liste des copropriétaires débiteurs lors de la reddition annuelle des comptes.
- Assurances :
 - souscription des polices à l'exception des polices dommages-ouvrage
 - règlement des indemnités aux bénéficiaires.
- Gestion des parties communes :
 - visite des locaux communs par le Syndic ou son représentant
 - surveillance des travaux d'entretien courant
 - appels d'offres, études comparatives des devis, commande et surveillance des travaux de gestion courante rentrant dans le cadre du budget de fonctionnement.
- Concierges et employés d'immeubles :
 - recherche (hors frais d'annonce)
 - engagement, établissement du contrat
 - tenue du livre des salaires, établissement des bulletins de paies, paiement des salaires et indemnités diverses
 - déclarations aux organismes sociaux et fiscaux
 - attestations et déclarations diverses
 - faire assurer le remplacement pendant les arrêts de congés ou maladies.
- Divers :
 - conservation des archives.

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'équipement traditionnels et surveillance de leur exécution
- chauffage collectif
- eau chaude collective
- ascenseur
- monte-charge
- adoucisseur ou détartreur d'eau
- espaces verts.

REMUNERATION

Montant des honoraires annuels : 19 895,09 € H.T. (valeur au 31/03/2005)

SOIT : 23 794,52 € TTC

Les honoraires ci-dessus fixés évolueront trimestriellement au fur et à mesure de la variation des indices, en fonction de la formule suivante :

$$H = 0,15 Ha + (0,75 Ha \times \frac{I}{Ia}) + (0,10 Ha \times \frac{C}{Ca}) \quad **$$

II - PRESTATIONS PARTICULIERES
(explicitement limitatives)

DEFINITION

- Assemblées Générales et Conseils Syndicaux, en dehors des heures ouvrables du Cabinet,
- Vérifications comptables en dehors des heures ouvrables du Cabinet,
- Travaux votés spécifiquement en Assemblée Générale,
- Souscription et gestion des emprunts,
- Gestion administrative et suivi des sinistres concernant les parties privatives et communes,
- Polices dommages-ouvrage (souscription, expertise et suivi des sinistres),
- Licenciement du personnel du Syndicat,
- Etudes et assistance juridique,
- Comptages,
- Compte bancaire séparé,
- Recouvrement des impayés et contentieux d'une façon générale,
- Mutations à la charge du copropriétaire concerné,
- Prestations exceptionnelles non prévisibles,
- Signature d'actes au nom du Syndicat des Copropriétaires,
- Carnet d'entretien,
- Carnet de maintenance.

**
 Ha : montant antérieur des honoraires.
 I : indice élémentaire des salaires régionaux dans les industries du bâtiment et des travaux publics - Indice Parisien du dernier mois connu
 Ia : indice élémentaire des salaires régionaux dans les industries du bâtiment et des travaux publics - Indice Parisien antérieur (05.02 : 353,70)
 C : indice du coût de la construction INSEE du dernier trimestre connu
 Ca : indice du coût de la construction INSEE antérieur (1er trim. 2002 : 1159)

Exemple : Si Ha = 10.000 €/an , Ia = 353,70, I = 370, Ca = 1159 , C = 1170
 alors $H = (0,15 \times 10.000) + \frac{[(0,75 \times 10.000) \times 370]}{353,70} + \frac{[(0,10 \times 10.000) \times 1170]}{1159} = 10.355,12$

REMUNERATION

Heures ouvrables : le lundi de 9 h 30 à 13 h 00 et de 14 h 00 à 17 h 30,
du mardi au jeudi de 9 h 00 à 13 h 00 et de 14 h 00 à 17 h 30,
le vendredi de 9 h 00 à 13 h 00 et de 14 h 00 à 16 h 30.

	En dehors des heures ouvrables		Pendant les heures ouvrables	
	€ HT	€ TTC	€ HT	€ TTC
1) <u>Assemblées Générales et Conseils Syndicaux</u>				
- Le Syndic (ou son préposé)	95,00	113,62	0	0
- Le personnel nécessaire à la tenue de l'Assemblée	65,00	77,74	0	0

N.B. : Ces prix s'entendent par heure, étant précisé que les temps de déplacement seront facturés.

2) <u>Tarif des vacances horaires</u>	95,00	113,62	65,00	77,74
--	-------	--------	-------	-------

N.B. : Ces prix s'entendent par heure, étant précisé que les temps de déplacement seront facturés.

3) <u>Vérifications comptables</u>	95,00	113,62	0	0
---	-------	--------	---	---

N.B. : Ces prix s'entendent par heure, étant précisé que les temps de déplacement seront facturés.

	€ HT	€ TTC
4) <u>Organisation de l'émargement des convocations de la résidence (par Assemblée Générale)</u>	180,00	215,28

5) Frais de timbres et d'acheminement

- Remboursement des frais de timbres et d'acheminement pour convocations, additifs, procès-verbaux, décomptes de charges, appels de fonds, circulaires et notes d'information selon justificatifs.

6) Frais de tirages et de photocopies pour

- Convocations, additifs, bulletins de vote, procès-verbaux, comptes rendus de conseils, livret de charges (ventilation de chaque dépense, si minime soit-elle), circulaires et notes d'information, devis, plans, règlements de copropriété et modificatifs, selon facturation si traité à l'extérieur ou selon barème ci-dessous si effectué au Cabinet.

	€ HT	€ TTC		€ HT	€ TTC
1 à 50	0,24	0,29	1001 à 2000	0,14	0,17
51 à 100	0,22	0,26	2001 à 3000	0,13	0,16
101 à 250	0,18	0,22	3001 à 4000	0,12	0,14
251 à 1000	0,16	0,19	+ 4000	0,11	0,13

7) Travaux votés spécifiquement en Assemblée Générale

- * jusqu'à 100.000 € : 3,5 % HT du montant HT des travaux,
- * au-delà : 2,5 % HT du montant HT des travaux.

	€ HT	€ TTC
Emprunts individuels :		
- ouverture de dossier	20,00	23,92
- appels de fonds et encaissement pendant la durée du prêt	2% du montant de chaque échéance	2.39% du montant de chaque échéance

8) Signature d'actes au nom du Syndicat des Copropriétaires

Modificatif au règlement de copropriété, dépôt au rang des minutes d'un notaire, formalité de publicité foncière	180,00	215,28
--	--------	--------

	€ HT	€ TTC
9) Prestations exceptionnelles non prévisibles		
Toute prestation exceptionnelle non prévisible et non prévue dans le contrat dès lors qu'elle est fournie dans l'intérêt de la copropriété et avec l'accord préalable du Conseil Syndical, selon tarif "vacations" figurant au paragraphe 2 ci-dessus	au temps passé	au temps passé
10) Assurances		
- Gestion administrative du sinistre (par dossier)	60,00	71,76
- Suivi du dossier si l'indemnité est supérieure à 600 €	8 % HT du montant TTC de l'indemnité	
11) Police d'assurance dommages-ouvrage		
- Souscription d'une police dommages-ouvrage (par dossier)	110,00	131,56
- Assistance aux expertises et suivi des travaux, selon tarif "vacations" figurant au paragraphe 2 ci-dessus	au temps passé	au temps passé
12) Licenciement du personnel du Syndicat		
- Mise en œuvre de la procédure de licenciement (par personne)	180,00	215,28
- Négociation et rédaction d'un protocole d'accord transactionnel (par personne)	350,00	418,60
13) Assistance juridique (au temps passé)		
- Suivi des procédures judiciaires intéressant le Syndicat (réunions d'expertises, suivi du dossier, rendez-vous avec l'Avocat, etc...), par heure	90,00	107,64
14) Comptage		
- Comptage individuel (eau chaude, eau froide, chauffage) par compteur et par an	1,12	1,34
15) Compte bancaire		
- Ouverture et tenue d'un compte bancaire séparé au nom du Syndicat des Copropriétaires, par lot principal et par an	30,00	35,88
16) Divers		
- Gestion des comptes de dépôt à terme et d'épargne, par ouverture ou renouvellement	90,25	107,94
- Renseignements fiscaux, attestations, duplicata certifiés conformes, par unité	1,79	2,14
- Changement d'adresse	1,24	1,49
17) Contentieux		
- Gestion de l'échelonnement des paiements (sur courrier du copropriétaire, par règlement)	2,00	2,39
- 1 ^{ère} lettre de relance simple (15 jours à 1 mois après la date d'exigibilité)	11,28	13,49
- 2 ^{ème} lettre de relance simple (1 mois et demi après la date d'exigibilité)	11,28	13,49
- 3 ^{ème} lettre de relance recommandée = mise en demeure faisant courir les intérêts de retard (2 mois après la date d'exigibilité)	19,18	22,93
- Constitution et transmission à l'huissier de dossier (charges impayées 3 mois après la date d'exigibilité)	78,98	94,45
- Remise du dossier à l'avocat, par dossier	180,51	215,89
- Suivi du dossier remis à l'avocat, selon tarif "vacations" figurant au paragraphe 2 ci-dessus	au temps passé	au temps passé
- Prise d'hypothèque (article 19)	124,10	148,42
- Traitement des chèques ou prélèvements impayés	27,07	32,38
- Etablissement du compte pour mise en œuvre du privilège spécial immobilier au bénéfice du Syndicat des Copropriétaires	180,51	215,89

	<u>€ HT</u>	<u>€ TTC</u>
18) Mutations		
- Honoraires relatifs aux mutations de lots de copropriété	175,00	209,30
- En cas de Société transparente	185,00	221,26
- Réactualisation du questionnaire	80,00	95,68
- En cas de donation, divorce, succession, retrait SCI	56,41	67,47
- Opposition sur prix de vente, à défaut de paiement des sommes demandées au notaire (article 20 de la loi)	150,00	179,40
- Frais de tenue de compte vendeur, par an	68,82	82,31
- Ouverture fichier acquéreur	48,51	58,02

19) Carnet d'entretien

- Etablissement et mise à jour d'un carnet d'entretien, conformément à l'obligation prévue à l'article 78 de la loi du 13/12/2000, dite loi SRU, et à son décret d'application du 30/05/2001, par lot principal et par an	3,30	3,95
---	------	------

20) Carnet de maintenance décidé par un vote d'Assemblée Générale

- Dans le cadre du décret du 30/05/2001, élaboration et actualisation d'un carnet de maintenance de l'immeuble qui comprendra outre le contenu prévu par le décret du 30/05/2001, les interventions, équipement par équipement, ouvrage par ouvrage, dépassant le seuil fixé par l'article 21 de la loi du 10/07/1965, y compris celles effectuées dans le cadre d'un contrat de garantie totale, par lot principal et par an	5,50	6,57
---	------	------

Ces prix varieront chaque année au 1^{er} octobre, selon la formule de révision suivante : (Cf. page 2)

$$H = 0,15 \text{ Ha} + (0,75 \text{ Ha} \times \frac{I}{I_a}) + (0,10 \text{ Ha} \times \frac{C}{C_a})^{**}$$

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.

Les prix T.T.C. mentionnés ci-dessus s'entendent avec la T.V.A. actuelle à 19,60 % et varieront en cas de modification de ce taux.

Enfin la S.A.S. Cabinet VILLA précise que dans le cadre de son mandat, les seuls honoraires perçus par elle sont ceux figurant dans la présente résolution, à l'exclusion de toute rémunération occulte, commission, ristourne, etc...

GARANTIES

La S.A.S. Cabinet VILLA est adhérente à la Caisse de Garantie de l'Immobilier Assurances F.N.A.I.M. - 89, rue La Boétie 75008 PARIS, sous le numéro 100156 Q, le montant de sa garantie s'élevant à 53 millions d'euros, et est titulaire d'un contrat d'assurances Responsabilité Civile Professionnelle souscrit auprès de la Compagnie AIG EUROPE 92079 PARIS LA DEFENSE portant le numéro 7950214.

LITIGES ET RECLAMATIONS

En cas de litige, le Cabinet VILLA, afin de trouver une solution amiable, accepte l'intervention d'associations d'usagers et de syndicats professionnels par l'intermédiaire d'une commission de conciliation.

La S.A.S. Cabinet VILLA s'engage à faire toute déclaration de sinistre concernant sa responsabilité civile professionnelle et ce, à la demande de l'Assemblée Générale ou du Conseil Syndical.