

Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble  
RESIDENCE JAVEL LOURMEL  
110/112 RUE DE JAVEL  
99/101 RUE DE LOURMEL  
75015 PARIS

➤ **Procès-Verbal de l'Assemblée générale Extraordinaire** ◀  
**Du 16/04/2015**

**L'an deux mille quinze, le seize avril à dix-huit heures**

Les copropriétaires de l'immeuble sis :

**RESIDENCE JAVEL LOURMEL  
110/112 RUE DE JAVEL  
75015 PARIS**

se sont réunis **FONDATION EFOM  
AMPHI DIZIEN  
118 BIS RUE DE JAVEL  
75015 PARIS**

sur convocation régulière qui leur a été adressée par le Syndic.

Il est constaté, à l'examen de la feuille de présence, dûment émargée par chaque copropriétaire en entrant en séance, que **41** copropriétaires représentant **6940** voix sur **10000** voix constituant le Syndicat des Copropriétaires, sont présents ou représentés.

N'ont pas participé aux votes des résolutions prévues à l'ordre du jour, les absents non représentés dont les noms suivent :

*ABDENNEBI (228) , ASSOUS (192), BALABAUD (140) , BIHAN MARIE-PAULE (117), CLAVERIE MARIE (151) ,  
DESPOUYS ANNIE (151), EL MOUCHINO (98) , GERVAIS (151), HAMZA ATEF (162) , HELIN AGNES (98), INES  
(129) , KHOURI SAMER (98), LAIGLE MARTIN (297) , LATSCHA ALEXANDRE (154), LOFFROY NATHALIE (192)  
, OBA TURKER (81), SALAH EL DIN (168) , SCHIELE HUGUES (151), SUN GANG (151) , ZIELINSKI JACQUES  
(151), .*

Soit un total de **3060 voix.**

découlant de la feuille de présence émargée et signée par les membres du bureau.



## **ORDRE DU JOUR**

Le Président rappelle l'ordre du jour :

- 1. ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE**
- 2. ELECTION DU SCRUTATEUR**
- 3. ELECTION DU SECOND SCRUTATEUR**
- 4. ELECTION D'UN SECRETAIRE**
- 5. POINT D'INFORMATION SUR LES TRAVAUX DE CHAUDIERES : NOTE INFORMATION DU CONSEIL SYNDICAL ET ANALYSE DU BUREAU D'ETUDE L.H. CONSEIL**
- 6. TRAVAUX DE RENOVATION DE LA CHAUDIERE AVEC PASSAGE A L'ENERGIE GAZ ET SOUSCRIPTION D'UN CONTRAT D'ENTRETIEN DE TYPE P2 : SELON APPEL D'OFFRES DE L.H. CONSEIL, PROPOSITION RACCORDEMENT GRDF, PROPOSITION CONTRAT SAVE**

# RÉSOLUTIONS

A l'issue des débats, les résolutions suivantes sont mises aux voix.

## 1. ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

Majorité nécessaire : Article 24

Monsieur BELLAMY-BROWN est élu président de séance.

POUR : 6940 sur 6940 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 6940 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

41 copropriétaires totalisent 6940 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS  
ET REPRESENTES.**

## 2. ELECTION DU SCRUTATEUR

Majorité nécessaire : Article 24

Monsieur SEMAL est élu scrutateur.

POUR : 6940 sur 6940 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 6940 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

41 copropriétaires totalisent 6940 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS  
ET REPRESENTES.**

## 3. ELECTION DU SECOND SCRUTATEUR

Majorité nécessaire : Article 24

Madame BOUTOT est élue seconde scrutatrice.

POUR : 6940 sur 6940 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 6940 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

41 copropriétaires totalisent 6940 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS  
ET REPRESENTES.**



#### 4. ELECTION D'UN SECRETAIRE

**Majorité nécessaire** : Article 24

Monsieur GUESCON, représentant le cabinet FONCIA COURCELLES, est élu secrétaire.

**POUR** : 6940 sur 6940 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 6940 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

41 copropriétaires totalisent 6940 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.**

#### 5. POINT D'INFORMATION SUR LES TRAVAUX DE CHAUDIERES : NOTE INFORMATION DU CONSEIL SYNDICAL ET ANALYSE DU BUREAU D'ETUDE L.H. CONSEIL

**Majorité nécessaire** : Sans Vote

#### 6. TRAVAUX DE RENOVATION DE LA CHAUDIERE AVEC PASSAGE A L'ENERGIE GAZ ET SOUSCRIPTION D'UN CONTRAT D'ENTRETIEN DE TYPE P2 : SELON APPEL D'OFFRES DE L.H. CONSEIL, PROPOSITION RACCORDEMENT GRDF, PROPOSITION CONTRAT SAVE

**Majorité nécessaire** : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Référence :

L'article 25 g permet de décider de travaux d'amélioration ayant pour objet une économie d'énergie. Le décret n°87-764 du 15 septembre 1987, relatif notamment aux travaux d'économie d'énergie portant sur le système de chauffage et la production d'eau chaude, fixe une durée de leur amortissement inférieure à dix ans, durée déterminée par le rapport entre le coût global de l'ensemble de ces travaux, y compris les frais d'études et les frais annexes liés directement à ceux-ci, et l'économie annuelle escomptée de leur réalisation.

L'assemblée générale, après avoir examiné le dossier, les devis des entreprises annexés à la convocation et entendu les explications du conseil syndical et du syndic,

- décide de faire réaliser les travaux de rénovation de la chaufferie avec passage à l'énergie gaz naturel (ces travaux comprennent le remplacement de la chaudière et tous les éléments s'y rapportant ainsi que les mises en conformité nécessaires)

- choix de l'entreprise : société DISDEROT

Madame BOUTOT émet des réserves sur le prestataire, elle décide donc de voter contre ce prestataire.

- la marque retenue pour la chaudière est HOVAL (Garantie Constructeur 5 ans)

Montant des travaux :

- une enveloppe d' un montant total de 180.000,00 € TTC sera appelé en charges chauffage, comprenant :

. Travaux de remplacement de la chaudière soit 156.945,00 € TTC (avec option mesures acoustiques de 2.358,98 €) soit au total 159.303,98 € TTC

Il est indiqué en séance, qu'une seule mesure acoustique sera réalisée. Si une deuxième mesure acoustique était nécessaire ; pour une nuisance quelconque, le BET lancera cette seconde prestation compris dans le prix initial.

. Etude de L.H. CONSEIL (Bureau d'Etude Technique) (7% du montant HT des travaux) soit de 10.569,93 € HT et de 11.626,92 € TTC

. Travaux de raccordement seront réalisés par GrDF pour un montant de 1.182,11 € HT soit 1.300,32 € TTC

L'assemblée générale décide de souscrire une assurance dommage-ouvrages dans la mesure où ces travaux ouvrent une responsabilité décennale des entreprises et du Bureau d'Etude Technique. Le montant de la dommage-ouvrages sera de 2,5 % du montant TTC des travaux.

. Honoraires du syndic soit 1,5 % du montant HT des travaux

. Aide commerciale de GRDF, dans le cadre de la proposition d'alimentation en gaz naturel, accompagnera l'investissement de la copropriété avec en moins value soit 3.660,00 €.

. Enfin, le Bureau d'Etude Technique LH CONSEIL rappelle qu'un certificat d'économie d'énergie (CEE) sera octroyé à la copropriété en moins value soit environ 5.800,00 €

Il est à noter que ces aides GRDF et CEE seront portées au crédit du compte travaux.

- décide que le coût des travaux et accessoires, seront répartis selon les tantièmes de charges chauffage.

- décide que le contrat d'entretien souscrit auprès de l'installateur sera de type P1, P2.

En conséquence, l'assemblée générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds, suivant la clé de répartition CHARGES CHAUFFAGE correspondants aux dates d'exigibilité suivantes :

. le 01/05/2015

. le 01/07/2015

. le 01/09/2015

. le 01/11/2015

Rappel des textes :

Article 6-2 du décret du 17 mars 1967 : A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot (...) 2° le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité.

Article 6-3 du décret 17 mars 1967 : Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la convention à titre onéreux.

### **Décision sur la réalisation des travaux de rénovation de la chaudière :**

**Majorité nécessaire** : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

**POUR** : 188205 sur 308983 tantièmes.

**CONTRE** : 20362 sur 308983 tantièmes.

*CHARLIN JEAN MARIE (3657), CHAUVINAU(3392), LAFOSSE-LISNARD ARLETTE (4503), RIMASSON (3513), TAILLANDIER THOMAS(5297)*

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

41 copropriétaires totalisent 208567 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE.**

### **6.1. Décision sur le choix de fourniture CPCU :**

**Majorité nécessaire** : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

**POUR** : 26548 sur 308983 tantièmes.

*CHARLIN JEAN MARIE (3657), CHAUVINAU(3392), LAFOSSE-LISNARD ARLETTE (4503), MALHERBAUD FRANCOISE(6186), RIMASSON (3513), TAILLANDIER THOMAS(5297)*

**CONTRE** : 182019 sur 308983 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

41 copropriétaires totalisent 208567 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST REJETEE A LA MAJORITE.**



**6.2. Décision sur le choix de fourniture FIOUL :**

**Majorité nécessaire** : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

**POUR** : 0 tantièmes.

**CONTRE** : 208567 sur 308983 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

41 copropriétaires totalisent 208567 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST REJETEE A LA MAJORITE.**

**6.3. Décision sur le choix de fourniture GAZ :**

**Majorité nécessaire** : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

**POUR** : 182019 sur 308983 tantièmes.

**CONTRE** : 26548 sur 308983 tantièmes.

*CHARLIN JEAN MARIE (3657), CHAUVINAU(3392), LAFOSSE-LISNARD ARLETTE (4503),  
MALHERBAUD FRANCOISE(6186), RIMASSON (3513), TAILLANDIER THOMAS(5297)*

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

41 copropriétaires totalisent 208567 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE.**

- Les travaux débiteront courant Mai 2015 pour se terminer en Septembre/Octobre 2015.
- La prochaine période de chauffe se fera donc au GAZ.
- Il est rappelé en séance que l'enjeu financier de ces travaux est très important.
- Les copropriétaires devront honorer les échéances afin d'éviter un retard de paiement auprès des fournisseurs.
- L'urgence du dossier amène en effet, le syndic à procéder à des appels de fonds pendant les travaux. La trésorerie de l'immeuble devra donc être stable.

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, le président, après élargement de la feuille de présence par les membres du bureau lève la séance à 21h00.

<b>Le Président</b>	
Monsieur BELLAMY-BROWN	

<b>Le Secrétaire</b>	
Monsieur GUESCON Cabinet FONCIA COURCELLES	

<b>Le(s) scrutateur(s)</b>	
Monsieur SEMAL Et Madame BOUTOT	

**Certifié conforme à l'original, le présent procès verbal a été signé en séance par le Président, les scrutateurs et le Secrétaire de séance.**

**Extrait de l'article 42 de la Loi n° 65 557 du 10 juillet 1965,  
et de l'article 14, de la Loi n° 85 1470 du 31 décembre 1985**

Alinéa 2

"Les actions qui ont pour objet de contester les décisions d'Assemblée Générale 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 (Loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985), 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."

Cette opposition devra être faite par assignation devant le Tribunal de Grande Instance du lieu de la situation de l'immeuble.

**Extrait de l'article 35-IV de la Loi n° 94 624 du 21 juillet 1994**

Dernier alinéa

"Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du Nouveau Code de procédure civile, celui qui agit en justice de matière dilatoire ou abusive, est de 150 € à 3.000 € lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au paragraphe "c" de l'article 26."



