

**Service instructeur**

Direction des Opérations  
Foncières et Immobilières

N° 5e/54-07

**Service consulté**

Direction de l'Architecture

**MULHOUSE, 4-6 RUE SCHLUMBERGER**

Résumé : le présent rapport a pour objet d'approuver la prise en charge par le Département des dépenses de copropriété concernant les lots départementaux de l'immeuble situé à MULHOUSE 4-6 rue Schlumberger, comprenant notamment une mise aux normes incendie du bâtiment pour un montant total de 375 188,96 €.

Le Département est propriétaire à MULHOUSE de 3102 m<sup>2</sup> de locaux situés dans un ensemble immobilier en copropriété au n° 4-6 rue Schlumberger, répartis comme suit :

Institut Supérieur Social de MULHOUSE - ISSM -	Rez-de-chaussée, 1 <sup>er</sup> , 2 <sup>e</sup> et 3 <sup>e</sup> étages	1868 m <sup>2</sup>
Association LE CAP	4 <sup>e</sup> étage	511 m <sup>2</sup>
MDPH	rez-de-chaussée	175 m <sup>2</sup>
Direction de la Solidarité	3 <sup>e</sup> étage	127 m <sup>2</sup>
Caves	Sous-sol	109 m <sup>2</sup>
Garages	Sous-sol	193 m <sup>2</sup>
Locaux communs aux occupants départementaux		119 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>		<b>3102 m<sup>2</sup></b>

Ces locaux ont fait l'objet d'acquisitions successives au fur et à mesure de l'extension des compétences du Département dans le domaine social, par actes des 15 juillet 1993 (installation de l'ISSM et de deux centres médico-sociaux), 17 février 1998 (installation de l'association LE CAP), 11 mai 1999 (extension de l'ISSM), et 20 novembre 2006 (installation de la MDPH).

La gestion de cet immeuble est partagée entre deux syndics :

- Le syndic du 4-6 rue Schlumberger administre le bâtiment lui-même.
- Le syndic du 4-6-8-10 rue Schlumberger administre les espaces extérieurs, communs avec les autres bâtiments de cet ensemble immobilier.

En date du 20 juin 2007, se sont tenues les assemblées générales des copropriétaires de ces deux syndics, qui ont approuvé les propositions figurant aux comptes rendus en annexe. Parmi ces décisions figurent notamment le vote des budgets prévisionnels 2007 et 2008 de chaque copropriété, ainsi que des travaux exceptionnels, de mise en conformité incendie de l'immeuble 4-6 rue Schlumberger.

Je précise que le Département est largement majoritaire, puisqu'il bénéficie de 9394/10 000<sup>e</sup> du syndic 4-6 rue Schlumberger et 9405/10 000<sup>e</sup> du syndic 4 à 10 rue Schlumberger. Pour autant, il n'est pas en mesure d'imposer ses décisions : en vertu de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (art. 22 al. 2), le nombre de voix du copropriétaire possédant une quote-part des parties communes supérieure à la moitié est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires. En conséquence, pour la copropriété 4-6 rue Schlumberger, qui ne comporte que 2 copropriétaires, les décisions ne peuvent être prises qu'à l'unanimité.

Du fait de la présence de l'ISSM, la réglementation incendie applicable est drastique, et a évolué depuis l'acquisition des trois premiers niveaux de l'immeuble en 1993. L'effectif de l'immeuble est passé de 250 personnes (Etablissement Recevant du Public ERP de 4<sup>ème</sup> catégorie Type R formation) à environ 400 personnes, qui correspond à un ERP de 3<sup>ème</sup> catégorie. Aussi, en date du 25 novembre 2005, la commission de sécurité a-t-elle émis un avis défavorable au maintien de l'ouverture au public du bâtiment, en raison de la non-conformité de l'immeuble.

Le syndic de copropriété FONCIA, qui tient la gestion de cet immeuble, a comme rôle de lever cet avis défavorable. Il a missionné le bureau d'étude MELLARDI en tant que maître d'œuvre de cette opération, ainsi que le bureau de contrôle APAVE, pour vérifier la conformité des travaux réalisés. La société BET est quant à elle chargée de la coordination sécurité du chantier, la mission coordonnateur Sécurité Protection Santé (CSPS). Un dossier de sécurité a été transmis par le maître d'œuvre à la Commission de Sécurité qui a émis un avis favorable lors de la sous-commission de sécurité départementale du 23 mai 2007. Suite à cet avis, la Ville de Mulhouse a mis en demeure l'exploitant de réaliser ces travaux de mise en conformité dans un délai de 4 mois.

Les travaux portent notamment sur :

L'isolement par rapport aux tiers :

- isolement pare-flammes une demi-heure de la baie du 2<sup>ème</sup> étage dans l'angle du bâtiment pour assurer l'isolement par rapport aux logements,
- isolement pare-flammes une demi-heure de certaines baies pour renforcer l'isolement par rapport à l'église évangéliste située en vis-à-vis.

L'isolement intérieur :

- rétablissement du degré coupe-feu 1 heure des planchers par projection de plâtre et calfeutrement des passages de gaines,
- isolement des gaines techniques,
- isolement des locaux techniques et des locaux de stockage,
- isolement des dégagements (circulation horizontale et escalier encloué) par des parois coupe-feu de degré une heure toute hauteur et des portes coupe-feu de degré une demi-heure,
- mise en conformité du désenfumage de l'escalier encloué par dépose du Dispositif Autonome Déclencheur (DAD) commandant l'ouverture de l'exutoire et installation d'une commande de désenfumage manuelle au rez-de-chaussée,
- modification du sens d'ouverture des portes dans le sens de l'évacuation (accès escalier encloué, etc.).

Les installations techniques :

- réalisation des vérifications des installations techniques (électricité, désenfumage, ascenseurs, système de sécurité incendie, etc.).

Les moyens de secours :

- mise en conformité du système de sécurité incendie de catégorie A,
- extension de l'alarme de type 1 à l'ensemble du bâtiment,
- mise en place de nouvelles têtes de détection incendie.

Les travaux, portant sur les équipements communs de l'immeuble, devraient être répartis entre les deux copropriétaires concernés, à savoir le Département et un cabinet médical de cardiologie. Cependant, l'avis défavorable découlant du niveau de classement ERP de l'ISSM, le second co-propiétaire de l'immeuble a fait connaître son sentiment d'injustice quant à l'obligation de participer à ces travaux à hauteur de près de 22 000 €. Après étude attentive de ce dossier, et afin de ne pas retarder le démarrage des travaux, je propose que le Département fasse l'avance de la totalité des fonds pour la réalisation de ces travaux, et prenne en charge l'obtention du remboursement total ou partiel de la part due par le second copropriétaire concerné, après négociation avec ce dernier.

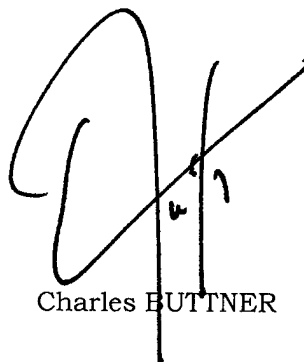
Tableau récapitulatif des dépenses (hors prestations intellectuelles)

	<b>Syndic 4-6 rue Schlumberger</b>		<b>Syndic 4-6-8-10 rue Schlumberger</b>	
	<b>Total pour information</b>	<b>quote-part département</b>	<b>Total pour information</b>	<b>quote-part département</b>
Budget fonctionnement prévisionnel 2007	82 720,00	74 085,33	13 830,00	13 007,11
Budget fonctionnement prévisionnel 2008	82 720,00	74 085,33	13 830,00	13 007,11
Réfection du macadam	-	-	454,48	427,44
travaux sur barrière automatique	-	-	600,30	564,58
Travaux de mise aux normes incendie	375 188,96	353 188,96 (Département) + 22 000 (avance cardiologie)	-	-

En conclusion, je vous propose d'approuver les propositions des assemblées générales des copropriétaires de l'immeuble 4-6 et 4-6-8-10 rue Schlumberger à MULHOUSE, telles que figurant en annexe, ainsi que la prise en charge des dépenses correspondantes par le Département.

Je précise que ces dépenses seront imputées sur l'enveloppe 13498, chapitre 11, nature 614, fonction 50 du budget départemental pour les charges de copropriété, et sur l'enveloppe 95934, chapitre 21, nature 21313 fonction 50, et l'enveloppe 95935, chapitre 21, nature 21351 fonction 50 pour les travaux exceptionnels.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.



Charles BUTTNER

## ► Procès Verbal de l'Assemblée Générale ◀ du 20 juin 2007

L'an deux mille sept et le mercredi vingt juin à 10h00

Les copropriétaires de l'immeuble sis :

4-6 RUE SCHLUMBERGER

68200 MULHOUSE

se sont réunis :

Salle de Réunion FONCIA ALSACE  
6, rue Sauvage  
68100 MULHOUSE

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 3 copropriétaires représentant **9305** 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 :  
*BROS BERNARD (216) . DEGAGEMENT (324-600) (97), LANG-LEIBER (382) .*

Soit un total de **695 voix**.

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

cl 7/24

# ORDRE DU JOUR

Le Président rappelle l'ordre du jour :

## RESOLUTION PREALABLE A L'OUVERTURE DE LA SEANCE : CONSTITUTION DU BUREAU

1. APPROBATION DES COMPTES
2. QUITUS AU SYNDIC
3. DESIGNATION DU SYNDIC
4. DISPENSE D'OUVERTURE D'UN COMPTE BANCAIRE OU POSTAL SEPARÉ
5. DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL
6. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL 2007 ET DE L'AJUSTEMENT DE L'AVANCE DE TRESORERIE
7. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL 2008 ET DE L'AJUSTEMENT DE L'AVANCE DE TRESORERIE
8. SOUSCRIPTION D'UN CONTRAT D'ENTREPOSAGE DES ARCHIVES
9. REALISATION DE TRAVAUX DE MISE AUX NORMES INCENDIE DU BATIMENT
10. DESIGNATION DU RESPONSABLE SECURITE

CL MEH

# RÉSOLUTIONS

## RESOLUTION PREALABLE A L'OUVERTURE DE LA SEANCE : CONSTITUTION DU BUREAU

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, désigne en qualité de membres du bureau :

- **ELECTION DU PRESIDENT DE SÉANCE :**

ELECTION DE DEPARTEMENT DU HAUT RHIN :

POUR : 9305 sur 9305 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 9305 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

3 copropriétaires totalisent 9305 tantièmes au moment du vote.

**MADAME HIRTZ DEPARTEMENT DU HAUT RHIN EST ELU(E) A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.**

- **ELECTION DU OU DES SCRUTATEURS :**

- **ELECTION DU SECRÉTAIRE :**

ELECTION DE MONSIEUR LEFEVRE de FONCIA :

POUR : 9305 sur 9305 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 9305 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

3 copropriétaires totalisent 9305 tantièmes au moment du vote.

**MONSIEUR LEFEVRE de FONCIA EST ELU(E) A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.**

Le bureau étant ainsi constitué, le Président déclare la séance ouverte et certifie la feuille de présence.

## 1. APPROBATION DES COMPTES

L'assemblée générale, après avoir examiné les pièces annexes et avoir délibéré, approuve les comptes présentés par le syndic à la date du 31 - 12 - 2006.

POUR : 9305 sur 9305 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 9305 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

3 copropriétaires totalisent 9305 tantièmes au moment du vote.

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

cl TRH

## 2. QUITUS AU SYNDIC

L'assemblée générale, après avoir délibéré, donne quitus au syndic de sa gestion pour la période écoulée.

**POUR** : 9305 sur 9305 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 9305 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

3 copropriétaires totalisent 9305 tantièmes au moment du vote.

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

## 3. DESIGNATION DU SYNDIC

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, désigne FONCIA ALSACE HAUT-RHIN en qualité de syndic, selon contrat joint à la convocation, à compter de la présente assemblée, jusqu'à la date de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice en cours ou celle convoquée en application de l'article 25-1, dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965, statuant aux conditions de majorité simple. Son mandat prendra fin, en tout état de cause, au plus tard le 30-09-2008.

**POUR** : 9305 sur 10000 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 10000 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

3 copropriétaires totalisent 9305 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.**

## 4. DISPENSE D'OUVERTURE D'UN COMPTE BANCAIRE OU POSTAL SEPRE

L'Assemblée Générale, après avoir constaté que le syndic remplit les conditions prévues par la loi du 2 janvier 1970 et son décret d'application, et bénéficie d'une garantie financière de 5 800 000,00 euros, dispense le syndic d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat des copropriétaires, jusqu'au 30-09-2008 date à laquelle le mandat de syndic prendra fin.

Les fonds du syndicat seront imputés au compte de trésorerie de la copropriété dans le cadre du compte bancaire unique « syndicat des copropriétaires » du Cabinet FONCIA ALSACE HAUT-RHIN, bénéficiant de la garantie financière et ce, en application de l'article 18, 6<sup>ème</sup> alinéa de la loi du 10 juillet 1965.

La comptabilité de l'immeuble reste indépendante de celle des autres copropriétés.

FONCIA ALSACE HAUT-RHIN bénéficie de ce compte dans le cadre de la loi N°70-9 du 2 janvier 1970.

**POUR** : 9305 sur 10000 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 10000 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

3 copropriétaires totalisent 9305 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.**

CL RRP

## 5. DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, désigne en qualité de membres du Conseil Syndical, à compter de la présente assemblée, jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice ou celle convoquée en application de l'article 25-1 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965, les personnes suivantes élues uni nominalement :

- NOMINATION DE MADAME HIRTZ DEPARTEMENT DU HAUT-RHIN

**POUR** : 9305 sur 10000 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 10000 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

3 copropriétaires totalisent 9305 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.**

- NOMINATION DE SCI 6 SCHLUMBERGER - M. LARA

**POUR** : 9305 sur 10000 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 10000 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

3 copropriétaires totalisent 9305 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.**

## 6. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL 2007 ET DE L'AJUSTEMENT DE L'AVANCE DE TRESORERIE

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et avoir délibéré, fixe le montant du budget de l'exercice à 82 720,00 euros.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du ¼ du budget voté, le 1er jour de chaque trimestre.

En application du règlement de copropriété et de l'article 35 du décret du 17 mars 1967, le syndic ajustera à 16<sup>ème</sup> du montant du budget prévisionnel, le niveau de l'avance de trésorerie.

### **Rappel** :

Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1<sup>ers</sup> janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

**POUR** : 9305 sur 9305 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 9305 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

3 copropriétaires totalisent 9305 tantièmes au moment du vote.

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

Q NRH



## 7. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL 2008 ET DE L'AJUSTEMENT DE L'AVANCE DE TRESORERIE

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et avoir délibéré, fixe le budget de l'exercice à la somme de 82 720,00 euros.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du ¼ du budget voté, le 1er jour de chaque trimestre.

En application du règlement de copropriété et de l'article 35 du décret du 17 mars 1967, le syndic ajustera à 16<sup>ème</sup> du montant du budget prévisionnel, le niveau de l'avance de trésorerie.

### Rappel :

Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1<sup>ers</sup> janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

POUR : 9305 sur 9305 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 9305 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

3 copropriétaires totalisent 9305 tantièmes au moment du vote.

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

## 8. SOUSCRIPTION D'UN CONTRAT D'ENTREPOSAGE DES ARCHIVES

Pour prévenir tout litige qui pourrait naître de l'application du décret du 14 mars 2005 sur la conservation et la transmission des archives du syndicat, l'Assemblée Générale décide de souscrire un contrat auprès de la société ARCHIVECO, spécialiste bénéficiant des assurances requises, selon modèle joint à la convocation.

Le coût de cette prestation s'élève annuellement à 25 euros HT plus 1 euro HT par lot principal pour l'ensemble du syndicat des copropriétaires.

Le contrat est souscrit pour une durée de 5 ans puis renouvelable d'année en année.

L'Assemblée prend acte en outre, qu'en contrepartie, le syndic renonce aux honoraires de frais de transmission de dossiers au successeur.

POUR : 9305 sur 9305 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 9305 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

3 copropriétaires totalisent 9305 tantièmes au moment du vote.

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

Q MRF

## 9. REALISATION DE TRAVAUX DE MISE AUX NORMES INCENDIE DU BATIMENT

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis présentés par le syndic et de l'avis du Conseil Syndical, et après avoir délibéré, décide :

- L'exécution des travaux de mise en conformité incendie du bâtiment, courant été 2007 selon estimatif présenté par le bureau d'étude MELLARDI s'élevant à 277 750,00 euros HT (soit 332 189,00 € TTC) ou à défaut, par l'entreprise la mieux disante et répondant au mieux des intérêts du syndicat des copropriétaires dans le cadre du montant voté.
- De confier la maîtrise d'œuvre à la société B.E.T MELLARDI selon le contrat joint à la convocation pour un montant de 19 360,00 euros HT (soit 23 154,00 € TTC).
- Décide de confier la mission de coordonnateur SPS à Monsieur LUDWIG de la société B.E.T selon le contrat joint à la convocation, pour un montant de 6950,00 euros HT (soit 8312,00 euros TTC).
- Décide de confier la mission de contrôle technique de Construction à l'APAVE selon le contrat joint à la convocation pour un montant de 3000,00 HT (soit 3588,00 € TTC).

De façon que le syndicat soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans son devis, l'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition « Charges générales 035 bâtiment n°4 », aux appels de provisions exigibles au lendemain de l'assemblée générale et appelés aux dates suivantes :

- Le 01 juillet 2007 pour 20 %,
- Le 01 Août 2007 pour 40 %
- Le 01 septembre 2007 pour le solde

Les propriétaires du lot numéro 70 (Docteurs LANG – LEIBER) s'opposent à la réalisation des travaux de mise aux normes incendies qui seront réalisés en parties communes.

Au regard du caractère impératif et urgents de ces travaux pour la continuité des activités exercées sur le site, le département du Haut-Rhin accepte, sous réserve de l'accord de la commission permanente, de faire l'avance de la totalité des fonds pour la réalisation des travaux, à charge pour lui de réclamer tout ou partie de la quote part des autres copropriétaires du bâtiment numéro 4.

L'Assemblée prend acte que le plan de financement tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires, mais seulement le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.

L'Assemblée prend acte que les honoraires du syndic seront calculés conformément aux bases contractuelles, soit un montant de 7945,96 € TTC.

### **Rappel des textes :**

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

**POUR :** 9394 sur 9394 tantièmes.

**CONTRE :** 0 sur 9394 tantièmes.

**ABSTENTIONS :** 0 tantièmes.

2 copropriétaires totalisent 9394 tantièmes au moment du vote.

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

CL MRH

## 10. DESIGNATION DU RESPONSABLE SECURITE

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, désigne en qualité de responsable incendie, à compter de la présente assemblée, Madame STEINER, Directrice de l' ISSM.

**POUR** : 9394 sur 10000 tantièmes.

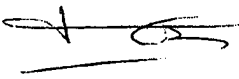
**CONTRE** : 0 sur 10000 tantièmes.


**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

2 copropriétaires totalisent 9394 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.**

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, le président, après émargement de la feuille de présence par les membres du bureau lève la séance à 11h32.

Le Président	
DEPARTEMENT DU HAUT RHIN MADAME HIRTZ 	

Le Secrétaire	
MONSIEUR LEFEVRE de FONCIA 	

Le(s) scrutateur(s)	

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."

M214

## ► Procès Verbal de l'Assemblée Générale ◀ du 20 juin 2007

L'an deux mille sept et le mercredi vingt juin à 9h30

Les copropriétaires de l'immeuble sis :

4-6-8-10 Rue Schlumberger

68100 MULHOUSE

se sont réunis :

Salle de Réunion FONCIA ALSACE  
6, rue Sauvage  
68100 MULHOUSE

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 7 copropriétaires représentant **9405** 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 :  
*BROS BERNARD (185), DIESEL-LANG-LEIBER (326), LOT DE COPROPRIETE (323-600) (84).*

Soit un total de **595 voix**.

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

EC. ARH  
d

# ORDRE DU JOUR

Le Président rappelle l'ordre du jour :

## RESOLUTION PREALABLE A L'OUVERTURE DE LA SEANCE : CONSTITUTION DU BUREAU

1. APPROBATION DES COMPTES
2. QUITUS AU SYNDIC
3. DESIGNATION DU SYNDIC
4. DISPENSE D'OUVERTURE D'UN COMPTE BANCAIRE OU POSTAL SEPARÉ
5. DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL
6. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL 2007
7. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL 2008
8. SOUSCRIPTION D'UN CONTRAT D'ENTREPOSAGE DES ARCHIVES
9. REALISATION DE TRAVAUX DE REFECTION DE MACADAM
10. REALISATION DE TRAVAUX SUR LA BARRIERE AUTOMATIQUE : SUPPRESSION DE LA BOUCLE MAGNETIQUE PAR UNE OUVERTURE AVEC EMETTEUR

G.C. 724 2

# RÉSOLUTIONS

## RESOLUTION PREALABLE A L'OUVERTURE DE LA SEANCE : CONSTITUTION DU BUREAU

**Majorité nécessaire** : Article 24

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, désigne en qualité de membres du bureau :

### • ELECTION DU PRESIDENT DE SÉANCE :

ELECTION DE DEPARTEMENT DU HAUT RHIN :

**POUR** : 9405 sur 9405 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 9405 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

7 copropriétaires totalisent 9405 tantièmes au moment du vote.

**MADAME HIRTZ DEPARTEMENT DU HAUT RHIN EST ELU(E) A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.**

### • ELECTION DU OU DES SCRUTATEURS :

ELECTION DE SCI HABITAT & CONFORT :

**POUR** : 9405 sur 9405 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 9405 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

7 copropriétaires totalisent 9405 tantièmes au moment du vote.

**MONSIEUR LARA SCI HABITAT & CONFORT EST ELU(E) A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.**

### • ELECTION DU SECRÉTAIRE :

ELECTION DE MONSIEUR LEFEVRE de FONCIA :

**POUR** : 9405 sur 9405 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 9405 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

7 copropriétaires totalisent 9405 tantièmes au moment du vote.

**MONSIEUR LEFEVRE de FONCIA EST ELU(E) A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.**

Le bureau étant ainsi constitué, le Président déclare la séance ouverte et certifie la feuille de présence.

## 1. APPROBATION DES COMPTES

L'assemblée générale, après avoir examiné les pièces annexes et avoir délibéré, approuve les comptes présentés par le syndic à la date du 31 - 12 - 2006.

**POUR** : 9405 sur 9405 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 9405 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

7 copropriétaires totalisent 9405 tantièmes au moment du vote.

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

Y.C. CL 9/24

## 2. QUITUS AU SYNDIC

L'assemblée générale, après avoir délibéré, donne quitus au syndic de sa gestion pour la période écoulée.

POUR : 9405 sur 9405 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 9405 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

7 copropriétaires totalisent 9405 tantièmes au moment du vote.

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

## 3. DESIGNATION DU SYNDIC

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, désigne FONCIA ALSACE HAUT-RHIN en qualité de syndic, selon contrat joint à la convocation, à compter de la présente assemblée, jusqu'à la date de l'Assemblée Générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice en cours ou celle convoquée en application de l'article 25-1, dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965, statuant aux conditions de majorité simple. Son mandat prendra fin, en tout état de cause, au plus tard le 30-09-2008.

POUR : 9405 sur 10000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

7 copropriétaires totalisent 9405 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.**

## 4. DISPENSE D'OUVERTURE D'UN COMPTE BANCAIRE OU POSTAL SEPRE

L'Assemblée Générale, après avoir constaté que le syndic remplit les conditions prévues par la loi du 2 janvier 1970 et son décret d'application, et bénéficie d'une garantie financière de 5 800 000,00 euros, dispense le syndic d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat des copropriétaires, jusqu'au 30-09-2008 date à laquelle le mandat de syndic prendra fin.

Les fonds du syndicat seront imputés au compte de trésorerie de la copropriété dans le cadre du compte bancaire unique « syndicat des copropriétaires » du Cabinet FONCIA ALSACE HAUT-RHIN, bénéficiant de la garantie financière et ce, en application de l'article 18, 6<sup>ème</sup> alinéa de la loi du 10 juillet 1965.

La comptabilité de l'immeuble reste indépendante de celle des autres copropriétés.

FONCIA ALSACE HAUT-RHIN bénéficie de ce compte dans le cadre de la loi N°70-9 du 2 janvier 1970.

POUR : 9405 sur 10000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

7 copropriétaires totalisent 9405 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.**

yc a  
GRH



## 5. DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, désigne en qualité de membres du Conseil Syndical, à compter de la présente assemblée, jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice ou celle convoquée en application de l'article 25-1 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965, les personnes suivantes élues unilatéralement :

- NOMINATION DE SCI HABITAT & CONFORT – MONSIEUR LARA

**POUR** : 9405 sur 10000 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 10000 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

7 copropriétaires totalisent 9405 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.**

- NOMINATION DE M. BERNARD BROS

**POUR** : 9405 sur 10000 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 10000 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

7 copropriétaires totalisent 9405 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.**

## 6. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL 2007

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et avoir délibéré, fixe le montant du budget de l'exercice à 13 830,00 euros.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du ¼ du budget voté, le 1er jour de chaque trimestre.

### **Rappel :**

Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1<sup>ers</sup> janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

**POUR** : 9405 sur 9405 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 9405 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

7 copropriétaires totalisent 9405 tantièmes au moment du vote.

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

Y.L. Q

17/2/07  
Page 5

## 7. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL 2008

L'Assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et avoir délibéré, fixe le budget de l'exercice à la somme de 13 830,00 euros.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du ¼ du budget voté, le 1er jour de chaque trimestre.

### **Rappel :**

Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1<sup>ers</sup> janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

**POUR** : 9405 sur 9405 tantièmes.

**CONTRE** : 0 sur 9405 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

7 copropriétaires totalisent 9405 tantièmes au moment du vote.

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

## 8. SOUSCRIPTION D'UN CONTRAT D'ENTREPOSAGE DES ARCHIVES

Pour prévenir tout litige qui pourrait naître de l'application du décret du 14 mars 2005 sur la conservation et la transmission des archives du syndicat, l'Assemblée Générale décide de souscrire un contrat auprès de la société ARCHIVECO, spécialiste bénéficiant des assurances requises, selon modèle joint à la convocation.

Le coût de cette prestation s'élève annuellement à 25 euros HT plus 1 euro HT par lot principal pour l'ensemble du syndicat des copropriétaires.

Le contrat est souscrit pour une durée de 5 ans puis renouvelable d'année en année.

L'Assemblée prend acte en outre, qu'en contrepartie, le syndic renonce aux honoraires de frais de transmission de dossiers au successeur.

**POUR** : 0 sur 9405 tantièmes.

**CONTRE** : 9405 sur 9405 tantièmes.

**ABSTENTIONS** : 0 tantièmes.

7 copropriétaires totalisent 9405 tantièmes au moment du vote.

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

Y.C. Q MRH  
Page 6

## 9. REALISATION DE TRAVAUX DE REFECTION DE MACADAM

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis présentés par le syndic et de l'avis du Conseil Syndical, et après avoir délibéré, décide :

- L'exécution des travaux de réfection de macadam devant le portail, courant 2007 selon proposition présentée par l'entreprise SGB s'élevant à 454,48 euros TTC ou à défaut, par l'entreprise la mieux disante et répondant au mieux des intérêts du syndicat des copropriétaires dans le cadre du montant voté.

De façon que le syndicat soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans son devis, l'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition « CHARGES COMMUNES 001 », aux appels de provisions exigibles au lendemain de l'assemblée générale et appelés aux dates suivantes :

- Le 01 juillet 2007 pour 100 %,

L'Assemblée prend acte que le plan de financement tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires, mais seulement le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.

L'Assemblée prend acte que les honoraires du syndic seront calculés conformément aux bases contractuelles.

### Rappel des textes :

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

POUR : 9405 sur 9405 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 9405 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

7 copropriétaires totalisent 9405 tantièmes au moment du vote.

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

CL  
LL  
TRH  
Page 7

## 10. REALISATION DE TRAVAUX SUR LA BARRIERE AUTOMATIQUE : SUPPRESSION DE LA BOUCLE MAGNETIQUE PAR UNE OUVERTURE AVEC EMETTEUR

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis présentés par le syndic et de l'avis du Conseil Syndical, et après avoir délibéré, décide :

- L'exécution des travaux de remplacement de la boucle magnétique située au sol par une ouverture par émetteur, courant juillet 2007 par l'entreprise la mieux disante et répondant au mieux des intérêts du syndicat des copropriétaires dans le cadre du montant voté s'élevant à 600,30 € TTC.

De façon que le syndicat soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans son devis, l'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder, selon la clé de répartition « CHARGES COMMUNES 001 », aux appels de provisions exigibles au lendemain de l'assemblée générale et appelés aux dates suivantes :

- Le 01 juillet 2007 pour 100 %,

L'Assemblée prend acte que le plan de financement tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires, mais seulement le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.

L'Assemblée prend acte que les honoraires du syndic seront calculés conformément aux bases contractuelles.

### Rappel des textes :

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

POUR : 9405 sur 9405 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 9405 tantièmes.

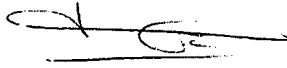
ABSTENTIONS : 0 tantièmes.


7 copropriétaires totalisent 9405 tantièmes au moment du vote.

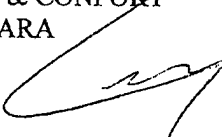
**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.**

Y.L. Q  
A.R.H.  
Page 8

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, le président, après émargement de la feuille de présence par les membres du bureau lève la séance à 10h06.

Le Président	
DEPARTEMENT DU HAUT RHIN MADAME HIRTZ 	

Le Secrétaire	
MONSIEUR LEFEVRE de FONCIA 	

Le(s) scrutateur(s)	
SCI HABITAT & CONFORT MONSIEUR LARA 	

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

A. inéa 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."