



48 rue Laffitte  
75009 PARIS

01 48 74 05 81 - jdg.immo@wanadoo.fr  
RCS Paris 419 216 069 - CP 75012016 000 000 041  
Agence immobilière

Procès-verbal  
Assemblée Générale Ordinaire  
Jeudi 21 mars 2019

L'An deux mille dix-neuf, le jeudi 21 mars à 17 heures 30, les copropriétaires de l'immeuble sis **II bis rue Sextius Michel à Paris (75015)** se sont réunis en assemblée générale à l'immeuble chez Monsieur et Madame DUPONT sur convocation adressée par le syndic afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant.

- 1 - Désignation du Président de séance. Article 24
- 2 - Désignation du Scrutateur de séance. Article 24
- 3 - Désignation du Secrétaire de séance. Article 24
- 4 - Approbation des comptes de l'exercice 2017. Article 24
- 5 - Approbation des comptes de l'exercice 2018. Article 24
- 6 - Quitus au Syndic pour sa gestion arrêtée au 31 décembre 2018. Article 24
- 7 - Désignation du Cabinet JDG IMMO en qualité de syndic. Article 25
- 8 - Vote du budget prévisionnel de l'exercice 2020. Article 24
- 9 - Montant de la cotisation annuelle obligatoire du fonds de travaux (Loi Alur). Article 24
- 10 - Désignation des membres du conseil syndical. Article 25
- 11 - Seuil de consultation obligatoire du conseil syndical. Article 25
- 12 - Mise en concurrence des contrats et marchés. Article 25
- 13 - Autorisation à donner à Monsieur et Madame CAIRET, propriétaires du lot 9 sis au 6<sup>ème</sup> étage, d'installer à leurs frais exclusifs une climatisation individuelle d'appartement. Article 25
- 14 - Installation d'extincteurs dans les parties communes de l'immeuble. Article 25
- 15 - Rappel concernant Les modalités d'utilisation des parties communes de l'immeuble. Sans vote
- 16 - Questions diverses. Sans vote

Il est dressé une feuille de présence signée par chaque copropriétaire entrant en séance, laquelle permet de constater que 8 copropriétaires sur 11 sont présents ou représentés, soit 752/1.000 tantièmes.

Copropriétaires présents ou représentés.

BAFOUR (117) BARRY (141) CAIRET (73) DUPONT (134) LEMASSON (128) RIGAUDIAS (65) TROPHARDY (58) VINEL (38)

Copropriétaires absents et non représentés.

AUBART (141) HONG (52) LAMIRAND (55)

O YN N

L'Assemblée Générale reconnaît qu'elle a été convoquée tant dans les formes et délais prévus par le règlement de copropriété que suivant les dispositions de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967 et leurs modifications des 31 décembre 1985 et 9 juin 1986.

**1 - Désignation du président de séance**

Monsieur BAFOUR est élu Président de séance.

Vote pour 8 copropriétaires totalisant 752/752 tantièmes.

**Résolution adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.**

**2 - Désignation du Scrutateur de séance**

Monsieur LEMASSON est élu Scrutateur de séance.

Vote pour 8 copropriétaires totalisant 752/752 tantièmes.

**Résolution adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.**

**3 - Désignation du Secrétaire de séance**

Eric JAQUEN représentant le Cabinet JDG IMMO est élu Secrétaire de séance.

Vote pour 8 copropriétaires totalisant 752/752 tantièmes.

**Résolution adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.**

**4 - Approbation des comptes de l'exercice 2017**

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des documents suivants notifiés à chaque copropriétaire :

- l'état financier
- le compte de gestion général du syndicat des copropriétaires
- le comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé

Approuve les comptes établis par le Cabinet SOGEY pour l'exercice 2017 et leur répartition arrêtés à la somme de 26.873,18 euros, sous réserve de la communication de la position du syndicat des copropriétaires vis-à-vis des cotisations de retraite HUMANIS.

Vote pour 8 copropriétaires totalisant 752/752 tantièmes.

**Résolution adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.**

**5 - Approbation des comptes de l'exercice 2018**

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des documents suivants notifiés à chaque copropriétaire :

- l'état financier
- le compte de gestion général du syndicat des copropriétaires
- le comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé

Approuve les comptes établis par JDG IMMO pour l'exercice 2018 et leur répartition arrêtés à la somme de 27.720,37 euros.

Vote pour 8 copropriétaires totalisant 752/752 tantièmes.

**Résolution adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.**

*CH* 47<sup>2</sup> M

## **6 - Quitus au Syndic pour sa gestion arrêtée au 31 décembre 2018**

L'assemblée générale donne quitus plein, entier et définitif au Cabinet JDG IMMO pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31 décembre 2018.

Vote pour 8 copropriétaires totalisant 752/752 tantièmes.

**Résolution adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.**

## **7 - Désignation du Cabinet JDG IMMO en qualité de Syndic**

L'Assemblée Générale désigne le Cabinet JDG IMMO, Administrateur de Biens dont le siège social est situé 48 rue Laffitte à PARIS, représenté par son gérant Monsieur Eric Jaouen (titulaire de la carte professionnelle CPI 7501 2016 000 003 041 délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris) , en qualité de Syndic pour une durée de 15 mois qui entrera en vigueur le 21 mars 2019 pour s'achever le 20 juin 2020.

Elle approuve les termes du contrat annexé à la convocation et fixe le montant des honoraires annuels de gestion courante à la somme de 2.805,00 euros hors taxes, soit la somme de 3.366,00 euros TTC, au taux de TVA en vigueur de 20%.

L'Assemblée Générale donne mandat au Président de l'assemblée générale, pour la signature du contrat de syndic pour le compte du syndicat des copropriétaires.

Vote pour 8 Copropriétaires totalisant 752/1.000 tantièmes..

**Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.**

## **8 - Vote du budget prévisionnel de l'exercice 2020**

L'assemblée générale approuve en toutes ses composantes le budget prévisionnel de l'exercice 2020 fixé à la somme de 27.500,00 euros tel que joint à la convocation d'assemblée générale.

Les appels provisionnels sont exigibles les 1<sup>er</sup> de chaque trimestre , soit les 1<sup>er</sup> janvier, 1<sup>er</sup> avril, 1<sup>er</sup> juillet et 1<sup>er</sup> octobre.

Vote pour 8 copropriétaires totalisant 752/752 tantièmes.

**Résolution adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.**

## **9 - Montant de la cotisation annuelle obligatoire du fonds de travaux. (Loi Alur)**

La modification de l'article 14-2 par la loi ALUR oblige les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation soumis au régime de la copropriété à constituer un fonds de travaux depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017.

Ce fonds de travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires.

Le montant de cette cotisation, exprimé en pourcentage du budget prévisionnel, est décidé par l'assemblée générale, ce montant ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel.

Il est à noter que les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires ; elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat à l'occasion de la cession d'un lot.

L'Assemblée Générale fixe pour les exercices 2019 et 2020 le montant de la cotisation annuelle au fonds de travaux à 5% du budget prévisionnel, soit une somme arrondie à 1.400,00 euros répartie en charges communes générales et autorise le Syndic à émettre des appels provisionnels trimestriels égaux au quart de la cotisation votée à compter de ce jour.

Vote pour 8 copropriétaires totalisant 752/752 tantièmes.

**Résolution adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.**

## **10 - Désignation des membres du conseil syndical**

L'assemblée générale désigne en qualité de membres du conseil syndical pour une durée de quinze mois et ce jusqu'au 20 juin 2020 :

- **Monsieur BAFOUR.** Vote pour 8 copropriétaires totalisant 752/1.000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

- **Madame DUPONT.** Vote pour 8 copropriétaires totalisant 752/1.000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

- **Monsieur LEMASSON.** Vote pour 8 copropriétaires totalisant 752/1.000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

## **11 - Seuil de consultation obligatoire du conseil syndical**

L'assemblée générale décide de fixer à 0,00 euros T.T.C le montant des marchés de travaux et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire.

Vote pour 8 copropriétaires totalisant 752/1.000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

## **12 - Mise en concurrence des contrats et marchés**

L'assemblée générale décide de fixer à 1.500,00 euros T.T.C le montant des marchés de travaux et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Vote pour 8 copropriétaires totalisant 752/1.000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

## **13 - Autorisation à donner à Monsieur et Madame CAIRET, propriétaires du lot 9 sis au 6<sup>ème</sup> étage, d'installer à leurs frais exclusifs une climatisation fixe individuelle d'appartement.**

L'Assemblée Générale, après en avoir débattu, autorise Monsieur et Madame CAIRET à installer à leurs frais un système de climatisation fixe individuelle de leur appartement avec unité extérieure dès lors que celui-ci respecte les règles fixées en la matière par les lois et règlements et que l'installation projetée ne préjudicie pas à la structure de l'immeuble.

Madame DUPONT émet une réserve sur la nuisance sonore que risquerait de générer cette installation, sans qu'elle soit opposée à celle-ci.

Le Conseil Syndical ou le Syndic seront conviés par Monsieur et Madame CAIRET à l'issue de la mise en œuvre de ces travaux à fin de contrôle de ceux-ci et de ce que l'installation est conforme en toutes caractéristiques aux documents joints à la convocation d'assemblée générale.

Vote pour 7 copropriétaires totalisant 624/1.000 tantièmes.

Vote contre 1 copropriétaire totalisant 128/1.000 tantièmes. LEMASSON (128)

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

*af 4/4 4 n*

#### 14 - Installation d'extincteurs dans les parties communes de l'immeuble

L'Assemblée Générale décide d'installer des extincteurs dans les parties communes de l'immeuble.

Vote pour 5 copropriétaires totalisant 449/1.000 tantièmes.

Vote contre 3 copropriétaires totalisant 303/1.000 tantièmes. BAFOUR (117) LEMASSON (128) TROPHARDY (58)

Résolution rejetée.

#### 15 - Rappel concernant les modalités d'utilisation des parties communes de l'immeuble

Il est rappelé que l'étendage du linge aux fenêtres et dans la cour est interdit par le règlement de copropriété. De même, il est demandé de ne rien jeter par les fenêtres.

D'une manière générale, le hall d'entrée, les couloirs, les escaliers et les paliers d'étage ne doivent en aucun cas être encombrés par des effets personnels.

#### 16 - Questions diverses

Dans le cadre de l'entretien de l'immeuble, la lazure de la porte d'entrée de l'immeuble et les murs du hall d'entrée seront repris dans la limite d'un budget de 2.000,00 euros TTC.

Des devis seront demandés pour la remise en peinture de la porte interphone, le nettoyage de la moquette murale des parties communes et son remplacement.

Évacuation des condensats de la chaudière de l'appartement de Monsieur et Madame CAIRET. Monsieur CAIRET se propose d'installer une jardinière qui les collectera dans la cour de l'immeuble.

Les copropriétaires se plaignent des agissements extrêmement sonores des locataires de Monsieur AUBART et de ceux de Monsieur HÖNG et demandent à ces derniers d'inviter leurs locataires respectifs à faire cesser ces nuisances sans délais.

*La prochaine assemblée générale des copropriétaires se tiendra  
jeudi 12 mars 2020 à 17 heures 30.*

L'ordre du jour étant épuisé et plus personne ne demandant la parole,  
le Président lève la séance à 19 heures 30.

Il est dressé le présent procès-verbal pour servir et valoir ce que de droit. Un exemplaire signé par le Président est conservé dans les archives de l'administrateur. Un tirage conforme est remis à chaque propriétaire présent ou représenté ; il est notifié par lettre recommandée avec accusé de réception aux propriétaires absents ou opposants.

Le Président  
Mr BAFOUR

Le Scrutateur,  
Mr LEMASSON

Le Secrétaire  
Eric Jaouen / JDG IMMO

JDG IMMO  
48 rue Laffitte 75009 PARIS  
Tél. 01 48 74 05 81  
jdg.immo@wanadoo.fr  
SARL au Capital de 7 622,45 €  
Siret 410 210 090 00016  
CPI 7501 2016 000 003 041

##### MAJORITÉS :

Article 24 : Majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Article 25 : Majorité des voix de tous les copropriétaires.

Article 25-1 : Majorité au tiers des voix de tous les copropriétaires.

Article 26-1 : Double majorité

Article 26-2 : Unanimité des copropriétaires.

Adhérent FNAIM  
Article 25-1 : Lorsque l'Assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le Syndicat, la même Assemblée peut décider à la majorité de l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote. Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle Assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

##### Rappel de l'article 42 al. 2

« 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 défendants, 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. »

