

48 rue Laffitte - 75009 PARIS

01 48 74 05 81

jdg.immo@wanadoo.fr

RCS : 410 210 090 - CPI : 7501 2016 000 0003 041

Adhérent FNAIM

Procès-verbal  
Assemblée Générale Ordinaire  
Jeudi 12 mars 2020

L'An deux mille vingt, le jeudi 12 mars à 17 heures 30, les copropriétaires de l'immeuble sis **11 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 ou des Scrutateurs de séance. Article 24
- 3 - Désignation du Secrétaire de séance. Article 24
- 4 - Compte-rendu du Conseil Syndical sur les actions menées depuis la dernière assemblée générale. Sans vote
- 5 - Approbation des comptes de l'exercice allant du 1<sup>er</sup> janvier 2019 au 31 décembre 2019. Article 24
- 6 - Fixation des modalités de consultation des pièces justificatives des charges et contrats. Article 24
- 7 - Quitus au Syndic pour sa gestion arrêtée au 31 décembre 2019. Article 24
- 8 - Désignation du Cabinet JDG IMMO en qualité de syndic et adoption de son contrat. Article 25
- 9 - Désignation des membres du conseil syndical. Article 25
- 10 - Autorisation à donner au Conseil Syndical d'engager des travaux autres que d'urgence, vote d'un budget. Article 24
- 11 - Dispense à donner au Conseil Syndical de procéder à la mise en concurrence du contrat de syndic tous les 3 ans. (Article 21 de la Loi ALUR du 10 juillet 1965 modifiée par la Loi Macron du 6 août 2015). Article 25
- 12 - Réajustement du budget prévisionnel de l'exercice allant du 1<sup>er</sup> janvier 2020 au 31 décembre 2020. Article 24
- 13 - Vote du budget prévisionnel de l'exercice allant du 1<sup>er</sup> janvier 2021 au 31 décembre 2021. Article 24
- 14 - Maintien ou réajustement de l'avance de trésorerie permanente. Article 24
- 15 - Montant de la cotisation annuelle obligatoire du fonds de travaux (Loi Alur). Article 24
- 16 - Seuil de consultation obligatoire du conseil syndical. Article 25
- 17 - Mise en concurrence des contrats et marchés. Article 25
- 18 - Présentation par le syndic du carnet d'entretien de l'immeuble. Sans vote
- 19 - Conditions de rachat par le lot n° 4 de la quote-part d'ascenseur desservant le second étage. Article 24
- 20 - Mandat à donner au Syndic pour tout signalement auprès de la Mairie de Paris de locations de style airbnb au sein de l'immeuble. Article 24
- 21 - Encombrement de l'ex-loge, règles d'utilisation. Article 24
- 22 - Remplacement des luminaires du hall d'entrée et de la cage d'escalier, vote d'un budget. Article 25
- 23 - Remplacement du plafonnier de l'ascenseur, vote d'un budget. Article 25
- 24 - Pose de compteurs divisionnaires d'eau froide. (Devis en attente). Article 25
- 25 - Transfert de la propriété des colonnes électriques au gestionnaire du réseau public d'électricité. Article 24
- 26 - Questions diverses
- 27 - Fixation de la date de la prochaine assemblée générale. Sans vote

Et ce RR

Il est dressé une feuille de présence signée par chaque copropriétaire entrant en séance, laquelle permet de constater que 7 copropriétaires sur 11 sont présents ou représentés, soit 713/1.000 tantièmes.

**Copropriétaires présents ou représentés.**

BAFOUR (117) BARRY (141) CAIRET (73) DUPONT (134) LAMIRAND (55) LEMASSON (128) RIGAUDIAS (65)

**Copropriétaires absents et non représentés.**

AUBART (141) HONG (52) TROPHARDY (58) VINEL (36)

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**

Madame DUPONT est élue Président de séance.

Vote pour 7 copropriétaires totalisant 713/713 tantièmes.

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

**2 - Désignation du ou des Scrutateurs de séance**

Monsieur RIGAUDIAS est élu Scrutateur de séance.

Vote pour 7 copropriétaires totalisant 713/713 tantièmes.

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

**3 - Désignation du Secrétaire de séance**

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

Vote pour 7 copropriétaires totalisant 713/713 tantièmes.

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

**4 - Compte-rendu du Conseil Syndical sur les actions menées depuis la dernière assemblée générale**

Le Conseil Syndical rend compte au cours de l'assemblée générale des actions menées par ses soins depuis la dernière assemblée générale.

**L'Assemblée Générale prend acte.**

**5 - Approbation des comptes de l'exercice allant du 1<sup>er</sup> janvier 2019 au 31 décembre 2019**

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

A series of handwritten signatures or initials, including 'HCO' and 'PR', are written in black ink at the bottom right of the page.

- le comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé

Approuve les comptes de l'exercice allant du 1<sup>er</sup> janvier 2019 au 31 décembre 2019 et leur répartition arrêtés à la somme de 24.451,67 euros et l'état financier du Syndicat des Copropriétaires.

Vote pour 7 copropriétaires totalisant 713/713 tantièmes.

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

**6 - Fixation des modalités de consultation des pièces justificatives des charges et contrats**

En application du décret du 30 décembre 2015, il est rappelé que chaque copropriétaire a la possibilité de procéder à une consultation des comptes sur rendez-vous 7 jours avant la date de l'assemblée générale ou le jour ouvré précédent, si le 7<sup>ème</sup> jour est un jour férié et ce entre 9 heures et 12 heures et 14 heures et 18 heures.

Vote pour 7 copropriétaires totalisant 713/713 tantièmes.

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

**7 - Quitus au Syndic pour sa gestion arrêtée au 31 décembre 2019**

L'assemblée générale donne quitus plein, entier et définitif au Cabinet JDG IMMO pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31 décembre 2019.

Vote pour 7 copropriétaires totalisant 713/713 tantièmes.

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

**8- 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 12 mars 2020 pour s'achever le 11 juin 2021 au plus tard lors de l'assemblée générale qui approuvera les comptes de l'exercice 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 2.861,00 euros hors taxes, soit la somme de 3.433,20 euros TTC, au taux de TVA en vigueur de 20%.

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

Vote pour 7 copropriétaires totalisant 713/1.000 tantièmes.

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

**9 - Désignation des membres du conseil syndical**

L'assemblée générale désigne en qualité de membres du conseil syndical pour une durée allant du 12 mars 2020 au 10 avril 2021 :

PR  
CD 3  
JF

- Madame DUPONT. Vote pour 7 copropriétaires totalisant 713/1.000 tantièmes.

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

- Monsieur BAFOUR. Vote pour 7 copropriétaires totalisant 713/1.000 tantièmes.

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

- Monsieur LEMASSON. Vote pour 7 copropriétaires totalisant 713/1.000 tantièmes.

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

**10- Autorisation à donner au Conseil Syndical d'engager des travaux autres que d'urgence, vote d'un budget**

L'Assemblée Générale n'autorise pas le Conseil Syndical à engager des travaux autres que d'urgence.

Vote pour 7 copropriétaires totalisant 713/713 tantièmes.

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

**11 - Dispense à donner au Conseil Syndical de procéder à la mise en concurrence du contrat de syndic tous les 3 ans. (Article 21 de la Loi ALUR du 10 juillet 1965 modifiée par la Loi Macron du 6 août 2015). Article 25**

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale dispense le Conseil Syndical de procéder à la mise en concurrence du contrat de syndic tous les 3 ans.

Vote pour 7 copropriétaires totalisant 713/713 tantièmes.

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

**12 - Réajustement du budget prévisionnel de l'exercice allant du 1<sup>er</sup> janvier 2020 au 31 décembre 2020**

L'Assemblée Générale réajuste le budget prévisionnel de l'exercice allant du 1<sup>er</sup> janvier 2020 au 31 décembre 2020 à la somme de 26.000,00 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> avril, 1<sup>er</sup> juillet, 1<sup>er</sup> octobre et 1<sup>er</sup> janvier.

Vote pour 7 copropriétaires totalisant 713/713 tantièmes.

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

**13 - Vote du budget prévisionnel de l'exercice allant du 1<sup>er</sup> janvier 2021 au 31 décembre 2021**

L'Assemblée Générale approuve en toutes ses composantes le budget prévisionnel de l'exercice allant du 1<sup>er</sup> janvier 2021 au 31 décembre 2021 fixé à la somme de 26.000,00 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> avril, 1<sup>er</sup> juillet, 1<sup>er</sup> octobre et 1<sup>er</sup> janvier.

PQ  
CD OJ

Vote pour 7 copropriétaires totalisant 713/713 tantièmes.

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

**14 - Maintien ou réajustement de l'avance de trésorerie permanente**

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale décide de maintenir le montant de l'avance de trésorerie permanente à la somme de 2.000,00 euros.

Vote pour 7 copropriétaires totalisant 713/713 tantièmes.

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

**15 - 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 1er 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 et ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel.

L'Assemblée Générale fixe le montant de la cotisation annuelle au fonds de travaux à 5% du budget prévisionnel, soit une somme de 1.300,00 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 7 copropriétaires totalisant 713/713 tantièmes.

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

**16 - 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 7 copropriétaires totalisant 713/1.000 tantièmes.

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

**17 - 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 7 copropriétaires totalisant 713/1.000 tantièmes.

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

81 40 PA

**18 - Présentation par le syndic du carnet d'entretien de l'immeuble.**

Le Syndic présentera le carnet d'entretien de l'immeuble au cours de l'assemblée générale.

**L'Assemblée Générale prend acte.**

**19 - Conditions de rachat par le lot n° 4 de la quote-part d'ascenseur desservant le second étage.**

Les futurs acquéreurs du lot 4 sis au second étage Monsieur et Madame HAZO, propriété actuelle de Monsieur et Madame BARRY souhaitent racheter leur quote-part d'ascenseur.

La valeur de cette quote-part s'élève à ce jour à la somme de 17.397,96 euros défini selon le mode de calcul suivant :

Valeur de l'ascenseur à ce jour : 219.671,25 euros x 792/10.000 tantièmes charges ascenseur

L'Assemblée Générale cède aux propriétaires du lot 4 leur quote-part d'ascenseur pour un montant de 17.397,96 euros tel que défini le jour de l'assemblée générale.

Monsieur et Madame HAZO sollicitent le paiement de cette somme en cinq mensualités de 3.000,00 euros chacune et la dernière d'un montant 2.397,96 euros.

Vote pour 7 copropriétaires totalisant 7.473/7.473 tantièmes. (Charges création ascenseur)

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

**20 - Mandat à donner au Syndic pour tout signalement auprès de la Mairie de Paris de locations de style « airbnb » au sein de l'immeuble.**

L'Assemblé Générale, constant la recrudescence de locations de type "airbnb" au sein de l'immeuble et les différentes nuisances qui en découlent, donne mandat au syndic pour effectuer tout signalement auprès des services compétents de la Mairie de Paris et engager toutes actions judiciaires et pénales dans le cadre d'infractions constatées.

Vote pour 7 copropriétaires totalisant 713/713 tantièmes.

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

**21 - Encombrement de l'ex-loge, règles d'utilisation.**

Le Conseil Syndical recensera les vélos actuellement stationnés dans l'ex-loge, les vélos non recensés seront retirés.

Vote pour 7 copropriétaires totalisant 713/713 tantièmes.

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

**22 - Remplacement des luminaires du hall d'entrée et de la cage d'escalier, vote d'un budget.**

L'Assemblée Générale décide de procéder au remplacement des deux plafonniers du hall d'entrée et vote dans cette perspective un budget maximum de 800,00 euros TTC.

Vote pour 5 copropriétaires totalisant 541/713 tantièmes.

Vote contre 2 copropriétaires totalisant 172/713 tantièmes. BAFOUR (117) LAMIRAND (55)

Résolution adoptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

**23 - Remplacement du plafonnier de l'ascenseur, vote d'un budget.**

L'Assemblée Générale décide de procéder au remplacement des deux luminaires de la cabine d'ascenseur et vote dans cette perspective un budget maximum de 450,00 euros TTC.

Vote pour 7 copropriétaires totalisant 4.691/7.649 tantièmes. (Charges ascenseur)

Vote contre 2 copropriétaires totalisant 2.958/7.649 tantièmes. BAFOUR (1.784) LAMIRAND (1.174)

**24 - Pose de compteurs divisionnaires d'eau froide. (Devis en attente).**

L'Assemblée Générale demande au Syndic de faire chiffrer la pose de compteurs divisionnaires d'eau froide dans les appartements.

Ce point sera porté à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale des copropriétaires.

Vote pour 7 copropriétaires totalisant 713/713 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

**25 - Transfert de la propriété des colonnes électriques au gestionnaire du réseau public d'électricité.**

Conformément aux articles L346-1 et suivants du Code de l'Energie créés par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (publiée le 24 novembre 2018) :

- Les colonnes montantes électriques mises en service à compter de la publication de la loi précitée appartiennent au réseau public de distribution d'électricité.
- Les colonnes montantes électriques mises en service avant la publication de la loi précitée appartiendront au réseau public de distribution d'électricité à compter du 23 novembre 2020.

Mais dans ce délai de deux ans, le syndicat des copropriétaires pourra soit :

- Notifier au gestionnaire de réseau l'acceptation du transfert définitif au réseau public de distribution d'électricité desdits ouvrages, qui prend alors effet à compter de la notification. Le transfert est effectué à titre gratuit, sans contrepartie pour le gestionnaire de réseau qui ne pourra s'opposer au transfert.

7  
COPR

- Revendiquer la propriété de ces ouvrages, sauf si le gestionnaire de réseau apporte la preuve que lesdits ouvrages appartiennent déjà au réseau public de distribution d'électricité. Dans cette hypothèse, si le syndicat décidaient par la suite de transférer la propriété de ces colonnes au gestionnaire du réseau, il ne pourrait le faire que sous réserve de leur bon état de fonctionnement. Ce transfert sera effectué à titre gratuit sans contrepartie pour le gestionnaire qui ne pourra s'opposer au transfert.

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale décide d'anticiper le transfert définitif des colonnes montantes électriques de la copropriété au gestionnaire du réseau public d'électricité, à titre gratuit et sans contrepartie.

Elle prend acte que ce transfert interviendra dès la notification de cette décision par le syndic au gestionnaire du réseau.

Dans le cas où la présente décision de transférer les colonnes montantes électriques au gestionnaire du réseau serait rejetée, le syndic notifiera à ce dernier le souhait du syndicat des copropriétaires de rester propriétaire de l'ouvrage.

Vote pour 7 copropriétaires totalisant 713/713 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.**

#### **26 - Questions diverses**

Un robinet de puisage sera installé dans la loge par l'entreprise CRC MARTIN pour un coût de 255,03 euros TTC.

#### **27 - Fixation de la date de la prochaine assemblée générale.**

La prochaine assemblée générale de l'immeuble se tiendra le jeudi 18 mars 2021 à 17 heures 30 à l'immeuble.

**L'ordre du jour étant épuisé et plus personne ne demandant la parole,  
la Présidente lève la séance à 20 heures.**

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.

La Présidente,  
Mme DUPONT

*Onfroy*

Le Scrutateur,  
Mr RIGAUDIAS

*S. Rigaudias*

Le Secrétaire,  
Eric Jaouen, JDG IMMO  
JDG IMMO  
48 rue Laffitte 75009 PARIS  
Tél. 01 48 74 05 81  
jdg.immo@yahoo.fr  
SARL au Capital de 7 522,45 €  
Siret 410 210 090 00016  
CPI 7501 2016 000 003 041  
Adhérent FNAIM

**MAJORITES :**

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

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

**Article 26-2 : Unanimité des copropriétaires.**

**Article 25 : Majorité des voix de tous les copropriétaires.**

**Article 26-1 : Double majorité**

**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 alinéa 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 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. ».