

**PROCES VERBAL**  
**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE**  
**JEUDI 7 AVRIL 2022**

**Copropriété :** 11 bis rue Sextius Michel à Paris (75015)

Mesdames et Messieurs les Copropriétaires de l'immeuble sis 11 bis rue Sextius Michel à Paris (75015) se sont réunis en assemblée générale ordinaire le :

**Jeudi 7 Avril 2022 à 17 heures 30**  
**A l'immeuble chez M. et Mme BAFOUR**

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires des copropriétaires représentés.

D'après la feuille de présence tenue à l'entrée de la salle de réunion, il est constaté que :

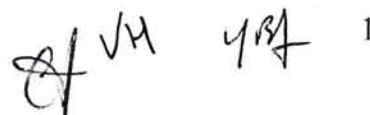
*Sont présents ou représentés 7 copropriétaires sur 11 au total représentant ensemble 669/1.000 tantièmes. BAFOUR (117) DUPONT (134) HAZO (141) LAMIRAND (55) LEMASSON (128) TROPHARDY (58) VINEL (36)*

*Sont absents et non représentés 4 copropriétaires totalisant 331/1.000 tantièmes AUBART (141) CAIRET (73) HONG (52) RIGAUDIAS (65)*

L'Assemblée Générale est appelée à statuer sur l'ordre du jour suivant :

**ORDRE DU JOUR**

1. Election du Président de séance
2. Election d'un scrutateur de séance
3. Election du Secrétaire de séance
4. Compte-Rendu du Conseil Syndical
5. Approbation des comptes
6. Quitus au Syndic pour sa gestion arrêté au 31 décembre
7. Désignation du Cabinet JDG IMMO en qualité de Syndic
8. Désignation des membres du Conseil Syndical
9. Vote du budget prévisionnel de l'exercice allant du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2023
10. Montant de la cotisation annuelle obligatoire de fonds de travaux (Loi ALUR)
11. Seuil de consultation obligatoire du Conseil Syndical
12. Mise en concurrence des contrats et marchés
13. Gestion des tâches attribuées à l'employée d'immeuble

 1

14. Traitement des charges impayées
15. Installation d'un détecteur de présence dans le sas du rez-de-chaussée après la porte interphone (Devis joints des sociétés ANTELEX et EGMF).
16. Vitrification des marches et des paliers d'étage (Devis joint de la société AVENIR PARQUET 75). Le chiffrage de la société Combet s'élève à la somme de 4.692,60 euros TTC.
17. Tapis d'escalier
18. Travaux des toilettes de la cour
  - 18.1 Maintien des toilettes de la cour
  - 18.2 Réfection des toilettes de la cour (Devis joints des sociétés CRC MARTIN et DD RENOVATION)
19. Changement de l'armoire de commande de l'ascenseur (Devis joint de la société SIETRAM)
20. Eclairage de l'ascenseur
21. Vérification des canalisations d'évacuation des eaux de l'immeuble
22. Entretien du plafond des caves (Devis joint de la société ALMEIDA)
23. Intervention de M. Wittebroodt en janvier 2020 pour les travaux sur porte d'immeuble et hall d'entrée.
24. Autorisation permanente accordée à la Police Nationale, Municipale et à la Gendarmerie Nationale de pénétrer dans les parties communes en cas de nécessité et pour l'accomplissement de leurs mission habituelles. (Loi n° 95-73 du 21 janvier 1995).
25. Point sur le rafraîchissement de la loge voté lors de l'assemblée générale ordinaire de 2021
26. Questions diverses

-----oooOooo-----

### **1. Election du Président de séance**

*Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés*

#### **Résolution :**

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale élit en qualité de Président de séance Monsieur BAFOUR.

Ont voté pour 7 copropriétaires présents ou représentés totalisant 669/669 tantièmes.

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité de l'article 24.**

### **2. Election d'un scrutateur de séance**

*Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés*

#### **Résolution :**

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale élit en qualité de Scrutateur de séance Monsieur HAZO.

Ont voté pour 7 copropriétaires présents ou représentés totalisant 669/669 tantièmes.

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité de l'article 24.**

### **3. Election du Secrétaire de séance**

*Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés*

#### **Résolution :**

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale élit en qualité de Secrétaire Eric JAOUEN représentant le Cabinet JDG IMMO.

Ont voté pour 7 copropriétaires présents ou représentés totalisant 669/669 tantièmes.

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité de l'article 24.**

### **4. Compte-Rendu du Conseil Syndical**

#### **Résolution :**

L'Assemblée Générale prend acte du compte-rendu du Conseil Syndical fait par Monsieur BAFOUR au cours de la présente assemblée générale.





## **5. Approbation des comptes**

*Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés*

### **Résolution :**

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 de l'exercice allant du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2021 et leur répartition arrêtés à la somme de 31.217,41 euros et l'état financier du Syndicat des Copropriétaires.

A noter que la somme de 520,58 euros liée à la pose de chapeaux en couverture sur un conduit de fumée sera imputée aux copropriétaires concernés et ce conformément au règlement de copropriété.

Ont voté pour 7 copropriétaires présents ou représentés totalisant 669/669 tantièmes.

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité de l'article 24.**

## **6. Quitus au Syndic pour sa gestion arrêté au 31 décembre**

*Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés*

### **Résolution :**

L'Assemblée générale donne quitus plein, entier et définitif au Cabinet JDG IMMO pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31 décembre 2021

Ont voté pour 6 copropriétaires présents ou représentés totalisant 541/669 tantièmes.

S'est abstenu 1 copropriétaire totalisant 128/669 tantièmes. LEMASSON (128)

**Cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24.**

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

*Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24*

### **Résolution :**

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 7 avril 2022 pour s'achever le 7 juillet.2023 .

Elle approuve les termes du contrat annexé à la convocation et fixe le montant des honoraires annuels de gestion courante à la somme de 3.570,00 euros TTC.

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

Ont voté pour 7 copropriétaires présents ou représentés totalisant 669/1.000 tantièmes.

**Cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 25/25-1**

## **8. Désignation des membres du Conseil Syndical**

### **8.1. Election d'un premier membre**

*Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24*

### **Résolution :**

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale élit en qualité de membre du Conseil Syndical Monsieur BAFOUR.

Ont voté pour 7 copropriétaires présents ou représentés totalisant 669/1.000 tantièmes.

*Handwritten signature and initials: "AF JH 4.7"*

**Cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 25/25-1**

## **8.2. Election d'un second membre**

*Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24*

### **Résolution :**

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale élit en qualité de membre du Conseil Syndical Monsieur HAZO.

Ont voté pour 7 copropriétaires présents ou représentés totalisant 669/1.000 tantièmes.

**Cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 25/25-1**

## **9. Vote du budget prévisionnel de l'exercice allant du 1er janvier 2023 au 31 décembre 2023**

*Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés*

### **Résolution :**

L'Assemblée Générale approuve en toutes ses composantes le budget prévisionnel de l'exercice allant du 1<sup>er</sup> janvier 2023 au 31 décembre 2023 fixé à la somme de 28.000,00 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> janvier, 1<sup>er</sup> avril, 1<sup>er</sup> juillet et 1<sup>er</sup> octobre.

Ont voté pour 7 copropriétaires présents ou représentés totalisant 669/669 tantièmes.

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité de l'article 24.**

## **10. Montant de la cotisation annuelle obligatoire de fonds de travaux (Loi ALUR)**

*Article 25/25-1. Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24*

### **Résolution :**

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 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 1.400,00 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.

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.

Ont voté pour 7 copropriétaires présents ou représentés totalisant 669/1.000 tantièmes.

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité de l'article 25/25-1.**

## **11. Seuil de consultation obligatoire du Conseil Syndical**


*Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24*

### **Résolution :**

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.

Ont voté pour 7 copropriétaires présents ou représentés totalisant 669/1.000 tantièmes.

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité de l'article 25/25-1.**

 VH 4



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

*Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24*

### **Résolution :**

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.

Ont voté pour 7 copropriétaires présents ou représentés totalisant 669/1.000 tantièmes.

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité de l'article 25/25-1.**

## **13. Gestion des tâches attribuées à l'employée d'immeuble**

*Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés*

### **Résolution :**

Faisant suite aux écarts constatés des activités de l'employée d'immeuble à l'égard de ses obligations contractuelles et après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale confirme la position qu'elle avait adoptée le 21 juin 2021 (point 33) et, en cas de nouvel écart constaté, demande au syndic de poursuivre l'action qu'il a entamée sur cette base lors de l'exercice écoulé.

Ont voté pour 4 copropriétaires présents ou représentés totalisant 266/669 tantièmes.

Ont voté contre 1 copropriétaire totalisant 134/669 tantièmes. DUPONT (134)

Se sont abstenus 2 copropriétaires totalisant 269/669 tantièmes. HAZO (141) LEMASSON (128)

**Cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24.**

## **14. Traitement des charges impayées**

*Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés*

### **Résolution :**

Constatant qu'un copropriétaire est, de façon continue et depuis de nombreuses années, en retard de paiement de ses charges, ce retard (3.357.64 euros au 31 décembre 2021) dépassant la réserve financière (2.000,00 euros) que le syndicat des copropriétaires a créée pour faire face aux imprévus inévitables, et après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale demande au syndic de prendre toutes dispositions pour qu'il n'y ait plus de retard de paiement dont il n'aurait obtenu une justification démontrée et assortie d'un engagement de paiement dans un délai raisonnable.

Ont voté pour 7 copropriétaires présents ou représentés totalisant 669/669 tantièmes.

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité de l'article 24.**

## **15. Installation d'un détecteur de présence dans le sas du rez-de-chaussée après la porte interphone (Devis joints des sociétés ANTELEX et EGMF).**

*Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés*

### **Résolution :**

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale décide de faire installer un détecteur de présence au rez-de-chaussée de l'immeuble après la porte interphone, commandant la mise en service de l'éclairage des parties communes dans le même schéma que celui qui est installé dans le hall d'entrée, suivant le devis de l'entreprise ANTELEX pour un montant de 308,00 euros TTC.

Ont voté pour 7 copropriétaires présents ou représentés totalisant 669/669 tantièmes.

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité de l'article 24.**

## **16. Vitrification des marches et des paliers d'étage (Devis joint de la société AVENIR PARQUET 75). Le chiffrage de la société Combet s'élève à la somme de 4.692,60 euros TTC.**

*Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés*

### **Résolution :**

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale décide de faire procéder à la vitrification des marches de l'escalier et des paliers d'étage suivant devis de l'entreprise COMBET-SERITH pour un montant de 4.692,60 euros TTC.



Ont voté pour 7 copropriétaires présents ou représentés totalisant 669/669 tantièmes.

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité de l'article 24.**

### **17. Tapis d'escalier**

*Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés*

#### **Résolution :**

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale demande au syndic de faire établir des devis de fourniture et pose d'un tapis couvrant l'escalier et les paliers du rez-de-chaussée jusqu'au 7ème étage.

Ont voté pour 7 copropriétaires présents ou représentés totalisant 669/669 tantièmes.

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité de l'article 24.**

### **18. Travaux des toilettes de la cour**

#### **18.1. Maintien des toilettes de la cour**

*Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés*

#### **Résolution :**

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale décide le maintien des toilettes de la cour.

Ont voté pour 7 copropriétaires présents ou représentés totalisant 669/669 tantièmes.

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité de l'article 24.**

#### **18.2. Réfection des toilettes de la cour (Devis joints des sociétés CRC MARTIN et DD RENOVATION)**

*Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés*

#### **Résolution :**

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale décide de faire procéder à la réfection de la plomberie et de la faïence de ce local, suivant devis de l'entreprise ----- pour un montant ----- euros TTC.

Ont voté contre 7 copropriétaires présents ou représentés sur 11 totalisant 669/669 tantièmes. BAFOUR (117) DUPONT (134) HAZO (141) LAMIRAND (55) LEMASSON (128) TROPHARDY (58) VINEL (36)

**Cette résolution est rejetée à la majorité de l'article 24.**

### **19. Changement de l'armoire de commande de l'ascenseur (Devis joint de la société SIETRAM)**

*Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés*

#### **Résolution :**

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale décide de faire procéder au changement de l'armoire de commande de l'ascenseur suivant devis de la société ----- pour un montant de ----- euros TTC.

Ont voté contre 6 copropriétaires présents ou représentés sur 9 totalisant 6.305/10.000 tantièmes. (Charges ascenseur). BAFOUR (1.642) DUPONT (376) HAZO (792) LAMIRAND (1.081) LEMASSON (1.437) TROPHARDY (977)

**Cette résolution est rejetée à la majorité de l'article 24.**

### **20. Eclairage de l'ascenseur**

*Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés*

#### **Résolution :**

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale demande au syndic de faire établir des devis de modification de l'éclairage de la cabine d'ascenseur. En cas d'appel à une entreprise différente de Sietram, le syndic demandera au préalable à Sietram l'accord d'intervention d'une entreprise autre sur l'installation électrique de cabine.

*Handwritten signature*

*Handwritten signature*



Ont voté pour 2 copropriétaires totalisant 1.168/6.305 tantièmes. (Charges ascenseur)  
Ont voté contre 4 copropriétaires totalisant 5.137/6.305 tantièmes. (Charges ascenseur)  
BAFOUR (1.642) LAMIRAND (1.081) LEMASSON (1.437) TROPHARDY (977)  
**Cette résolution est rejetée à la majorité de l'article 24.**

## **21. Vérification des canalisations d'évacuation des eaux de l'immeuble**

*Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés*

### **Résolution :**

Il est demandé à chaque propriétaire de cave de vérifier l'état des canalisations passant au sein de celle-ci et de rendre compte de leur état au Syndic.

**L'Assemblée Générale prend acte.**

## **22. Entretien du plafond des caves (Devis joint de la société ALMEIDA)**

*Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés*

### **Résolution :**

En se référant au constat de l'état des plafonds des caves fait par l'entreprise Almeida lors de son intervention au plafond de la cave de Monsieur et Madame Hazo et après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale décide de faire nettoyer et passiver les solives métalliques des plafonds des caves suivant le devis de la société ALMEIDA pour un montant de 2.255,00 euros TTC.

Ont voté pour 7 copropriétaires présents ou représentés totalisant 669/669 tantièmes.

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité de l'article 24.**

## **23. Intervention de M. Wittebroodt en janvier 2020 pour les travaux sur porte d'immeuble et hall d'entrée.**

*Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés*

### **Résolution :**

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale décide le règlement à Monsieur Wittebroodt d'une somme de ----- pour couvrir en totalité le poste "porte d'entrée de l'immeuble" (630 €) de sa facture du 9 février 2020 et l'indemniser forfaitairement des fournitures et du travail fournis pour le poste "Entrée" (680 €) de cette même facture.

**Après délibération lors de l'assemblée générale, il est décidé d'arrêter définitivement le règlement à effectuer à Monsieur Wittebroodt à la somme de 700,00 euros.**

Ont voté pour 6 copropriétaires présents ou représentés totalisant 541/669 tantièmes.

Ont voté abstention 1 copropriétaire présent ou représenté totalisant 128/669 tantièmes. LEMASSON (128)

**Cette résolution est adoptée à l'unanimité de l'article 24.**

## **24. Autorisation permanente accordée à la Police Nationale, Municipale et à la Gendarmerie Nationale de pénétrer dans les parties communes en cas de nécessité et pour l'accomplissement de leurs mission habituelles. (Loi n° 95-73 du 21 janvier 1995).**

*Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24*

### **Résolution :**

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance des dispositions de la Loi n° 95-73 du 21 janvier 1995 dite d'orientation et de programmation et plus particulièrement de l'article 13 relatif à la sécurité dans les immeubles, modifié par l'article 51 de la loi du 15 novembre 2001 relative à la sécurité quotidienne, autorise la police nationale, municipale et la gendarmerie nationale à pénétrer uniquement dans les parties communes de la copropriété sise 11 bis rue Sextius Michel 75015 PARIS.

Cette autorisation présente un caractère permanent mais est révocable dans les mêmes conditions de majorité de vote que la présente décision.

af VH 72 7

Ont voté pour 7 copropriétaires présents ou représentés totalisant 669/1.000 tantièmes.  
**Cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 25/25-1**

**25. Point sur le rafraîchissement de la loge voté lors de l'assemblée générale ordinaire de 2021**

**Résolution :**

En préambule, il est rappelé que l'Assemblée Générale du 21 juin 2021 a voté un budget d'un montant maximum de 6.000,00 euros TTC pour la réfection de l'ex-loge.

Le devis présenté par l'entreprise Combet s'élève à la somme de 3.666,52 euros TTC, à celui-ci il conviendra d'ajouter un supplément pour la dépose de la cheminée et du trumeau.

**L'Assemblée Générale prend acte.**

**26. Questions diverses**

**La prochaine assemblée générale se tiendra le jeudi 6 avril 2023 à 18 heures.**

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

**Le Président,  
M. BAFOUR**



**Le Scrutateur,  
M. HAZO**



**Le Secrétaire,  
Eric JAOUEN**

**JDG IMMO**  
48 rue Laffitte - 75009 PARIS  
tél. 01 48 74 05 81  
jdginmho@wanadoo.fr  
SARL au capital de 7 622,45 €  
Siret 410 210 090 00016  
CPI 7501 2016 000 003 041

Adhérent FNAIM

**Important :** 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 (L. n° 85-1470 du 31 déc. 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 ». (Art. 42 modifié de la loi du 10.07.65 alinéa 2).