

**PROCES VERBAL ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE  
JEUDI 6 AVRIL 2023**

**Syndicat de Copropriété. 11 bis rue Sextius Michel à Paris (75015)**

L'an deux mille vingt-trois, le jeudi 6 avril à 17 heures 30, Mesdames et Messieurs les Copropriétaires de l'immeuble sis 11 bis rue Sextius Michel à Paris se sont réunis en assemblée générale ordinaire à l'immeuble chez Monsieur & Madame 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 676/1.000 tantièmes.

Sont absents et non représentés 4 copropriétaires totalisant 324/1.000 tantièmes. AUBART(141) CAIRET (73) HONG (52) TROPHARDY (58).

Ont voté par correspondance 1 copropriétaire totalisant 65/1.000 tantièmes. 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 de l'exercice allant du 1er janvier 2022 au 31 décembre 2022**
- 6. Quitus au Syndic pour sa gestion arrêté au 31 décembre 2022**
- 7. Désignation du Cabinet JDG IMMO en qualité de Syndic**
- 8. Désignation des membres du Conseil Syndical**
  - 8.1 Élection d'un premier membre**

- 8.2 Élection d'un deuxième membre
- 8.3 Élection d'un troisième membre
- 9. Vote du budget prévisionnel de l'exercice allant du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2024
- 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. Convocation à l'assemblée générale et notification de son procès-verbal par voie dématérialisée.
- 14. Réalisation du Diagnostic Technique Global de l'immeuble
- 15. Plan Pluriannuel de Travaux
- 16. Vérification des canalisations d'évacuation des eaux de l'immeuble : point à faire par chaque propriétaire pour la cave qui le concerne.
- 17. Entretien du plafond des caves
- 18. Traitement des charges impayées. Information sur la procédure en recouvrement de charges à l'encontre de Monsieur Hong.
- 19. 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 missions habituelles. (Loi n° 95-73 du 21 janvier 1995).
- 20. Questions diverses

-----oooOooo-----

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

*Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés  
Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé A0 CHARGES GENERALES*

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

*Vote pour 6 copropriétaires totalisant 611/611 tantièmes.*

*Vote non exprimé 1 copropriétaire totalisant 65/676 tantièmes. RIGAUDIAS (65)*

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

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

*Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés  
Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé A0 CHARGES GENERALES*

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

*Vote pour 6 copropriétaires totalisant 611/611 tantièmes.*

*Vote non exprimé 1 copropriétaire totalisant 65/676 tantièmes. RIGAUDIAS (65)*

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

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

*Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés  
Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé A0 CHARGES GENERALES*

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

*Vote pour 6 copropriétaires totalisant 611/611 tantièmes.*

*Vote non exprimé 1 copropriétaire totalisant 65/676 tantièmes. RIGAUDIAS (65)*

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

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

L'Assemblée Générale prend acte du compte-rendu du Conseil Syndical fait au cours de la présente réunion.

#### **5. Approbation des comptes de l'exercice allant du 1er janvier 2022 au 31 décembre 2022**

*Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés  
Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé A0 CHARGES GENERALES*

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 2022 au 31 décembre 2022 et leur répartition arrêtés à la somme de 27.360,63 euros et l'état financier du Syndicat des Copropriétaires.

*Vote pour 7 copropriétaires totalisant 676/676 tantièmes.*

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

#### **6. Quitus au Syndic pour sa gestion arrêté au 31 décembre 2022**

*Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés  
Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé A0 CHARGES GENERALES*

L'Assemblée générale donne quitus plein, entier et définitif au Cabinet JDG IMMO pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31 décembre 2022.

*Vote pour 7 copropriétaires totalisant 676/676 tantièmes.*

**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  
Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé A0 CHARGES GENERALES*

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 2025003 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 6 avril 2023 pour s'achever le 6 juillet 2024.

Elle approuve les termes du contrat annexé à la convocation et fixe le montant des honoraires annuels de gestion courante à la somme de 3.660,00 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

*Vote pour 7 copropriétaires totalisant 676/1.000 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  
Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé A0 CHARGES GENERALES*

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

*Vote pour 6 copropriétaires totalisant 611/1.000 tantièmes.*

*Vote non exprimé 1 copropriétaire totalisant 65/1.000 tantièmes. RIGAUDIAS (65)*

**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  
Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé A0 CHARGES GENERALES :

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

Vote pour 6 copropriétaires totalisant 611/1.000 tantièmes.

Vote non exprimé 1 copropriétaire totalisant 65/1.000 tantièmes. RIGAUDIAS (65)

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

## **8.3. Election d'un troisième membre**

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24  
Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé A0 CHARGES GENERALES

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

Vote pour 6 copropriétaires totalisant 611/1.000 tantièmes.

Vote non exprimé 1 copropriétaire totalisant 65/1.000 tantièmes. RIGAUDIAS (65)

**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 2024 au 31 décembre 2024**

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés  
Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé A0 CHARGES GENERALES

L'Assemblée Générale approuve en toutes ses composantes le budget prévisionnel de l'exercice allant du 1er janvier 2024 au 31 décembre 2024 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.

Vote pour 7 copropriétaires totalisant 676/676 tantièmes.

**Cette résolution est adoptée à la majorité 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  
Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé A0 CHARGES GENERALES :

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 1.400,00 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 7 copropriétaires totalisant 676/1.000 tantièmes.

**Cette résolution est adoptée à la majorité 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  
Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé A0 CHARGES GENERALES

L'Assemblée Générale décide de fixer à 0 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 676/1.000 tantièmes.

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

    
Page 4 sur 6



## **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*

*Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé A0 CHARGES GENERALES*

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 676/1.000 tantièmes.*

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

## **13. Convocation à l'assemblée générale et notification de son procès-verbal par voie dématérialisée.**

Le Syndic informe l'Assemblée Générale qu'il sera prochainement en mesure de convoquer l'assemblée générale et de notifier son procès-verbal sous format dématérialisé.

Les copropriétaires qui le souhaitent pourront donner leur accord au cours de l'assemblée générale, celui sera mentionné au procès-verbal de cette dernière.

Mesdames Messieurs BAFOUR, DUPONT, HAZO, RIGAUDIAS, THUILLIER, VINEL donnent leur accord.

## **14. Réalisation du Diagnostic Technique Global de l'immeuble**

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

*Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé A0 CHARGES GENERALES*

L'Assemblée Générale, après avoir été informée de la possibilité prévue par l'article L.731-1 du code de la construction et de l'habitation de faire réaliser un Diagnostic Technique Global à fin d'information sur la situation générale de l'immeuble et sur les éventuels travaux à prévoir décide de reporter ce point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

Des devis seront demandés dans cette perspective.

*Vote pour 6 copropriétaires totalisant 676/676 tantièmes.*

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

## **15. Plan Pluriannuel de Travaux**

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

*Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé A0 CHARGES GENERALES*

Un plan pluriannuel de travaux sera porté à l'ordre du jour d'une prochaine assemblée générale après présentation du Diagnostic Technique Global de l'immeuble.

*Vote pour 6 copropriétaires totalisant 611/676 tantièmes.*

*Vote contre 1 copropriétaire totalisant 65/676 tantièmes. RIGAUDIAS (65)*

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

## **16. Vérification des canalisations d'évacuation des eaux de l'immeuble : point à faire par chaque propriétaire pour la cave qui le concerne.**

L'Assemblée Générale demande à chaque propriétaire de cave de s'assurer de l'état des canalisations d'évacuation des eaux au sein de celle-ci et signaler au syndic toute anomalie constatée.

**L'Assemblée Générale prend acte.**

## **17. Entretien du plafond des caves**

L'Assemblée Générale du 6 avril 2022 a voté les travaux de nettoyage et de passivation des solives métalliques des plafonds des caves pour un montant de 2.255,00 euros TTC.

Ces travaux n'ont pas été mis en œuvre à ce jour, les caves devant être débarrassées pour leur mise en œuvre.

Le Syndic commandera ces travaux auprès de l'entreprise ALMEIDA et informera les copropriétaires par voie d'affichage de leur date de mise en œuvre.

**L'Assemblée Générale prend acte.**

**18. Traitement des charges impayées. Information sur la procédure en recouvrement de charges à l'encontre de Monsieur Hong.**

Le Syndic informe l'Assemblée Générale qu'une procédure en recouvrement de charges a été diligentée à l'encontre de Monsieur Hong et qu'une audience se tiendra le 28 juin prochain.

A ce jour, Monsieur Hong, dont le compte présente à ce jour un solde débiteur d'un montant de 7.729,97 euros ne semble pas avoir constitué d'avocat en défense.

**19. 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 missions 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  
Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé A0 CHARGES GENERALES*

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.

*Vote pour 7 copropriétaires totalisant 676/1.000 tantièmes.  
Cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 25/25-1.*

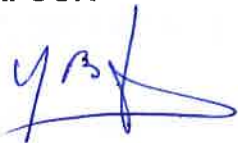
**20. Questions diverses**

Un contrat de dératisation sera souscrit pour le syndicat.

La prochaine assemblée générale de l'immeuble se tiendra le jeudi 25 avril 2024 à 17 heures 30 chez Monsieur et Madame BAFOUR.

**L'ordre du jour étant épuisé, et plus personne ne demandant la parole,  
la séance est levée à 19 heures 30.**

**Le Président,  
M. BAFOUR**



**Le Scrutateur,  
M. HAZO**



**Le Secrétaire,  
Eric JAOUEN (JDG IMMO)**

**JDG IMMO**  
48 rue Laffitte - 75009 PARIS  
Tél 01 48 71 85 81  
jdg.immo@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).