

**PROCES VERBAL
ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
MARDI 14 AVRIL 2026**

Copropriété. 11 bis rue Sextius Michel à Paris

L'an deux mille vingt-six, le mardi 14 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 au domicile de Madame DUPONT.

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 8 copropriétaires sur 11 au total représentant ensemble 749/1.000 tantièmes.

Sont absents et non représentés 3 copropriétaires totalisant 251/1.000 tantièmes. AUBART (141) HONG (52) TROPHARDY (58)

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. Compte de l'exercice allant du 1^{er} janvier 2025 au 31 décembre 2025
 - 5.1 Appel de fonds exceptionnel de novembre 2025
 - 5.2 Approbation des comptes de l'exercice allant du 1^{er} janvier 2025 au 31 décembre 2025
6. Quitus au Syndic pour sa gestion arrêté au 31 décembre 2025
7. Désignation du Cabinet JDG IMMO en qualité de Syndic
8. Désignation des membres du Conseil Syndical
 - 8.1 Election d'un premier membre
 - 8.2 Election d'un second membre
 - 8.3 Election d'un troisième membre
9. Délégation à donner au Conseil Syndical afin de permettre au Syndic l'engagement de toute dépense d'entretien relevant de la majorité de l'article 24 de la Loi du 10 juillet 1965
10. Vote du budget prévisionnel de l'exercice allant du 1^{er} janvier 2027 au 31 décembre 2027
11. Montant de la cotisation annuelle obligatoire de fonds de travaux (Loi ALUR)

12. Seuil de consultation obligatoire du Conseil Syndical
13. Mise en concurrence des contrats et marchés
14. Procédure en recouvrement de charges impayées à l'encontre de Monsieur Guillaume HONG, propriétaire du lot 2
 - 14.1 Information sur la procédure en recouvrement de charges de la condamnation du Tribunal en date du 3 octobre 2023
 - 14.2 Clarification sur les pièces non présentées au Tribunal et les montant rejetés par ce dernier
 - 14.3 Information sur la position de l'assurance pour les impayés depuis le 1er octobre 2022
 - 14.4 Information sur les résolutions des points 13.3 et 13.4 de l'Assemblée Générale du 25 avril 2024 relatives à la procédure de saisie immobilière
15. Assurance
 - 15.1 Assurance multirisques
 - 15.2 Protection juridique
16. Ménage immeuble
 - 16.1 Dispositions prises suite au départ de Madame Campos
 - 16.2 Dispositions à prendre
 - 16.3 Désignation de chargé des prestations
17. Contrôle quinquennal de l'ascenseur (Devis joints des sociétés A2C et SBR)
18. Sureté de la colonne montante d'électricité
19. Encadrement de la porte d'entrée de l'immeuble
20. Diagnostics immeuble
21. Sécurité d'accès dans l'immeuble
22. 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).
23. Questions diverses
24. Fixation de la date de la prochaine assemblée générale ordinaire

-----0000000-----

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 8 copropriétaires totalisant 749/749 tantièmes.
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 Scrutatrice de séance Madame DUPONT.

*Vote pour 8 copropriétaires totalisant 749/749 tantièmes.
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 8 copropriétaires totalisant 749/749 tantièmes.
Cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24*

CD 4/31
af

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. Compte de l'exercice allant du 1^{er} janvier 2025 au 31 décembre 2025

5.1. Appel de fonds exceptionnel de novembre 2025

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

Du fait du non-paiement de ses charges par Monsieur Guillaume HONG, la trésorerie de la copropriété ne permettait pas d'assurer les frais en cours notamment d'honoraires d'avocat liés à la procédure à son encontre.

L'Assemblée Générale approuve l'appel exceptionnel au titre du fonds roulement et non budgété du 21 novembre 2025 pour son montant de 10.000,00 euros, réparti selon les tantièmes généraux de copropriété

Vote pour 8 copropriétaires totalisant 749/749 tantièmes.

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

5.2. Approbation des comptes de l'exercice allant du 1er janvier 2025 au 31 décembre 2025

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 1^{er} janvier 2025 au 31 décembre 2025 et leur répartition arrêtés à la somme de 30.959,60 euros et l'état financier du Syndicat des Copropriétaires.

La différence d'un montant de 471,00 euros soulignée au cours de l'assemblée générale entre le relevé des dépenses de l'exercice 2025 et l'annexe 3 sera analysée par le syndic, lequel reviendra à ce sujet vers le conseil syndical.

Vote pour 8 copropriétaires totalisant 749/749 tantièmes.

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

6. Quitus au Syndic pour sa gestion arrêté au 31 décembre 2025

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 2025

Vote pour 8 copropriétaires totalisant 749/749 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 000 003 041 délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris), en qualité de Syndic pour une durée de 12 mois qui entrera en vigueur le 3 septembre 2026 pour s'achever le 3 septembre 2027.

CO 77

21

Elle approuve les termes du contrat annexé à la convocation et fixe le montant des honoraires annuels de gestion courante à la somme de 4.050,00 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 8 copropriétaires totalisant 749/1.000 tantièmes.
Cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 25*

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 Monsieur BAFOUR.

*Vote pour 8 copropriétaires totalisant 749/1.000 tantièmes.
Cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 25*

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 8 copropriétaires totalisant 749/1.000 tantièmes.
Cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 25*

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 Madame YVONNEAU.

*Vote pour 8 copropriétaires totalisant 749/1.000 tantièmes.
Cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 25*

9. Délégation à donner au Conseil Syndical afin de permettre au Syndic l'engagement de toute dépense d'entretien relevant de la majorité de l'article 24 de la Loi du 10 juillet 1965

*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*

En application de l'article 21 du décret du 17 mars 1967, l'Assemblée Générale mandate le Conseil Syndical pour autoriser le Syndic, entre deux assemblées générales, à engager toute dépense relevant de l'entretien courant de l'immeuble et n'excédant pas 2.000,00 euros TTC, ce au titre de la majorité de l'article 24 de la Loi du 10 juillet 1965 et n'ayant pas fait l'objet d'une décision préalable d'assemblée générale. Le Conseil Syndical rendra compte à la plus proche assemblée générale de l'exécution de cette décision.

*Vote pour 8 copropriétaires totalisant 749/1.000 tantièmes.
Cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 25*

10. Vote du budget prévisionnel de l'exercice allant du 1^{er} janvier 2027 au 31 décembre 2027

*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 1^{er} janvier 2027 au 31 décembre 2027 fixé à la somme de 23.000,00 euros tel que joint à la convocation d'assemblée générale.

CO 4/27
AF

Les appels provisionnels sont exigibles le 1^{er} de chaque trimestre, soit le 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre.

*Vote pour 8 copropriétaires totalisant 749/749 tantièmes.
Cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24*

11. 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 1^{er} 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 1.150,00 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 749/1.000 tantièmes.
Cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 25*

12. 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 0,00 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 749/1.000 tantièmes.
Cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 25*

13. 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 8 copropriétaires totalisant 749/1.000 tantièmes.
Cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 25*

14. Procédure en recouvrement de charges impayées à l'encontre de Monsieur Guillaume HONG, propriétaire du lot 2

14.1. Information sur la procédure en recouvrement de charges de la condamnation du Tribunal en date du 3 octobre 2023

La procédure de saisie immobilière est aujourd'hui en cours.

Une audience du juge de l'exécution du Tribunal Judiciaire de Paris s'est tenue jeudi 12 mars 2026 à laquelle était présent Monsieur HONG.

Monsieur HONG ayant sollicité la vente amiable de son lot, le Tribunal rendra sa décision le 9 avril 2026.

A l'occasion de cette vente amiable, l'intégralité des sommes versées par les acquéreurs seront consignées au profit du syndicat des copropriétaires (essentiellement la copropriété).

Il est ici précisé que dans un jugement rendu le 9 avril 2026, Monsieur HONG est autorisé à vendre son lot à l'amiable, l'affaire est renvoyée au 2 juillet 2026 pour vérification.

CO 7/21
af

14.2. Clarification sur les pièces non présentées au Tribunal et les montant rejetés par ce dernier

Un point sera fait au cours de l'assemblée générale.

Le montant de ces pièces fera l'objet d'une opposition auprès du notaire dans le cadre de la vente du lot.

14.3. Information sur la position de l'assurance pour les impayés depuis le 1er octobre 2022

Cette affaire est en cours d'instruction auprès du Cabinet Plasse.

14.4. Information sur les résolutions des points 13.3 et 13.4 de l'Assemblée Générale du 25 avril 2024 relatives à la procédure de saisie immobilière

Un point est fait au cours de l'assemblée générale sur l'évolution de cette procédure.

Vu point 14.1

15. Assurance

15.1. Assurance multirisques

Le Syndic informe l'Assemblée Générale que suite au regroupement de Groupama et Allianz IARD, l'assurance multirisque est désormais assurée par Allianz IARD.

15.2. Protection juridique

*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*

Compte-tenu de l'absence d'intervention de l'assurance protection juridique dans le cadre de la procédure en recouvrement de charges impayées à l'encontre de Monsieur Guillaume HONG, et malgré nos demandes répétées et lancées dans le délai du code des assurances, le Conseil Syndical a demandé au Syndic de surseoir au paiement de la prime de 2026.

Sur ce constat de défaillance et après délibération, l'Assemblée Générale décide d'arrêter le contrat de protection juridique, avec effet immédiat y compris pour l'année 2026.

Le Syndic consultera une nouveau fois le Cabinet Plasse afin de lui faire part de la décision de l'assemblée générale

Vote pour 8 copropriétaires totalisant 749/749 tantièmes.

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

16. Ménage immeuble

16.1. Dispositions prises suite au départ de Madame Campos

*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*

Par courrier du 10 juillet 2025, Madame Campos a fait valoir son droit de départ à la retraite dont elle a fixé la date au 1^{er} novembre 2025.

Pour faire face à cette situation, le Syndic et le Conseil Syndical ont opté de faire appel à une entreprise pour assurer le ménage hebdomadaire des parties communes et la sortie quotidienne des poubelles (à l'exception des dimanches et de certains jours fériés).

Ils ont convenu de se tenir à cette position jusqu'à la tenue de la prochaine assemblée générale.

L'Assemblée Générale valide cette mesure.

Vote pour 8 copropriétaires totalisant 749/749 tantièmes.

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

CO YBA
BF

16.2. Dispositions à prendre

*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 décide de renouveler la disposition mentionnée ci-dessus consistant à faire assurer ces services par une entreprise.

*Vote pour 8 copropriétaires totalisant 749/749 tantièmes.
Cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24*

16.3. Désignation de chargé des prestations

*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*

Au vu des trois devis présentés et du résultat des premiers mois de prestations de l'entreprise Utile et Agréable, l'Assemblée Général porte son choix sur celle-ci.

*Vote pour 8 copropriétaires totalisant 749/749 tantièmes.
Cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24*

17. Contrôle quinquennal de l'ascenseur (Devis joints des sociétés A2C et SBR)

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

Au vu des devis A2C et SBR France joints à la convocation et après délibération, l'Assemblée Générale décide de faire appel à la société SBR et demande au Syndic de leur passer commande.

*Vote pour 7 copropriétaires totalisant 7.835/7.835 tantièmes.
Cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 24*

18. Sureté de la colonne montante d'électricité

Le contrôle de la colonne montant d'électricité demandé lors de la réunion d'assemblée générale du 3 avril 2025 (point 19) a été effectué par ENEDIS le 17 février 2026.
Aucune anomalie n'a été détectée, à l'exception de l'alimentation du 3ème étage pour la part revenant à ENEDIS.

19. Encadrement de la porte d'entrée de l'immeuble

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale demande au Syndic de faire établir des devis pour le rafraîchissement de l'encadrement de la porte d'entrée de l'immeuble.

20. Diagnostics immeuble

Le Syndic informe des obligations réglementaires relatives aux DPE, DTG, PPPT pour la copropriété.

21. Sécurité d'accès dans l'immeuble

Ce sujet a été évoqué lors de la réunion d'assemblée générale du 3 avril 2025. (point 18.1)
Récemment, deux individus se faisant passer pour des contrôleurs de conduits de cheminée ont pénétré dans l'immeuble, sans avertissement préalable.
Sonnant aux portes, ils tentaient de convaincre de les laisser entrer chez ceux qui auraient ouverts leur porte. Ils ont été conduits dehors sans les laisser continuer leur démarche.
La police (appel au 17) a été avertie instantanément de cette situation.
Il est rappelé aux copropriétaires de n'ouvrir la porte vitrée par l'interphone qu'à des personnes qu'ils attendent.
A ceux qui mettent leur appartement en location, il leur est demandé de transmettre cette consigne à leurs locataires.

CO 401
AF

22. 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 à Paris.

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

Vote pour 8 copropriétaires totalisant 749/1.000 tantièmes.

Cette résolution est adoptée à la majorité de l'article 25

23. Questions diverses

Madame DUPONT signale la présence d'écoulement d'eau dans le conduit de cheminée raccordé à sa chaudière murale, de mémoire le syndic précise que des chapeaux ont été installés voici quelques années. Il procédera à des recherches sur ce point.

24. Fixation de la date de la prochaine assemblée générale ordinaire

*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 fixe la date de la prochaine assemblée générale mardi 20 avril 2027 à 17 heures 30 au domicile de Monsieur et Madame BAFOUR.

Vote pour 8 copropriétaires totalisant 749/749 tantièmes.

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

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

**Le Président,
M. BAFOUR**



**La Scrutatrice,
Mme DUPONT**



**Le Secrétaire,
Eric JAUEN (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
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).