

Paris 1er Arrondissement, le 06 mai 2024

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU  
06/05/2024**

75001 PARIS  
N° IMMATRICULATION : AE1581131

L'an deux mille vingt-quatre, le six mai à 17h00, les copropriétaires de la Résidence **31 RUE SAINT-DENIS** convoqués par lettre recommandée avec avis de réception adressée par le Syndic CABINET GRAND, se sont réunis en assemblée générale Cabinet GRAND 10, rue Jean Lantier 75001 Paris 1er Arrondissement.

Avant la séance, les Copropriétaires présents et les mandataires signent la Feuille de présence.

L'Assemblée Générale procède à la composition du bureau :

---

**RESOLUTION 1 : Election du président de séance**

Majorité : Article 24

[REDACTED] a été élue président de séance.

**Résultat du vote :**

Ont voté pour : 4 copropriétaires représentant 6606 / 6606 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 6606 / 6606 tantièmes.

**Est arrivé en cours de séance :**

[REDACTED]  
La feuille de présence fait désormais référence à 4 170 tantièmes présents, représentés ou votant par correspondance sur 10000 tantièmes.

---

**RESOLUTION 2 : Election de deux scrutateurs**

Majorité : Titre

**RESOLUTION 2.1 : Election de [REDACTED]**

Majorité : Article 24

[REDACTED] a été élue scrutateur de séance.

**Résultat du vote :**

Ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 7448 / 7448 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 7448 / 7448 tantièmes.

---

**RESOLUTION 2.2 : Election de [REDACTED]**

Majorité : Article 24

[REDACTED] a été élue scrutateur de séance.

**Résultat du vote :**

Ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 7448 / 7448 tantièmes

Page 1 sur 7

Agence de paris 10 rue Jean Lantier 75001 PARIS ☎ 01.40.26.22.08

Adresse Internet : [cabinetgrand@cabinetgrand.fr](mailto:cabinetgrand@cabinetgrand.fr)

Siège social : 65 route du roi 78290 CROISSY SUR SEINE

S.A.S. au capital de 50 000,00 € SIRET 40084560800019 APE 6831 Z

TVA intracommunautaire FR 94 400 845 608 – Garantie AXA

Carte professionnelle n°CPI 7801 2018 000 035 925 délivrée par la chambre de Commerce et de l'industrie de Paris Ile de France

Commission Informatique et liberté : Gestion 413398

[Handwritten signatures: HOS, H.P.D., M.S.G.]

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 7448 / 7448 tantièmes.

---

**RESOLUTION 3 : Prise d'acte par l'assemblée générale de la tenue du secrétariat par le Cabinet GRAND**

Majorité : Article24

M. GRAND représentant le Cabinet GRAND a été élu secrétaire de séance.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 5 copropriétaires représentant 7448 / 7448 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 7448 / 7448 tantièmes.

La séance est ouverte à : 17h16.

Présent(s) et représenté(s)	4 copropriétaire(s)	Représentant	6606 / 10000 tantièmes
Dont votant(s) par correspondance	0 copropriétaire(s)	Représentant	0 / 10000 tantièmes

Absent(s)	4 copropriétaire(s)	Représentant	3394 / 10000 tantièmes
-----------	---------------------	--------------	------------------------

Liste des absents

[REDACTED]

Les Copropriétaires délibèrent sur l'ordre du jour suivant :

---

**RESOLUTION 4 : Examen et approbation des comptes de l'exercice du 01/10/2022 au 30/09/2023**

Majorité : Article24

*Il est précisé que pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété seront consultables par tous les copropriétaires, sur rendez-vous, dans les bureaux du syndic aux horaires d'accueil prévues au contrat.*

L'assemblée générale approuve, sans réserve, en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes de charges de l'exercice clos le 30 septembre 2023, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 5 copropriétaires représentant 7448 / 7448 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 7448 / 7448 tantièmes.

---

**RESOLUTION 5 : Approbation des annexes comptables au 30/09/2023 et laissant apparaître un solde financier créditeur de 1778,91 euros**

Majorité : Article24

L'assemblée générale approuve les annexes comptables au 30/09/2023, conformément aux documents joints en annexe à la convocation de la présente assemblée générale, et laissant apparaître un solde financier créditeur de 1778,91 euros.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 5 copropriétaires représentant 7448 / 7448 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 7448 / 7448 tantièmes.

---

**RESOLUTION 6 : Vote du budget prévisionnel du 01/10/2024 au 30/09/2025 pour un montant proposé de 30200,00 euros**

Majorité : Article24

HS

HPD 2M.56

Le budget prévisionnel proposé pour la période du 01/10/2024 au 30/09/2025 pour un montant de 30200,00 (tel que détaillé dans la convocation joint à la présente) est accepté et adopté par l'assemblée générale. Ce budget prévisionnel sera appelé par quart au début de chaque trimestre civil (soit le 1<sup>er</sup> octobre 2024 et les 1<sup>er</sup> janvier, 1<sup>er</sup> avril et 1<sup>er</sup> juillet 2025).

**Résultat du vote :**

Ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 7448 / 7448 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 7448 / 7448 tantièmes.

---

**RESOLUTION 7 : Renouvellement du mandat du syndic**

Majorité : Article 25

Fixation de la durée de son mandat.  
Approbation de son contrat (joint en annexe).  
Désignation de la personne habilitée à le signer.

L'assemblée générale désigne en qualité de syndic le Cabinet GRAND pour une durée allant depuis le 07/05/2024 jusqu'au 30/06/2025.

Sa mission, ses honoraires (incluant des charges privatives qui seront opposables aux copropriétaires y compris les éventuels nouveaux acquéreurs) et les modalités de sa gestion en tant que Syndic seront ceux définis dans son contrat joint à la convocation de la présente assemblée générale et les honoraires liés à ce contrat signé s'entendent pour la période correspondant à l'exercice comptable du 01/10/2023 au 30/09/2024.

L'assemblée générale en approuve les clauses et conditions et accepte le contrat présenté par le syndic.

L'assemblée générale désigne le Président de séance pour parapher et signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

**Résultat du vote :**

Ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 7448 / 10000 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 7448 / 10000 tantièmes.

---

**RESOLUTION 8 : Désignation du conseil syndical**

Majorité : Titre

La composition actuelle du conseil syndical est la suivante :

M. [REDACTED]

L'assemblée, après en avoir délibéré, accepte,

- ↳ d'arrêter la composition suivante
- ↳ de fixer l'échéance du mandat du conseil syndical à la date d'expiration du mandat du syndic

---

**RESOLUTION 8.1 : Élection de [REDACTED]**

Majorité : Article 25

[REDACTED] est candidate.

**Résultat du vote :**

Ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 7448 / 7448 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 7448 / 7448 tantièmes.

---

**RESOLUTION 8.2 : Élection de [REDACTED]**

*[Handwritten signatures and initials]*

Majorité : Article25

[REDACTED] est candidate.

**Résultat du vote :**

Ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 7448 / 7448 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 7448 / 7448 tantièmes.

**RESOLUTION 8.3 : Élection de [REDACTED]**

Majorité : Article25

[REDACTED] est candidate.

**Résultat du vote :**

Ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 7448 / 7448 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 7448 / 7448 tantièmes.

**RESOLUTION 9 : Vote du fonds travaux pour la période du 01/10/2024 au 30/09/2025 à déposer sur le compte travaux pour un montant proposé de 1550 euros**

Majorité : Article25

*Préambule :*

*Dans tous les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation construits depuis plus de 5 ans, un fonds de travaux est constitué en application de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.*

*Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire qui ne peut être inférieure à 5% du montant du budget prévisionnel.*

*Les cotisations au fonds travaux seront versées sur le compte travaux ouvert au nom du syndicat. Les éventuels intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat.*

*Les sommes versées sur le fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. En cas de vente d'un lot, elles ne sont pas remboursées au vendeur.*

Après avoir pris connaissance des dispositions de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par la loi du 24 mars 2014 dite Loi Alur, l'assemblée générale décide de voter pour la période du 01/10/2024 au 30/09/2025 le « fonds travaux » pour un montant de 1550,00 euros.

Ce « fonds travaux » sera appelé en une fois 1er avril 2025.

**Résultat du vote :**

Ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 7448 / 10000 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 7448 / 10000 tantièmes.

**RESOLUTION 10 : Vote des travaux de réfection de l'éclairage des parties communes**

Majorité : Majorité simple

L'assemblée générale, après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés,
- et délibéré

- examine les propositions des entreprises :

\*\*\*VAMS pour un montant de 5701,47 euros TTC (valeur 11/2023 – TVA 10%)

\*\*\*DULONG CODELEC pour un montant de 5188,54 euros TTC (valeur 11/2023 – TVA 10%)

\*\*\*SARL PETIT ROGER pour un montant de 9201,49 euros TTC (valeur 03/2024 – TVA 10%)

-Décide d'effectuer les travaux suivants : Travaux de réfection de l'éclairage des parties communes

- et vote la proposition de l'entreprise DULONG CODELEC pour un montant de 5188,54 euros TTC

65

H20

sk  
20

La totalité de tous les travaux votés , tous honoraires inclus (syndic 5 % HT des montants HT votés avec un minimum de 360 euros ht) sera appelée de la façon suivante :

50 % des travaux votés le 01/07/2024

50 % des travaux votés le 01/10/2024

L'assemblée générale prend acte que le plan de financement tel qu'il vient d'être adopté, ne permet pas de placement de fonds au profit du syndicat des copropriétaires, mais seulement le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance.

**Résultat du vote :**

Ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 7448 / 7448 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 7448 / 7448 tantièmes.

---

**RESOLUTION 11 : Vote des travaux de réfection du hall d'entrée et de la cage d'escalier**

Majorité : Article 24

L'assemblée générale, après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés,
- et délibéré

- examine les propositions des entreprises :

\*\*\***SPB AUSSAVY** pour un montant de 17012,96 euros TTC (valeur 11/2023 – TVA 10%)

\*\*\***SARL PETIT ROGER** pour un montant de 18773,70 euros TTC (valeur 03/2024 – TVA 10%)

Un troisième devis a été demandé mais non reçu au jour de l'envoi de la convocation à la présente assemblée.

-Décide de reporter cette question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

D'ici-là le conseil syndical rencontrera les entreprises afin d'affiner les devis avant ladite assemblée générale.

**Résultat du vote :**

Ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 7448 / 7448 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 7448 / 7448 tantièmes.

---

**RESOLUTION 12 : Mise en concurrence du contrat d'entretien de l'ascenseur**

Majorité : Titre

---

**RESOLUTION 12.1 : Vote d'un nouveau contrat d'entretien de l'ascenseur**

Majorité : Article 24

L'assemblée générale, après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis d'entretien de l'ascenseur, contrats et marchés notifiés,
- et délibéré

- examine les propositions des entreprises :

\*\*\* **CEPA ASCENSEURS** : pour un montant annuel de 1705.00 € TTC (valeur 03/2024 – TVA 10%)

avec abonnement GSM annuel (téléalarme) pour un montant de 158,40 € TTC (valeur 03/2024 – TVA 20%)

D'autres devis ont été demandés mais non reçus au jour de l'envoi de la convocation à la présente assemblée.

-Décide de reporter cette question à l'ordre du jour d'une prochaine assemblée générale.

**Résultat du vote :**

Ont voté pour : 5 copropriétaires représentant 7448 / 7448 tantièmes

*Handwritten signatures and initials in blue ink, including "HFD", "SG", and "LH".*

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 7448 / 7448 tantièmes.

---

**RESOLUTION 12.2 : Mission à donner au syndic pour résilier l'actuel contrat d'entretien de l'ascenseur et signer un nouveau contrat avec l'entreprise choisie au point 12.1**

Majorité : Article24

L'assemblée générale décide de reporter cette question à l'ordre du jour d'une prochaine assemblée générale.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 5 copropriétaires représentant 7448 / 7448 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 7448 / 7448 tantièmes.

---

**RESOLUTION 12.3 : Travaux de modernisation du système de téléalarme**

Majorité : Article24

L'assemblée générale, après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés,
- et délibéré
- examine la proposition de l'entreprise :  
\*\*\***CEPA ASCENSEURS** pour un montant de 979 euros TTC (valeur 04/2023 – TVA 10%)
- Décide de reporter cette question à l'ordre du jour d'une prochaine assemblée générale.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 5 copropriétaires représentant 7448 / 7448 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 7448 / 7448 tantièmes.

---

**RESOLUTION 13 : Compte-rendu sur la procédure en cours**

Majorité : SansVote

Il est fait un compte-rendu à l'assemblée générale sur la procédure en cours avec un copropriétaire débiteur.

---

**RESOLUTION 14 : Autorisation à donner à la police municipale de pénétrer dans les parties communes**

Majorité : Article24

L'assemblée générale des copropriétaires accepte et décide de donner accès aux parties communes de l'immeuble à la police municipale.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 5 copropriétaires représentant 7448 / 7448 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 7448 / 7448 tantièmes.

---

**RESOLUTION 15 : Rappel aux copropriétaires de la nécessité de fournir au syndic une copie de leur attestation annuelle d'assurance**

Majorité : Article24

L'assemblée générale confirme l'obligation pour chacun de s'assurer et valide l'obligation de fournir au syndic toutes attestations d'assurances nécessaires et chacun doit impérativement, dès à présent, adresser une copie de ce document au syndic.

**Résultat du vote :**

**Ont voté pour :** 5 copropriétaires représentant 7448 / 7448 tantièmes

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "HED", "SG", and "AM".

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 7448 / 7448 tantièmes.

---

**RESOLUTION 16 : Entretien général de l'immeuble**

Majorité : SansVote

Discussions et échanges de point de vue sur l'entretien générale de l'immeuble non soumis à un vote et n'emportant pas décision de l'assemblée générale (art. 13 décret 17 mars 1967).

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 19h00.



Maesin f.



**CABINET GRAND**  
Administrateur de Biens  
10, Rue Jean Lantier  
75001 PARIS



Scrutateur n°1  
H. Vaubert



Handwritten signature

**LE SYNDIC**

Les copropriétaires absents et non représentés à l'Assemblée Générale, ainsi que ceux ayant voté contre l'une des décisions adoptée par cette Assemblée, ont reçu notification desdites décisions, par pli recommandé AR, en leur rappelant que « Conformément aux stipulations de l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété, il vous est ici rappelé que «les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de forclusion, 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 d'UN 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 & 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent article. Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du Nouveau Code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 150 € à 3 000 € lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'assemblée générale concernant les travaux mentionnés au c de l'article 26. »*