

Paris 1er Arrondissement, le 27 juin 2023

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 27/06/2023

75001 PARIS
N° IMMATRICULATION : AE1581131

L'an deux mille vingt-trois, le vingt-sept juin à 09h30, 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 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 : 6 copropriétaires représentant 8282 / 8282 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 8282 / 8282 tantièmes.

RESOLUTION 2 : Election de deux scrutateurs

Majorité : Titre

RESOLUTION 2.1 : Election de [REDACTED]

Majorité : Article 24

[REDACTED] a été élu scrutateur de séance.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 6 copropriétaires représentant 8282 / 8282 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 8282 / 8282 tantièmes.

RESOLUTION 2.2 : Election de [REDACTED]

Majorité : Article 24

[REDACTED] a été élue scrutateur de séance.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 6 copropriétaires représentant 8282 / 8282 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 8282 / 8282 tantièmes.

Page 1 sur 9

Agence de paris 10 rue Jean Lantier 75001 PARIS ☎ 01.40.26.22.08

Adresse Internet : 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

P.K.  SG



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 : 6 copropriétaires représentant 8282 / 8282 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 8282 / 8282 tantièmes.

La séance est ouverte à : 09h49.

Présent(s) et représenté(s)	6 copropriétaire(s)	Représentant	8282 / 10000 tantièmes
Dont votant(s) par correspondance	0 copropriétaire(s)	Représentant	0 / 10000 tantièmes
Absent(s)	2 copropriétaire(s)	Représentant	1718 / 10000 tantièmes

Liste des absents

Les Copropriétaires délibèrent sur l'ordre du jour suivant :

RESOLUTION 4 : Examen et approbation des comptes de l'exercice du 01/10/2021 au 30/09/2022

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 2022, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 6 copropriétaires représentant 8282 / 8282 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 8282 / 8282 tantièmes.

RESOLUTION 5 : Approbation des annexes comptables au 30/09/2022 et laissant apparaître un solde financier créditeur de 13590,49 euros

Majorité : Article24

L'assemblée générale approuve les annexes comptables au 30/09/2022, conformément aux documents joints en annexe à la convocation de la présente assemblée générale, et laissant apparaître un solde financier créditeur de 13590,49 euros.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 6 copropriétaires représentant 8282 / 8282 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 8282 / 8282 tantièmes.

RESOLUTION 6 : Vote du budget prévisionnel du 01/10/2023 au 30/09/2024 pour un montant proposé de 30000,00 euros

Majorité : Article24

Le budget prévisionnel proposé pour la période du 01/10/2023 au 30/09/2024 pour un montant de 30000,00 (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 les 1^{er} octobre 2023, 1^{er} janvier, 1^{er} avril, et 1^{er} juillet 2024).

Résultat du vote :

Ont voté pour : 6 copropriétaires représentant 8282 / 8282 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 8282 / 8282 tantièmes.

RESOLUTION 7 : Renouvellement du mandat du syndic

Majorité : *Majorité absolue*

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 28/06/2023 jusqu'au 31/12/2024

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 01/10/2022 au 30/09/2023.

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 : 6 copropriétaires représentant 8282 / 10000 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 8282 / 10000 tantièmes.

RESOLUTION 8 : Désignation du conseil syndical

Majorité : *Titre*

La composition actuelle du conseil syndical est la suivante :

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 Mm [REDACTED]

Majorité : *Article 25*

[REDACTED] est candidate.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 6 copropriétaires représentant 8282 / 8282 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 8282 / 8282 tantièmes.

RESOLUTION 8.2 : Élection de Mme VANDENBOSSCHE HUGUETTE

Majorité : Article25

[REDACTED] est candidate.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 6 copropriétaires représentant 8282 / 8282 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 8282 / 8282 tantièmes.

RESOLUTION 8.3 : Élection de [REDACTED] E

Majorité : Article25

[REDACTED] E est candidate.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 6 copropriétaires représentant 8282 / 8282 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 8282 / 8282 tantièmes.

RESOLUTION 9 : Vote du fonds travaux pour la période du 01/10/2023 au 30/09/2024 à déposer sur le compte travaux pour un montant proposé de 1500,00 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 01/10/2023 au 30/09/2024 le « fonds travaux » pour un montant de 1500,00 euros.

Ce « fonds travaux » sera appelé en une fois 1er avril 2024.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 6 copropriétaires représentant 8282 / 10000 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 8282 / 10000 tantièmes.

RESOLUTION 10 : Modalités de consultation des comptes

Majorité : Article24

L'assemblée générale décide que les copropriétaires qui le souhaitent pourront consulter les comptes et pièces justificatives des charges lors de la réunion annuelle du conseil syndical prévue à cet effet. Dans ce cas, ils se feront connaître auprès du syndic avant la fin de l'exercice.

Lorsqu'un copropriétaire voudra consulter les comptes en dehors de la date prévue, il devra prendre à sa charge les frais et honoraires relatifs à cette consultation.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 6 copropriétaires représentant 8282 / 8282 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 8282 / 8282 tantièmes.

RESOLUTION 11 : Montant des marchés et contrats - Consultation du Conseil Syndical

Majorité : Article 25

L'assemblée générale décide de fixer à 1200 € HT, le montant des marchés de travaux et contrats de fournitures à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire et fixe à 3500 € HT le montant au-delà duquel une décision d'assemblée générale s'impose.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 6 copropriétaires représentant 8282 / 10000 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 8282 / 10000 tantièmes.

RESOLUTION 12 : Montant des marchés et contrats - Mise en concurrence

Majorité : Article 25

L'assemblée générale décide de fixer à 3500 € HT, le montant des marchés de travaux et contrats de fournitures à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 6 copropriétaires représentant 8282 / 10000 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 8282 / 10000 tantièmes.

RESOLUTION 13 : Vote des travaux de réfection de l'électricité 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 la proposition de l'entreprise :
*** **SARL PETIT ROGER** pour un montant de 8599,54 € TTC (valeur 05/2023 – TVA 10%)
D'autres devis ont été demandés mais non reçus.

-Décide de reporter ces travaux au vote d'une prochaine assemblée générale.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 6 copropriétaires représentant 8282 / 8282 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 8282 / 8282 tantièmes.

RESOLUTION 14 : Vote des travaux de réfection 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 la proposition de l'entreprise :
*** **SARL PETIT ROGER** pour un montant de 17545,00 € TTC (valeur 05/2023 – TVA 10%)
D'autres devis ont été demandés mais non reçus.

-Décide de reporter ces travaux au vote d'une prochaine assemblée général

Résultat du vote :

Ont voté pour : 6 copropriétaires représentant 8282 / 8282 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 8282 / 8282 tantièmes.

RESOLUTION 15 : Vote de l'ouverture d'un compte bancaire d'épargne livret "A" destiné à y déposer les fonds reçus dans le cadre d'éventuels travaux futurs

Majorité : Article 25

L'assemblée décide de l'ouverture d'un compte bancaire d'épargne livret "A" destiné à y déposer les fonds reçus dans le cadre d'éventuels travaux futurs.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 6 copropriétaires représentant 8282 / 10000 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 8282 / 10000 tantièmes.

RESOLUTION 16 : Mise en conformité du règlement de copropriété

Majorité : Article 24

Préambule : Conformément à l'article 206 de la loi Elan du 23 novembre 2018, les syndicats de copropriétaires doivent mettre à jour leur règlement de copropriété afin de se conformer à l'article 6-4 de la loi du 10 juillet 1965, indiquant que l'existence des parties communes spéciales et de celles à jouissance privative est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété. Pour effectuer cette mise en conformité la consultation d'un avocat est essentielle.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré décide de reporter cette question à l'ordre du jour d'une prochaine assemblée générale.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 6 copropriétaires représentant 8282 / 8282 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 8282 / 8282 tantièmes.

RESOLUTION 17 : Point d'information sur les mesures à prendre dans le cadre du compostage devenu obligatoire

Majorité : SansVote

Dès le 1er janvier 2024 et conformément à la loi du 10 février 2020, relative à la lutte anti-gaspillage pour une économie circulaire, tous les foyers français devront avoir à leur domicile un bac à compost afin de recycler les déchets organiques.

En France, les biodéchets représentent près de 30 % de nos ordures ménagères résiduelles. Des déchets inutilement incinérés ou stockés en déchetterie (où ils dégagent une grande quantité de méthane) alors qu'ils pourraient être transformés en fertilisant ou en biogaz.

À l'heure actuelle, aucune sanction n'est spécifiquement prévue en cas de non-respect de la mesure de compostage obligatoire. Néanmoins, le non-respect du règlement de collecte des ordures ménagères fait l'objet d'une amende de 2e classe. Cette amende, dont le montant est compris entre 35 et 75 €, s'applique lorsque les consignes de tri et/ou de collecte ne sont pas respectées. Elle peut donc parfaitement s'appliquer dans le cadre du compostage des biodéchets.

Lien d'information de la Ville de Paris :

<http://www.paris.fr/dossiers/composter-a-paris-20>

RESOLUTION 18 : Point d'information sur les mesures à prendre dans le cadre de la rénovation énergétique des copropriétés

Majorité : SansVote

Pour contribuer à **lutter contre les dérèglements climatiques** et réduire sa facture énergétique, la France s'est engagée, via la loi de transition énergétique, à **diminuer de 40% ses émissions de gaz à effet de serre** et de **30% sa consommation d'énergies fossiles à l'horizon 2030(*)**.

En France, avec 40% de l'énergie consommée, le **secteur du bâtiment constitue un des premiers gisements d'économies**, le logement sera dès lors désigné comme un domaine sur lequel tout un chacun peut et doit intervenir.

- **Rénovation obligatoire** des bâtiments privés résidentiels dont la consommation en énergie primaire est supérieure à 330 kilowattheures d'énergie primaire
2022 : dès le 1^{er} janvier 2022, tous les bailleurs ont l'obligation d'afficher une fourchette de prix de la consommation énergétique annuelle du logement dans les annonces immobilières. À compter du mercredi 24 août 2022, la hausse des loyers des biens classés F et G n'est plus autorisée.
2023 : les logements situés au-dessus du seuil d'indécence énergétique deviennent impropres à la location. Il s'agit des biens consommant plus de 450 kWh.m² par an en énergie finale (et non primaire comme le calcul du DPE). 191 000 biens seraient concernés selon les chiffres officiels du parc 2022.
2025 : toutes les classes G deviennent interdites (consommation supérieure à 420 kWh.m².an).
2028 : l'interdiction de mise en location s'étend aux maisons et appartements de classe énergie F.
2034 : les biens classés E entrent à leur tour dans la catégorie des logements indécents et, par conséquent, ne peuvent plus accueillir de nouveaux locataires.
- **Création du carnet numérique de suivi et d'entretien du logement** intégrant l'amélioration de la performance énergétique, en complément du dossier de diagnostic technique.
- **Possibilités de dérogations aux PLU en faveur des travaux d'économie d'énergie** par « décision motivée ».
- Obligation pour un logement loué de répondre à « **un critère de performance énergétique minimale** » (Décret d'application en attente).
- **Obligation d'individualisation des frais de chauffage**, lorsque l'immeuble est pourvu d'un chauffage collectif, avec justification de la mise en place du dispositif (sanctions administrative et financière applicables).
- **Création d'un chèque énergie** pour régler des dépenses d'énergie à destination des ménages et attribué en fonction d'un plafond de revenus.
L'assemblée prend acte des mesures à prendre en compte à l'avenir dans le cadre de la rénovation énergétique des copropriétés.

RESOLUTION 19 : Autorisation à donner à la police municipale de pénétrer dans les parties communes

Majorité : Article 24

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 : 6 copropriétaires représentant 8282 / 8282 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 8282 / 8282 tantièmes.

RESOLUTION 20 : Rappel aux copropriétaires de la nécessité de fournir au syndic une copie de leur attestation annuelle d'assurance

Majorité : Article 24

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 : 6 copropriétaires représentant 8282 / 8282 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 8282 / 8282 tantièmes.

RESOLUTION 21 : Entretien général de l'immeuble

Majorité : Sans Vote

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).

Il est demandé à [REDACTED] d'exiger de son locataire de :

- Faire nettoyer en urgence la courette souillée par des graisses en provenance du conduit d'extraction du restaurant. La copropriété fait toutes réserves en cas d'incident. Si ceci n'était pas réalisé dans les meilleurs délais, la copropriété serait contrainte de le faire réaliser aux frais de la SCI.
- Faire réparer le conduit d'évacuation des fumées du restaurant, lequel est fuyard sur plusieurs niveaux et rejette de la graisse dans la courette. A nouveau la copropriété et son syndic, dégagent toutes responsabilités en cas d'incident lié à cette situation.
- Fournir la clef de l'échelle de la copropriété dont la cadenas a été changé par le restaurateur, faute de quoi la copropriété sera contrainte de faire changer le système aux frais de la SCI.
- Faire nettoyer la cage d'escalier salie lors des interventions concernant le conduit d'évacuation, faute de quoi la copropriété sera contrainte de la faire réaliser aux frais de la SCI.
- Fournir les nouvelles attestations de traitement du local contre les nuisibles (souris, blattes ...).
- Demander au restaurateur de ne plus entreposer ses grilles de protections devant la façade de l'immeuble et de les ranger dans son local la journée.

Il est demandé d'écrire à la Mairie de Paris afin de lui faire part des nuisances que subit la copropriété devant l'immeuble depuis l'installation de la terrasse fermée du restaurant situé au 29 rue Saint-Denis.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 11h20.

[REDACTED]
Hageri P.

[REDACTED]
[Signature]

[REDACTED]
CABINET GRAND
Administrateur de Biens
10, Rue Jean Lantier
75001 PARIS

[REDACTED]
[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. »