

Paris 1er Arrondissement, le 28 janvier 2025

**PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU
28/01/2025**

**75001 PARIS
N° IMMATRICULATION : AE1581131**

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt-huit janvier à 18h00, 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

Résultat du vote :

Ont voté pour : 4 copropriétaires représentant 6529 / 6529 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 6529 / 6529 tantièmes.

RESOLUTION 2 : Election de deux scrutateurs

Majorité : Titre

RESOLUTION 2.1

Majorité : Article 24

_____ a été élue scrutateur de séance.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 4 copropriétaires représentant 6529 / 6529 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 6529 / 6529 tantièmes.

RESOLUTION 2.2 : Élection de M. VLAHOGIANNIS - SCI INVEST 31

Majorité : Article 24

_____ représentant _____ a été élu scrutateur de séance.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 4 copropriétaires représentant 6529 / 6529 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 6529 / 6529 tantièmes.

S.G.A.V. HRO 707.

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

Majorité : Article 24

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

Résultat du vote :

Ont voté pour : 4 copropriétaires représentant 6529 / 6529 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 6529 / 6529 tantièmes.

La séance est ouverte à : 18h18.

Présent(s) et représenté(s)	4 copropriétaire(s)	Représentant	6529 / 10000 tantièmes
Dont votant(s) par correspondance	0 copropriétaire(s)	Représentant	0 / 10000 tantièmes

Absent(s)	4 copropriétaire(s)	Représentant	3471 / 10000 tantièmes
-----------	---------------------	--------------	------------------------

Les Copropriétaires délibèrent sur l'ordre du jour suivant :

RESOLUTION 4 : Examen et approbation des comptes de l'exercice du 01/10/2023 au 30/09/2024

Majorité : Article 24

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 prévus au contrat.

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des annexes comptables jointes à la convocation à la présente, approuve, sans réserve, en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes de charges de l'exercice clos le 30 septembre 2024, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 4 copropriétaires représentant 6529 / 6529 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 6529 / 6529 tantièmes.

RESOLUTION 5 : Vote du budget prévisionnel du 01/10/2025 au 30/09/2026 pour un montant proposé de 31100,00 euros

Majorité : Article 24

Le budget prévisionnel proposé pour la période du 01/10/2025 au 30/09/2026 pour un montant de 31100,00 (tel que détaillé dans la convocation jointe 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 2025 et 1^{er} janvier, 1^{er} avril et 1^{er} juillet 2026).

Résultat du vote :

Ont voté pour : 4 copropriétaires représentant 6529 / 6529 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 6529 / 6529 tantièmes.

RESOLUTION 6 : Renouvellement du mandat du syndic

Majorité : Article 25

Fixation de la durée de son mandat.

Approbation de son contrat (joint en annexe).

AV HRS SG M.

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 01/07/2025 jusqu'au 30/06/2026.

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 01/10/2024 au 30/09/2025.

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 : 4 copropriétaires représentant 6529 / 10000 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 6529 / 10000 tantièmes.

RESOLUTION 7 : Désignation du conseil syndical

Majorité : Titre

Le conseil syndical est la suivante :

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 7.1 : Élection de

Majorité : Article 25

est candidate.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 4 copropriétaires représentant 6529 / 10000 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 6529 / 10000 tantièmes.

RESOLUTION 7.2 : Élection de

Majorité : Article 25

est candidate.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 4 copropriétaires représentant 6529 / 10000 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 6529 / 10000 tantièmes.

RESOLUTION 8 : Vote du fonds travaux pour la période du 01/10/2025 au 30/09/2026 à déposer sur le compte travaux pour un montant proposé de 1600,00 euros

Majorité : Article 25

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.

Handwritten signature: HRO JH 5007

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 01/10/2025 au 30/09/2026 le « fonds travaux » pour un montant de 1600,00 euros.

Ce « fonds travaux » sera appelé en une fois 1er avril 2026.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 4 copropriétaires représentant 6529 / 10000 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 6529 / 10000 tantièmes.

RESOLUTION 9 : Compte-rendu sur la procédure en cours

Majorité : SansVote

Il est fait un point à l'assemblée générale sur la procédure en cours.

RESOLUTION 10 : Vote d'un appel de fonds de solidarité

Majorité : Article24

L'assemblée générale vote un appel de fonds de solidarité de 15000,00 euros, lequel sera appelé de la façon suivante :

50 % le 01/04/2025

50 % le 01/07/2025

Résultat du vote :

Ont

A voté contre : 1 copropriétaire représentant 3874 / 6529 tantièmes

Cette résolution est rejetée à la majorité des voix exprimées, soit 3874 / 6529 tantièmes.

RESOLUTION 11 : Vote des travaux de réfection des parties communes intérieures

Majorité : Article24

Lors de la précédente assemblée générale, il avait été proposé le vote des travaux de réfection des parties communes.

Les copropriétaires avaient retenu une des entreprises dont les devis étaient proposés et il avait été décidé que le Conseil Syndical rencontrerait cette entreprise afin d'affiner certains postes de son devis.

L'assemblée générale, après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles du devis,

- et délibéré

- examine la proposition de l'entreprise :

*****SPB AUSSAVY** pour un montant de 14265,24 euros TTC (valeur 11/2024 – TVA 10%)

-Décide d'effectuer les travaux suivants : Réfection des parties communes intérieures

- et vote la proposition de l'entreprise **SPB AUSSAVY** pour un montant de 14265,24 euros TTC

La totalité de tous les travaux votés, tous honoraires inclus (syndic 3,5 % HT des montants HT votés avec un minimum de 360 euros ht) sera appelée de la façon suivante :

Ambr 20.56

50 % des travaux votés le 01/04/2025
50 % des travaux votés le 01/05/2025

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 
A vote contre : 1 copropriétaire représentant 3874 / 6529 tantièmes

Cette résolution est rejetée à la majorité des voix exprimées, soit 3874 / 6529 tantièmes.

RESOLUTION 12 : Mise en place des diagnostics immeuble

Majorité : *Titre*

RESOLUTION 12.1 : Point d'information

Majorité : *SansVote*

Loi Climat et résilience du 22/08/2021 – DTG / DPE / PPPT

1. Obligation d'établissement du DPE (Diagnostic de Performance Energétique) de la copropriété

Tout bâtiment d'habitation collective dont le permis de construire a été déposé avant le 1^{er} janvier 2013 disposera d'un DPE réalisé dans les conditions prévues à l'article L 126-26 (art. L 126-31 du CCH)

Ce DPE est renouvelé ou mis à jour tous les dix ans, sauf lorsqu'un diagnostic postérieur au 1^{er} juillet 2021 permet d'établir que le bâtiment appartient à la classe A, B ou C. il se traduit par une étiquette énergétique et GES (gaz à effet de serre) et comporte des préconisations de travaux d'améliorations du bâti.

L'établissement du Diagnostic de Performance énergétique de la copropriété est obligatoire avant :

- 1° le 1^{er} janvier 2023, pour les syndicats de copropriétaires comprenant **200 lots et plus à usage de logements, de bureaux ou de commerces ;**
- 2° le 1^{er} janvier 2024, pour les syndicats des copropriétaires comprenant un nombre de lots à usage de logements de bureaux ou de commerces compris **entre 51 et 199 ;**
- 3° le 1^{er} janvier 2025, pour les syndicats des copropriétaires comprenant un nombre de lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces **inférieur ou égal à 50 lots.**

1. Obligation d'établir un plan pluriannuel de travaux

Un projet de plan pluriannuel de travaux devra être élaboré dans les immeubles à destination partielle ou total d'habitation en copropriété.

Un projet de plan pluriannuel de travaux devra être élaboré dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation en copropriété.

Ce projet de plan pluriannuel de travaux comprendra, à partir d'une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble ainsi que du DPE (diagnostic de performance énergétique) et du DTG (diagnostic technique global) s'il a été réalisé :

- La liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie et à la production des émissions de gaz à effet de serre.
- Une estimation du niveau de performance que les travaux listés permettent d'atteindre
- Une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation
- Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années.

Il sera présenté à la première assemblée qui suit son élaboration ou sa révision.

Si le projet de plan fait apparaître la nécessité de réaliser des travaux dans les dix prochaines années, le syndic inscrira à l'ordre du jour de cette assemblée la question de l'adoption de tout ou partie du projet de plan pluriannuel de travaux (Majorité de l'arti.25).

Handwritten signature and initials:
A. H. R. J.
SG

Au regard des décisions prises par l'assemblée générale, **le syndic inscrira à l'ordre du jour de chaque assemblée générale appelée à approuver les comptes :**

- Soit la question de l'adoption de tout ou partie du projet de plan pluriannuel de travaux, s'il n'a pas été adopté,
- Soit les décisions relatives à la mise en œuvre de l'échéancier du plan pluriannuel de travaux adopté.

L'établissement d'un plan pluriannuel de travaux est obligatoire avant :

- 1° **le 1^{er} janvier 2023**, pour les syndicats de copropriétaires comprenant **200 lots et plus à usage de logements, de bureaux ou de commerces ;**
- 2° **le 1^{er} janvier 2024**, pour les syndicats des copropriétaires comprenant un nombre de lots à usage de logements de bureaux ou de commerces compris **entre 51 et 199 ;**
- 3° **le 1^{er} janvier 2025**, pour les syndicats des copropriétaires comprenant un nombre de lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces **inférieur ou égal à 50 lots.**

A compter du 25 août 2022, et du 1^{er} janvier 2021 en zone tendue, l'augmentation des loyers des logements classés en catégorie F et G par le diagnostic de performance énergétique (DPE) deviendra impossible.

Cette disposition concerne les logements loués nus et locations en meublé soumises à la loi du 6 juillet 1989, c'est-à-dire aux locations meublées à usage de résidence principale du locataire.

Selon un échéancier prévu par la loi, les logements les moins bien classés seront progressivement exclus de la qualification de logement décent et ne pourront donc plus être loués 'à moins d'être rénové)

- **2025** : interdiction de mise en location des logements classés G
- **2028** : interdiction de mise en location des logements classés F
- **2034** : interdiction de mise en location des logements classés E

Diagnostic de Performance Énergétique, Audit énergétique, Diagnostic Technique Global (DTG), plan pluriannuel de travaux.

Diagnostic Technique Global

Le diagnostic technique global comporte :

1° une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble

2° un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation.

3° une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble.

4° un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble tel que prévu aux articles L.134-3 ou L.134-4-1 du CCH. L'audit énergétique prévu au même article L. 134-4-1 satisfait cette obligation.

Il fait apparaître une évaluation sommaire du coût et une liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, en précisant notamment ceux qui devraient être menés dans les dix prochaines années.

Le diagnostic Technique Global n'est pas obligatoire, c'est un outil d'aide à la décision pour l'élaboration du plan pluriannuel de travaux, qui intègre dans son cahier des charges la rénovation énergétique du bâti. Il est le seul outil laissant apparaître la notion de bouquet de travaux (ou scénario) qui permet d'établir des plans de financement sommaire intégrant les aides financières.

RESOLUTION 12.2 : Décision à prendre concernant le plan pluriannuel pour travaux (PPPT) incluant DTG et DPE
Majorité : Article 24

Le syndic informe que la copropriété aura l'obligation de réaliser un plan pluriannuel pour travaux (PPPT) à partir du 1^{er} janvier 2025 (loi climat et résilience).

Pour réaliser le PPPT, il faut avoir effectué le DPE.

L'assemblée générale décide d'effectuer le plan pluriannuel pour travaux (PPPT) sur la base de la proposition de la société **ADX GROUP**.

La Mairie a proposé une aide de 5 000 € à rembourser une fois qu'un diagnostic technique global (DTG) est réalisé.

Le syndic informe la copropriété qu'il ne peut pas garantir que cette aide proposée sera maintenue une fois le diagnostic réalisé au vu des multiples changements de la législation.

L'assemblée générale décide d'effectuer la réalisation d'un diagnostic technique global (DTG) et un projet de plan pluriannuel de travaux suivant le référentiel APC V3, sur la base de la proposition de la société **ADX GROUP** pour un montant HT de 2100,00 € soit 2520,00 € TTC avec un DPE réalisé pour un montant HT de 950,00 € soit 1140,00 € TTC soit au total 3660,00 € TTC.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 4 copropriétaires représentant 6529 / 6529 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 6529 / 6529 tantièmes.

RESOLUTION 12.3 : Mandat à donner au conseil syndical pour choisir l'entreprise

Majorité : Article 25

L'assemblée générale donne mandat au conseil syndical pour choisir l'entreprise.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 4 copropriétaires représentant 6529 / 10000 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 6529 / 10000 tantièmes.

RESOLUTION 12.4 : Mandat à donner au syndic pour déposer toute demande de subvention pour le compte du syndicat de copropriétaires

Majorité : Majorité simple

En cas de validation du vote du DTG mandate le syndic, le Cabinet Grand, régulièrement élu en sa qualité de représentant du syndicat des copropriétaires, auprès de l'APC (Agence Parisienne du Climat) et de la Ville de Paris pour l'obtention éventuelle de subventions pour la réalisation d'un DTG.

Il est rappelé que les aides éventuellement accordées ne seront obtenues qu'une fois la facture finale acquittée.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 4 copropriétaires représentant 6529 / 6529 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 6529 / 6529 tantièmes.

RESOLUTION 12.5 : Honoraires du Syndic

Majorité : Article 24

L'assemblée générale, décide que le syndic percevra un honoraire de suivi administratif du dossier sur la base de 400 euros HT, dont le coût sera réparti en charges (bâtiment – escalier ou autres).

Résultat du vote :

Ont voté pour : 4 copropriétaires représentant 6529 / 6529 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 6529 / 6529 tantièmes.

RESOLUTION 12.6 : Financement des prestations

Majorité : Majorité simple

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide que le financement des prestations sera appelé de la manière suivante :

100 % le 01/10/2025

Résultat du vote :

Ont voté pour : 4 copropriétaires représentant 6529 / 6529 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 6529 / 6529 tantièmes.

RESOLUTION 13 : Point d'information sur les locations de courtes durées

Majorité : SansVote

A.V. H. 56

À Paris, les locaux d'habitation sont protégés : transformer un logement en location touristique nécessite une autorisation préalable, car cette location devient alors une activité économique.

La loi prévoit qu'une autorisation auprès de la mairie de Paris est nécessaire avant de transformer un logement en location de courte(s) durée(s) pour des durées inférieures à 1 an (ou 9 mois pour un étudiant).

Cette autorisation n'est pas nécessaire lorsque le logement constitue la résidence principale du bailleur.

L'article 2 de la loi du 06/07/1989 (modifié par la loi ALUR du 24/03/2014) dispose que «la résidence principale est entendue comme le logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du code de la construction et de l'habitation ».

La résidence principale s'entend, d'une manière générale, comme le logement où l'on réside habituellement et effectivement avec sa famille et où se situe le centre de ses intérêts professionnels et matériels.

La réglementation prévoit que cette autorisation peut être accordée sous réserve de transformer en logement des locaux non dévolus à l'habitation (par exemple un bureau ou un commerce), situés dans le même arrondissement. Cette compensation a pour but la préservation des surfaces à usage d'habitation dans l'arrondissement, et le maintien de l'équilibre entre l'habitat et les activités économiques.

Le demandeur peut proposer cette compensation sur son propre patrimoine ou sur le patrimoine d'un tiers (organisme HLM par exemple) qui lui cède cette possibilité à titre onéreux ou gratuit.

Les surfaces minimales à offrir en compensation dépendent du secteur où se situe votre logement.

L'assemblée générale prend acte.

RESOLUTION 14 : 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 : 3 copropriétaires représentant 2655 / 6529 tantièmes

A voté contre : 1 copropriétaire représentant 6529 / 6529 tantièmes

Cette résolution est rejetée à la majorité des voix exprimées, soit 3874 / 6529 tantièmes.

RESOLUTION 15 : 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 : 4 copropriétaires représentant 6529 / 6529 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 6529 / 6529 tantièmes.

RESOLUTION 16 : Entretien général de l'immeuble

Majorité : Sans Vote

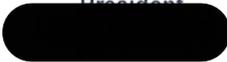
Discussions et échanges de point de vue sur l'entretien générale de l'immeuble non soumis à un vote et n'emportant pas décision de l'assemblée générale (art. 13 décret 17 mars 1967).

A.V. HCO & J. SG

Conformément à la demande de la Ville de Paris, il va être établi un devis de nettoyage complet du puits de lumière. Ce devis sera validé avec le Conseil Syndical et ces travaux seront financés en partie avec l'appel de fonds spécial à ce sujet déjà voté et appelé.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 19h45.

Président

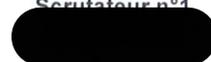


Secrétaire



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

Scrutateur n°1



Scrutateur n°2



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. »