

HCL,

Hélène Cauchemez-Laubeuf
ADMINISTRATEUR JUDICIAIRE

PROCES-VERBAL DE DECISIONS

SDC 41, RUE EMILE MENIER – 75116 PARIS

LE 26 AVRIL 2022

L'an deux mille vingt deux
Le 26 avril à 10h00

Par une ordonnance rendue en date du 12 mai 2020, régulièrement prorogée par le Tribunal Judiciaire de PARIS, j'ai été désignée en qualité d'Administrateur Provisoire de la copropriété sise à PARIS (75116) – 41, rue Emile Menier, au visa de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 avec pour mission notamment de prendre toutes les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété.

J'ai également été autorisée à m'adjoindre les services du cabinet DBF AUDIT afin de procéder à l'établissement des comptes.

Les copropriétaires de l'immeuble sis à PARIS (75116) – 41, rue Emile Menier, se sont réunis en l'étude de Me CAUCHEMEZ-LAUBEUF sise à PARIS (75009) – 37, rue La Fayette

Sur convocation que leur en a faite l'Administrateur Judiciaire par lettre recommandée avec accusé de réception, aux fins de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

Aux fins de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- I- Examen et approbation des comptes et de leur répartition pour l'exercice du 1^{er} janvier 2019 au 31 décembre 2019
- II- Examen et approbation des comptes et de leur répartition pour l'exercice du 1^{er} janvier 2020 au 31 décembre 2020
- III- Examen et approbation des comptes et de leur répartition pour l'exercice du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2021
- IV- Ratification du budget prévisionnel de l'exercice du 1^{er} janvier au 2022 au 31 décembre 2022
- V- Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2023



Hélène Cauchemez-Laubeuf - Administrateur Judiciaire

- VI- Ratification du budget prévisionnel de la cotisation permettant de financer le fonds de prévoyance pour l'exercice 2022, conformément à l'article 58 de la loi ALUR n°2014-366 du 24/03/2014.
- VII- Approbation du budget prévisionnel de la cotisation permettant de financer le fonds de prévoyance pour l'exercice 2023, conformément à l'article 58 de la loi ALUR n°2014-366 du 24/03/2014.
- VIII- Annulation du compte d'attente créateur d'un montant de 15.850,71 €
- IX- Approbation de la réalisation d'un diagnostic géotechnique dans le cadre de l'étude des travaux de réfection de la cour intérieure
- X- Approbation de la réalisation d'une étude structure dans le cadre du projet de travaux de réfection de la cour intérieure
- XI- Approbation de la mission de contrôle technique de construction dans le cadre de l'étude des travaux de réfection de la cour intérieure.
- XII- Approbation de la mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage du cabinet d'architecture ID-WAD dans le cadre du chiffrage des travaux de réfection du sol de la cour intérieure.
- XIII- Approbation des honoraires du coordonnateur SPS
- XIV- Approbation des travaux de ravalement des façades sur rue, sur cour et du mur pignon gauche
- XV- Approbation de la proposition de maîtrise d'œuvre du cabinet ID-WAD
- XVI- Souscription d'une assurance dommage ouvrage
- XVII- Approbation de la mission de coordination sécurité et protection de la santé
- XVIII- Approbation du montant du budget des travaux de ravalement des façades sur rue et sur cour et du mur pignon gauche
- XIX- Répartition et calendrier des appels de fonds

Sont présents ou représentés :

M. MOKAIESH et M. BECHARA représentant la SCI MBB 21
Mme SIHAM représentant les conjoints AL-MELEIHI

Sont absents : M. et Mme EL-KHOURY BOUTROS, ETAT DU QATAR, M. FAIN, M.
GLOWINSKI, M. et Mme OUCHAB

Sont également présents :

Monsieur CORREIA, DBF AUDIT
M. BOUCHEMOUSSE, architecte

Résolution n° 1 : Examen et approbation des comptes et de leur répartition pour l'exercice du 1^{er} janvier 2019 au 31 décembre 2019

En accord avec les copropriétaires présents, et conformément aux pouvoirs qui m'ont été confiés par le Tribunal de Grande Instance de Paris par ordonnance du 12 mai 2020, au visa de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965, décision est prise d'approuver les comptes de l'exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019 en leur forme, teneur, imputation et répartition pour un montant total de dépenses de 131.551,97 €.

L'Administrateur Provisoire approuve la présente résolution.

Résolution n° 2 : Examen et approbation des comptes et de leur répartition pour l'exercice du 1^{er} janvier 2020 au 31 décembre 2020

En accord avec les copropriétaires présents, et conformément aux pouvoirs qui m'ont été confiés par le Tribunal de Grande Instance de Paris par ordonnance du 12 mai 2020, au visa de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965, décision est prise d'approuver les comptes de l'exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020 en leur forme, teneur, imputation et répartition pour un montant total de dépenses de 136.229,45 €.

L'Administrateur Provisoire approuve la présente résolution.

Résolution n° 3 : Examen et approbation des comptes et de leur répartition pour l'exercice du 1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2021

En accord avec les copropriétaires présents, et conformément aux pouvoirs qui m'ont été confiés par le Tribunal de Grande Instance de Paris par ordonnance du 12 mai 2020, au visa de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965, décision est prise d'approuver les comptes de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021 en leur forme, teneur, imputation et répartition pour un montant total de dépenses de 137.093,96 €.

Les fonds seront appelés en clé charges communes générales.

L'Administrateur Provisoire approuve la présente résolution.

Résolution n°4 : Ratification du budget prévisionnel de l'exercice du 1^{er} janvier au 2022 au 31 décembre 2022

En accord avec les copropriétaires présents, et conformément aux pouvoirs qui m'ont été confiés par le Tribunal de Grande Instance de Paris par ordonnance du 12 mai 2020, au visa de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965, décision est prise de ratifier le budget prévisionnel de l'exercice 2022 pour un montant total de 141.420,00 €.

Les fonds sont appelés en clé charges communes générales, en 4 échéances, exigibles au début de chaque trimestre.

L'Administrateur Provisoire approuve la présente résolution.

Résolution n° 5 : Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2023

En accord avec les copropriétaires présents, et conformément aux pouvoirs qui m'ont été confiés par le Tribunal de Grande Instance de Paris par ordonnance du 12 mai 2020, au visa de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965, décision est prise d'approuver le budget prévisionnel de l'exercice 2023 pour un montant total de 141.420,00 €.

Les fonds seront appelés en clé charges communes générales, en 4 échéances, exigibles au début de chaque trimestre.

L'Administrateur Provisoire approuve la présente résolution.

Résolution n° 6 : Ratification du budget prévisionnel de la cotisation permettant de financer le fonds de prévoyance pour l'exercice 2022, conformément à l'article 58 de la loi ALUR n°2014-366 du 24/03/2014.

Il est rappelé aux copropriétaires que depuis le 1^{er} janvier 2017, la loi a introduit l'obligation de constituer un fonds de prévoyance. Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle dont le montant ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel.

Les sommes qui sont versées au titre de ce fonds de prévoyance sont rattachées au lot et restent acquises définitivement au syndicat des copropriétaires. Elles ne donneront lieu à aucun remboursement par le syndicat au vendeur à l'occasion de la vente de son lot.

En accord avec les copropriétaires présents, et conformément aux pouvoirs qui m'ont été confiés par le Tribunal de Grande Instance de Paris par ordonnance du 12 mai 2020, au visa de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965, décision est prise de financer le fonds de prévoyance pour l'exercice 2022, à hauteur de 5 % du budget prévisionnel, soit 7.071,00 €.

Ces fonds sont appelés en clé charges communes générales, en 4 appels, exigibles au début de chaque trimestre.

L'Administrateur Provisoire approuve la présente résolution.

ba

Résolution n° 7 : Approbation du budget prévisionnel de la cotisation permettant de financer le fonds de prévoyance pour l'exercice 2023, conformément à l'article 58 de la loi ALUR n°2014-366 du 24/03/2014.

Il est rappelé aux copropriétaires que depuis le 1^{er} janvier 2017, la loi a introduit l'obligation de constituer un fonds de prévoyance. Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle dont le montant ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel.

Les sommes qui sont versées au titre de ce fonds de prévoyance sont rattachées au lot et restent acquises définitivement au syndicat des copropriétaires. Elles ne donneront lieu à aucun remboursement par le syndicat au vendeur à l'occasion de la vente de son lot.

En accord avec les copropriétaires présents, et conformément aux pouvoirs qui m'ont été confiés par le Tribunal de Grande Instance de Paris par ordonnance du 12 mai 2020, au visa de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965, décision est prise de financer le fonds de prévoyance pour l'exercice 2023, à hauteur de 5 % du budget prévisionnel, soit 7.071,00 €.

Ces fonds sont appelés en clé charges communes générales, en 4 appels, exigibles au début de chaque trimestre.

L'Administrateur Provisoire approuve la présente résolution.

Résolution n° 8 : Annulation du compte d'attente créditeur d'un montant de 15.850,71 €

L'audit des comptes réalisé par le cabinet DBF AUDIT a permis de mettre en exergue l'existence d'un solde de reprise et d'opérations courantes créditeur d'un montant de 15.850,71 €.

En accord avec les copropriétaires présents, et conformément aux pouvoirs qui m'ont été confiés par le Tribunal de Grande Instance de Paris par ordonnance du 12 mai 2020, au visa de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965, décision est prise d'annuler ce compte et de restituer les fonds aux copropriétaires.

Ces fonds seront répartis en clé charges communes générales.

L'Administrateur Provisoire approuve la présente résolution.

Résolution n° 9 : Approbation de la réalisation d'un diagnostic géotechnique dans le cadre de l'étude des travaux de réfection de la cour intérieure.

En accord avec les copropriétaires présents, et conformément aux pouvoirs qui m'ont été confiés par le Tribunal de Grande Instance de Paris par ordonnance du 12 mai 2020, au visa de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965, décision est prise de valider la réalisation d'un diagnostic géotechnique du sol de cour, conformément à la proposition de la société GEOLIA établi en date du 29 novembre 2021, pour un montant total de 10.170 € TTC.

L'Administrateur Provisoire approuve la présente résolution.



Résolution n° 10 : Approbation de la réalisation d'une étude structure dans le cadre du projet de travaux de réfection de la cour intérieure

En accord avec les copropriétaires présents, et conformément aux pouvoirs qui m'ont été confiés par le Tribunal de Grande Instance de Paris par ordonnance du 12 mai 2020, au visa de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965, décision est prise de valider la proposition d'étude structure de la société BMI, pour un montant total de 7.440 € TTC.

L'Administrateur Provisoire approuve la présente résolution.

Résolution n°11 : Approbation de la mission de contrôle technique de construction dans le cadre de l'étude des travaux de réfection de la cour intérieure.

Après avoir pris connaissance des propositions suivantes :

- Proposition n° 041975012111V1 de la société JPS CONTROLE établi en date du 22/02/2022 pour un montant total de 2.040,00 € TTC
- Proposition n° SG CT 22 47 de la société VISORI pour un montant total de 1.080,00 € TTC

Il a été décidé ce qui suit :

En accord avec les copropriétaires présents, et conformément aux pouvoirs qui m'ont été confiés par le Tribunal de Grande Instance de Paris par ordonnance du 12 mai 2020, au visa de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965, décision est prise de valider la proposition de mission de contrôle technique de construction de la société VISORI pour un montant total de 1.080 € TTC.

L'Administrateur Provisoire approuve la présente résolution.

Résolution n° 12 : Approbation de la mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage du cabinet d'architecture ID-WAD dans le cadre du chiffrage des travaux de réfection du sol de la cour intérieure.

En accord avec les copropriétaires présents, et conformément aux pouvoirs qui m'ont été confiés par le Tribunal de Grande Instance de Paris par ordonnance du 12 mai 2020, au visa de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965, décision est prise de valider la proposition d'assistance à maîtrise d'ouvrage du cabinet d'architecture ID-WAD pour un montant total de 4.800,00 € hors taxe.

L'Administrateur Provisoire approuve la présente résolution.

la

Résolution n° 13 : Approbation des honoraires du coordonnateur SPS

Après avoir pris connaissance de la proposition de contrat de la société CAPECS pour un montant TTC de 4.680,00€, il a été décidé ce qui suit :

En accord avec les copropriétaires présents, et conformément aux pouvoirs qui m'ont été confiés par le Tribunal de Grande Instance de Paris par ordonnance du 12 mai 2020, au visa de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965, décision est prise de s'adjoindre les services de la société CAPECS, conformément à la proposition de contrat susmentionnée pour un montant total de 4.680,00 € TTC.

L'Administrateur Provisoire approuve la présente résolution.

Résolution n°14 : Approbation des travaux de ravalement des façades sur rue, sur cour et du mur pignon gauche

Après avoir pris connaissance de l'appel d'offres du cabinet ID-WAD et des devis des entreprises :

Devis BAGNIS n° 49153-2 établi en date du 17/11/2021 pour un montant total TTC de 803.232,76 €

Devis SETRAB n° 19 / 145 – 1 établi en date du 15/11/2021 pour un montant total TTC de 862.895,39 €

Il a été décidé ce qui suit :

En accord avec les copropriétaires présents, et conformément aux pouvoirs qui m'ont été confiés par le Tribunal de Grande Instance de Paris par ordonnance du 12 mai 2020, au visa de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965, décision est prise de valider le devis de l'entreprise BAGNIS pour un montant total TTC de 803.232,76 € TTC.

L'Administrateur Provisoire approuve la présente résolution.

Résolution n°15 : Approbation de la proposition de maîtrise d'œuvre du cabinet ID-WAD

En accord avec les copropriétaires présents, et conformément aux pouvoirs qui m'ont été confiés par le Tribunal de Grande Instance de Paris par ordonnance du 12 mai 2020, au visa de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965, décision est prise d'approuver la proposition de maîtrise d'œuvre du cabinet ID-WAD.

Conformément à ladite proposition, les honoraires sont fixés à 10% hors taxe du montant hors taxe des travaux soit 73.021,16 € hors taxe, soit 87.625,39 € TTC.

L'Administrateur Provisoire approuve la présente résolution.



Résolution n°16 : Souscription d'une assurance dommage-ouvrage

En accord avec les copropriétaires présents, et conformément aux pouvoirs qui m'ont été confiés par le Tribunal de Grande Instance de Paris par ordonnance du 12 mai 2020, au visa de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965, décision est prise de souscrire une assurance dommage ouvrage dans le cadre des travaux de ravalement approuvés.

Celle-ci est estimée à 2,5 % hors taxe du montant hors taxe des travaux soit environ 20.000,00 € TTC.

L'Administrateur Provisoire approuve la présente résolution.

Résolution n°17 : Approbation de la mission de coordination sécurité et protection de la santé

Après avoir pris connaissances des devis des entreprises suivantes :

- Proposition de contrat de la société VISORI PREVENTION n° SG CS 21 178 V1 pour un montant de 3.936,00 € TTC
- Proposition de contrat de la société GRIBAT n°23112021001CSPS établi en date du 23/11/2021 pour un montant de 5065,20 € TTC

En accord avec les copropriétaires présents, et conformément aux pouvoirs qui m'ont été confiés par le Tribunal de Grande Instance de Paris par ordonnance du 12 mai 2020, au visa de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965, décision est prise d'approuver la proposition de mission de coordination sécurité et protection de la santé de la société VISORI PREVENTION.

L'Administrateur Provisoire approuve la présente résolution.

Résolution n°18 : Approbation du montant du budget des travaux de ravalement des façades sur rue et sur cour et du mur pignon gauche

En accord avec les copropriétaires présents, et conformément aux pouvoirs qui m'ont été confiés par le Tribunal de Grande Instance de Paris par ordonnance du 12 mai 2020, au visa de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965, décision est prise de fixer le budget de ces travaux à 950.000,00 €.

L'Administrateur Provisoire approuve la présente résolution.

ben

Résolution n°19 : Répartition et calendrier des appels de fonds

En accord avec les copropriétaires présents, et conformément aux pouvoirs qui m'ont été confiés par le Tribunal de Grande Instance de Paris par ordonnance du 12 mai 2020, au visa de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965, décision est prise de répartir les appels de fonds en 3 échéances, selon calendrier ci-après :

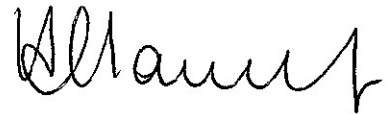
Le 1^{er} mai 2022 à hauteur de 325.000,00 €

Le 1^{er} juin 2022 à hauteur de 325.000,00 €

Le 1^{er} juillet 2022 à hauteur de 300.000,00 €

Les appels de fonds seront effectués en clé charges générales.

L'Administrateur Provisoire approuve la présente résolution.



Hélène CAUCHEMEZ-LAUBEUF
Administrateur Judiciaire

