

2163



NM

Hugues Salabelle
Denis Lancereau
Avocats Associés

Anne-Marie Salabelle
François Camplon
Avocats à la Cour

Isabelle Drouhin
Clerc

Reçu le
26 DEC. 2025

CRAUNOT SA

CABINET CRAUNOT
6 rue du Faubourg Poissonnière
75010 PARIS

Paris, le 22 décembre 2025

Nos réf. : 20220159 / CREDIT LOGEMENT [REDACTED] DL / DL / ID
Vos réf. :

Madame, Monsieur,

J'interviens auprès de vous en qualité d'avocat de la société CREDIT LOGEMENT, dont le siège social est 50 boulevard de Sébastopol 75003 PARIS, laquelle a engagé une procédure de saisie immobilière à l'encontre de Madame [REDACTED], sur le lot numéro 20 de la copropriété de l'immeuble sis à PARIS 18^{ème} arrondissement, 10 rue de Suez, dont elle est propriétaire et vous syndic de copropriété.

Vous voudrez bien trouver ci-joint le questionnaire d'usage que je vous remercie de me retourner dûment régularisé, si possible dès réception, accompagné des pièces réclamées, afin qu'il soit annexé par un dire au cahier des conditions de vente qui sera déposé au Greffe du Tribunal.

Dans cette attente,

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Denis LANCEREAU
dlancereau@cabinet-tocqueville.com

PJ : questionnaire

Association d'Avocats
22, rue de Tocqueville – 75017 PARIS
Tél. : 01 56 33 26 26
Fax : 01 43 80 10 80
Toque R 050

AARPI - Membre d'une association agréée. Le règlement par chèque est souhaité – Anaafa Agrément Rif n°21.02.78 (Arrêté du 12.03.79)

QUESTIONNAIRE AU SYNDIC

CONCERNE les biens dépendant de l'ensemble immobilier sis à :

PARIS 18^{ème} arrondissement, 10 rue de Suez
Cadastré section CG numéro 6
Formant le lot n°20 de la copropriété

NOM DU PROPRIETAIRE CONCERNE :

Madam [REDACTED]

Prière à Monsieur le Syndic de l'immeuble, de bien vouloir faire connaître à Me Denis LANCEREAU, Avocat, les renseignements d'usage relatifs à l'immeuble et notamment :

- le montant des charges payées par le vendeur au titre des deux derniers exercices comptables

0€

- le montant des sommes dues à la copropriété par le vendeur

8770,95€

- le montant des sommes qui seront dues par l'acquéreur

—

- l'état global des impayés de charges pour l'ensemble de la copropriété et de la dette vis-à-vis des fournisseurs

Etat Impayés : 32 301,30€

Dettes Fournisseurs : 1298,51€

- lorsque le Syndicat des copropriétaires dispose d'un fond de prévoyance, le montant cumulé des cotisations au fond de prévoyance versé par le vendeur au titre de son lot

- Une procédure judiciaire est-elle actuellement en cours ?

NON

Et m'adresser :

- les procès-verbaux des Assemblées Générales des trois dernières années.
- le cahier d'entretien de l'immeuble
- les diagnostics réalisés dans les parties communes

Fait à PARIS, le

27/08/2006

AGENCE RIVE DROITE - SIEGE SOCIAL
6 RUE DU FAUBOURG POISSONNIERE - 75010 PARIS
Tél 01 48 01 87 40 - Fax 01 40 22 07 80
SA au capital de 899 750 €
RCS PARIS 145 647 SIRET 335 149 647 00018
ROURAT E/NAT : 6832 A



CRAUNOT

Administrateur de biens - Conseil en immobilier
Agence Rive Droite - Siège Social
6 rue du Faubourg Poissonnière - 75010 Paris
01 48 01 87 40 - 01 40 22 07 80 - www.craunot.fr

PROCES VERBAL D'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU JEUDI 16 JANVIER 2025

PROCES VERBAL ETABLI LE 16/01/2025

PROCES VERBAL DIFFUSE LE

20 JUIN 2025

Cpte N : 02163

IMMEUBLE :
10 RUE DE SUEZ - 75018 PARIS
DANS LES LOCAUX DE CRAUNOT S.A
6 RUE DU FAUBOURG POISSONNIERE
75010 - PARIS

ETAIENT PRESENTS (VISIO) :

M. MULE LEONARD 36^E, Mlle TALENTON CHRISTELLE 30^E

Nombre de copropriétaires présents : 2 / 31
Nombre de millièmes présents : 66^e / 1 005^e

ETAIENT PRESENTS :

Mme BOLLINGER PATRICIA 30^E, Mme FERARE MAGALI 55^E, Mme MOREL BRIGITTE 44^E, Mr ONFROY-FERANDIN FLAVIEN 7^E, Mme PELLEGRINI CARLA 36^E, M. WEISSERT JACQUES 80^E

Nombre de copropriétaires présents : 6 / 31
Nombre de millièmes présents : 252^e / 1 005^e

ETAIENT REPRESENTES :

M. BELLEC PASCAL 13^E, Mlle GELINET DANIELLE 63^E

Nombre de copropriétaires représentés : 2 / 31
Nombre de millièmes représentés : 76^e / 1 005^e

VOTES PAR CORRESPONDANCE :

Mme BERTHOU CHRISTIANE 44^E, Mr ou Mme DARDELIN PIERRE 18^E, M. TEMEN CLAUDE 30^E

Nombre de votant par correspondance : 3 / 31
Tantièmes votant par correspondance : 92^e / 1 005^e

TOTAL : 486^e/1 005^e

ETAIENT ABSENTS :

Mlle BAUDOUX ANNE 19^E, Mlle BESSAUDOU CHRISTIANE 36^E, M. BROQUET PIERRE 26^E, Mr ou Mme CASTELLO-LOPES DAVID OU NABAT AGNES 88^E, M. DELHOSTE ANDRE 25^E, M. GUICHARD CLEMENT 17^E, Mr ou Mme JEANNOT 21^E, M. JEVTIC STANOJE 47^E, M. LEFEVRE GUILLAUME 36^E, Mlle MANSANA SARAH 7^E, Mr MONZIES DELAMOUR CÔME 24^E, Mr NEYRET LOUIS ANTONIN JULIEN 21^E, M. OGIER MICHEL 7^E, M. OURIR ABDELAZIZ 22^E, Mme POTHEN DANIELE 24^E, GROUPE SOS COOPERATIVE IMMOBILIERE 28^E, M. STEFANOVIC NENAD 22^E, Mmes VALENTINI KATHLEEN OU JESSICA 49^E

Nombre de copropriétaires absents :

18 / 31

Nombre de millièmes absents :

519^e / 1 005^e

TOTAL GENERAL : 1 005^e/1 005^e

La majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet n'est pas atteinte. Suivant la loi SRU du 13 décembre 2002, le tiers des voix étant atteint, il peut être procédé au vote à la majorité simple de l'article 24

1° -ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE (ARTICLE 24)

L'assemblée, après en avoir délibéré, à l'unanimité des présents et représentés, décide de désigner Mme FERARE aux fonctions de président de séance.

2° -ELECTION DU OU DES SCRUTATEURS (ARTICLE 24)

L'assemblée, après en avoir délibéré, à l'unanimité des présents et représentés, décide de désigner M. WEISSERT aux fonctions de scrutateur.

3° -ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE (ARTICLE 24)

L'assemblée, après en avoir délibéré, à l'unanimité des présents et représentés, décide de désigner Nadia MOLINIER de CRAUNOT SA aux fonctions de secrétaire.

4° -COMPTE RENDU DE SA MISSION PAR LE CONSEIL SYNDICAL

Le conseil Syndical informe l'assemblée de son activité pendant l'année.

5° -COMPOSITION DU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 24)

> ELECTION DES MEMBRES (ARTICLE 24)

Mme BERTHOU se présente. Il est passé au vote :

L'assemblée après en avoir délibéré, à l'unanimité des présents et représentés, décide de désigner **Mme BERTHOU** en qualité de membre du conseil syndical.

Arrivée de M. OGIER MICHEL 7^E

Le nombre de présents et représentés passe ainsi de 13 copropriétaires représentant 486 tantièmes à 14 copropriétaires représentant 493 tantièmes

Mme NABAT se présente. Il est passé au vote :

L'assemblée après en avoir délibéré, à l'unanimité des présents et représentés, décide de désigner **Mme NABAT** en qualité de membre du conseil syndical.



M. DARDELIN se présente. Il est passé au vote :

L'assemblée après en avoir délibéré, à l'unanimité des présents et représentés, décide de désigner **M. DARDELIN** en qualité de membre du conseil syndical.

Mme FERARE se présente. Il est passé au vote :

L'assemblée après en avoir délibéré, à l'unanimité des présents et représentés, décide de désigner **Mme FERARE** en qualité de membre du conseil syndical.

Mme MOREL se présente. Il est passé au vote :

L'assemblée après en avoir délibéré, à l'unanimité des présents et représentés, décide de désigner **Mme MOREL** en qualité de membre du conseil syndical.

Mme PELLEGRINI se présente. Il est passé au vote :

L'assemblée après en avoir délibéré, à l'unanimité des présents et représentés, décide de désigner **Mme PELLEGRINI** en qualité de membre du conseil syndical.

M. WEISSERT se présente. Il est passé au vote :

L'assemblée après en avoir délibéré, à l'unanimité des présents et représentés, décide de désigner **M. WEISSERT** en qualité de membre du conseil syndical.

> FIXATION DE LA DUREE DE LEUR MANDAT (ARTICLE 24)

L'assemblée, après en avoir délibéré, à l'unanimité des présents et représentés, décide de fixer la durée du mandat des membres du conseil syndical ainsi élus pour une période de **15 MOIS** commençant ce jour le **16/01/2025** pour se terminer le **15/04/2026**.

> FIXATION DES REGLES DE FONCTIONNEMENT ET D'ORGANISATION DU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 24)

L'assemblée, constatant dans le règlement de copropriété l'absence de règles relatives à l'organisation et au fonctionnement du conseil syndical, décide, après en avoir délibéré, à l'unanimité des présents et représentés, d'en fixer les règles suivantes :

- modalités de désignation du président du conseil syndical : à la majorité de ses membres;
- règles de vote au sein du conseil syndical : à la majorité de ses membres;
- convocation de ses membres : à la demande d'un membre du conseil syndical;
- conditions de remboursement des frais engagés par ses membres : en accord avec le Conseil Syndical.

6° -EXAMEN DES COMPTES ARRETES AU 31/12/2023 - APPROBATION DES COMPTES (ARTICLE 24)

POUR : M. BELLEC PASCAL 13^E, Mme BOLLINGER PATRICIA 30^E, Mr ou Mme DARDELIN PIERRE 18^E, Mme FERARE MAGALI 55^E, Mlle GELINET DANIELLE 63^E, Mme MOREL BRIGITTE 44^E, M. MULE LEONARD 36^E, M. OGIER MICHEL 7^E, Mr ONFROY-FERANDIN FLAVIEN 7^E, Mme PELLEGRINI CARLA 36^E, Mlle TALENTON CHRISTELLE 30^E, M. TEMEN CLAUDE 30^E, M. WEISSERT JACQUES 80^E soit 449^E / 449^E

ABSTENTION : Mme BERTHOU CHRISTIANE 44^E soit 44^E / 449^E

L'assemblée, après en avoir délibéré, connaissance prise des documents notifiés mentionnés ci-dessus et de l'avis du conseil syndical, à l'unanimité des voix exprimées, approuve les



PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE ORDINAIRE - IMM : 02163 - 10 RUE DE SUEZ - 75018 PARIS DU JEUDI 16 JANVIER 2025
comptes présentés par le syndic pour l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023 arrêtés au 31/12/2023 à la somme de **33 738,92 € TTC**.

7° -QUITUS A DONNER AU SYNDIC DE SA GESTION POUR CETTE PERIODE JUSQU'AU 31/12/2023 (ARTICLE 24)

L'assemblée, après en avoir délibéré, à l'unanimité des présents et représentés, donne au syndic quitus de sa gestion **pour cette période jusqu'au 31/12/2023**.

8° -INFORMATION SUR LA SITUATION DE TRESORERIE AU 31/12/2023 ET ETAT DES DETTES ET DES CREANCES DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

La fiche financière de l'immeuble présente au jour de l'assemblée générale un solde créditeur de : 4 146,38 €.

9° -VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL DU 01/01/2025 AU 31/12/2025 (ARTICLE 24)

L'assemblée, après en avoir délibéré, à l'unanimité des présents et représentés, connaissance prise des documents notifiés mentionnés ci-dessus, adopte le budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025 à la somme de **40 000,00 € TTC** et ratifie le budget du 01/01/2024 au 31/12/2024 d'un montant de 35 000,00 € TTC.

10° - FIXATION DU MONTANT DES APPELS DE FONDS PROVISIONNELS (ARTICLE 24)

L'assemblée, après en avoir délibéré, à l'unanimité des présents et représentés, fixe le montant des appels de fonds provisionnels au quart du budget précédemment voté et qui seront appelés les :

- Le 01/01/2025 pour un montant de 10 000,00 €
- Le 01/04/2025 pour un montant de 10 000,00 €
- Le 01/07/2025 pour un montant de 10 000,00 €
- Le 01/10/2025 pour un montant de 10 000,00 €

L'assemblée, après en avoir délibéré, à l'unanimité des présents et représentés, par application de l'article 43 du décret du 17 mars 1967, autorise le syndic à appeler le cas échéant et de manière successive deux provisions trimestrielles chacune égale au quart du budget prévisionnel précédemment voté.

Un avis sollicitant le règlement de ces provisions sera adressé préalablement aux copropriétaires.

11° - FIXATION DU MONTANT DE L'AVANCE CONSTITUANT LA RESERVE PREVUE PAR LE REGLEMENT DE COPROPRIETE (FONDS DE ROULEMENT) (ARTICLE 24)

POUR : M. BELLEC PASCAL 13^E, Mme BERTHOU CHRISTIANE 44^E, Mme BOLLINGER PATRICIA 30^E, Mr ou Mme DARDELIN PIERRE 18^E, Mme FERARE MAGALI 55^E, Mlle GELINET DANIELLE 63^E, Mme MOREL BRIGITTE 44^E, M. MULE LEONARD 36^E, M. OGIER MICHEL 7^E, Mr ONFROY-FERANDIN FLAVIEN 7^E, Mme PELLEGRINI CARLA 36^E, Mlle TALENTON CHRISTELLE 30^E, M. WEISSERT JACQUES 80^E soit 463^E / 493^E
CONTRE : M. TEMEN CLAUDE 30^E soit 30^E / 493^E

L'assemblée, après en avoir délibéré, à la majorité des présents et représentés soit 463^E/493^E POUR, 30^E/493^E CONTRE, décide de fixer le montant de l'avance constituant la réserve, à la somme de **1 999,95 €**, laquelle s'inscrit dans la limite d'1/6^e du montant du budget prévisionnel, fixée par le décret n° 2004-479 du 27 mai 2004.

12° - DESIGNATION DE CRAUNOT S.A. EN QUALITE DE SYNDIC (ARTICLE 24)

1/ DESIGNATION DU SYNDIC (ARTICLE 24)

L'assemblée, après en avoir délibéré, à l'unanimité des présents et représentés, décide de désigner CRAUNOT SA en qualité de syndic de la copropriété pour une période de **15 MOIS**, à compter de la date de la présente assemblée.

2/ FIXATION DU MONTANT DES HONORAIRES (ARTICLE 24)

L'assemblée, à l'unanimité des présents et représentés, donne mandat au Président de séance pour signer au nom et pour le compte du syndicat des copropriétaires le contrat, fixant le montant des honoraires de gestion à la somme de **4 600,00 € HT** soit **5 520,00 € TTC** et les éléments de détermination de sa rémunération au titre des prestations particulières.

13° - FIXATION DU MONTANT DES MARCHES ET DES CONTRATS QUI POURRONT ETRE PASSES SANS ASSEMBLEE (ARTICLE 24)

➤ CRAUNOT S.A.

L'assemblée décide, à l'unanimité des présents et représentés, après en avoir délibéré, sans préjudice des règles concernant les travaux urgents, de fixer le montant maximum des marchés et contrats pouvant être passés par le Syndic sans que l'assemblée générale ait à se prononcer, à la somme de **1 000 € HT**.

➤ CONSEIL SYNDICAL

L'assemblée à l'unanimité des présents et représentés, arrête par ailleurs, sans préjudice des règles concernant les travaux urgents, à la somme de **2 200 € HT**, le montant maximum des marchés et des contrats, pouvant être passés par le Conseil Syndical sans que l'assemblée générale ait à se prononcer.

14° - FIXATION DES MARCHES ET DES CONTRATS SUPPOSANT UNE MISE EN CONCURRENCE PREALABLE DES ENTREPRISES (ARTICLE 21 ALINEA 2 LOI SRU 13/12/00): PROPOSITION A 500 € HT PAR CONTRAT ET SAUF URGENCE (ARTICLE 24)

L'assemblée, après en avoir délibéré, à l'unanimité des présents et représentés, décide qu'une mise en concurrence des marchés de travaux et des contrats de fournitures sera, sauf urgence, rendue obligatoire si l'appréciation des besoins excède une somme de **500 € HT**.

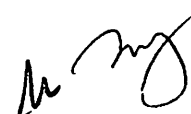
Les besoins en matière de travaux s'apprécieront par opération de travaux, tandis que l'appréciation des besoins en matière de fournitures correspondra à l'ensemble des fournitures homogènes qui seront commandées au cours d'un exercice comptable.

Cette mise en concurrence consistera, conformément à l'article 19-2 du décret 2004-479 du 27 mai 2004, en une demande de pluralité de devis à des entreprises ou en un établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises.

15° - FIXATION DU JOUR DE CONSULTATION PAR LES COPROPRIETAIRES DES PIECES COMPTABLES

CRAUNOT S.A. informe les membres de l'assemblée que l'ensemble des pièces est à la disposition des copropriétaires, à la date qu'ils désirent, leur demandant seulement de prévenir quelques jours à l'avance afin de préparer l'ensemble des documents.

16° - DECISION A PRENDRE QUANT A LA REALISATION D'UN PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX EN APPLICATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE



14-2 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965 (ARTICLE 24 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965)

1/ POINT D'INFORMATION

L'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, instaure la mise en place d'un projet de plan pluriannuel de travaux (dit PPPT) qui permet de mettre en place un échéancier de travaux sur une période de 10 ans, l'objectif étant de sauvegarder l'immeuble et son bon entretien.

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 rend obligatoire la réalisation d'un projet de plan pluriannuel de travaux pour toutes les copropriétés à vocation totale ou partielle d'habitation, dont les travaux de construction ont été réceptionnés il y a plus de 15 ans.

L'établissement de ce projet de PPT doit suivre le calendrier suivant :

- **A compter du 1^{er}/01/23**, pour les copropriétés de plus de 200 lots dits principaux,
- **A compter du 1^{er}/01/24**, pour les copropriétés de 51 à 200 lots dits principaux,
- **A compter du 1^{er}/01/25**, pour les copropriétés de moins de 51 lots dits principaux.

Seuls les logements, bureaux et commerces sont à prendre en compte, ce qui exclut les parkings et les garages.

Le Syndicat des Copropriétaires est dispensé de mettre en place un projet de plan pluriannuel de travaux si le diagnostic technique global (DTG) ne fait apparaître aucun besoin de travaux au cours des 10 années suivant son élaboration.

Le projet de plan pluriannuel de travaux présente les travaux à réaliser au cours des 10 ans à venir en indiquant leur coût.

Il est précisé que le PPPT est réalisé, notamment, à partir du diagnostic de performance énergétique (DPE) et, le cas échéant, à partir du diagnostic technique global (DTG).

2/ VOTE SUR LE PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX (ARTICLE 24)

CONTRE : M. BELLEC PASCAL 13^E, Mme BOLLINGER PATRICIA 30^E, Mr ou Mme DARDELIN PIERRE 18^E, Mme FERARE MAGALI 55^E, Mlle GELINET DANIELLE 63^E, Mme MOREL BRIGITTE 44^E, M. MULE LEONARD 36^E, M. OGIER MICHEL 7^E, Mr ONFROY-FERANDIN FLAVIEN 7^E, Mme PELLEGRINI CARLA 36^E, Mlle TALENTON CHRISTELLE 30^E, M. TEMEN CLAUDE 30^E, M. WEISSERT JACQUES 80^E soit 449^E / 449^E

ABSTENTION : Mme BERTHOU CHRISTIANE 44^E soit 44^E / 449^E

L'assemblée générale, après avoir été informée sur l'obligation de réaliser un projet de plan pluriannuel de travaux à l'unanimité des voix exprimées, décide de ne pas voter la réalisation d'un projet de plan pluriannuel de travaux.

Il n'est pas pris part au vote des points 3, 4, 5 et 6.

17° - DECISION A PRENDRE QUANT A LA REALISATION D'UN DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (DIT DPE COLLECTIF) EN APPLICATION DE L'ARTICLE L 126-31 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION (ARTICLE 24 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965)

1/ POINT D'INFORMATION

En application de l'article L.126-31 du Code de la Construction et de l'habitation, modifié par la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021, tout bâtiment d'habitation collective, dont le permis de construire a été déposé avant le 1^{er} janvier 2013, doit disposer d'un diagnostic de performance énergétique, dit DPE collectif.

Ce diagnostic est renouvelé ou mis à jour tous les dix ans, sauf lorsqu'un diagnostic réalisé après le 1^{er} juillet 2021 permet d'établir que le bâtiment appartient à la classe A, B ou C (*bâtiments extrêmement performants, bâtiments très performants et bâtiments assez performants*).

Ainsi, le diagnostic de performance énergétique est obligatoire pour les bâtiments, dont le permis de construire a été déposé avant le 1^{er} janvier 2013, l'objectif étant de permettre d'estimer les consommations énergétiques de l'immeuble et de proposer des travaux avec l'indication de leur coût.

L'entrée en vigueur de cette obligation doit respecter le calendrier suivant :

- **A compter du 1^{er}/01/24** pour les syndicats de copropriétaires comprenant plus de 200 lots à usage de logements, de bureaux et de commerces ;
- **A compter du 1^{er}/01/25** pour les syndicats de copropriétaires comprenant un nombre de lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces compris entre 50 et 200 ;
- **A compter du 1^{er}/01/26** pour les syndicats des copropriétaires comprenant un nombre de lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces inférieur à 50.

A compter du 1^{er} janvier 2024, l'établissement du DPE collectif devient donc obligatoire pour les syndicats des copropriétaires comprenant entre 50 et 200 lots principaux (*lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces*).

2/ VOTE SUR LE DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (ARTICLE 24) (ARTICLE 24)

CONTRE : M. BELLEC PASCAL 13^E, Mme BOLLINGER PATRICIA 30^E, Mr ou Mme DARDELIN PIERRE 18^E, Mme FERARE MAGALI 55^E, Mlle GELINET DANIELLE 63^E, Mme MOREL BRIGITTE 44^E, M. MULE LEONARD 36^E, M. OGIER MICHEL 7^E, Mr ONFROY-FERANDIN FLAVIEN 7^E, Mme PELLEGRINI CARLA 36^E, Mlle TALENTON CHRISTELLE 30^E, M. TEMEN CLAUDE 30^E, M. WEISSERT JACQUES 80^E soit 449^E / 449^E

ABSTENTION : Mme BERTHOU CHRISTIANE 44^E soit 44^E / 449^E

L'assemblée générale, après avoir été informée de l'obligation de réaliser un diagnostic de performance énergétique collectif, à l'unanimité des voix exprimées, décide de ne pas voter la réalisation d'un DPE collectif.

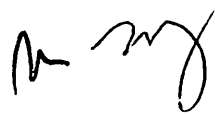
Il n'est pas pris part au vote des points 3, 4 et 5.

18° - DECISION A PRENDRE SUR LE MONTANT DU FONDS DE TRAVAUX (ARTICLES 25 ET 25-1 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965)

1/ POINT D'INFORMATION

L'assemblée générale est informée que l'article 14-2.1 de la loi du 10 juillet 1965, tel qu'issu de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 propose la constitution d'un fonds de travaux, aux termes d'une période de 10 ans à compter de la date de la réception de l'immeuble, pour faire face aux dépenses suivantes :

- L'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux et le cas échéant, du diagnostic technique global,
- De la réalisation des travaux prévus dans le plan pluriannuel de travaux adopté par



l'assemblée générale des copropriétaires,

- Des travaux décidés par le Syndic en cas d'urgence,
- Des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économies d'énergie non prévues dans le plan pluriannuel de travaux.

L'obligation de mettre en place un fonds de travaux concerne :

- Depuis le **1^{er} janvier 2023**, les syndicats des Copropriétaires comprenant 200 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces,
- Depuis le **1^{er} janvier 2024**, les syndicats des Copropriétaires comprenant entre 51 et 200 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces,
- A compter du **1^{er} janvier 2025**, les syndicats des Copropriétaires comprenant au maximum 50 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces,

L'assemblée générale est également informée que conformément aux dispositions de l'article 14-2.1 de la loi du 10 juillet 1965, ce fonds de travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire.

Lorsque l'assemblée générale adopte le plan pluriannuel de travaux, le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieur à 2,5% du montant des travaux prévus dans le plan adopté et à 5% du budget prévisionnel.

A défaut d'adoption d'un plan pluriannuel de travaux, le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieur à 5% du budget prévisionnel.

L'assemblée générale est enfin informée que le Syndic doit procéder, en application des dispositions de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, à l'ouverture d'un compte bancaire séparé spécialement affecté aux cotisations destinées au fonds travaux et rémunéré.

2/ VOTE SUR LE MONTANT DU FONDS DE TRAVAUX ET SES MODALITES DE PLACEMENT (ARTICLE 24)

POUR : Mme BERTHOU CHRISTIANE 44^E soit 44^E / 493^E

CONTRE : M. BELLEC PASCAL 13^E, Mme BOLLINGER PATRICIA 30^E, Mr ou Mme DARDELIN PIERRE 18^E, Mme FERARE MAGALI 55^E, Mlle GELINET DANIELLE 63^E, Mme MOREL BRIGITTE 44^E, M. MULE LEONARD 36^E, M. OGIER MICHEL 7^E, Mr ONFROY-FERANDIN FLAVIEN 7^E, Mme PELLEGRINI CARLA 36^E, Mlle TALENTON CHRISTELLE 30^E, M. TEMEN CLAUDE 30^E, M. WEISSERT JACQUES 80^E soit 449^E / 493^E

L'assemblée générale, à la majorité des présents et représentés soit 44^E/493^E POUR, 449^E/493^E CONTRE, décide de ne pas affecter de somme au fonds de travaux.

19° - POINT D'INFORMATION : RESULTATS DE L'AUDIT DU RESEAU TOUT A L'EGOUT

Lors des travaux de renforcement du plancher haut des caves, le cabinet LAINE architectes, et l'entreprise EGIP se sont rendus comptes de portions de collecteurs fuyards et/ou très endommagés.

Il a donc été commandé une étude pour contrôle d'étanchéité du réseau dont les résultats vous sont présentés.

L'audit a révélé de nombreuses fuites avec la nécessité de réfection des canalisations.



Le montant de cette étude sera ajouté aux travaux de réfection à voter.

Arrivée de Mlle BAUDOUX ANNE 19^E

Le nombre de présents et représentés passe ainsi de 14 copropriétaires représentant 493 tantièmes à 15 copropriétaires représentant 512 tantièmes

20° - TRAVAUX DE REFECTION DU COLLECTEUR PRINCIPAL D'EVACUATION ET DES RACCORDEMENTS SECONDAIRES (ARTICLE 24)

1/ VOTE SUR LES TRAVAUX (ARTICLE 24)

POUR : Mlle BAUDOUX ANNE 19^E, M. BELLEC PASCAL 13^E, Mme FERARE MAGALI 55^E, Mlle GELINET DANIELLE 63^E, Mme MOREL BRIGITTE 44^E, M. OGIER MICHEL 7^E, Mr ONFROY-FERANDIN FLAVIEN 7^E, M. TEMEN CLAUDE 30^E, M. WEISSERT JACQUES 80^E soit 318^E / 468^E

CONTRE : Mme BOLLINGER PATRICIA 30^E, Mr ou Mme DARDELIN PIERRE 18^E, M. MULE LEONARD 36^E, Mme PELLEGRINI CARLA 36^E, Mlle TALENTON CHRISTELLE 30^E soit 150^E / 468^E

ABSTENTION : Mme BERTHOU CHRISTIANE 44^E soit 44^E / 468^E

L'assemblée, après en avoir délibéré, à la majorité des voix exprimées soit 318^E/468^E POUR et 150^E/468^E CONTRE, décide d'effectuer les travaux de réfection du collecteur principal d'évacuation et des raccordements secondaires selon le **tracé bleu**.

2/ VOTE SUR LES DEVIS (UN VOTE DOIT INTERVENIR POUR CHAQUE ENTREPRISE PROPOSEE) (ARTICLE 24)

L'Assemblée générale procède au choix de l'entreprise chargée d'exécuter les travaux votés ci-dessus.

> VISSOUARN

POUR : M. TEMEN CLAUDE 30^E soit 30^E / 468^E

CONTRE : Mlle BAUDOUX ANNE 19^E, M. BELLEC PASCAL 13^E, Mme BOLLINGER PATRICIA 30^E, Mr ou Mme DARDELIN PIERRE 18^E, Mme FERARE MAGALI 55^E, Mlle GELINET DANIELLE 63^E, Mme MOREL BRIGITTE 44^E, M. MULE LEONARD 36^E, M. OGIER MICHEL 7^E, Mr ONFROY-FERANDIN FLAVIEN 7^E, Mme PELLEGRINI CARLA 36^E, Mlle TALENTON CHRISTELLE 30^E, M. WEISSERT JACQUES 80^E soit 438^E / 468^E

ABSTENTION : Mme BERTHOU CHRISTIANE 44^E soit 44^E / 468^E

Après décompte des votes, l'Assemblée, à la majorité des voix exprimées soit 30^E/468^E POUR et 438^E/468^E CONTRE, décide de ne pas confier l'exécution des travaux à la société VISSOUARN.

> AROD

POUR : M. TEMEN CLAUDE 30^E soit 30^E / 468^E

CONTRE : Mlle BAUDOUX ANNE 19^E, M. BELLEC PASCAL 13^E, Mme BOLLINGER PATRICIA 30^E, Mr ou Mme DARDELIN PIERRE 18^E, Mme FERARE MAGALI 55^E, Mlle GELINET DANIELLE 63^E, Mme MOREL BRIGITTE 44^E, M. MULE LEONARD 36^E, M. OGIER MICHEL 7^E, Mr ONFROY-FERANDIN FLAVIEN 7^E, Mme PELLEGRINI CARLA 36^E, Mlle TALENTON CHRISTELLE 30^E, M. WEISSERT JACQUES 80^E soit 438^E / 468^E

ABSTENTION : Mme BERTHOU CHRISTIANE 44^E soit 44^E / 468^E

Après décompte des votes, l'Assemblée, à la majorité des voix exprimées soit 30^E/468^E POUR et 438^E/468^E CONTRE, décide de ne pas confier l'exécution des travaux à la société AROD.

> LAVILLAUGOUET



POUR : Mlle BAUDOUX ANNE 19^E, M. BELLEC PASCAL 13^E, Mme BOLLINGER PATRICIA 30^E, Mme FERARE MAGALI 55^E, Mlle GELINET DANIELLE 63^E, Mme MOREL BRIGITTE 44^E, M. MULE LEONARD 36^E, M. OGIER MICHEL 7^E, Mr ONFROY-FERANDIN FLAVIEN 7^E, Mme PELLEGRINI CARLA 36^E, Mlle TALENTON CHRISTELLE 30^E, M. TEMEN CLAUDE 30^E, M. WEISSERT JACQUES 80^E soit 450^E / 468^E

CONTRE : Mr ou Mme DARDELIN PIERRE 18^E soit 18^E / 468^E

ABSTENTION : Mme BERTHOU CHRISTIANE 44^E soit 44^E / 468^E

Après décompte des votes, l'Assemblée, à la majorité des voix exprimées soit 450^E/468^E POUR et 18^E/468^E CONTRE, décide de confier l'exécution des travaux à la société LAVILLAUGOUET sur un montant de 13 775,00 € HT, soit **15 152,20 € TTC**.

3/ VOTE D'UN BUDGET COMPLEMENTAIRE POUR LES IMPREVUS OU URGENCES (ARTICLE 24)

Après décompte des votes, l'assemblée à l'unanimité des présents et représentés, décide de ne voter un budget complémentaire pour les imprévus ou urgences.

4/ MISSION DE MAITRISE D'ŒUVRE A CONFIER AU CABINET LAINE, ARCHITECTES, ET FIXATION DE SES HONORAIRES (ARTICLE 24)

POUR : Mlle BAUDOUX ANNE 19^E, M. BELLEC PASCAL 13^E, Mme BOLLINGER PATRICIA 30^E, Mme FERARE MAGALI 55^E, Mlle GELINET DANIELLE 63^E, Mme MOREL BRIGITTE 44^E, M. MULE LEONARD 36^E, M. OGIER MICHEL 7^E, Mr ONFROY-FERANDIN FLAVIEN 7^E, Mme PELLEGRINI CARLA 36^E, Mlle TALENTON CHRISTELLE 30^E, M. TEMEN CLAUDE 30^E, M. WEISSERT JACQUES 80^E soit 450^E / 468^E

CONTRE : Mr ou Mme DARDELIN PIERRE 18^E soit 18^E / 468^E

ABSTENTION : Mme BERTHOU CHRISTIANE 44^E soit 44^E / 468^E

Compte tenu de la nature des travaux à réaliser, l'assemblée, à la majorité des voix exprimées soit 450^E/468^E POUR et 18^E/468^E CONTRE, décide de confier au Cabinet LAINE, architectes, une mission de maîtrise d'œuvre, et fixe ses honoraires à 10 % HT sur le montant HT des travaux votés.

5/ FIXATION DES HONORAIRES DE CRAUNOT SA (ARTICLE 24)

POUR : Mlle BAUDOUX ANNE 19^E, M. BELLEC PASCAL 13^E, Mme BOLLINGER PATRICIA 30^E, Mme FERARE MAGALI 55^E, Mlle GELINET DANIELLE 63^E, Mme MOREL BRIGITTE 44^E, M. MULE LEONARD 36^E, M. OGIER MICHEL 7^E, Mr ONFROY-FERANDIN FLAVIEN 7^E, Mme PELLEGRINI CARLA 36^E, Mlle TALENTON CHRISTELLE 30^E, M. TEMEN CLAUDE 30^E, M. WEISSERT JACQUES 80^E soit 450^E / 468^E

CONTRE : Mr ou Mme DARDELIN PIERRE 18^E soit 18^E / 468^E

ABSTENTION : Mme BERTHOU CHRISTIANE 44^E soit 44^E / 468^E

L'assemblée décide de confier au syndic une mission de gestion financière et administrative.

Par application du contrat de syndic et compte tenu de la nature de la mission confiée ci-dessus, l'assemblée générale, à la majorité des voix exprimées soit 450^E/468^E POUR et 18^E/468^E CONTRE, décide de fixer le montant des honoraires de CRAUNOT S.A. à 3 % HT du montant HT des travaux votés.

6/ INFORMATION QUANT A LA SOUSCRIPTION D'UNE ASSURANCE DOMMAGES - OUVRAGE, SUIVANT TARIFICATION JOINTE (ARTICLE 24)

Sans objet.

7/ DECISION A PRENDRE QUANT A LA DATE DE DEBUT DES TRAVAUX ET MODALITES DES APPELS DE FONDS (ARTICLE 24)



L'assemblée, après en avoir délibéré, à l'unanimité des présents et représentés, décide de fixer la date de début des travaux à JANVIER/FEVRIER 2025 et prévoit de procéder, pour l'ensemble des dépenses liées à cette opération, à **4 appels de fonds**.

Ces appels de fonds seront exigibles le **01.10.2025 (25 %)**, le **01.12.2025 (25 %)**, le **01.02.2026 (25 %)** et le **01.04.2026 (25 %)**.

21° - TRAVAUX DE CONFORTATION DU PLANCHER HAUT DES CAVES _ PHASE II (ARTICLE 24)

1/ VOTE SUR LES TRAVAUX PHASE 2 _EGIP (ARTICLE 24)

POUR : Mlle BAUDOUX ANNE 19^E, Mme BOLLINGER PATRICIA 30^E, Mr ou Mme DARDELIN PIERRE 18^E, Mme FERARE MAGALI 55^E, M. OGIER MICHEL 7^E, Mr ONFROY-FERANDIN FLAVIEN 7^E, Mme PELLEGRINI CARLA 36^E, Mlle TALENTON CHRISTELLE 30^E, M. WEISSERT JACQUES 80^E soit 282^E / 468^E

CONTRE : M. BELLEC PASCAL 13^E, Mlle GELINET DANIELLE 63^E, Mme MOREL BRIGITTE 44^E, M. MULE LEONARD 36^E, M. TEMEN CLAUDE 30^E soit 186^E / 468^E

ABSTENTION : Mme BERTHOU CHRISTIANE 44^E soit 44^E / 468^E

L'assemblée, après en avoir délibéré, à la majorité des voix exprimées soit 282^E/468^E POUR et 186^E/468^E CONTRE, décide d'effectuer les travaux de confortation du plancher haut des caves PHASE II avec la société EGIP et pour un montant de 96.861,00 € HT soit **106.547,10 € TTC**.

2/ MISSION DE MAITRISE D'ŒUVRE A CONFIER AU CABINET LAINE, ARCHITECTES, ET FIXATION DE SES HONORAIRES (ARTICLE 24)

POUR : Mlle BAUDOUX ANNE 19^E, Mme BOLLINGER PATRICIA 30^E, Mr ou Mme DARDELIN PIERRE 18^E, Mme FERARE MAGALI 55^E, M. OGIER MICHEL 7^E, Mr ONFROY-FERANDIN FLAVIEN 7^E, Mme PELLEGRINI CARLA 36^E, Mlle TALENTON CHRISTELLE 30^E, M. WEISSERT JACQUES 80^E soit 282^E / 468^E

CONTRE : M. BELLEC PASCAL 13^E, Mlle GELINET DANIELLE 63^E, Mme MOREL BRIGITTE 44^E, M. MULE LEONARD 36^E, M. TEMEN CLAUDE 30^E soit 186^E / 468^E

ABSTENTION : Mme BERTHOU CHRISTIANE 44^E soit 44^E / 468^E

Compte tenu de la nature des travaux à réaliser, l'assemblée, à la majorité des voix exprimées soit 282^E/468^E POUR et 186^E/468^E CONTRE, décide de confier au Cabinet LAINE, architectes, une mission de maîtrise d'œuvre, et fixe ses honoraires à 10 % HT sur le montant HT des travaux votés.

3/ FIXATION DES HONORAIRES DE CRAUNOT SA (ARTICLE 24)

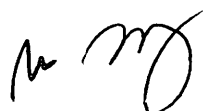
POUR : Mlle BAUDOUX ANNE 19^E, Mme BOLLINGER PATRICIA 30^E, Mr ou Mme DARDELIN PIERRE 18^E, Mme FERARE MAGALI 55^E, M. OGIER MICHEL 7^E, Mr ONFROY-FERANDIN FLAVIEN 7^E, Mme PELLEGRINI CARLA 36^E, Mlle TALENTON CHRISTELLE 30^E, M. WEISSERT JACQUES 80^E soit 282^E / 468^E

CONTRE : M. BELLEC PASCAL 13^E, Mlle GELINET DANIELLE 63^E, Mme MOREL BRIGITTE 44^E, M. MULE LEONARD 36^E, M. TEMEN CLAUDE 30^E soit 186^E / 468^E

ABSTENTION : Mme BERTHOU CHRISTIANE 44^E soit 44^E / 468^E

L'assemblée décide de confier au syndic une mission de gestion financière et administrative.

Par application du contrat de syndic et compte tenu de la nature de la mission confiée ci-dessus, l'assemblée générale, à la majorité des voix exprimées soit 282^E/468^E POUR et 186^E/468^E CONTRE, décide de fixer le montant des honoraires de CRAUNOT S.A. à 2 % HT du montant HT des travaux votés.



**4/ DECISION A PRENDRE QUANT A LA DATE DE DEBUT DES TRAVAUX ET MODALITES DES
APPELS DE FONDS (ARTICLE 24)**

POUR : Mlle BAUDOUX ANNE 19^E, Mme BOLLINGER PATRICIA 30^E, Mr ou Mme DARDELIN PIERRE 18^E, Mme FERARE MAGALI 55^E, M. OGIER MICHEL 7^E, Mr ONFROY-FERANDIN FLAVIEN 7^E, Mme PELLEGRINI CARLA 36^E, Mlle TALENTON CHRISTELLE 30^E, M. WEISSERT JACQUES 80^E soit 282^E / 468^E

CONTRE : M. BELLEC PASCAL 13^E, Mlle GELINET DANIELLE 63^E, Mme MOREL BRIGITTE 44^E, M. MULE LEONARD 36^E, M. TEMEN CLAUDE 30^E soit 186^E / 468^E

ABSTENTION : Mme BERTHOU CHRISTIANE 44^E soit 44^E / 468^E

L'assemblée, après en avoir délibéré, à la majorité des voix exprimées soit 282^E/468^E POUR et 186^E/468^E CONTRE, décide de fixer la date de début des travaux à **SEPTEMBRE 2025** et prévoit de procéder, pour l'ensemble des dépenses liées à cette opération, à **4 appels de fonds**.

Ces appels de fonds seront exigibles le **01.05.2025 (25 %)**, le **01.07.2025 (25 %)**, le **01.09.2025 (25 %)**, et le **01.11.2025 (25 %)**

**22° - SOUSCRIPTION AUPRES DE LA CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE ILE-
DE-FRANCE D'UN PRÊT COLLECTIF A ADHESION VOLONTAIRE « COPRO 100 »
(ARTICLE 24)**

POUR : Mlle BAUDOUX ANNE 19^E, M. BELLEC PASCAL 13^E, Mme BOLLINGER PATRICIA 30^E, Mme FERARE MAGALI 55^E, Mlle GELINET DANIELLE 63^E, Mme MOREL BRIGITTE 44^E, M. MULE LEONARD 36^E, M. OGIER MICHEL 7^E, Mr ONFROY-FERANDIN FLAVIEN 7^E, Mme PELLEGRINI CARLA 36^E, Mlle TALENTON CHRISTELLE 30^E, M. WEISSERT JACQUES 80^E soit 420^E / 450^E

CONTRE : M. TEMEN CLAUDE 30^E soit 30^E / 450^E

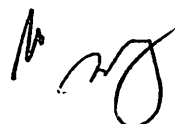
ABSTENTION : Mme BERTHOU CHRISTIANE 44^E soit 44^E / 450^E

DEFAILLANT : Mr ou Mme DARDELIN PIERRE 18^E soit 18 / 450^E

Afin de permettre la réalisation des travaux votés lors de la présente assemblée générale, y compris les frais et honoraires y afférents régulièrement votés, les copropriétaires à la majorité des voix exprimées soit 420^E/450^E POUR et 30^E/450^E CONTRE, décident la souscription d'un emprunt au nom du syndicat des copropriétaires au bénéfice des seuls copropriétaires décidant d'y participer.

Pour ce faire, l'assemblée générale, ayant pris connaissance des conditions générales et particulières du projet de contrat de prêt proposé par la Caisse d'Epargne et de Prévoyance Ile-de-France (CEIDF) jointes à l'ordre du jour et comprenant la proposition d'engagement de caution de la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions (CEGC), à la majorité des voix exprimées soit 420^E/450^E POUR et 30^E/450^E CONTRE, confère au syndic tous pouvoirs à l'effet de, au nom et pour le compte du syndicat des copropriétaires :

- Recenser les copropriétaires qui entendent adhérer à l'emprunt. Les copropriétaires qui décident de participer à l'emprunt doivent notifier leur décision au syndic en précisant le montant de l'emprunt qu'ils entendent solliciter dans la limite de leur quote-part de dépenses. Cette notification au syndic doit intervenir dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal de l'assemblée générale.
- Solliciter un prêt auprès de la CEIDF dont le montant ne pourra dépasser la somme des dépenses dues par les copropriétaires emprunteurs au titre de leurs quotes-parts, auquel s'ajouteront les frais de dossier et de garantie correspondant à leur quote-part de l'emprunt.
- Accepter l'offre de prêt valant contrat, dont un projet a été annexé à la convocation de l'assemblée générale.
- Exécuter toutes les obligations du contrat de prêt, étant précisé que le remboursement se fera par prélèvements automatiques sur le compte bancaire de chacun des



copropriétaires, tenu envers le syndicat pour le seul montant de sa quote-part de prêt correspondant au paiement des travaux (ou d'acquisition des parties communes) et frais annexes. A cet égard, les prélèvements seront effectués par la CEIDF en qualité de mandataire, au nom et pour le compte du syndicat.

- Souscrire un contrat de cautionnement auprès de la CEGC afin que le syndicat n'ait en aucun cas à supporter les conséquences financières de la défaillance de tout copropriétaire dans le remboursement de sa quote-part de prêt.
- Déléguer à la CEIDF l'assurance incendie de l'immeuble lui transférant le bénéfice de l'indemnité jusqu'à concurrence de la créance en principal, intérêts, frais et accessoire en cas de sinistre total ou partiel.
- Subroger d'ores et déjà la CEGC ou tout substitué dans ses droits de poursuite en cas de défaillance d'un ou plusieurs copropriétaires,
- Adresser tout justificatif de réalisation ou de paiement des travaux sur demande de la CEIDF.

Les copropriétaires payant les travaux à l'aide de l'emprunt contracté par le syndicat dans les conditions visées ci-dessus donnent d'ores et déjà leur accord.

23° - DISCUSSION ET DECISION A PRENDRE POUR LA REFONTE DES GRILLES DE REPARTITION DES CHARGES ET DES TANTIEMES DE COPROPRIETE PAR LOT (ARTICLE 24)

A la demande de certains copropriétaires, des devis ont été demandés pour la révision des grilles de charges et pour le refonte du règlement de copropriété.

Sont en attente de réception, les devis des cabinets GEODATIS et IMMO.GEOMETRE.

L'assemblée demande à ce que ce point soit mis à une prochaine assemblée.

24° - DEMANDES DE M. ONFROY, PROPRIETAIRE DU LOT n° 21 (ARTICLE 24)

1. Révision du règlement de copropriété

Le règlement actuel, datant de 1953, est devenu difficile à lire et, très probablement, obsolète. Serait-il envisageable de le réécrire pour qu'il soit en phase avec notre époque et nos besoins actuels ?

2. Mise à jour des plans de la copropriété

Les plans datant également de 1953, ils ne reflètent plus la réalité actuelle, notamment en raison des fusions d'appartements. Serait-il envisageable de les refaire ?

3. Fenêtre du WC commun au 6e étage

Cette fenêtre est dans un état de dégradation avancé. Serait-il possible de la remplacer enfin, afin de ne plus avoir à revenir sur cette question, comme cela a déjà été évoqué à plusieurs reprises ?

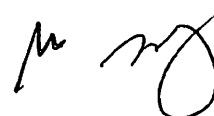
4. Travaux sur les linteaux en bois

Les linteaux des fenêtres du 6e étage côté rue présentent des signes de fatigue. Pourrait-on envisager des travaux afin de garantir leur étanchéité et éviter d'éventuelles détériorations ?

5. Ravalement de façade

Selon mes recherches, la ville de Paris impose un ravalement périodique des façades. Pouvez-vous vous renseigner sur cette périodicité et planifier les travaux si nécessaire ?

6. DPE (Diagnostic de Performance Énergétique)



Avec l'obligation future d'un DPE pour les copropriétés, serait-il possible de le réaliser dès à présent et, si besoin, d'anticiper les travaux pour améliorer les performances énergétiques ?

7. Améliorations dans l'espace poubelle :

• **Sécurisation des équipements électriques :**

Il serait rassurant d'installer une gaine technique pour protéger le compteur, le disjoncteur général, et autres éléments.

• **Ajout d'un détecteur de présence :**

Installer un détecteur de présence connecté à une prise lumineuse discrète à l'extérieur, pour signaler si quelqu'un est présent dans le local (particulièrement après 23h).

25° - AFFAIRES COURANTES DE GESTION

1/ Il a été acté que le Conseil syndical souscrira un abonnement à l'ARC pour le compte du syndicat des copropriétaires

2/ Changement de code : 21A63 pour début mars

3/ Recensement de tous les badges

L'ORDRE DU JOUR ETANT EPUISE,
LA SEANCE EST LEVEE A 19^h00

**PRESIDENT
DE SEANCE**

Mme FERARE



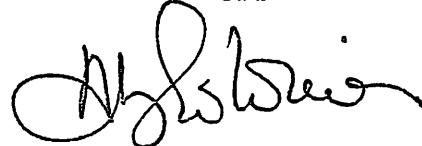
**SCRUTATEUR
DE SEANCE**

M. WEISSERT



**SECRETAIRE DE
SEANCE**

Nadia MOLINIER
de CRAUNOT S.A.



Il est dressé le présent procès-verbal pour servir et valoir ce que de droit.

Un exemplaire signé par le Président et les assesseurs est conservé dans les archives du syndic. Un tirage conforme est remis à chaque copropriétaire présent ou représenté ; il est notifié par lettre recommandée avec accusé de réception aux copropriétaires absents ou opposants.

Pour satisfaire aux obligations de la Loi du 10 juillet 1965, le syndic rappelle l'article 42 :

ARTICLE 42

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la présente loi entre des copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans.

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, dans un délai de 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 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa.

En cas de modification par l'assemblée générale des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la présente loi, le tribunal de grande instance, saisi par un copropriétaire, dans le délai prévu ci-dessus, d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30.

Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 150 euros à 3000 euros lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au n de l'article 25.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'M' followed by a large loop and a small 'h' at the bottom left.

COPRO 100

AVRIL 2025



CAISSE D'ÉPARGNE
ILE-DE-FRANCE

- > Une **gestion allégée** : un seul prêt, avec des prélèvements **mensuels automatiques** sur le compte personnel de chaque copropriétaire participant à l'emprunt
- > Des **durées** au choix de **3 à 20 ans**
- > Une **caution obligatoire** évitant toute solidarité entre les copropriétaires en cas d'incident de paiement

CONDITIONS DU PRÊT

- > **2 copropriétaires** participants au minimum
- > Montant minimum du Prêt Collectif : **30 000 €**
- > Montant minimum d'emprunt par adhérent : **2 000 €**
- > Les **copropriétaires participant** à l'emprunt doivent être à jour de leurs charges
- > **Pour les lots à usage de commerce ou de bureaux, les ASL, les AFUL : nous consulter**

CALCUL DU REMBOURSEMENT MENSUEL

Votre montant de travaux financés
en euros, à titre individuel
X
Mensualité pour 1 000 €
(sur la durée choisie)
÷
1 000

Quote-part de travaux à financer comprise entre 2 000 € à 4 999 €			mensualité pour 1 000 € de travaux financés (garantie et frais de dossier inclus)	Coût total du crédit (pour 1 000 € de travaux financés)				
		Taux Fixe		Total Intérêts	Total Garantie	Frais de dossier	Total	TAEG
<u>durées et taux possibles</u>	3 ans	4,53 %	30,51 €	73,06 €	15,38 €	10,00 €	98,44 €	6,38%
	5 ans	4,58 %	19,25 €	124,40 €	20,61 €		155,01 €	5,98%
	7 ans	4,69 %	14,49 €	181,26 €	25,90 €		217,16 €	5,91%
	10 ans	4,85 %	10,97 €	275,20 €	31,24 €		316,44 €	5,89%

Quote-part de travaux à financer supérieure ou égale à 5 000 €			mensualité pour 1 000 € de travaux financés (garantie et frais de dossier inclus)	Coût total du crédit (pour 1 000 € de travaux financés)				
		Taux Fixe		Total Intérêts	Total Garantie	Frais de dossier	Total	TAEG
<u>durées et taux possibles</u>	3 ans	4,53 %	30,51 €	73,06 €	15,38 €	10,00 €	98,44 €	6,38%
	5 ans	4,58 %	19,25 €	124,40 €	20,61 €		155,01 €	5,98%
	7 ans	4,69 %	14,49 €	181,26 €	25,90 €		217,16 €	5,91%
	10 ans	4,85 %	10,97 €	275,20 €	31,24 €		316,44 €	5,89%
	12 ans	4,93 %	9,64 €	341,56 €	36,63 €		388,19 €	5,93%
	15 ans	5,10 %	8,33 €	452,80 €	36,63 €		499,43 €	5,96%
	20 ans	5,27 %	7,06 €	647,80 €	36,63 €		694,43 €	5,98%

Le barème applicable sera celui en vigueur à la date où la Caisse d'Épargne Ile-de-France notifiera son accord de principe.

- > Les mensualités indiquées comprennent l'amortissement du capital, les intérêts, les frais de dossier et les frais de garantie.
- > Ce document ne constitue ni un accord de crédit ni une offre de prêt. Les simulations réalisées ci-dessus sont données à titre indicatif pour un montant de 1 000 € de travaux financés, sous réserve d'acceptation du dossier.
- > Les frais de dossier représentent 1% du montant des travaux financés.
- > Le prêt devra obligatoirement être garanti par un cautionnement souscrit auprès de la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions (CEGC). Les frais de garantie s'élèvent à 1,5 % du montant emprunté pour les durées jusqu'à 3 ans, 2% pour les durées au-delà de 3 ans jusqu'à 5 ans, 2,5 % pour les durées au-delà de 5 ans jusqu'à 7 ans, 3 % pour les durées au-delà de 7 ans jusqu'à 10 ans, et 3,5 % du montant emprunté pour les durées au-delà de 10 ans.
- > Pas de limite d'âge, pas d'assurance décès.

Exemple : pour un prêt de 50 000 euros accordé au syndicat des copropriétaires sur une durée de 10 ans avec financement des accessoires (frais de dossier et de garantie) au taux débiteur annuel fixe de 4,85 %, le syndicat des copropriétaires remboursera 120 échéances mensuelles de 526,67 euros. Taux annuel effectif global de 5,88 %. Coût total du crédit de 15 180,60 euros, dont 13 200,40 euros d'intérêts, 1 500 euros de frais de caution CEGC et 480,20 euros de frais de dossier. Montant total dû par l'emprunteur de 65 180,60 euros.

Caisse d'Épargne et de Prévoyance Ile-de-France - 26/28, rue Neuve Tolbiac - CS 91344 - 75633 Paris Cedex 13 - Banque coopérative régie par les articles L 512-85 et suivants du Code monétaire et financier - Société anonyme à Directoire et à Conseil d'Orientation et de Surveillance - Siège social : 19, rue du Louvre - 75001 Paris - Capital : 2 375 000 000 € - 382 900 942 RCS Paris - Intermédiaire d'assurance immatriculé à l'ORIAS sous le n° 07 005 200.

Identifiant unique REP Emballages Ménagers et Papier n°FR232581_01QHNQ (BPCE SIRET 493 455 042)





CAISSE D'ÉPARGNE
ILE-DE-FRANCE

BULLETIN D'ADHÉSION À L'EMPRUNT COLLECTIF « COPRO 100 » (À COMPLÉTER PAR LE COPROPRIÉTAIRE)

À retourner à : (cachet du Syndic)

Adresse de l'immeuble concerné par les travaux :

Nom du syndic :

Interlocuteur :

En application de l'article L 223-2 du code de la consommation, nous vous informons que vous avez le droit de vous inscrire sur la liste d'opposition au démarchage téléphonique, ce qui vous permet de ne pas être démarché par des professionnels avec lesquels vous n'avez pas de contrats en cours (modalités sur le site www.bloctel.gouv.fr)

Adhérent personne morale, N° de SIREN :

Raison sociale :

Représentée par :

NB : remplir le cadre obligatoirement « Adhérent » par le ou les gérants

Adhérent 1

Nom et prénom :

Nom de naissance :

Date et lieu de naissance :

Profession : Depuis le :

☐ Marié(e) ☐ Divorcé(e) ☐ Pacsé(e) ☐ Veuf / veuve

Depuis le : ☐ Célibataire

Adhérent 2

Nom et prénom :

Nom de naissance :

Date et lieu de naissance :

Profession : Depuis le :

☐ Marié(e) ☐ Divorcé(e) ☐ Pacsé(e) ☐ Veuf / veuve

Depuis le : ☐ Célibataire

Numéros des lots : Nombre de tantièmes :

Adresse personnelle :

Code Postal : Ville :

Tél. domicile* : Tél. bureau* : Portable* :

E-mail :

(*) Données obligatoires

Je certifie sur l'honneur que tous les propriétaires du bien ont complété et signé le bulletin d'adhésion.

Je m'engage à informer la Caisse d'Épargne Ile-de-France, le Syndic et le Notaire en cas de vente de mon lot pendant la durée de l'emprunt, ainsi que de tout changement de compte pour les prélèvements.

Je souhaite adhérer au prêt proposé par la Caisse d'Épargne Ile-de-France, et autorisé par l'Assemblée Générale des copropriétaires dont un projet de contrat était annexé à la convocation aux conditions suivantes :

Montant demandé :

☐ 100% de ma quote-part, auquel seront ajoutés les frais de dossier et de garantie

(sous réserve d'acceptation du dossier)

☐ ou autre montant (dans la limite de ma quote-part), auquel seront ajoutés les frais de dossier et de garantie :

..... €

Durée : ans

Je vous adresse, à cet effet, un relevé d'identité bancaire ainsi que le mandat de prélèvement SEPA complété et signé (ci-joints) et autorise en conséquence la Caisse d'Épargne Ile-de-France à prélever sur mon compte les échéances correspondantes.

Vous reconnaissez que vous pourrez être amené(s) à être contacté(s) par la Caisse d'Épargne Ile-de-France par voie électronique (mail ou sms) à des fins de gestion de la présente demande puis, le cas échéant, dans le cadre de l'exécution du contrat souscrit.

Joindre

Mandat prélèvement SEPA et Relevé
Identité Bancaire du compte à débiter

Et pour chaque signataire :

Voir la « liste des pièces à produire »
en page suivante

Fait à

Le/...../.....

Signature Adhérent 1

Signature Adhérent 2

Le barème applicable sera celui en vigueur au moment où la Caisse d'Épargne Ile-de-France notifiera son accord

A PEINE DE FORCLUSION, IL EST RAPPELÉ QUE VOUS DEVEZ NOTIFIER À VOTRE SYNDIC VOTRE PARTICIPATION AU PRÊT COLLECTIF DANS LES CONDITIONS ET DELAIS LEGAUX PRÉVUS PAR L'ARTICLE 26-4 DE LA LOI N°65-557 DU 10 JUILLET 1965 FIXANT LE STATUT DE LA COPROPRIÉTÉ DES IMMEUBLES BATIS.

La Caisse d'Épargne Ile de France recueille des données à caractère personnel vous concernant et met en œuvre des mesures techniques et organisationnelles appropriées pour s'assurer que les traitements de données à caractère personnel sont effectués conformément à la législation applicable. Les données recueillies sont obligatoires. A défaut votre demande ne pourrait pas être traitée ou son traitement s'en trouverait retardé. Vos données sont traitées pour établir une proposition de financement sur la base des données recueillies. Ces traitements ont pour bases juridiques : la gestion et exécution de votre demande, nos obligations légales, l'intérêt légitime et votre consentement s'agissant de la prospection commerciale. Vos données sont destinées au prêteur, responsable de traitement. Lorsque vous êtes entré en contact avec nous et que votre demande n'a pas été suivie d'un contrat de crédit, nous conservons vos données pendant une durée limitée à la finalité initialement poursuivie. Les données personnelles relatives à un prospect non client sont conservées, à des fins de prospection commerciale, pendant une durée maximale de trois ans à compter du dernier contact émanant du prospect.

Vous bénéficiez d'un droit d'accès à vos données à caractère personnel. Dans les conditions prévues par la loi, vous pouvez également demander une limitation du traitement, la rectification ou l'effacement des données vous concernant, ainsi que leur portabilité, ou communiquer des directives sur le sort de ces données en cas de décès.

Vous disposez également du droit de vous opposer au traitement de vos données à des fins de prospection commerciale. Ces droits peuvent, sous réserve de justifier de votre identité par la production d'une pièce d'identité, être exercés à tout moment à l'adresse suivante :

- Par courrier postal : Caisse d'Épargne Ile de France - Service Relation Clientèle - 26/28 rue Neuve Tolbiac - CS 91344 75633 Paris cedex 13

- Par courriel : contactdonneespersonnelles@ceidf.caisse-epargne.fr

Si vous souhaitez en savoir plus ou contacter notre Délégué à la Protection des Données, vous pouvez lui écrire à l'adresse suivante : Caisse d'Épargne Ile de France - Délégué à la Protection des Données (55) - 26/28 rue Neuve Tolbiac - CS 91344 75633 Paris cedex 13

Les personnes concernées ont le droit d'introduire une réclamation auprès d'une autorité de contrôle en charge de la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel. En France, l'autorité de contrôle est : Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés (CNIL) 3 place de Fontenoy TSA 80715 75334 PARIS Cedex 07.

Pour plus d'information, consultez notre notice d'information sur la protection des données personnelles à tout moment sur notre site internet <https://www.caisse-epargne.fr/ile-de-france/protection-donnees-personnelles> ou sur simple demande auprès de notre établissement.

SDC :

SYNDIC :

Référence unique du mandat	MANDAT DE PRELEVEMENT SEPA	 CAISSE D'ÉPARGNE ILE-DE-FRANCE
En signant ce formulaire de mandat, vous autorisez (A) la CAISSE D'ÉPARGNE ILE-DE-FRANCE à envoyer des instructions à votre banque pour débiter votre compte, et (B) votre banque à débiter votre compte conformément aux instructions de la CAISSE D'ÉPARGNE ILE-DE-FRANCE. Vous bénéficiez du droit d'être remboursé par votre banque selon les conditions décrites dans la convention que vous avez passée avec elle. Une demande de remboursement doit être présentée dans les 8 semaines suivant la date de débit de votre compte pour un prélèvement autorisé.		
Veillez compléter les champs marqués *		

Votre Nom ⁽¹⁾ Nom / Prénoms	*		1
Votre adresse Numéro et nom de la rue	*		2
	*	*	3
		Code Postal Ville	
	*		4
		Pays	
Les coordonnées de votre compte	*		5
		Numéro d'identification international du compte bancaire – IBAN (International Bank Account Number)	
			6
		Code international d'identification de votre banque - BIC (Bank Identifier Code)	
Nom du créancier		CE ILE DE FRANCE	7
ICS		Nom du créancier FR64ZZ388992	8
		Identifiant créancier SEPA 19 RUE DU LOUVRE	9
		Numéro et nom de la rue 75001 Paris	10
		Code Postal Ville FRANCE	11
		Pays	
Type de paiement		Paiement récurrent / répétitif ☒ Paiement ponctuel ☐	12
Signé à ⁽²⁾	*	Lieu * Date	13
Signature(s)	*	Veillez signer ici 	

Note : Vos droits concernant le présent mandat sont expliqués dans un document que vous pouvez obtenir auprès de votre banque.

Informations relatives au contrat entre le créancier et le débiteur - fournies seulement à titre indicatif.			
Code identifiant du débiteur			14
	Indiquer ici tout code que vous souhaitez voir restitué par votre banque		
Tiers débiteur pour le compte duquel le paiement est effectué si différent du débiteur lui- même)	XXXXXXXXXX		15
	Nom du tiers débiteur : si votre paiement concerne un accord passé entre la CAISSE D'ÉPARGNE ILE DE FRANCE et un tiers (par exemple, vous payez la facture d'une autre personne), veuillez indiquer ici son nom. Si vous payez pour votre propre compte, ne pas remplir.		
	XXXXXXXXXX		16
	Code identifiant du tiers débiteur		
	XXXXXXXXXX		17
	Nom du tiers créancier : le créancier doit compléter cette section s'il remet des prélèvements pour le compte d'un tiers.		
	XXXXXXXXXX		18
	Code identifiant du tiers créancier		
Contrat concerné			19
	Numéro d'identification du contrat		
			20
	Description du contrat		
A retourner à :	Zone réservée à l'usage exclusif du créancier		

1 : La longueur maximum pour un nom est de 70 caractères

2 : Cette ligne a une longueur maximale de 35 caractères

**LISTE DES PIÈCES A PRODUIRE
(POUR LES COPROPRIÉTAIRES)**

Dans le cadre de leur demande individuelle d'adhésion au Prêt Collectif « COPRO 100 », les copropriétaires intéressés devront fournir les informations et pièces justificatives suivantes (format A4) :

- ☐ original du bulletin d'adhésion complété et signé par le(s) propriétaire(s) du lot, indiquant :
 - o le montant du financement demandé (dans la limite de leur quote-part des travaux votés), auquel seront ajoutés les frais de dossier et de garantie ;
 - o la durée choisie (en fonction du montant demandé)
- ☐ original de l'autorisation de prélèvement SEPA,
- ☐ RIB pour le prélèvement des échéances de(s) l'emprunteur(s), ou de la personne morale (SCI...),
- ☐ photocopie recto-verso d'une pièce d'identité en cours de validité pour chacun des propriétaires,
- ☐ justificatif de domicile de moins de 3 mois (EDF, eau, téléphone fixe...),
- ☐ dernier avis de taxe foncière (dans son intégralité) du local concerné par la demande de financement (ou attestation notariée si propriétaire depuis moins d'un an),

Sur demande de la CEIDF, et en tout état de cause pour tout copropriétaire dont la quote-part à financer serait supérieure ou égale à 23 500 euros des pièces justificatives des revenus, des charges et de la situation patrimoniale, notamment :

- ☐ dernier avis d'imposition sur les revenus (4 pages),

Et en complément, pour une quote-part à financer supérieure ou égale à 47 500 euros :

- ☐ état patrimonial daté et signé (voir document joint),
- ☐ trois derniers relevés bancaires mensuels domiciliaires des revenus et des charges.

Ces pièces sont à remettre au syndic sous pli cacheté à l'attention de la CEIDF en même temps que le bulletin d'adhésion à l'emprunt collectif :

En complément, pour une personne morale (ex : SCI...) :

- ☐ statuts,
- ☐ extrait K-bis datant de moins de 3 mois,
- ☐ comptes du dernier exercice (ex : formulaire 2072 complet),
- ☐ procès-verbal d'assemblée générale des associés, daté et signé de tous les associés, donnant pouvoirs au gérant pour emprunter au nom de la SCI (selon statuts) ou document justifiant de l'habilitation du représentant légal à engager la personne morale (pour une personne morale autre qu'une SCI). Document original ou copie certifiée conforme par le représentant légal.
- ☐ copie recto-verso de la pièce d'identité (en cours de validité) du représentant légal.

Sans que cette liste soit exhaustive, notamment s'agissant de l'appréciation des capacités financières de la personne morale.

Les éléments ci-dessus doivent être retournés (à l'adresse de VOTRE SYNDIC) EN SIGNATURES ORIGINALES PAR COURRIER dûment complétés et signés,

En fonction de l'analyse du dossier, la Caisse d'Épargne se réserve le droit de demander des pièces complémentaires.

ATTENTION :

- ***RESPECTEZ LA DUREE POSSIBLE SELON LE MONTANT DE VOTRE QUOTE-PART A FINANCER***
- ***Tous les propriétaires du lot doivent signer le bulletin d'adhésion (si indivision = un bulletin par indivisaire ; si démembrement = 1 bulletin par nu-propriétaire + 1 bulletin par usufruitier)***
- ***Multipropriétaires dans le même immeuble : 1 lot principal = 1 dossier d'adhésion complet***
- ***Pour les personnes protégées (sauvegarde de justice, curatelle, tutelle) : ordonnance du juge autorisant la souscription de l'emprunt***
- ***Vérifiez que toutes les cases ont été correctement renseignées (obligatoire), y compris téléphone et mail***
- ***Le bulletin d'adhésion et le mandat SEPA joint ne doivent contenir aucune rature, ni correcteur, ni surcharge***
- ***Toutes les demandes de participation incomplètes seront irrecevables***

Version 2024-07

CARNET D'ENTRETIEN DE LA COPROPRIETE

SUEZ - 10 (02163)
10 RUE DE SUEZ
75018 PARIS

CRAUNOT
6 RUE DU FAUBOURG POISSONNIERE
75010 PARIS

CRAUNOT S.A.
SYNDIC de votre IMMEUBLE

Gestionnaire : Nadia MOLINIER
Comptable : Sarr Augustin
Assistante : Marine PORET

Immeuble construit en 01/01/1900

DESCRIPTIF DE LA COPROPRIETE**REGLEMENT DE COPROPRIETE**

Le règlement de copropriété de l'immeuble a été établi le 14/09/1953.

DATE	NOTAIRE	OBJET DU MODIFICATIF
24/07/2015		RIB

GARDIEN(S) / EMPLOYE(S) D'IMMEUBLE

NOM ET ADRESSE	EMPLOI	DATE D'ENTREE
----------------	--------	---------------

Soit 0 employé(s)

CONSEIL SYNDICAL

- Mme CASTELLO-LOPES DAVID OU NABAT AGNES
- Mr ou Mme DARDELIN PIERRE
- Mme FERARE MAGALI
- Mme MOREL BRIGITTE
- Mme PELLEGRINI CARLA
- M. WEISSERT JACQUES

Soit 6 copropriétaire(s)

ASSURANCE TYPE MULTIRISQUES

Compagnie	Courtier
ALLIANZ ALLIANZ - CBT ROBLIN Police n° 28300927 Échéance le :	ALLIANZ EUROCOURTAGE 87 RUE RICHELIEU 75002 PARIS ☎ : - Fax :

CONTRAT(S) D'ENTRETIEN ET DE MAINTENANCE

NOM ET ADRESSE DU FOURNISSEUR	TELEPHONE / FAX	NATURE DU CONTRAT	FIN DE CONTRAT	DATE DE PREAVIS
AQUAGEST 105 AVENUE MORANE SAULNIER 78530 BUC	01 30 83 94 94 - 01 30 83 94 96	AQUAGEST - COMPT.		
EMGE TECHNITEL 67 RUE CROZATIER 75012 PARIS	01 45 86 63 40 - 01 45 83 25 64	PORTE IMMEUBLE		

COPRO-NET PROPTE 34 RUE GUY MOQUET 75017 PARIS	01 53 11 08 58	ENTRETIEN PC + POUBELLES		
--	----------------	--------------------------	--	--

FOURNISSEURS HORS CONTRAT(S) D'ENTRETIEN ET DE MAINTENANCE

GROS TRAVAUX votés et réalisés

NOM ET ADRESSE DU FOURNISSEUR	NATURE DES TRAVAUX	DATE DE RECEPTION	MONTANTS
	PEINTURE HALL ET CAGE ESCALIER		46 020,29
	TRVX PEINTURE HALL ET CAGES D'ESCALIER SELON AG DU 06/04/2010 POINT19	06/04/2010	41 487,17
	REPLT SOL HALL D'ENTREE AG 24/06/15 RESO.N°	24/06/2015	5 650,00
	TVX DE RAVALEMENT COURETTE BÂTIMENT SUR RUE + FACADE COUR - AGO DU 24/06/2019 RESOS N°19 ET 24	01/11/2019	268 329,14
	TVX DE REMPLACEMENT PLATINE INTERPHONE PORTE SAS EN SYSTEME GSM - AGO DU 30/11/2020 RESO N°20	01/01/2021	1 615,19
VISSOUARN 61/63 AVENUE ARISTIDE BRIAND 94230 CACHAN	TVX URGENTS REMPLACEMENT FONTE BAT A RDC/1ER ET PORTION FONTE RDC ET COLONNE EF PLOMB SUR TOUTE HAUT	10/01/2022	

TRAVAUX ayant fait l'objet de constitution de provision (Art. 18.5)

DOSSIER	LIBELLES	DATE A.G.	MONTANTS
E.G.I.P. 21 ROUTE DE PARIS 'IMPASSE PEPITO' 77340 PONTAULT-COMBAULT	TVX DE RENFORCEMENT DU PLANCHER HAUT DES CAVES AGO DU 16/01/2025 RESO 21 PHASE 2	16/01/2025	119 526,47
	TRAVAUX DE REFECTION DU COLLECTEUR PRINCIPAL D'EVACUATION ET DES RACCORDEMENTS SECONDAIRES	16/01/2025	
	TRAVAUX DE	16/01/2025	
	TRAVAUX DE REFECTION DU COLLECTEUR PRINCIPAL D'EVACUATION ET DES RACCORDEMENTS SECONDAIRES	08/06/2026	
	TRAVAUX DE REFECTION DU COLLECTEUR PRINCIPAL D'EVACUATION ET DES RACCORDEMENTS SECONDAIRES	08/06/2026	
E.G.I.P. 21 ROUTE DE PARIS 'IMPASSE PEPITO' 77340 PONTAULT-COMBAULT	TVX DE RENFORCEMENT DU PLANCHER HAUT DES CAVES AGO DU 28.06.2023 PHASE N°1	28/06/2023	112 181,82
	TVX ET AUDIT RESEAU TAE		5 947,20

ENQUETE (amiante, plombs.....)

ENQUETE	RESULTAT	DATE ENQUETE
Termites	00000000	
Plomb eau		
Saturisme		
Amiante	PAS DE RISQUE SANITAIRE LIE A L 'AMIANTE	23/07/2004
Diagnostic AMIANTE		25/03/2014
Diagnostic PLOMB		25/03/2014
Diagnostic PLOMB		25/03/2014
AVENANT 86 CONTRAT GARDIEN		14/03/2016

DOMMAGES OUVRAGE

NOM ET ADRESSE DU FOURNISSEUR	TELEPHONE / FAX	NATURE DU CONTRAT	FIN DE CONTRAT
néant			

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES DECIDEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

- Nombre d'appels de provisions prévus : 4

- Nombre de bâtiments : 2

CODE	ADRESSE	NOMBRE DE LOTS
A		24
B		14

- Nombre de lots par type

TYPE DE LOT	NOMBRE
APPARTEMENT	25
BOUTIQUE	1
CHAMBRE	5
LOCAL COMMERCIAL	1
STUDIO	6

- Nombre de contentieux en cours : 0

REFERENCE	NOM COPROPRIETAIRE	DATE DE LANCEMENT	INTERVENANT

- Renseignements divers

- Travaux de maintenance

DATE	NATURE DES TRAVAUX	ENTREPRISE
néant		

IMMEUBLE

10 Rue de SUEZ
75018 PARIS

DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE

PRESENCE D'AMIANTE



DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE PARTIES COMMUNES

En application du code de la santé publique et de la Norme NF X 46-020 du 27 novembre 2002 relatifs à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis.

Commanditaire

PATRIMONIA LA CHAPELLE
10 Rue JEAN COTTIN
75018 PARIS

Adresse de l'immeuble

10 Rue de SUEZ
75018 PARIS

Code de la santé publique - Article R.1334-28 : "...Le dossier technique "Amiante" défini à l'article R1334-26 est tenu à la disposition des occupants de l'immeuble bâti concerné, des chefs d'établissement, des représentants du personnel et des médecins du travail lorsque l'immeuble comporte des locaux de travail, des agents ou services mentionnés aux articles L. 1312-1 et L. 1422-1 du code de la santé publique, ainsi que des inspecteurs du travail ou des inspecteurs d'hygiène et sécurité des agents du service de prévention des organismes de sécurité sociale et de l'organisme professionnel de prévention du bâtiment et des travaux publics. Les propriétaires communiquent le dossier technique "Amiante" à toutes personnes physiques ou morales appelées à effectuer des travaux dans l'immeuble bâti et conservent une attestation écrite de cette communication. Les propriétaires communiquent la fiche récapitulative du dossier technique "Amiante" prévue à l'article R1334-26 aux occupants de l'immeuble bâti concerné ou à leur représentant et aux chefs d'établissement lorsque l'immeuble comporte des locaux de travail, dans un délai d'un mois à compter de sa date de constitution ou de mise à jour."

Ce dossier contient

- La fiche récapitulative du diagnostic amiante des parties communes
- Le rapport complet du diagnostic amiante des parties communes
- La fiche des locaux recensés
- Les consignes générales de sécurité
- Les photographies des matériaux et produits contenant de l'amiante

Ce dossier doit être mis à jour au moment de toute nouvelle intervention relative à l'amiante.

Modalités de consultation et coordonnées de la personne détenant le dossier technique (à remplir par le propriétaire ou son mandataire)

•
•
•

Travaux de retrait ou de confinement des matériaux ou produits contenant de l'amiante

•
•
•

FICHE RECAPITULATIVE DU REPERAGE AMIANTE

DES PARTIES COMMUNES*

En application du code de la santé publique et de la Norme NF X 46-020 du 27 novembre 2002 relatifs à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis.

Diagnostic : Société D.E.P.
RC AGF IART N° 100234/40661288

Date de rédaction : 31/07/06
Date de mise à jour : 00/00/00

Date d'intervention : 26/07/06 repérage établi par Alaoua CHERFA

Commanditaire

PATRIMONIA LA CHAPELLE
10 Rue JEAN COTTIN
75018 PARIS

Adresse de l'immeuble

10 Rue de SUEZ
75018 PARIS

Descriptif sommaire de l'immeuble

- CAGE A : Principal -1R+6
- CAGE B : Principal -1R+6

Loge : NON

Locaux encombrés ou fermés lors de la visite

- CAGE A :**
- Pas d'accès à la gaine technique du niveau 2 et du niveau 5 : vissée.
 - Combles visités partiellement : volume étroit.
 - Cour non visitée : encombré. Le volume devra être dégagé pour un diagnostic complet.
- CAGE B :**
- Pas d'accès à 1 gaine technique sur 2 du niveau 6 sans détérioration de la peinture.
 - Pas de clé pour accéder aux WC du RDC, du niveau 3 et du niveau 6.

Résultats sommaires du repérage

Présence d'amiante dans les flocages, calorifugeages, faux-plafonds repérés :
Présence d'amiante dans les matériaux de l'annexe 13-9 du code de la santé publique repérés :
(hors flocages, calorifugeages, faux-plafonds)

NON
OUI

Conclusions sur les matériaux : Flocages, Calorifugeages, Faux-Plafonds

Compte tenu des textes officiels et des résultats du présent rapport qui ne font état ni de flocages ni de calorifugeages ni de faux-plafonds susceptibles de contenir de l'amiante, aucune suite n'est à donner dans les parties et locaux visités.

Conclusions sur les matériaux et produits de l'annexe 13-9 du code de la santé publique (hors flocages, calorifugeages, faux-plafonds)

CAGE A : Principal

Type matériau	N°	Localisation	Etat de conservation
Bac à fleurs fibre-ciment	2	Couloirs et dégagements au niveau -1	Bon état

Suite à donner selon l'état de conservation :

Bon état : Conformément à l'arrêté 2002-1181 du 22 Août 2002, il est recommandé de procéder à une surveillance régulière de l'état de conservation des matériaux amiantés en bon état.

Etat dégradé : Conformément à l'arrêté 2002-1181 du 22 Août 2002, il est préconisé de faire procéder au retrait ou au recouvrement des parties dégradées des matériaux amiantés dégradés.

Neuilly-Plaisance, 31/07/06
Philippe BONNET
Responsable Département Amiante

DEP
SAS au capital de 41 040 €
9, rue Edmond Michelet
ZA Fontaine du Valasseau
93360 NEUILLY-PLAISANCE
Tél. : 0 820 600 722 - Fax : 0 820 821 102

Modalités de consultation et coordonnées de la personne détenant le dossier technique (à remplir par le propriétaire ou son mandataire)

Travaux de retrait ou de confinement des matériaux ou produits contenant de l'amiante

* Pour accéder aux résultats détaillés se référer au rapport dont sont issues les informations contenues dans cette fiche.

CONSIGNES GENERALES DE SECURITE

Définies par l'arrêté n°2002-1181 du 22 Août 2002.

1. Informations générales

Respirer des fibres d'amiante est dangereux pour la santé. L'inhalation de ces fibres est une cause de pathologies graves (dont les cancers du poumon et de la plèvre).

Les matériaux contenant de l'amiante peuvent libérer des fibres d'amiante en cas d'usure anormale ou lors d'interventions mettant en cause l'intégrité du matériau (par exemple perçage, ponçage, découpe, friction...). Ces situations peuvent alors conduire à des expositions importantes si des mesures de protection renforcées ne sont pas prises.

Il est recommandé aux particuliers d'éviter toute intervention directe sur des matériaux friables contenant de l'amiante (flocages, calorifugeages, cartons d'amiante, éléments en amiante tissé ou tressé, mousse isolante de calfeutrement...) et d'avoir recours, dans de telles situations, à des professionnels (cf. point 2 ci-dessous).

2. Information des professionnels

Professionnels : attention, les consignes générales de sécurité mentionnées ci-après sont avant tout destinées aux particuliers. Les mesures renforcées vous concernant sont fixées par la réglementation relative à la protection des travailleurs contre les risques liés à l'inhalation de poussières d'amiante. Des documents d'information et des conseils pratiques de prévention adaptés peuvent vous être fournis par les directions régionales du travail, de l'emploi et de la formation professionnelle (DRTEFP), les services de prévention des caisses régionales d'assurance maladie (CRAM) et l'organisme professionnel de prévention du bâtiment et des travaux publics (OPPBTP).

3. Consignes générales de sécurité

A. - Consignes générales de sécurité visant à réduire l'exposition aux poussières d'amiante.

Lors d'interventions sur (ou à proximité) des matériaux contenant de l'amiante, il convient d'éviter au maximum l'émission de poussières pour vous et votre voisinage.

L'émission de poussières doit être limitée, par exemple en cas de :

- manipulation et manutention de matériaux non friables contenant de l'amiante (comme le remplacement de joints ou encore la manutention d'éléments en amiante-ciment) ;
- travaux réalisés à proximité d'un matériau friable en bon état (flocage ou calorifugeage), comme par exemple le déplacement de quelques éléments de faux plafonds sans amiante sous une dalle floquée, d'interventions légères dans des boîtiers électriques, sur des gaines ou des circuits situés sous un flocage sans action directe sur celui-ci, de remplacement d'une vanne sur une canalisation calorifugée à l'amiante ;
- travaux directs sur un matériau compact (amiante-ciment, enduits, joints, dalles...), comme le perçage ou encore la découpe d'éléments en amiante-ciment ;
- déplacement local d'éléments d'un faux plafond rigide contenant du carton d'amiante avec des parements.

L'émission de poussières peut être limitée :

- par humidification locale des matériaux contenant de l'amiante (en tenant compte du risque électrique), afin d'abaisser le taux d'émission de poussière ;
- en utilisant de préférence des outils manuels ou des outils à vitesse lente.

Le port d'équipements de protection est recommandé :

Des demi-masques filtrants (type FFP 3 conformes à la norme européenne EN 149) permettent de réduire l'inhalation de fibres d'amiante. Ces masques doivent être jetés après utilisation.

Le port d'une combinaison jetable permet d'éviter la propagation de fibres d'amiante en dehors de la zone de travail. Les combinaisons doivent être jetées à la fin de chaque utilisation.

De plus, il convient de disposer d'un sac à déchets à proximité immédiate de la zone de travail et d'une éponge ou d'un chiffon humide de nettoyage.

B. - Consignes générales de sécurité relatives à la gestion des déchets contenant de l'amiante.

Stockage des déchets sur le site :

Seuls les matériaux où l'amiante est fortement lié (tels que l'amiante-ciment ou les dalles de sol, par exemple) peuvent être stockés temporairement sur le chantier. Le site de stockage doit être aménagé de manière à éviter l'envol et la migration de fibres. Son accès doit être interdit aux personnes autres que le personnel de l'entreprise de travaux.

Les matériaux à fort risque de libération de fibres d'amiante (comme les flocages, calorifugeages et cartons d'amiante) doivent être placés en sacs étanches puis transférés dès leur sortie de la zone de confinement vers les sites adéquats.

Elimination des déchets :

Les matériaux où l'amiante est fortement lié (tels que l'amiante-ciment, les dalles de sol, clapets et volets coupe-feu) doivent être éliminés, soit en installations de stockage pour déchets ménagers et assimilés soit en décharges pour déchets inertes pourvues, dans les deux cas, d'alvéoles spécifiques pour les déchets contenant de l'amiante lié. Ces déchets sont conditionnés en sacs étanches, type grands récipients pour vrac (GRV) ou sur palettes filmées.

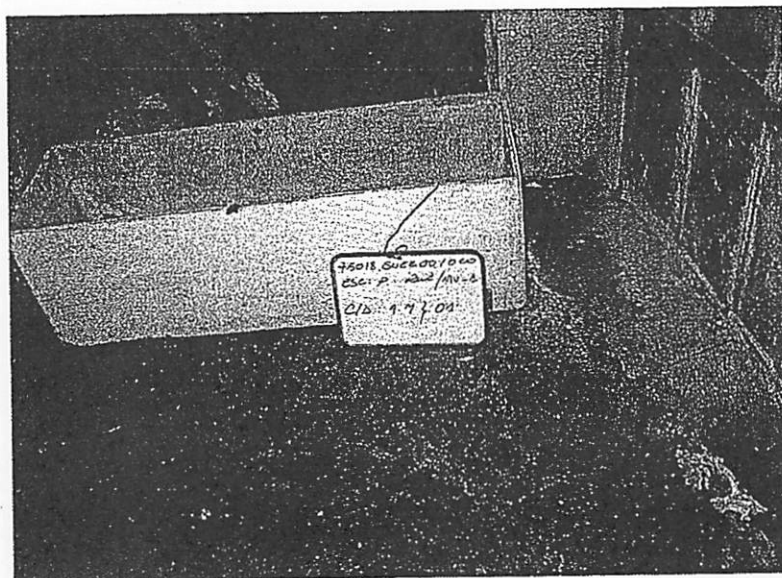
Les matériaux à fort risque de libération de fibres d'amiante (comme les flocages, calorifugeages et cartons d'amiante) et les matériaux dégradés doivent être éliminés dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés. Ces déchets sont conditionnés en doubles sacs étanches scellés.

Dans les deux cas, le propriétaire ou son mandataire remplit le cadre qui lui est destiné sur le bordereau de suivi des déchets d'amiante (BSDA, CERFA n° 11861*01). Il reçoit l'original du bordereau rempli par les autres intervenants (entreprise de travaux, transporteur, exploitant de l'installation de stockage ou du site de vitrification).

Elimination des déchets connexes :

Les déchets autres que les déchets de matériaux, tels que les équipements de protection, les déchets de matériels (filtres, par exemple) et les déchets issus du nettoyage sont éliminés suivant la même procédure que celle décrite pour les matériaux à fort risque de libération de fibres d'amiante.

10 Rue de SUEZ
75018 PARIS



Bac à fleurs fibro-ciment n° 2
Bâtiment A Couloirs et dégagements au niveau -1

Immeuble
10 Rue de SUEZ
75018 PARIS

Neuilly-Plaisance, le : 31/07/06
Date de la visite : 26/07/06
Repérage établi par : Alacua CHERFA opérateur de repérage possédant une attestation de compétence conformément à l'article R.1334-29 du code de la santé publique.
CODE SITE : 75018SUEZ001000
N/Réf : PIMA1/ACH//SMA

Assurance en Responsabilité Civile : AGF IART N° 100234/40661288

RAPPORT DE REPERAGE
MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE
À INTEGRER AU DOSSIER TECHNIQUE "AMIANTE"
Parties communes

Selon le code de la santé publique et la Norme NF X 46-020 du 27 novembre 2002

CONCLUSION : Dans le cadre du présent diagnostic :

Il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante.

Sommaire

- I Identification du site diagnostiqué
- II Amiante : Nouveau dispositif réglementaire dans le bâti
- III Méthodologie
- IV Résultats du repérage des matériaux : Flocages, Calorifugeages, Faux-Plafonds
- V Résultats du repérage des matériaux et produits de l'annexe 13-9 du code de la santé publique (hors flocages, calorifugeages, faux-plafonds)
- VI Conclusions générales
- VII Annexes

* Ce rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité.

I - IDENTIFICATION DU SITE DIAGNOSTIQUÉ

Commanditaire Adresse de l'immeuble

PATRIMONIA LA CHAPELLE
10 Rue JEAN COTTIN
75018 PARIS

10 Rue de SUEZ
75018 PARIS

Descriptif sommaire de l'immeuble

- CAGE A : Principal -IR+6
- CAGE B : Principal -IR+6

Loge : NON

Accompagnateur de la visite : Pas d'accompagnateur

Locaux concernés par le diagnostic

Les parties communes.

Locaux encombrés ou fermés lors de la visite

CAGE A :

- Pas d'accès à la gaine technique du niveau 2 et du niveau 5 : vissée.
- Combles visités partiellement : volume étroit.
- Cour non visitée : encombré. Le volume devra être dégagé pour un diagnostic complet.

CAGE B :

- Pas d'accès à 1 gaine technique sur 2 du niveau 6 sans détérioration de la peinture.
- Pas de clé pour accéder aux WC du RDC, du niveau 3 et du niveau 6.

Documents transmis par le donneur d'ordre

Diagnostic sur les flocages, calorifugeages et faux-plafonds réalisé par la société DEP le 22/09/97.

Résultats sommaires du diagnostic

Présence d'amiante dans les flocages, calorifugeages, faux-plafonds repérés :
Présence d'amiante dans les matériaux et produits de l'annexe 13-9 du code de la santé publique :
(hors flocages, calorifugeages, faux-plafonds)

NON
OUI

10 Rue de SUEZ
75018 PARIS

II - AMIANTE : NOUVEAU DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE DANS LE BÂTI

Depuis plusieurs années, un programme d'actions contre les risques sanitaires liés aux expositions à l'amiante a été mis en œuvre par les pouvoirs publics, en raison du caractère cancérigène des fibres d'amiante lorsqu'elles sont inhalées. Les mesures de protection des travailleurs exposés professionnellement aux poussières d'amiante ont ainsi été renforcées et une interdiction générale de fabrication et de mise sur le marché des produits contenant de l'amiante a été instaurée.

L'amiante ayant été utilisé dans de nombreux domaines de la construction en raison de ses propriétés de résistance au feu et d'isolation phonique, un dispositif réglementaire a été mis en place afin d'assurer la protection de la population générale vis à vis des risques d'exposition à l'amiante dans les bâtiments.

Le décret 96/97 modifié faisait obligation aux propriétaires de la plupart des immeubles de rechercher la présence de flocages, calorifugeages et faux-plafonds contenant de l'amiante, matériaux particulièrement fragiles, et d'évaluer leur état de conservation afin de déterminer si des travaux s'avéraient nécessaires et protéger ainsi les usagers des immeubles.

Cette première étape a permis de traiter en priorité les situations d'exposition les plus importantes et les plus urgentes.

Cinq ans après la mise en œuvre de ce dispositif réglementaire visant la surveillance et la résorption des situations les plus à risque, les pouvoirs publics ont décidé d'engager une seconde étape dans la réduction des expositions à l'amiante dans les bâtiments. Cette nouvelle étape se traduit par un renforcement des règles de gestion des flocages, calorifugeages et faux-plafonds, et par une nouvelle obligation de repérage portant sur un plus grand nombre de matériaux susceptibles de contenir de l'amiante.

En effet, de nombreux matériaux qui ne libèrent pas spontanément des fibres, sont néanmoins susceptibles de générer des expositions à l'amiante dans les conditions normales d'utilisation des bâtiments et particulièrement lors des opérations d'entretien et de maintenance. Il s'agit donc de renforcer la protection des usagers des immeubles mais aussi des travailleurs appelés à y intervenir, en développant une démarche d'identification et de gestion de ces matériaux. Leur repérage serait toutefois insuffisant s'il n'était pas associé au respect de règles de sécurité à mettre en œuvre lors d'interventions sur ces matériaux et à l'information des occupants des immeubles et des travailleurs appelés à y intervenir.

Aussi les décrets n° 2001-840 du 13 septembre 2001 et n° 2002-839 du 3 mai 2002 marquent une évolution importante dans le dispositif mis en place en 1996 et impliquent :

- La mise en œuvre d'un repérage des matériaux contenant de l'amiante élargi à d'autres produits que les flocages, calorifugeages et faux-plafonds. Ce repérage doit servir de base à la constitution d'un dossier technique " Amiante ".
- La réduction de l'exposition des occupants puisqu'ils abaissent le seuil de déclenchement des travaux de désamiantage et encadrent les délais de réalisation des chantiers correspondants.
- Une amélioration des modalités d'information des propriétaires, occupants ou entreprises intervenantes dans les immeubles, grâce à la constitution et à l'actualisation d'un dossier technique amiante et d'une fiche récapitulative de ce dossier.
- L'obligation (depuis le 1er septembre 2002) pour les propriétaires, en cas de vente de leur bien, de fournir un constat mentionnant la présence, ou le cas échéant, l'absence de matériaux et produits friables, durs et semi-durs contenant de l'amiante.
- L'obligation (depuis le 1er janvier 2002) pour les propriétaires, en cas de démolition de leur bien, de faire réaliser un diagnostic portant sur des matériaux et produits définis en annexe 1 de l'arrêté du 2 janvier 2002.
- Depuis le 27 mai 2003, le décret 96/97 modifié, a été abrogé et inclus dans le code de la santé publique.

III - MÉTHODOLOGIE

Objet de la mission : la présente mission consiste à repérer les matériaux et produits contenant de l'amiante en vue de la constitution du dossier technique "amiante" en référence aux articles R.1334-25 et R.1334-26 du code de la santé publique.

1 - Repérage et prélèvements

Repérage et prélèvements des matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante, accessibles sans travaux destructifs, définis par une liste en annexe 13-9 du code de la santé publique.

Le repérage porte sur deux types de matériaux :

- Les flocages, les calorifugeages et les faux-plafonds,
- Les matériaux et produits de l'annexe 13-9 du code de la santé publique que sont les enduits projetés, l'amiante-ciment, les panneaux de cloisons, les dalles de sol, les clapets et volets coupe-feu....

2 - Le repérage des matériaux : Flocages, Calorifugeages, Faux-Plafonds

a) Prélèvement des matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante, pour analyse par un laboratoire accrédité.
Le choix de la méthode analytique a été déterminé par le laboratoire, en fonction de la nature de chaque matériau ou produit.
Les comptes-rendus d'analyses du laboratoire sont joints en annexe.

b) Pour les matériaux et produits contenant de l'amiante : évaluation de l'état de conservation par remplissage d'une grille définie par arrêté ministériel, qui tient compte notamment de l'accessibilité du matériau, de son niveau de dégradation, de son exposition aux chocs et vibrations ainsi que de l'existence de mouvements d'air dans le local.

En fonction du résultat obtenu à partir de la grille d'évaluation, il faudra procéder :

- Si score 1 : à un contrôle triennal de l'état de conservation de ces matériaux,
- Si score 2 : à une mesure du niveau d'empoussièrement atmosphérique,
- Si score 3 : à des travaux de retrait ou de confinement, avec un délai d'achèvement de 36 mois.

Lorsque l'évaluation de l'état de conservation a déjà été menée, nous procédons à son actualisation réglementaire au cours de notre intervention (hors score 3).

3 - Le repérage des matériaux et produits de l'annexe 13-9 du code de la santé publique (hors flocages, calorifugeages, faux-plafonds)

a) Prélèvement des matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante, pour analyse par un laboratoire accrédité.

Certains matériaux, réputés contenir de l'amiante, ne nécessitent pas d'analyses en laboratoire.

b) Evaluation de l'état de conservation selon des critères visuels définis par arrêté ministériel :

- Bon état
- Etat dégradé

c) S'il y a présence de matériaux durs et/ou semi-durs contenant de l'amiante et dégradés, des mesures d'ordre général sont préconisées.

Dans l'hypothèse où certaines investigations relatives à l'amiante auraient déjà été menées, DEP vérifie et complète l'ensemble des données recueillies au cours des différentes interventions et remet au client un rapport complet répondant aux dispositions du code de la santé publique, sous réserve que les documents relatifs aux diagnostics antérieurs aient été remis à DEP.

**IV -RÉSULTATS DU REPÉRAGE DES MATÉRIAUX : FLOCAGES, CALORIFUGEAGES,
FAUX-PLAFONDS**

Résultats d'analyses des matériaux et produits recensés

Absence de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante.

**V - RÉSULTATS DU REPÉRAGE DES MATÉRIAUX ET PRODUITS DE L'ANNEXE 13-9 DU
CODE DE LA SANTÉ PUBLIQUE (HORS FLOCAGES, CALORIFUGEAGES, FAUX-PLAFONDS)**

Résultats d'analyses des matériaux et produits recensés

CAGE A : Principal

Type matériau	N°	Localisation	Prélèvement	Amiante	Type amiante
Bac à fleurs fibro-ciment	2	Couloirs et dégagements au niveau -1	NON	OUI	Réputé amiante

Sur décision de l'opérateur de repérage, le matériau n° 2 n'a pas fait l'objet de prélèvement ; en effet la présence d'amiante est réputée dans ce type de matériau.

VI - CONCLUSIONS GÉNÉRALES

Conclusions sur les flocages, calorifugeages, faux-plafonds

Compte tenu des textes officiels et des résultats du présent rapport qui ne font état ni de flocages ni de calorifugeages ni de faux-plafonds susceptibles de contenir de l'amiante, aucune suite n'est à donner dans les parties et locaux visités.

Conclusions sur les matériaux et produits de l'annexe 13-9 du code de la santé publique (hors flocages, calorifugeages, faux-plafonds)

CAGE A : Principal

Type matériau	N°	Localisation	Etat de conservation
Bac à fleurs fibro-ciment	2	Couloirs et dégagements au niveau -1	Bon état

Suite à donner selon l'état de conservation :

Bon état : Conformément à l'arrêté 2002-1181 du 22 Août 2002, il est recommandé de procéder à une surveillance régulière de l'état de conservation des matériaux amiantés en bon état.

Etat dégradé : Conformément à l'arrêté 2002-1181 du 22 Août 2002, il est préconisé de faire procéder au retrait ou au recouvrement des parties dégradées des matériaux amiantés.

Neuilly-Plaisance, 31/07/06
Philippe BONNET
Responsable Département Amiante

DEP
SAS au capital de 411 040 €
9, rue Edmond Michelet
ZA Fontaine du Vaisseau
93360 NEUILLY-PLAISANCE
Tél. : 0 820 000 723 Fax : 0 820 821 102

Devoir d'information

Code de la santé publique - Article R.1334-28 : "...Le dossier technique "Amiante" défini à l'article R.1334-26 est tenu à la disposition des occupants de l'immeuble bâti concerné, des chefs d'établissement, des représentants du personnel et des médecins du travail lorsque l'immeuble comporte des locaux de travail, des agents ou services mentionnés aux articles L. 1312-1 et L. 1422-1 du code de la santé publique, ainsi que des inspecteurs du travail ou des inspecteurs d'hygiène et sécurité des agents du service de prévention des organismes de sécurité sociale et de l'organisme professionnel de prévention du bâtiment et des travaux publics. Les propriétaires communiquent le dossier technique "Amiante" à toutes personnes physiques ou morales appelées à effectuer des travaux dans l'immeuble bâti et conservent une attestation écrite de cette communication. Les propriétaires communiquent la fiche récapitulative du dossier technique "Amiante" prévue à l'article R.1334-26 aux occupants de l'immeuble bâti concerné ou à leur représentant et aux chefs d'établissement lorsque l'immeuble comporte des locaux de travail, dans un délai d'un mois à compter de sa date de constitution ou de mise à jour."

Pour les parties à usage commun des immeubles collectifs d'habitation, le dossier technique doit être constitué au plus tard le 31 Décembre 2005.

VII -ANNEXES

- Fiche des locaux recensés
- Consignes générales de sécurité
- Photographies des matériaux et produits contenant de l'amiante

FICHE DES LOCAUX RECENSES

10 Rue de SUEZ 75018 PARIS

Diagnosticur : Société D. E. P.

Date d'intervention : 26/07/06

LOCAUX TECHNIQUES	CAGES				PALIERS	CAGES			
	A	B				A	B		
CHAUFFERIE					RDC				
Chauff. collective au niveau					Escaller	V	V		
Stock combustible au niveau					Hall	V	V		
C. P. C. U. au niveau					Porche				
Sous-station au niveau					Loge				
ASCENSEUR					Couloirs/dégagements	V			
Local machine n° 1 au niveau					Pelle/local V. O.				
Local poulie au niveau					Gaines techniques				
Gaine ascenseur					WC		NV		
Local machine n° 2 au niveau					NIVEAU +1				
Local poulie au niveau					Couloirs/dégagements	V	V		
Gaine ascenseur					Pelle/local V. O.				
Local poulie au niveau					1 Gaine technique	V			
Gaine ascenseur					WC		V		
VIDE-ORDURES					NIVEAU +2				
Local V. O. n° 1 au niveau					Couloirs/dégagements	V	V		
Gaine V. O.					Pelle/local V. O.				
Local V. O. n° 2 au niveau					1 Gaine technique	NV*	V		
Gaine V. O.					WC		V		
Local V. O. n° 3 au niveau					NIVEAU +3				
Gaine V. O.					Couloirs/dégagements	V	V		
Local V. O. n° 4 au niveau					Pelle/local V. O.				
Gaine V. O.					1 Gaine technique	V	V		
LOCAUX DIVERS					WC		NV		
Local poubelles au RDC	V				NIVEAU +4				
Local vélos au niveau					Couloirs/dégagements	V	V		
Local poussettes au niveau					Pelle/local V. O.				
Local entretien au niveau					1 Gaine technique	V	V		
Local E. D. F. au niveau					WC		V		
Local sur-pression au niveau					NIVEAU +5				
Local VMC au niveau					Couloirs/dégagements	V	V		
Cour au RDC	NV				Pelle/local V. O.				
Local " " au niveau					1 Gaine technique	NV*	V		
CAVES / SOUS-SOL					WC		V		
Couloirs/dégagements au niveau -1	A	V			NIVEAU +6				
Couloirs/dégagements au niveau					Couloirs/dégagements	V	V		
Cave à eau au niveau					1 Gaine technique		V		
Gaines techniques au niveau					1 Gaine technique	V	NV*		
Vide sanitaires au niveau					WC		NV		
Local " " au niveau					NIVEAU +7				
GAINES DIVERSES					Couloirs/dégagements				
Gaines ventilation					Pelle/local V. O.				
Gaines désenfumage					Gaines techniques				
Gaines climatisation					WC/autres				
COMBLES	V*				NIVEAU +8				
PARKING					Couloirs/dégagements				
Zone de stationnement					Pelle/local V. O.				
Sas					Gaines techniques				
Rampe					WC/autres				
Local extracteur					OBSERVATIONS :	NV* : GT peintes et vissées.			
Local " " au niveau					V* : Combles visités partiellement.				

V = Local visité sans amiante A = Local visité avec amiante NV = Local non visité

CONSIGNES GENERALES DE SECURITE

Définies par l'arrêté n°2002-1181 du 22 Août 2002.

1. Informations générales

Respirer des fibres d'amiante est dangereux pour la santé. L'inhalation de ces fibres est une cause de pathologies graves (dont les cancers du poumon et de la plèvre).

Les matériaux contenant de l'amiante peuvent libérer des fibres d'amiante en cas d'usure anormale ou lors d'interventions mettant en cause l'intégrité du matériau (par exemple perçage, ponçage, découpe, friction...). Ces situations peuvent alors conduire à des expositions importantes si des mesures de protection renforcées ne sont pas prises.

Il est recommandé aux particuliers d'éviter toute intervention directe sur des matériaux friables contenant de l'amiante (flocages, calorifugeages, cartons d'amiante, éléments en amiante tissé ou tressé, mousse isolante de calfeutrement...) et d'avoir recours, dans de telles situations, à des professionnels (cf. point 2 ci-dessous).

2. Information des professionnels

Professionnels : attention, les consignes générales de sécurité mentionnées ci-après sont avant tout destinées aux particuliers. Les mesures renforcées vous concernant sont fixées par la réglementation relative à la protection des travailleurs contre les risques liés à l'inhalation de poussières d'amiante. Des documents d'information et des conseils pratiques de prévention adaptés peuvent vous être fournis par les directions régionales du travail, de l'emploi et de la formation professionnelle (DRTEFP), les services de prévention des caisses régionales d'assurance maladie (CRAM) et l'organisme professionnel de prévention du bâtiment et des travaux publics (OPPBTP).

3. Consignes générales de sécurité

A. - Consignes générales de sécurité visant à réduire l'exposition aux poussières d'amiante.

Lors d'interventions sur (ou à proximité) des matériaux contenant de l'amiante, il convient d'éviter au maximum l'émission de poussières pour vous et votre voisinage.

L'émission de poussières doit être limitée, par exemple en cas de :

- manipulation et manutention de matériaux non friables contenant de l'amiante (comme le remplacement de joints ou encore la manutention d'éléments en amiante-ciment) ;
- travaux réalisés à proximité d'un matériau friable en bon état (flocage ou calorifugeage), comme par exemple le déplacement de quelques éléments de faux plafonds sans amiante sous une dalle floquée, d'interventions légères dans des boîtiers électriques, sur des gaines ou des circuits situés sous un flocage sans action directe sur celui-ci, de remplacement d'une vanne sur une canalisation calorifugée à l'amiante ;
- travaux directs sur un matériau compact (amiante-ciment, enduits, joints, dalles...), comme le perçage ou encore la découpe d'éléments en amiante-ciment ;
- déplacement local d'éléments d'un faux plafond rigide contenant du carton d'amiante avec des parements.

L'émission de poussières peut être limitée :

- par humidification locale des matériaux contenant de l'amiante (en tenant compte du risque électrique), afin d'abaisser le taux d'émission de poussière ;
- en utilisant de préférence des outils manuels ou des outils à vitesse lente.

Le port d'équipements de protection est recommandé :

Des demi-masques filtrants (type FFP 3 conformes à la norme européenne EN 149) permettent de réduire l'inhalation de fibres d'amiante. Ces masques doivent être jetés après utilisation.

Le port d'une combinaison jetable permet d'éviter la propagation de fibres d'amiante en dehors de la zone de travail. Les combinaisons doivent être jetées à la fin de chaque utilisation.

De plus, il convient de disposer d'un sac à déchets à proximité immédiate de la zone de travail et d'une éponge ou d'un chiffon humide de nettoyage.

B. - Consignes générales de sécurité relatives à la gestion des déchets contenant de l'amiante.

Stockage des déchets sur le site :

Seuls les matériaux où l'amiante est fortement lié (tels que l'amiante-ciment ou les dalles de sol, par exemple) peuvent être stockés temporairement sur le chantier. Le site de stockage doit être aménagé de manière à éviter l'envol et la migration de fibres. Son accès doit être interdit aux personnes autres que le personnel de l'entreprise de travaux.

Les matériaux à fort risque de libération de fibres d'amiante (comme les flocages, calorifugeages et cartons d'amiante) doivent être placés en sacs étanches puis transférés dès leur sortie de la zone de confinement vers les sites adéquats.

Elimination des déchets :

Les matériaux où l'amiante est fortement lié (tels que l'amiante-ciment, les dalles de sol, clapets et volets coupe-feu) doivent être éliminés, soit en installations de stockage pour déchets ménagers et assimilés soit en décharges pour déchets inertes pourvues, dans les deux cas, d'alvéoles spécifiques pour les déchets contenant de l'amiante lié. Ces déchets sont conditionnés en sacs étanches, type grands récipients pour vrac (GRV) ou sur palettes filmées.

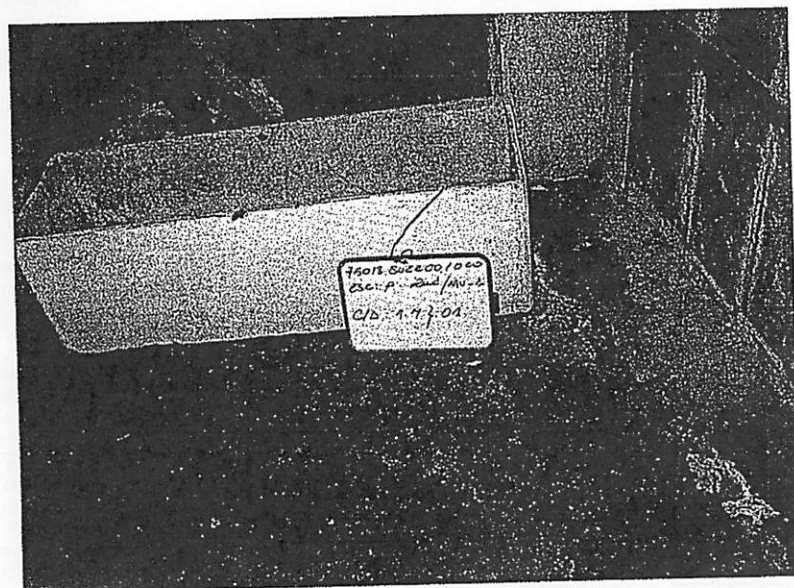
Les matériaux à fort risque de libération de fibres d'amiante (comme les flocages, calorifugeages et cartons d'amiante) et les matériaux dégradés doivent être éliminés dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés. Ces déchets sont conditionnés en doubles sacs étanches scellés.

Dans les deux cas, le propriétaire ou son mandataire remplit le cadre qui lui est destiné sur le bordereau de suivi des déchets d'amiante (BSDA, CERFA n° 11861*01). Il reçoit l'original du bordereau rempli par les autres intervenants (entreprise de travaux, transporteur, exploitant de l'installation de stockage ou du site de vitrification).

Elimination des déchets connexes :

Les déchets autres que les déchets de matériaux, tels que les équipements de protection, les déchets de matériels (filtres, par exemple) et les déchets issus du nettoyage sont éliminés suivant la même procédure que celle décrite pour les matériaux à fort risque de libération de fibres d'amiante.

10 Rue de SUEZ
75018 PARIS



Bac à fleurs fibro-ciment n° 2
Bâtiment A Couloirs et dégagements au niveau -1

FICHE DES LOCAUX RECENSES

10 Rue de SUEZ 75018 PARIS

Diagnosticur : Société D. E. P.

Date d'intervention : 26/07/06

LOCAUX TECHNIQUES	CAGES				PALIERS	CAGES			
	A	B				A	B		
CHAUFFERIE					RDC				
Chauff. collective au niveau					Escalier	V	V		
Stock combustible au niveau					Hall	V	V		
C. P. C. U. au niveau					Porche				
Sous-station au niveau					Loge				
ASCENSEUR					Couloirs/dégagements	V			
Local machine n° 1 au niveau					Pelle/local V. O.				
Local poulie au niveau					Gaines techniques				
Gaine ascenseur					WC		NV		
Local machine n° 2 au niveau					NIVEAU +1				
Local poulie au niveau					Couloirs/dégagements	V	V		
Gaine ascenseur					Pelle/local V. O.				
Local poulie au niveau					1 Gaine technique	V			
Gaine ascenseur					WC		V		
VIDE-ORDURES					NIVEAU +2				
Local V. O. n° 1 au niveau					Couloirs/dégagements	V	V		
Gaine V. O.					Pelle/local V. O.				
Local V. O. n° 2 au niveau					1 Gaine technique	NV*	V		
Gaine V. O.					WC		V		
Local V. O. n° 3 au niveau					NIVEAU +3				
Gaine V. O.					Couloirs/dégagements	V	V		
Local V. O. n° 4 au niveau					Pelle/local V. O.				
Gaine V. O.					1 Gaine technique	V	V		
LOCAUX DIVERS					WC		NV		
Local poubelles au RDC	V				NIVEAU +4				
Local vélos au niveau					Couloirs/dégagements	V	V		
Local poussettes au niveau					Pelle/local V. O.				
Local entretien au niveau					1 Gaine technique	V	V		
Local E. D. F. au niveau					WC		V		
Local sur-pression au niveau					NIVEAU +5				
Local VMC au niveau					Couloirs/dégagements	V	V		
Cour au RDC	NV				Pelle/local V. O.				
Local " " au niveau					1 Gaine technique	NV*	V		
CAVES / SOUS-SOL					WC		V		
Couloirs/dégagements au niveau -1	A	V			NIVEAU +6				
Couloirs/dégagements au niveau					Couloirs/dégagements	V	V		
Cave à eau au niveau					1 Gaine technique		V		
Gaines techniques au niveau					1 Gaine technique	V	NV*		
Vide sanitaires au niveau					WC		NV		
Local " " au niveau					NIVEAU +7				
GAINES DIVERSES					Couloirs/dégagements				
Gaines ventilation					Pelle/local V. O.				
Gaines désenfumage					Gaines techniques				
Gaines climatisation					WC/autres				
COMBLES	V*				NIVEAU +8				
PARKING					Couloirs/dégagements				
Zone de stationnement					Pelle/local V. O.				
Sas					Gaines techniques				
Rampe					WC/autres				
Local extracteur					OBSERVATIONS :	NV* : GT peintes et vissées.			
Local " " au niveau					V* :	Combles visités partiellement.			
V = Local visité sans amiante A = Local visité avec amiante NV = Local non visité									

FICHE DES LOCAUX RECENSES

10 Rue de SUEZ 75018 PARIS

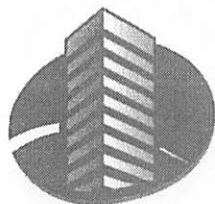
Diagnosticteur : Société D. E. P.

Date d'intervention : 26/07/06

LOCAUX TECHNIQUES	CAGES				PALIERS	CAGES			
	A	B				A	B		
CHAUFFERIE					RDC				
Chauff. collective au niveau					Escalier	V	V		
Stock combustible au niveau					Hall	V	V		
C. P. C. U. au niveau					Porche				
Sous-station au niveau					Loge				
ASCENSEUR					Couloirs/dégagements	V			
Local machine n° 1 au niveau					Pelle/local V. O.				
Local poulie au niveau					Gaines techniques				
Gaine ascenseur					WC		NV		
Local machine n° 2 au niveau					NIVEAU +1				
Local poulie au niveau					Couloirs/dégagements	V	V		
Gaine ascenseur					Pelle/local V. O.				
Local poulie au niveau					1 Gaine technique	V			
Gaine ascenseur					WC		V		
VIDE-ORDURES					NIVEAU +2				
Local V. O. n° 1 au niveau					Couloirs/dégagements	V	V		
Gaine V. O.					Pelle/local V. O.				
Local V. O. n° 2 au niveau					1 Gaine technique	NV*	V		
Gaine V. O.					WC		V		
Local V. O. n° 3 au niveau					NIVEAU +3				
Gaine V. O.					Couloirs/dégagements	V	V		
Local V. O. n° 4 au niveau					Pelle/local V. O.				
Gaine V. O.					1 Gaine technique	V	V		
LOCAUX DIVERS					WC		NV		
Local poubelles au RDC	V				NIVEAU +4				
Local vélos au niveau					Couloirs/dégagements	V	V		
Local poussettes au niveau					Pelle/local V. O.				
Local entretien au niveau					1 Gaine technique	V	V		
Local E. D. F. au niveau					WC		V		
Local sur-pression au niveau					NIVEAU +5				
Local VMC au niveau					Couloirs/dégagements	V	V		
Cour au RDC	NV				Pelle/local V. O.				
Local " " au niveau					1 Gaine technique	NV*	V		
CAVES / SOUS-SOL					WC		V		
Couloirs/dégagements au niveau -1	A	V			NIVEAU +6				
Couloirs/dégagements au niveau					Couloirs/dégagements	V	V		
Cave à eau au niveau					1 Gaine technique		V		
Gaines techniques au niveau					1 Gaine technique	V	NV*		
Vide sanitaires au niveau					WC		NV		
Local " " au niveau					NIVEAU +7				
GAINES DIVERSES					Couloirs/dégagements				
Gaines ventilation					Pelle/local V. O.				
Gaines désenfumage					Gaines techniques				
Gaines climatisation					WC/autres				
COMBLES	V*				NIVEAU +8				
PARKING					Couloirs/dégagements				
Zone de stationnement					Pelle/local V. O.				
Sas					Gaines techniques				
Rampe					WC/autres				
Local extracteur					OBSERVATIONS :	NV* : GT peintes et vissées.			
Local " " au niveau					V* : Combles visités partiellement.				

V = Local visité sans amiante A = Local visité avec amiante NV = Local non visité

V = Local visité sans amiante A = Local visité avec amiante NV = Local non visité



CRAUNOT

Administrateur de biens - Conseil en immobilier
Agence Rive Droite - Siège Social
6 rue du Faubourg Poissonnière - 75010 Paris
01 48 01 87 40 - 01 40 22 07 80 - www.craunot.fr

PROCES VERBAL D'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU MARDI 27 MAI 2025

PROCES VERBAL ETABLI LE 27/05/2025

PROCES VERBAL DIFFUSE LE

25 JUIL. 2025

Cpte N : 02163

IMMEUBLE :
10 RUE DE SUEZ - 75018 PARIS
DANS LES LOCAUX DE CRAUNOT S.A
6 RUE DU FAUBOURG POISSONNIERE
75010 - PARIS

ETAIENT PRESENTS (VISIO) :

Mlle BAUDOUX ANNE 19^E, M. MULE LEONARD 36^E, M. WEISSERT JACQUES 80^E

Nombre de copropriétaires présents : 3 / 31
Nombre de millièmes présents : 135^e / 1 005^e

ETAIENT PRESENTS :

Mme FERARE MAGALI 55^E

Nombre de copropriétaires présents : 1 / 31
Nombre de millièmes présents : 55^e / 1 005^e

ETAIENT REPRESENTES :

Mr ou Mme CASTELLO-LOPES DAVID OU NABAT AGNES 88^E, M. TEMEN CLAUDE 30^E

Nombre de copropriétaires représentés : 2 / 31
Nombre de millièmes représentés : 118^e / 1 005^e

VOTES PAR CORRESPONDANCE :

Mme BERTHOU CHRISTIANE 44^E, Mr ou Mme JEANNOT 21^E, GROUPE SOS COOPERATIVE
IMMOBILIERE 28^E

Nombre de votant par correspondance : 3 / 31
Tantièmes votant par correspondance : 93^e / 1 005^e

TOTAL : 401^e/1 005^e

ETAIENT ABSENTS :

M. BELLEC PASCAL 13^E, Mlle BESSAUDOU CHRISTIANE 36^E, Mme BOLLINGER PATRICIA 30^E, M. BROQUET PIERRE 26^E, Mr ou Mme DARDELIN PIERRE 18^E, M. DELHOSTE ANDRE 25^E, Mlle GELINET DANIELLE 63^E, M. GUICHARD CLEMENT 17^E, M. JEVTC STANOJE 47^E, M. LEFEVRE GUILLAUME 36^E, Mlle MANSANA SARAH 7^E, Mr MONZIES DELAMOUR CÔME 24^E, Mme MOREL BRIGITTE 44^E, Mr NEYRET LOUIS ANTONIN JULIEN 21^E, M. OGIER MICHEL 7^E, Mr ONFROY-FERANDIN FLAVIEN 7^E, M. OURIR ABDELAZIZ 22^E, Mme PELLEGRINI CARLA 36^E, Mme POTHEN DANIELE 24^E, M. STEFANOVIC NENAD 22^E, Mlle TALENTON CHRISTELLE 30^E, Mmes VALENTINI KATHLEEN OU JESSICA 49^E

Nombre de copropriétaires absents :

22 / 31

Nombre de millièmes absents :

604^e / 1 005^e

TOTAL GENERAL : 1 005^e/1 005^e

La majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet n'est pas atteinte. Suivant la loi SRU du 13 décembre 2002, le tiers des voix étant atteint, il peut être procédé au vote à la majorité simple de l'article 24

1° -ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE (ARTICLE 24)

POUR : Mlle BAUDOUX ANNE 19^E, Mme BERTHOU CHRISTIANE 44^E, Mme FERARE MAGALI 55^E, Mr ou Mme JEANNOT 21^E, M. MULE LEONARD 36^E, GROUPE SOS COOPERATIVE IMMOBILIERE 28^E, M. TEMEN CLAUDE 30^E, M. WEISSERT JACQUES 80^E soit 313^E / 313^E

ABSTENTION : Mr ou Mme CASTELLO-LOPES DAVID OU NABAT AGNES 88^E soit 88^E / 313^E

L'assemblée, après en avoir délibéré, à l'unanimité des voix exprimées, décide de désigner Mme FERARE aux fonctions de président de séance.

2° -ELECTION DU OU DES SCRUTATEURS (ARTICLE 24)

POUR : Mme BERTHOU CHRISTIANE 44^E, Mme FERARE MAGALI 55^E, Mr ou Mme JEANNOT 21^E, M. MULE LEONARD 36^E, GROUPE SOS COOPERATIVE IMMOBILIERE 28^E, M. TEMEN CLAUDE 30^E, M. WEISSERT JACQUES 80^E soit 294^E / 294^E

ABSTENTION : Mr ou Mme CASTELLO-LOPES DAVID OU NABAT AGNES 88^E soit 88^E / 294^E

DEFAILLANT : Mlle BAUDOUX ANNE 19^E soit 19 / 294^E

L'assemblée, après en avoir délibéré, à l'unanimité des voix exprimées, décide de désigner M. MULE aux fonctions de scrutateur.

3° -ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE (ARTICLE 24)

POUR : Mlle BAUDOUX ANNE 19^E, Mme BERTHOU CHRISTIANE 44^E, Mme FERARE MAGALI 55^E, Mr ou Mme JEANNOT 21^E, M. MULE LEONARD 36^E, GROUPE SOS COOPERATIVE IMMOBILIERE 28^E, M. TEMEN CLAUDE 30^E, M. WEISSERT JACQUES 80^E soit 313^E / 313^E

ABSTENTION : Mr ou Mme CASTELLO-LOPES DAVID OU NABAT AGNES 88^E soit 88^E / 313^E

L'assemblée, après en avoir délibéré, à l'unanimité des voix exprimées, décide de désigner Nadia MOLINIER de CRAUNOT SA aux fonctions de secrétaire.

4° -COMPTE RENDU DE SA MISSION PAR LE CONSEIL SYNDICAL

Le conseil Syndical informe l'assemblée de son activité pendant l'année.

5° -COMPOSITION DU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 24)

➤ ELECTION DES MEMBRES (ARTICLE 24)

Mme NABAT se présente. Il est passé au vote :

L'assemblée après en avoir délibéré, à l'unanimité des présents et représentés, décide de désigner **Mme NABAT** en qualité de membre du conseil syndical.

M. DARDELIN se présente. Il est passé au vote :

L'assemblée après en avoir délibéré, à l'unanimité des présents et représentés, décide de désigner **M. DARDELIN** en qualité de membre du conseil syndical.

Mme FERARE se présente. Il est passé au vote :

L'assemblée après en avoir délibéré, à l'unanimité des présents et représentés, décide de désigner **Mme FERARE** en qualité de membre du conseil syndical.

Mme MOREL se présente. Il est passé au vote :

L'assemblée après en avoir délibéré, à l'unanimité des présents et représentés, décide de désigner **Mme MOREL** en qualité de membre du conseil syndical.

Mme PELLEGRINI se présente. Il est passé au vote :

L'assemblée après en avoir délibéré, à l'unanimité des présents et représentés, décide de désigner **Mme PELLEGRINI** en qualité de membre du conseil syndical.

M. WEISSERT se présente. Il est passé au vote :

L'assemblée après en avoir délibéré, à l'unanimité des présents et représentés, décide de désigner **M. WEISSERT** en qualité de membre du conseil syndical.

➤ FIXATION DE LA DUREE DE LEUR MANDAT (ARTICLE 24)

L'assemblée, après en avoir délibéré, à l'unanimité des présents et représentés, décide de fixer la durée du mandat des membres du conseil syndical ainsi élus pour une période de **15 MOIS** commençant ce jour le **27/05/2025** pour se terminer le **26/08/2026**.

➤ FIXATION DES REGLES DE FONCTIONNEMENT ET D'ORGANISATION DU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 24)

L'assemblée, constatant dans le règlement de copropriété l'absence de règles relatives à l'organisation et au fonctionnement du conseil syndical, décide, après en avoir délibéré, à l'unanimité des présents et représentés, d'en fixer les règles suivantes :

- modalités de désignation du président du conseil syndical : à la majorité de ses membres;
- règles de vote au sein du conseil syndical : à la majorité de ses membres;
- convocation de ses membres : à la demande d'un membre du conseil syndical;
- conditions de remboursement des frais engagés par ses membres : en accord avec le Conseil Syndical.

6° -EXAMEN DES COMPTES ARRETES AU 31/12/2024 - APPROBATION DES COMPTES (ARTICLE 24)

L'assemblée, après en avoir délibéré, connaissance prise des documents notifiés mentionnés ci-dessus et de l'avis du conseil syndical, à l'unanimité des présents et représentés, approuve les comptes présentés par le syndic pour l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024 arrêtés au 31/12/2024 à la somme de **42 549,56 € TTC**.

7° -QUITUS A DONNER AU SYNDIC DE SA GESTION POUR CETTE PERIODE JUSQU'AU 31/12/2024 (ARTICLE 24)

POUR : Mlle BAUDOUX ANNE 19^E, Mme BERTHOU CHRISTIANE 44^E, Mme FERARE MAGALI 55^E, Mr ou Mme JEANNOT 21^E, M. MULE LEONARD 36^E, GROUPE SOS COOPERATIVE IMMOBILIERE 28^E, M. TEMEN CLAUDE 30^E, M. WEISSERT JACQUES 80^E soit 313^E / 313^E

ABSTENTION : Mr ou Mme CASTELLO-LOPES DAVID OU NABAT AGNES 88^E soit 88^E / 313^E

L'assemblée, après en avoir délibéré, à l'unanimité des voix exprimées, donne au syndic quitus de sa gestion **pour cette période jusqu'au 31/12/2024**.

8° -INFORMATION SUR LA SITUATION DE TRESORERIE AU 31/12/2024 ET ETAT DES DETTES ET DES CREANCES DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

La fiche financière de l'immeuble présente au jour de l'assemblée générale un solde créateur de : 15 510,07 €.

Arrivée de Mr ONFROY-FERANDIN FLAVIEN 7^E

Le nombre de présents et représentés passe ainsi de 9 copropriétaires représentant 401 tantièmes à 10 copropriétaires représentant 408 tantièmes

9° -VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL DU 01/01/2025 AU 31/12/2025 (ARTICLE 24)

L'assemblée, après en avoir délibéré, à l'unanimité des présents et représentés, connaissance prise des documents notifiés mentionnés ci-dessus, adopte le budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025 à la somme de **35 000,00 € TTC**.

10° - FIXATION DU MONTANT DES APPELS DE FONDS PROVISIONNELS (ARTICLE 24)

L'assemblée, après en avoir délibéré, à l'unanimité des présents et représentés, fixe le montant des appels de fonds provisionnels au quart du budget précédemment voté et qui seront appelés les :

- Le 01/01/2025 pour un montant de 8 750,00 €
- Le 01/04/2025 pour un montant de 8 750,00 €
- Le 01/07/2025 pour un montant de 8 750,00 €
- Le 01/10/2025 pour un montant de 8 750,00 €

L'assemblée, après en avoir délibéré, par application de l'article 43 du décret du 17 mars 1967, autorise le syndic à appeler le cas échéant et de manière successive deux provisions trimestrielles chacune égale au quart du budget prévisionnel précédemment voté.

Un avis sollicitant le règlement de ces provisions sera adressé préalablement aux copropriétaires.

11° - FIXATION DU MONTANT DE L'AVANCE CONSTITUANT LA RESERVE PREVUE PAR LE REGLEMENT DE COPROPRIETE (FONDS DE ROULEMENT) (ARTICLE 24)

L'assemblée, après en avoir délibéré, à l'unanimité des présents et représentés, décide de fixer le montant de l'avance constituant la réserve, à la somme de **1 999,95 €**, laquelle s'inscrit dans la limite d'1/6^e du montant du budget prévisionnel, fixée par le décret n° 2004-479 du 27 mai 2004.

12° - DESIGNATION DE CRAUNOT S.A. EN QUALITE DE SYNDIC (ARTICLE 24)

1/ DESIGNATION DU SYNDIC (ARTICLE 24)

POUR : Mlle BAUDOUX ANNE 19^E, Mme BERTHOU CHRISTIANE 44^E, Mme FERARE MAGALI 55^E, Mr ou Mme JEANNOT 21^E, M. MULE LEONARD 36^E, Mr ONFROY-FERANDIN FLAVIEN 7^E, GROUPE SOS COOPERATIVE IMMOBILIERE 28^E, M. TEMEN CLAUDE 30^E, M. WEISSERT JACQUES 80^E soit 320^E / 320^E

ABSTENTION : Mr ou Mme CASTELLO-LOPES DAVID OU NABAT AGNES 88^E soit 88^E / 320^E

L'assemblée, après en avoir délibéré, à l'unanimité des voix exprimées, décide de désigner CRAUNOT SA en qualité de syndic de la copropriété pour une période de **15 MOIS**, à compter de la date de la présente assemblée.

2/ FIXATION DU MONTANT DES HONORAIRES (ARTICLE 24)

POUR : Mlle BAUDOUX ANNE 19^E, Mme BERTHOU CHRISTIANE 44^E, Mme FERARE MAGALI 55^E, Mr ou Mme JEANNOT 21^E, M. MULE LEONARD 36^E, Mr ONFROY-FERANDIN FLAVIEN 7^E, GROUPE SOS COOPERATIVE IMMOBILIERE 28^E, M. TEMEN CLAUDE 30^E, M. WEISSERT JACQUES 80^E soit 320^E / 320^E

ABSTENTION : Mr ou Mme CASTELLO-LOPES DAVID OU NABAT AGNES 88^E soit 88^E / 320^E

L'assemblée, à l'unanimité des voix exprimées, donne mandat au Président de séance pour signer au nom et pour le compte du syndicat des copropriétaires le contrat, fixant le montant des honoraires de gestion à la somme de **5 153,33 € HT** soit **6 184,00 € TTC** et les éléments de détermination de sa rémunération au titre des prestations particulières.

13° - FIXATION DU MONTANT DES MARCHES ET DES CONTRATS QUI POURRONT ETRE PASSES SANS ASSEMBLEE (ARTICLE 24)

> CRAUNOT S.A.

POUR : Mlle BAUDOUX ANNE 19^E, Mme BERTHOU CHRISTIANE 44^E, Mme FERARE MAGALI 55^E, Mr ou Mme JEANNOT 21^E, M. MULE LEONARD 36^E, Mr ONFROY-FERANDIN FLAVIEN 7^E, GROUPE SOS COOPERATIVE IMMOBILIERE 28^E, M. TEMEN CLAUDE 30^E, M. WEISSERT JACQUES 80^E soit 320^E / 320^E

ABSTENTION : Mr ou Mme CASTELLO-LOPES DAVID OU NABAT AGNES 88^E soit 88^E / 320^E

L'assemblée décide, à l'unanimité des voix exprimées, après en avoir délibéré, sans préjudice des règles concernant les travaux urgents, de fixer le montant maximum des marchés et contrats pouvant être passés par le Syndic sans que l'assemblée générale ait à se prononcer, à la somme de **1 000 € HT**.

> CONSEIL SYNDICAL

POUR : Mlle BAUDOUX ANNE 19^E, Mme BERTHOU CHRISTIANE 44^E, Mme FERARE MAGALI 55^E, Mr ou Mme JEANNOT 21^E, M. MULE LEONARD 36^E, Mr ONFROY-FERANDIN FLAVIEN 7^E, GROUPE SOS COOPERATIVE IMMOBILIERE 28^E, M. TEMEN CLAUDE 30^E, M. WEISSERT JACQUES 80^E soit 320^E / 320^E

ABSTENTION : Mr ou Mme CASTELLO-LOPES DAVID OU NABAT AGNES 88^E soit 88^E / 320^E

L'assemblée à l'unanimité des voix exprimées, arrête par ailleurs, sans préjudice des règles concernant les travaux urgents, à la somme de **2 200 € HT**, le montant maximum des marchés et des contrats, pouvant être passés par le Conseil Syndical sans que l'assemblée générale ait à se prononcer.

14° - FIXATION DES MARCHES ET DES CONTRATS SUPPOSANT UNE MISE EN CONCURRENCE PREALABLE DES ENTREPRISES (ARTICLE 21 ALINEA 2 LOI SRU 13/12/00): PROPOSITION A 500 € HT PAR CONTRAT ET SAUF URGENCE (ARTICLE 24)

POUR : Mlle BAUDOUX ANNE 19^E, Mme BERTHOU CHRISTIANE 44^E, Mme FERARE MAGALI 55^E, Mr ou Mme JEANNOT 21^E, M. MULE LEONARD 36^E, Mr ONFROY-FERANDIN FLAVIEN 7^E, GROUPE SOS COOPERATIVE IMMOBILIERE 28^E, M. TEMEN CLAUDE 30^E, M. WEISSERT JACQUES 80^E soit 320^E / 320^E

ABSTENTION : Mr ou Mme CASTELLO-LOPES DAVID OU NABAT AGNES 88^E soit 88^E / 320^E

L'assemblée, après en avoir délibéré, à l'unanimité des voix exprimées, décide qu'une mise en concurrence des marchés de travaux et des contrats de fournitures sera, sauf urgence, rendue obligatoire si l'appréciation des besoins excède une somme de **500 € HT**.

Les besoins en matière de travaux s'apprécieront par opération de travaux, tandis que l'appréciation des besoins en matière de fournitures correspondra à l'ensemble des fournitures homogènes qui seront commandées au cours d'un exercice comptable.

Cette mise en concurrence consistera, conformément à l'article 19-2 du décret 2004-479 du 27 mai 2004, en une demande de pluralité de devis à des entreprises ou en un établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises.

15° - FIXATION DU JOUR DE CONSULTATION PAR LES COPROPRIETAIRES DES PIECES COMPTABLES

CRAUNOT S.A. informe les membres de l'assemblée que l'ensemble des pièces est à la disposition des copropriétaires, à la date qu'ils désirent, leur demandant seulement de prévenir quelques jours à l'avance afin de préparer l'ensemble des documents.

16° - DECISION A PRENDRE QUANT A LA REALISATION D'UN PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX EN APPLICATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 14-2 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965 (ARTICLE 24 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965)

1/ POINT D'INFORMATION

L'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, instaure la mise en place d'un projet de plan pluriannuel de travaux (dit PPPT) qui permet de mettre en place un échéancier de travaux sur une période de 10 ans, l'objectif étant de sauvegarder l'immeuble et son bon entretien.

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 rend obligatoire la réalisation d'un projet de plan pluriannuel de travaux pour toutes les copropriétés à vocation totale ou partielle d'habitation, dont les travaux de construction ont été réceptionnés il y a plus de 15 ans.

L'établissement de ce projet de PPT doit suivre le calendrier suivant :

- **A compter du 1^{er}/01/23**, pour les copropriétés de plus de 200 lots dits principaux,
- **A compter du 1^{er}/01/24**, pour les copropriétés de 51 à 200 lots dits principaux,
- **A compter du 1^{er}/01/25**, pour les copropriétés de moins de 51 lots dits principaux.

Seuls les logements, bureaux et commerces sont à prendre en compte, ce qui exclut les parkings et les garages.

Le Syndicat des Copropriétaires est dispensé de mettre en place un projet de plan pluriannuel de travaux si le diagnostic technique global (DTG) ne fait apparaître aucun besoin de travaux au cours des 10 années suivant son élaboration.

Le projet de plan pluriannuel de travaux présente les travaux à réaliser au cours des 10 ans à venir en indiquant leur coût.

Il est précisé que le PPPT est réalisé, notamment, à partir du diagnostic de performance énergétique (DPE) et, le cas échéant, à partir du diagnostic technique global (DTG).

2/ VOTE SUR LE PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX (ARTICLE 24)

POUR : Mr ou Mme JEANNOT 21^E, GROUPE SOS COOPERATIVE IMMOBILIERE 28^E soit 49^E / 276^E

CONTRE : Mlle BAUDOUX ANNE 19^E, Mme FERARE MAGALI 55^E, M. MULE LEONARD 36^E, Mr ONFROY-FERANDIN FLAVIEN 7^E, M. TEMEN CLAUDE 30^E, M. WEISSERT JACQUES 80^E soit 227^E / 276^E

ABSTENTION : Mme BERTHOU CHRISTIANE 44^E, Mr ou Mme CASTELLO-LOPES DAVID OU NABAT AGNES 88^E soit 132^E / 276^E

L'assemblée générale, après avoir été informée sur l'obligation de réaliser un projet de plan pluriannuel de travaux à la majorité des voix exprimées soit 49^E/276^E POUR et 227^E/276^E CONTRE, décide de ne pas voter la réalisation d'un projet de plan pluriannuel de travaux.

Il n'est pas pris part au vote des points 3, 4, 5 et 6.

17° - DECISION A PRENDRE QUANT A LA REALISATION D'UN DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (DIT DPE COLLECTIF) EN APPLICATION DE L'ARTICLE L 126-31 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION (ARTICLE 24 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965)

1/ POINT D'INFORMATION

En application de l'article L.126-31 du Code de la Construction et de l'habitation, modifié par la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021, tout bâtiment d'habitation collective, dont le permis de construire a été déposé avant le 1^{er} janvier 2013, doit disposer d'un diagnostic de performance énergétique, dit DPE collectif.

Ce diagnostic est renouvelé ou mis à jour tous les dix ans, sauf lorsqu'un diagnostic réalisé après le 1^{er} juillet 2021 permet d'établir que le bâtiment appartient à la classe A, B ou C (*bâtiments extrêmement performants, bâtiments très performants et bâtiments assez performants*).

Ainsi, le diagnostic de performance énergétique est obligatoire pour les bâtiments, dont le permis de construire a été déposé avant le 1^{er} janvier 2013, l'objectif étant de permettre d'estimer les consommations énergétiques de l'immeuble et de proposer des travaux avec l'indication de leur coût.

L'entrée en vigueur de cette obligation doit respecter le calendrier suivant :

- **A compter du 1^{er}/01/24** pour les syndicats de copropriétaires comprenant plus de 200 lots à usage de logements, de bureaux et de commerces ;
- **A compter du 1^{er}/01/25** pour les syndicats de copropriétaires comprenant un nombre de lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces compris entre 50 et 200 ;
- **A compter du 1^{er}/01/26** pour les syndicats des copropriétaires comprenant un nombre de lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces inférieur à 50.

A compter du 1^{er} janvier 2024, l'établissement du DPE collectif devient donc obligatoire pour les syndicats des copropriétaires comprenant entre 50 et 200 lots principaux (*lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces*).

2/ VOTE SUR LE DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (ARTICLE 24)

POUR : Mr ou Mme JEANNOT 21^E, GROUPE SOS COOPERATIVE IMMOBILIERE 28^E soit 49^E / 276^E

CONTRE : Mlle BAUDOUX ANNE 19^E, Mme FERARE MAGALI 55^E, M. MULE LEONARD 36^E, Mr ONFROY-FERANDIN FLAVIEN 7^E, M. TEMEN CLAUDE 30^E, M. WEISSERT JACQUES 80^E soit 227^E / 276^E

ABSTENTION : Mme BERTHOU CHRISTIANE 44^E, Mr ou Mme CASTELLO-LOPES DAVID OU NABAT AGNES 88^E soit 132^E / 276^E

L'assemblée générale, après avoir été informée de l'obligation de réaliser un diagnostic de performance énergétique collectif, à la majorité des voix exprimées soit 49^E/276^E POUR et 227^E/276^E CONTRE, décide de ne pas voter la réalisation d'un DPE collectif.

Il n'est pas pris part au vote des points 3, 4 et 5.

18° - DÉCISION À PRENDRE QUANT À LA RÉALISATION D'UN DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL (DIT DTG) EN APPLICATION DE L'ARTICLE L 731-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION (ARTICLE 24 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965)

1/ POINT D'INFORMATION

En application de l'article L 731-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, afin d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble, et le cas échéant, aux fins d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux, l'assemblée générale des copropriétaires se prononce sur la question de faire réaliser par un tiers, un diagnostic technique global (dit DTG) pour tout immeuble à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété.

L'objectif du diagnostic technique global (dit DTG) est d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble, sur l'état technique global de l'immeuble et de recenser les travaux à effectuer.

Le diagnostic technique global (dit DTG) est obligatoire dans les deux cas suivants :

- Immeuble de plus de 10 ans et qui fait l'objet d'une mise en copropriété,
- Demande formulée par l'Administration lorsque la copropriété présente des désordres en termes de sécurité (insalubrité, péril, etc...).

Outre ces deux hypothèses qui rendent la réalisation d'un diagnostic technique global (dit DTG) obligatoire, l'assemblée générale peut décider de faire réaliser un DTG même si cette mesure n'est pas obligatoire.

Il est précisé que le DTG inclut un diagnostic de performance énergétique (DPE) dit collectif.

2/ VOTE SUR LE DIAGNOSTIC (ARTICLE 24)

POUR : Mr ou Mme JEANNOT 21^E, GROUPE SOS COOPERATIVE IMMOBILIERE 28^E soit 49^E / 276^E

CONTRE : Mlle BAUDOUX ANNE 19^E, Mme FERARE MAGALI 55^E, M. MULE LEONARD 36^E, Mr ONFROY-FERANDIN FLAVIEN 7^E, M. TEMEN CLAUDE 30^E, M. WEISSERT JACQUES 80^E soit 227^E / 276^E

ABSTENTION : Mme BERTHOU CHRISTIANE 44^E, Mr ou Mme CASTELLO-LOPES DAVID OU NABAT AGNES 88^E soit 132^E / 276^E

L'assemblée générale, après avoir été informée de la possibilité de faire réaliser un diagnostic technique global à la majorité des voix exprimées soit 49^E/276^E POUR et 227^E/276^E CONTRE, décide de ne pas faire la réalisation d'un diagnostic technique global.

Il n'est pas pris part au vote des points 3, 4, 5 et 6.

19° - DECISION A PRENDRE SUR LE MONTANT DU FONDS DE TRAVAUX (ARTICLES 25 ET 25-1 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965)

1/ POINT D'INFORMATION

L'assemblée générale est informée que l'article 14-2.1 de la loi du 10 juillet 1965, tel qu'issu de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 propose la constitution d'un fonds de travaux, aux termes d'une période de 10 ans à compter de la date de la réception de l'immeuble, pour faire face aux dépenses suivantes :

- L'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux et le cas échéant, du diagnostic technique global,
- De la réalisation des travaux prévus dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale des copropriétaires,
- Des travaux décidés par le Syndic en cas d'urgence,
- Des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économies d'énergie non prévues dans le plan pluriannuel de travaux.

L'obligation de mettre en place un fonds de travaux concerne :

- Depuis le **1^{er} janvier 2023**, les syndicats des Copropriétaires comprenant 200 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces,
- Depuis le **1^{er} janvier 2024**, les syndicats des Copropriétaires comprenant entre 51 et 200 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces,
- A compter du **1^{er} janvier 2025**, les syndicats des Copropriétaires comprenant au maximum 50 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces,

L'assemblée générale est également informée que conformément aux dispositions de l'article 14-2.1 de la loi du 10 juillet 1965, ce fonds de travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire.

Lorsque l'assemblée générale adopte le plan pluriannuel de travaux, le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieur à 2,5% du montant des travaux prévus dans le plan adopté et à 5% du budget prévisionnel.

A défaut d'adoption d'un plan pluriannuel de travaux, le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel.

L'assemblée générale est enfin informée que le Syndic doit procéder, en application des dispositions de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, à l'ouverture d'un compte bancaire séparé spécialement affecté aux cotisations destinées au fonds travaux et rémunéré.

**2/ VOTE SUR LE MONTANT DU FONDS DE TRAVAUX ET SES MODALITES DE PLACEMENT
(ARTICLE 24)**

POUR : Mr ou Mme JEANNOT 21^E, GROUPE SOS COOPERATIVE IMMOBILIERE 28^E soit 49^E / 123^E

CONTRE : Mme BERTHOU CHRISTIANE 44^E, M. TEMEN CLAUDE 30^E soit 74^E / 123^E

ABSTENTION : Mr ou Mme CASTELLO-LOPES DAVID OU NABAT AGNES 88^E soit 88^E / 123^E

L'assemblée générale, à la majorité des voix exprimées soit 49^E/123^E POUR et 74^E/123^E CONTRE, décide de ne pas affecter de somme au fonds de travaux.

20° - AFFAIRES COURANTES DE GESTION

1/ Une circulaire de rappel aux copropriétaires afin de leur rappeler l'interdiction d'entreposer quelconques objets dans les parties communes ; que chaque intervention d'une entreprise pour le débarras, augmente les charges individuelles.

2/ La date de la prochaine assemblée est fixée au 8 juin 2026.

L'ORDRE DU JOUR ETANT EPUISE,
LA SEANCE EST LEVEE A 19^h00

**PRESIDENT
DE SEANCE**

Mme FERARE



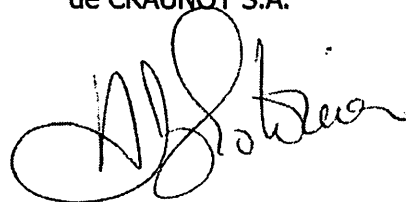
**SCRUTATEUR
DE SEANCE**

M. MULE



**SECRETAIRE DE
SEANCE**

Nadia MOLINIER
de CRAUNOT S.A.



Il est dressé le présent procès-verbal pour servir et valoir ce que de droit.

Un exemplaire signé par le Président et les assesseurs est conservé dans les archives du syndic. Un tirage conforme est remis à chaque copropriétaire présent ou représenté ; il est notifié par lettre recommandée avec accusé de réception aux copropriétaires absents ou opposants.

Pour satisfaire aux obligations de la Loi du 10 juillet 1965, le syndic rappelle l'article 42 :

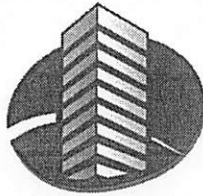
ARTICLE 42

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la présente loi entre des copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndic, se prescrivent par un délai de dix ans.

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, dans un délai de 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 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa.

En cas de modification par l'assemblée générale des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la présente loi, le tribunal de grande instance, saisi par un copropriétaire, dans le délai prévu ci-dessus, d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30.

Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 150 euros à 3000 euros lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au n de l'article 25.



CRAUNOT

Administrateur de biens - Conseil en Immobilier
Agence Rive Droite - Siège Social
6 rue du Faubourg Poissonnière - 75010 Paris
01 48 01 87 40 - 01 40 22 07 80 - www.craunot.fr

PROCES VERBAL D'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU LUNDI 8 JUIN 2026

PROCES VERBAL ETABLI LE 08/06/2026

PROCES VERBAL DIFFUSE LE

1 8 JUIN 2026

Cpte N : 02163

IMMEUBLE :
10 RUE DE SUEZ - 75018 PARIS
DANS LES LOCAUX DE CRAUNOT S.A
6 RUE DU FAUBOURG POISSONNIERE
75010 - PARIS

ETAIENT PRESENTS (VISIO) :

M. MULE LEONARD 36^E

Nombre de copropriétaires présents :	1 / 31
Nombre de millièmes présents :	6 ^e / 1 005 ^e

ETAIENT PRESENTS :

M. BELLEC PASCAL 13^E, Mme FERARE MAGALI 55^E, M. JEVTIC STANOJE 47^E, Mme MOREL BRIGITTE 44^E, Mr NEYRET LOUIS ANTONIN JULIEN 21^E

Nombre de copropriétaires présents :	5 / 31
Nombre de millièmes présents :	180 ^e / 1 005 ^e

ETAIENT REPRESENTES :

Mr ou Mme CASTELLO-LOPES DAVID OU NABAT AGNES 88^E, M. WEISSERT JACQUES 80^E

Nombre de copropriétaires représentés :	2 / 31
Nombre de millièmes représentés :	168 ^e / 1 005 ^e

VOTES PAR CORRESPONDANCE :

Mr ou Mme DARDELIN PIERRE 18^E

Nombre de votant par correspondance :	1 / 31
Tantièmes votant par correspondance :	18 ^e / 1 005 ^e

TOTAL : 402^e/1 005^e

ETAIENT ABSENTS :

Mlle BAUDOUX ANNE 19^E, Mme BLANCHET LARA 28^E, Mme BOLLINGER PATRICIA 30^E, M. BROQUET PIERRE 26^E, Mr & Mme CUSSEN THOMAS ET CARISTAN LAËTITIA 44^E, M. DELHOSTE ANDRE 25^E, Mlle GELINET DANIELLE 63^E, M. GUICHARD CLEMENT 17^E, Mr ou Mme JEANNOT 21^E, M. LEFEVRE GUILLAUME 36^E, Mlle MANSANA SARAH 7^E, Mr MONZIES DELAMOUR CÔME 24^E, M. OGIER MICHEL 7^E, Mr ONFROY-FERANDIN FLAVIEN 7^E, M. OURIR ABDELAZIZ 22^E, Mme PELLEGRINI CARLA 36^E, Mme POTHEN DANIELE 24^E, SCI SHIYA 2 36^E, M. STEFANOVIC NENAD 22^E, Mlle TALENTON CHRISTELLE 30^E, M. TEMEN CLAUDE 30^E, Mmes VALENTINI KATHLEEN OU JESSICA 49^E

Nombre de copropriétaires absents :

22 / 31

Nombre de millièmes absents :

603^e / 1 005^e

TOTAL GENERAL : 1 005^e/1 005^e

La majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet n'est pas atteinte. Suivant la loi SRU du 13 décembre 2002, le tiers des voix étant atteint, il peut être procédé au vote à la majorité simple de l'article 24

1° -ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE (ARTICLE 24)

L'assemblée, après en avoir délibéré, à l'unanimité des présents et représentés, décide de désigner Mme FERARE aux fonctions de président de séance.

2° -ELECTION DU OU DES SCRUTATEURS (ARTICLE 24)

L'assemblée, après en avoir délibéré, à l'unanimité des présents et représentés, décide de désigner M. NEYRET aux fonctions de scrutateur.

3° -ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE (ARTICLE 24)

L'assemblée, après en avoir délibéré, à l'unanimité des présents et représentés, décide de désigner Nadia MOLINIER de CRAUNOT SA aux fonctions de secrétaire.

4° -COMPTE RENDU DE SA MISSION PAR LE CONSEIL SYNDICAL

Le conseil Syndical informe l'assemblée de son activité pendant l'année.

Arrivée de Mme BLANCHET LARA 28^E

Le nombre de présents et représentés passe ainsi de 9 copropriétaires représentant 402 tantièmes à 10 copropriétaires représentant 430 tantièmes

5° -COMPOSITION DU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 24)

> ELECTION DES MEMBRES (ARTICLE 24)

M. CASTELLO-LOPES se présente. Il est passé au vote :

L'assemblée après en avoir délibéré, à l'unanimité des présents et représentés, décide de désigner **Mme CASTELLO-LOPES** en qualité de membre du conseil syndical.

M. DARDELIN se présente. Il est passé au vote :

L'assemblée après en avoir délibéré, à l'unanimité des présents et représentés, décide de

désigner **M. DARDELIN** en qualité de membre du conseil syndical.

Mme FERARE se présente. Il est passé au vote :

L'assemblée après en avoir délibéré, à l'unanimité des présents et représentés, décide de désigner **Mme FERARE** en qualité de membre du conseil syndical.

Mme MOREL se présente. Il est passé au vote :

L'assemblée après en avoir délibéré, à l'unanimité des présents et représentés, décide de désigner **Mme MOREL** en qualité de membre du conseil syndical.

Mme PELLEGRINI se présente. Il est passé au vote :

L'assemblée après en avoir délibéré, à l'unanimité des présents et représentés, décide de désigner **Mme PELLEGRINI** en qualité de membre du conseil syndical.

M. WEISSERT se présente. Il est passé au vote :

L'assemblée après en avoir délibéré, à l'unanimité des présents et représentés, décide de désigner **M. WEISSERT** en qualité de membre du conseil syndical.

➤ **FIXATION DE LA DUREE DE LEUR MANDAT (ARTICLE 24)**

L'assemblée, après en avoir délibéré, à l'unanimité des présents et représentés, décide de fixer la durée du mandat des membres du conseil syndical ainsi élus pour une période de **15 MOIS** commençant ce jour le **08/06/2026** pour se terminer le **07/09/2027**.

➤ **FIXATION DES REGLES DE FONCTIONNEMENT ET D'ORGANISATION DU CONSEIL SYNDICAL (ARTICLE 24)**

L'assemblée, constatant dans le règlement de copropriété l'absence de règles relatives à l'organisation et au fonctionnement du conseil syndical, décide, après en avoir délibéré, à l'unanimité des présents et représentés, d'en fixer les règles suivantes :

- modalités de désignation du président du conseil syndical : à la majorité de ses membres;
- règles de vote au sein du conseil syndical : à la majorité de ses membres;
- convocation de ses membres : à la demande d'un membre du conseil syndical;
- conditions de remboursement des frais engagés par ses membres : en accord avec le Conseil Syndical.

6° -EXAMEN DES COMPTES ARRETES AU 31/12/2025 - APPROBATION DES COMPTES (ARTICLE 24)

L'assemblée, après en avoir délibéré, connaissance prise des documents notifiés mentionnés ci-dessus et de l'avis du conseil syndical, à l'unanimité des présents et représentés, approuve les comptes présentés par le syndic pour l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025 arrêtés au 31/12/2025 à la somme de **37 673,90 € TTC**.

7° -QUITUS A DONNER AU SYNDIC DE SA GESTION POUR CETTE PERIODE JUSQU'AU 31/12/2025 (ARTICLE 24)

L'assemblée, après en avoir délibéré, à l'unanimité des présents et représentés, donne au syndic quitus de sa gestion **pour cette période jusqu'au 31/12/2025**.

8° -INFORMATION SUR LA SITUATION DE TRESORERIE AU 31/12/2025 ET ETAT DES DETTES ET DES CREANCES DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

La fiche financière de l'immeuble présente au jour de l'assemblée générale un solde créditeur de : 61 723,71 €.

9° - VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL DU 01/01/2026 AU 31/12/2026 (ARTICLE 24)

L'assemblée, après en avoir délibéré, à l'unanimité des présents et représentés, connaissance prise des documents notifiés mentionnés ci-dessus, adopte le budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2026 au 31/12/2026 à la somme de **37 000,00 € TTC**.

10° - FIXATION DU MONTANT DES APPELS DE FONDS PROVISIONNELS (ARTICLE 24)

L'assemblée, après en avoir délibéré, à l'unanimité des présents et représentés, fixe le montant des appels de fonds provisionnels au quart du budget précédemment voté et qui seront appelés les :

- Le 01/01/2026 pour un montant de 9 250,00 €
- Le 01/04/2026 pour un montant de 9 250,00 €
- Le 01/07/2026 pour un montant de 9 250,00 €
- Le 01/10/2026 pour un montant de 9 250,00 €

L'assemblée, après en avoir délibéré, à l'unanimité des présents et représentés, par application de l'article 43 du décret du 17 mars 1967, autorise le syndic à appeler le cas échéant et de manière successive deux provisions trimestrielles chacune égale au quart du budget prévisionnel précédemment voté.

Un avis sollicitant le règlement de ces provisions sera adressé préalablement aux copropriétaires.

11° - FIXATION DU MONTANT DE L'AVANCE CONSTITUANT LA RESERVE PREVUE PAR LE REGLEMENT DE COPROPRIETE (FONDS DE ROULEMENT) (ARTICLE 24)

L'assemblée, après en avoir délibéré, à l'unanimité des présents et représentés, décide de fixer le montant de l'avance constituant la réserve, à la somme de **1 999,95 €**, laquelle s'inscrit dans la limite d'1/6^e du montant du budget prévisionnel, fixée par le décret n° 2004-479 du 27 mai 2004.

12° - DESIGNATION DE CRAUNOT S.A. EN QUALITE DE SYNDIC (ARTICLE 24)

1/ DESIGNATION DU SYNDIC (ARTICLE 24)

L'assemblée, après en avoir délibéré, à l'unanimité des présents et représentés, décide de désigner CRAUNOT SA en qualité de syndic de la copropriété pour une période de **15 MOIS**, à compter de la date de la présente assemblée.

2/ FIXATION DU MONTANT DES HONORAIRES (ARTICLE 24)

L'assemblée, à l'unanimité des présents et représentés, donne mandat au Président de séance pour signer au nom et pour le compte du syndicat des copropriétaires le contrat, fixant le montant des honoraires de gestion à la somme de **5 223,33 € HT** soit **6 268,00 € TTC** et les éléments de détermination de sa rémunération au titre des prestations particulières.

13° - FIXATION DU MONTANT DES MARCHES ET DES CONTRATS QUI POURRONT ETRE PASSES SANS ASSEMBLEE (ARTICLE 24)

➤ CRAUNOT S.A.

L'assemblée décide, à l'unanimité des présents et représentés, après en avoir délibéré, sans préjudice des règles concernant les travaux urgents, de fixer le montant maximum des marchés et contrats pouvant être passés par le Syndic sans que l'assemblée générale ait à se prononcer, à la somme de **1 000 € HT**.

> CONSEIL SYNDICAL

L'assemblée à l'unanimité des présents et représentés, arrête par ailleurs, sans préjudice des règles concernant les travaux urgents, à la somme de **2 200 € HT**, le montant maximum des marchés et des contrats, pouvant être passés par le Conseil Syndical sans que l'assemblée générale ait à se prononcer.

14° - FIXATION DES MARCHES ET DES CONTRATS SUPPOSANT UNE MISE EN CONCURRENCE PREALABLE DES ENTREPRISES (ARTICLE 21 ALINEA 2 LOI SRU 13/12/00): PROPOSITION A 500 € HT PAR CONTRAT ET SAUF URGENCE (ARTICLE 24)

L'assemblée, après en avoir délibéré, à l'unanimité des présents et représentés, décide qu'une mise en concurrence des marchés de travaux et des contrats de fournitures sera, sauf urgence, rendue obligatoire si l'appréciation des besoins excède une somme de **500 € HT**.

Les besoins en matière de travaux s'apprécieront par opération de travaux, tandis que l'appréciation des besoins en matière de fournitures correspondra à l'ensemble des fournitures homogènes qui seront commandées au cours d'un exercice comptable.

Cette mise en concurrence consistera, conformément à l'article 19-2 du décret 2004-479 du 27 mai 2004, en une demande de pluralité de devis à des entreprises ou en un établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises.

15° - FIXATION DU JOUR DE CONSULTATION PAR LES COPROPRIETAIRES DES PIECES COMPTABLES

CRAUNOT S.A. informe les membres de l'assemblée que l'ensemble des pièces est à la disposition des copropriétaires, à la date qu'ils désirent, leur demandant seulement de prévenir quelques jours à l'avance afin de préparer l'ensemble des documents.

16° - POINT D'INFORMATION SUR LES NOUVELLES MODALITES DE NOTIFICATION DES CONVOCATIONS, PROCES-VERBAUX ET MISES EN DEMEURE PAR VOIE ELECTRONIQUE (LRE)

Le Syndic informe l'assemblée générale que les notifications aux copropriétaires des convocations aux assemblées générales, des procès-verbaux d'assemblées générales et des lettres recommandées sont désormais effectuées par voie électronique sous la forme de lettres recommandées électroniques (dites LRE) et ce, en application de la loi n°2024-322 du 9 avril 2024 et du Décret n°2025-1292 du 22 décembre 2025.

La loi n° 2024-322 du 9 avril 2024, relative à l'habitat dégradé a modifié l'article 42-1 de la loi du 10 juillet 1965, « instaure la notification électronique par défaut des convocations, procès-verbaux et mises en demeure adressés aux copropriétaires, sans qu'il soit nécessaire de recueillir le consentement préalable des copropriétaires. »

La notification électronique devient ainsi le mode normal de communication, chaque copropriétaire conservant la possibilité de demander à tout moment, et par tout moyen écrit, le maintien du format papier.

Le décret n°2025-1292 du 22 décembre 2025 modifiant le décret n°67-223 du 17 mars 1967 précise que « par exception, les notifications et mises en demeure sont valablement faites par

lettre recommandée avec demande d'avis de réception, lorsqu'un copropriétaire demande à les recevoir par voie postale » (article 64-1 du décret du 17/03/1967).

L'article 64-4 du décret dispose que la demande d'envoi des notifications par voie postale « peut être formulée à tout moment et par tout moyen permettant d'établir avec certitude sa date de réception ».

« La demande prend effet le lendemain du huitième jour suivant sa réception par le syndic ou le jour de l'assemblée générale si cette demande a été formulée lors de l'assemblée générale ».

Les copropriétaires conservent ainsi la possibilité de notifier par écrit ou lors de l'assemblée générale leur volonté de recevoir les notifications des convocations aux assemblées générales, des procès-verbaux d'assemblées générales et des lettres recommandées par voie postale.

17° - TRAVAUX DE REFECTION DU COLLECTEUR PRINCIPAL D'EVACUATION ET DES RACCORDEMENTS SECONDAIRES (ARTICLE 24)

1/ VOTE SUR LES TRAVAUX (ARTICLE 24)

POUR : M. BELLEC PASCAL 13^E, Mme BLANCHET LARA 28^E, Mr ou Mme CASTELLO-LOPES DAVID OU NABAT AGNES 88^E, Mme FERARE MAGALI 55^E, M. JEVITIC STANOJE 47^E, Mme MOREL BRIGITTE 44^E, M. MULE LEONARD 36^E, Mr NEYRET LOUIS ANTONIN JULIEN 21^E, M. WEISSERT JACQUES 80^E soit 412^E / 430^E

CONTRE : Mr ou Mme DARDELIN PIERRE 18^E soit 18^E / 430^E

Pour mémoire, au cours de l'assemblée générale du jeudi 16 janvier 2025, résolution n° 20, il avait été voté les travaux selon le tracé bleu. Depuis il a été nécessaire de faire des travaux complémentaires et notamment du tracé vert.

L'assemblée, après en avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux de réfection du collecteur principal d'évacuation et des raccordements secondaires restants par la société LAVILLAUGOUET et un montant de 46 400 € HT, soit **51 040 € TTC**.

2/ VOTE D'UN BUDGET COMPLEMENTAIRE POUR LES IMPREVUS OU URGENCES (ARTICLE 24)

Après décompte des votes, l'assemblée à l'unanimité des présents et représentés, décide de ne pas voter un budget complémentaire pour les imprévus ou urgences.

3/ MISSION DE MAITRISE D'ŒUVRE A CONFIER A UN ARCHITECTE, ET FIXATION DE SES HONORAIRES (ARTICLE 24)

POUR : M. BELLEC PASCAL 13^E, Mme BLANCHET LARA 28^E, Mr ou Mme CASTELLO-LOPES DAVID OU NABAT AGNES 88^E, Mme FERARE MAGALI 55^E, M. JEVITIC STANOJE 47^E, Mme MOREL BRIGITTE 44^E, M. MULE LEONARD 36^E, Mr NEYRET LOUIS ANTONIN JULIEN 21^E, M. WEISSERT JACQUES 80^E soit 412^E / 430^E

CONTRE : Mr ou Mme DARDELIN PIERRE 18^E soit 18^E / 430^E

Compte tenu de la nature des travaux à réaliser, l'assemblée, à la majorité des présents et représentés soit 412^E/430^E POUR, 18^E/430^E CONTRE, décide de confier au cabinet LAINE, architectes, une mission de maîtrise d'œuvre, et fixe ses honoraires à 10 % HT sur le montant HT des travaux votés.

6/ FIXATION DES HONORAIRES DE CRAUNOT SA (ARTICLE 24)

POUR : M. BELLEC PASCAL 13^E, Mme BLANCHET LARA 28^E, Mr ou Mme CASTELLO-LOPES DAVID OU NABAT AGNES 88^E, Mme FERARE MAGALI 55^E, M. JEVITIC STANOJE 47^E, Mme MOREL BRIGITTE 44^E, M. MULE LEONARD 36^E, Mr NEYRET LOUIS ANTONIN JULIEN 21^E, M. WEISSERT JACQUES 80^E soit 412^E / 430^E

CONTRE : Mr ou Mme DARDELIN PIERRE 18^E soit 18^E / 430^E

L'assemblée décide de confier au syndic une mission de gestion financière et administrative.

Par application du contrat de syndic et compte tenu de la nature de la mission confiée ci-dessus, l'assemblée générale, à la majorité des présents et représentés soit 412^E/430^E POUR, 18^E/430^E CONTRE, décide de fixer le montant des honoraires de CRAUNOT S.A. à 3 % HT du montant HT des travaux votés.

Z/ DECISION A PRENDRE QUANT A LA DATE DE DEBUT DES TRAVAUX ET MODALITES DES APPELS DE FONDS (ARTICLE 24)

POUR : M. BELLEC PASCAL 13^E, Mme BLANCHET LARA 28^E, Mr ou Mme CASTELLO-LOPES DAVID OU NABAT AGNES 88^E, Mme FERARE MAGALI 55^E, M. JEVTIC STANOJE 47^E, Mme MOREL BRIGITTE 44^E, M. MULE LEONARD 36^E, Mr NEYRET LOUIS ANTONIN JULIEN 21^E, M. WEISSERT JACQUES 80^E soit 412^E / 430^E

CONTRE : Mr ou Mme DARDELIN PIERRE 18^E soit 18^E / 430^E

L'assemblée, après en avoir délibéré, à la majorité des présents et représentés soit 412^E/430^E POUR, 18^E/430^E CONTRE, décide de fixer la date de début des travaux à FEVRIER / MARS 2027 et prévoit de procéder, pour l'ensemble des dépenses liées à cette opération, à **4 appels de fonds**.

Ces appels de fonds seront exigibles le **01.07.2026 (25 %) - 01.10.2026 (25 %) - 01.01.2027 (25 %) - 01.04.2027 (25 %)**

18° - DECISION A PRENDRE QUANT A LA REALISATION D'UN PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX EN APPLICATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 14-2 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965 (ARTICLE 24 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965)

1/ POINT D'INFORMATION

L'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, instaure la mise en place d'un projet de plan pluriannuel de travaux (dit PPPT) qui permet de mettre en place un échéancier de travaux sur une période de 10 ans, l'objectif étant de sauvegarder l'immeuble et son bon entretien.

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 rend obligatoire la réalisation d'un projet de plan pluriannuel de travaux pour toutes les copropriétés à vocation totale ou partielle d'habitation, dont les travaux de construction ont été réceptionnés il y a plus de 15 ans.

L'établissement de ce projet de PPT doit suivre le calendrier suivant :

A compter du 1^{er}/01/23, pour les copropriétés de plus de 200 lots dits principaux,

A compter du 1^{er}/01/24, pour les copropriétés de 51 à 200 lots dits principaux,

A compter du 1^{er}/01/25, pour les copropriétés de moins de 51 lots dits principaux.

Seuls les logements, bureaux et commerces sont à prendre en compte, ce qui exclut les parkings et les garages.

Le Syndicat des Copropriétaires est dispensé de mettre en place un projet de plan pluriannuel de travaux si le diagnostic technique global (DTG) ne fait apparaître aucun besoin de travaux au cours des 10 années suivant son élaboration.

Le projet de plan pluriannuel de travaux présente les travaux à réaliser au cours des 10 ans à venir en indiquant leur coût.

Il est précisé que le PPPT est réalisé, notamment, à partir du diagnostic de performance énergétique (DPE) et, le cas échéant, à partir du diagnostic technique global (DTG).

2/ VOTE SUR LE PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX (ARTICLE 24)

L'assemblée générale, après avoir été informée sur l'obligation de réaliser un projet de plan pluriannuel de travaux à l'unanimité des présents et représentés, décide de ne pas voter la réalisation d'un projet de plan pluriannuel de travaux.

Il n'est pas pris part au vote des points 3, 4, 5 et 6.

19° - DECISION A PRENDRE QUANT A LA REALISATION D'UN DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (DIT DPE COLLECTIF) EN APPLICATION DE L'ARTICLE L 126-31 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION (ARTICLE 24 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965)

1/ POINT D'INFORMATION

En application de l'article L.126-31 du Code de la Construction et de l'habitation, modifié par la Loi Climat et Résilience du 22 août 2021, tout bâtiment d'habitation collective, dont le permis de construire a été déposé avant le 1^{er} janvier 2013, doit disposer d'un diagnostic de performance énergétique, dit DPE collectif.

Ce diagnostic est renouvelé ou mis à jour tous les dix ans, sauf lorsqu'un diagnostic réalisé après le 1^{er} juillet 2021 permet d'établir que le bâtiment appartient à la classe A, B ou C (*bâtiments extrêmement performants, bâtiments très performants et bâtiments assez performants*).

Ainsi, le diagnostic de performance énergétique est obligatoire pour les bâtiments, dont le permis de construire a été déposé avant le 1^{er} janvier 2013, l'objectif étant de permettre d'estimer les consommations énergétiques de l'immeuble et de proposer des travaux avec l'indication de leur coût.

L'entrée en vigueur de cette obligation doit respecter le calendrier suivant :

A compter du 1^{er}/01/24 pour les syndicats de copropriétaires comprenant plus de 200 lots à usage de logements, de bureaux et de commerces ;

A compter du 1^{er}/01/25 pour les syndicats de copropriétaires comprenant un nombre de lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces compris entre 50 et 200 ;

A compter du 1^{er}/01/26 pour les syndicats des copropriétaires comprenant un nombre de lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces inférieur à 50.

A compter du 1^{er} janvier 2024, l'établissement du DPE collectif devient donc obligatoire pour les syndicats des copropriétaires comprenant entre 50 et 200 lots principaux (*lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces*).

2/ VOTE SUR LE DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (ARTICLE 24)

POUR : M. MULE LEONARD 36^E soit 36^E / 430^E

CONTRE : M. BELLEC PASCAL 13^E, Mme BLANCHET LARA 28^E, Mr ou Mme CASTELLO-LOPES DAVID OU NABAT AGNES 88^E, Mr ou Mme DARDELIN PIERRE 18^E, Mme FERARE MAGALI 55^E, M. JEVTIC STANOJE 47^E, Mme MOREL BRIGITTE 44^E, Mr NEYRET LOUIS ANTONIN JULIEN 21^E, M. WEISSERT JACQUES 80^E soit 394^E / 430^E

L'assemblée générale, après avoir été informée de l'obligation de réaliser un diagnostic de performance énergétique collectif, à la majorité des présents et représentés soit 36^E/430^E POUR, 394^E/430^E CONTRE, décide de ne pas voter la réalisation d'un DPE collectif.

Il n'est pas pris part au vote des points 3, 4 et 5.

20° - DÉCISION À PRENDRE QUANT À LA RÉALISATION D'UN DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL (DIT DTG) EN APPLICATION DE L'ARTICLE L 731-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION (ARTICLE 24 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965)

1/ POINT D'INFORMATION

En application de l'article L 731-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, afin d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble, et le cas échéant, aux fins d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux, l'assemblée générale des copropriétaires se prononce sur la question de faire réaliser par un tiers, un diagnostic technique global (dit DTG) pour tout immeuble à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété.

L'objectif du diagnostic technique global (dit DTG) est d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble, sur l'état technique global de l'immeuble et de recenser les travaux à effectuer.

Le diagnostic technique global (dit DTG) est obligatoire dans les deux cas suivants :

Immeuble de plus de 10 ans et qui fait l'objet d'une mise en copropriété,

Demande formulée par l'Administration lorsque la copropriété présente des désordres en termes de sécurité (insalubrité, péril, etc...).

Outre ces deux hypothèses qui rendent la réalisation d'un diagnostic technique global (dit DTG) obligatoire, l'assemblée générale peut décider de faire réaliser un DTG même si cette mesure n'est pas obligatoire.

Il est précisé que le DTG inclut un diagnostic de performance énergétique (DPE) dit collectif.

2/ VOTE SUR LE DIAGNOSTIC (ARTICLE 24)

L'assemblée générale, après avoir été informée de la possibilité de faire réaliser un diagnostic technique global à l'unanimité des présents et représentés, décide de ne pas faire la réalisation d'un diagnostic technique global.

Il n'est pas pris part au vote des points 3, 4, 5 et 6.

21° - DECISION A PRENDRE SUR LE MONTANT DU FONDS DE TRAVAUX (ARTICLES 25 ET 25-1 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965)

1/ POINT D'INFORMATION

L'assemblée générale est informée que l'article 14-2.1 de la loi du 10 juillet 1965, tel qu'issu de la loi n°2021-1104 du 22 août 2021 propose la constitution d'un fonds de travaux, aux termes d'une période de 10 ans à compter de la date de la réception de l'immeuble, pour faire face aux dépenses suivantes :

L'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux et le cas échéant, du diagnostic technique global,

De la réalisation des travaux prévus dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale des copropriétaires,

Des travaux décidés par le Syndic en cas d'urgence,

Des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économies d'énergie non prévues dans le plan pluriannuel de travaux.

L'obligation de mettre en place un fonds de travaux concerne :

Depuis le **1^{er} janvier 2023**, les syndicats des Copropriétaires comprenant 200 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces,

Depuis le **1^{er} janvier 2024**, les syndicats des Copropriétaires comprenant entre 51 et 200 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces,

A compter du **1^{er} janvier 2025**, les syndicats des Copropriétaires comprenant au maximum 50 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces,

L'assemblée générale est également informée que conformément aux dispositions de l'article 14-2.1 de la loi du 10 juillet 1965, ce fonds de travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire.

Lorsque l'assemblée générale adopte le plan pluriannuel de travaux, le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieur à 2,5% du montant des travaux prévus dans le plan adopté et à 5% du budget prévisionnel.

A défaut d'adoption d'un plan pluriannuel de travaux, le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieur à 5% du budget prévisionnel.

L'assemblée générale est enfin informée que le Syndic doit procéder, en application des dispositions de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, à l'ouverture d'un compte bancaire séparé spécialement affecté aux cotisations destinées au fonds travaux et rémunéré.

2/ VOTE SUR LE MONTANT DU FONDS DE TRAVAUX ET SES MODALITES DE PLACEMENT (ARTICLE 24)

L'assemblée générale, à l'unanimité des présents et représentés, décide de ne pas affecter de somme au fonds de travaux.

22° - DISCUSSION POUR UNE DEMANDE FUTURE D'AUTORISATION DE CREATION D'UNE PETITE BAIE AU NIVEAU DE LA TOITURE R+1 DE LA COURETTE FERMANT LE LOT AU RDC DE MME FERARE, PROPRIETAIRE DU LOT n° 2

La parole est donnée à Mme FERARE afin d'exposer son projet. L'assemblée, après discussion, semble favorable à son projet. Mme FERARE, si elle souhaite poursuivre, devra présenter son projet à une prochaine assemblée générale pour autorisation

23° - VOTE SUR LA CREATION DU LOT N° 42 (ARTICLE 26)

POUR : M. BELLEC PASCAL 13^E, Mme BLANCHET LARA 28^E, Mr ou Mme CASTELLO-LOPES DAVID OU NABAT AGNES 88^E, Mme FERARE MAGALI 55^E, M. JEVTIC STANOJE 47^E, Mme MOREL BRIGITTE 44^E, M. MULE LEONARD 36^E, Mr NEYRET LOUIS ANTONIN JULIEN 21^E, M. WEISSERT JACQUES 80^E soit 412^E / 412^E

ABSTENTION : Mr ou Mme DARDELIN PIERRE 18^E soit 18^E / 412^E

Cette résolution n'a pas obtenu la majorité de l'article 26 mais a recueilli l'approbation de la moitié des copropriétaires présents et représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires soit 412 / 412 tantièmes. L'assemblée générale décide de procéder immédiatement à un second vote à la majorité de l'article 25.

L'assemblée, après en avoir délibéré, à la majorité des présents et représentés soit 412^E/1 005^E POUR, 18^E/1 005^E ABSTENTION, décide de la création du lot n° 42, à savoir au bâtiment cour, 5e étage gauche une partie de palier et un WC, comprenant 2e/ 1007e de charges générales, suivant projet de modification du règlement de copropriété établi par GEOMETRIS.

POUR : M. BELLEC PASCAL 13^E, Mme BLANCHET LARA 28^E, Mr ou Mme CASTELLO-LOPES DAVID OU NABAT AGNES 88^E, Mme FERARE MAGALI 55^E, M. JEVTIC STANOJE 47^E, Mme MOREL BRIGITTE 44^E, M. MULE LEONARD 36^E, Mr NEYRET LOUIS ANTONIN JULIEN 21^E, M. WEISSERT JACQUES 80^E soit 412^E / 412^E

ABSTENTION : Mr ou Mme DARDELIN PIERRE 18^E soit 18^E / 412^E

L'assemblée, après en avoir délibéré, à l'unanimité des voix exprimées, décide de la création du lot n° 42, à savoir au bâtiment cour, 5e étage gauche une partie de palier et un WC, comprenant 2e/ 1007e de charges générales, suivant projet de modification du règlement de copropriété établi par GEOMETRIS.

24° - VENTE A M. NEYRET, PROPRIETAIRE DU LOT n° 35, DU LOT N° 42 PRECEDEMENT CREE POUR LA SOMME DE 1 500 € (ARTICLE 26)

POUR : M. BELLEC PASCAL 13^E, Mme BLANCHET LARA 28^E, Mr ou Mme CASTELLO-LOPES DAVID OU NABAT AGNES 88^E, Mme FERARE MAGALI 55^E, M. JEVTIC STANOJE 47^E, Mme MOREL BRIGITTE 44^E, M. MULE LEONARD 36^E, Mr NEYRET LOUIS ANTONIN JULIEN 21^E, M. WEISSERT JACQUES 80^E soit 412^E / 412^E

ABSTENTION : Mr ou Mme DARDELIN PIERRE 18^E soit 18^E / 412^E

Cette résolution n'a pas obtenu la majorité de l'article 26 mais a recueilli l'approbation de la moitié des copropriétaires présents et représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires soit 412 / 412 tantièmes. L'assemblée générale décide de procéder immédiatement à un second vote à la majorité de l'article 25.

POUR : M. BELLEC PASCAL 13^E, Mme BLANCHET LARA 28^E, Mr ou Mme CASTELLO-LOPES DAVID OU NABAT AGNES 88^E, Mme FERARE MAGALI 55^E, M. JEVTIC STANOJE 47^E, Mme MOREL BRIGITTE 44^E, M. MULE LEONARD 36^E, Mr NEYRET LOUIS ANTONIN JULIEN 21^E, M. WEISSERT JACQUES 80^E soit 412^E / 412^E

ABSTENTION : Mr ou Mme DARDELIN PIERRE 18^E soit 18^E / 412^E

L'assemblée, après en avoir délibéré, à la majorité des présents et représentés soit 412^E/1 005^E POUR, 18^E/1 005^E ABSTENTION, décide de la vente du lot n° 42 précédemment créé à M. NEYRET, propriétaire du lot n° 35, pour la somme de **9 000 €** et donne mandat au syndic afin de signer tous les actes notariés résultant de cette résolution et de la n° 23.

25° - AFFAIRES COURANTES DE GESTION

Exposé et débats

*M
mg LV*

L'ORDRE DU JOUR ETANT EPUISE,
LA SEANCE EST LEVEE A 19h30

**PRESIDENT
DE SEANCE**

Mme FERARE



**SCRUTATEUR
DE SEANCE**

M. NEYRET



**SECRETAIRE DE
SEANCE**

Nadia MOLINIER
de CRAUNOT S.A.



Il est dressé le présent procès-verbal pour servir et valoir ce que de droit.

Un exemplaire signé par le Président et les assesseurs est conservé dans les archives du syndic. Un tirage conforme est remis à chaque copropriétaire présent ou représenté ; Il est notifié par lettre recommandée avec accusé de réception aux copropriétaires absents ou opposants.

Pour satisfaire aux obligations de la Loi du 10 juillet 1965, le syndic rappelle l'article 42 :

ARTICLE 42

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la présente loi entre des copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans.

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, dans un délai de 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 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa.

En cas de modification par l'assemblée générale des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la présente loi, le tribunal de grande instance, saisi par un copropriétaire, dans le délai prévu ci-dessus, d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30.

Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 150 euros à 3000 euros lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au n de l'article 25.