

IMMEUBLE
SDC PYRAMIDES (1/3 RUE DES)
1/3 RUE DES PYRAMIDES
75001 PARIS

➤ Procès-Verbal de l'Assemblée Spéciale ◀
Du Vendredi 1er juillet 2022

Le Vendredi 1er juillet 2022 à 14h30,

Les copropriétaires de l'immeuble sis :

1/3 RUE DES PYRAMIDES
75001 PARIS

se sont réunis IMAX GESTION
11 RUE DU MARCHE SAINT HONORE
75001 PARIS sur convocation régulière qui leur a été adressée par le Syndic.

Le représentant du syndic est Monsieur Hicham El MOKHTARI.

L'assemblée générale procède à l'élection du président de séance et du bureau :

- Président(e) : S.C.I. JTRL
- Scrutateur(s) : MONSIEUR MARAMBAT XAVIER

- Secrétaire : Monsieur Hicham El MOKHTARI

Le bureau étant ainsi constitué le Président déclare la séance ouverte et recueille les pouvoirs sans désignation de mandataire à défaut du Président du Conseil Syndical ou du Conseil Syndical.

Aucuns pouvoirs sans mandataire express ne sont rassemblés.

Le Président de séance constate, à l'examen de la feuille de présence, dûment émargée par chaque copropriétaire en entrant en séance, que **22** copropriétaires représentant 908 voix sur **1 701** voix constituant le Syndicat des Copropriétaires, sont présents ou représentés.

Sont présents et représentés :

M. AIMAR JULIEN (7), S C I ALPI (33), Mme AMROUNI RAHIMA (48), S.C.I. APA C/O M. BREGON PIERRE (2), Mme AUBARET Martine (18), Mme AUBERT LA FAYETTE MARIE-AMELIE (67), Succ. AZENCOT (5), M. BABOUHOT REY (33), Ind. BABOUHOT REY (18), Mme BELLALLOUI KARIMA (40), Ind. BENOIT (68), Ind. DEGLISE MAURICE (75), Mme FANTONI SANDRINE (16), Sté JAVALOU PYRAMIDES (108), S.C.I. JTRL (65), M. & ou MME LE BOUDOUIL FRANCOIS (36),

S.C.I. LE DAGUET (22), M. MARAMBAT XAVIER (44), M. ou Mme PEIFFERT/NIZARD PAOLA (74), M. RIOM ANDREA (34), Mme ROUX CHRISTELLE (42), Ind. SPILLMANN C/O M SPILLMANN N. NATHALIE (53),

Assistent à l'Assemblée générale par visio/audioconférence les copropriétaires suivants :

4 : Mme AUBERT LA FAYETTE MARIE-AMELIE (67), Sté JAVALOU PYRAMIDES (108), Mme ROUX CHRISTELLE (42), Ind. SPILLMANN C/O M SPILLMANN N. NATHALIE (53), représentant 270 voix sur 1 701.

Assistent à l'Assemblée générale en votant par correspondance les copropriétaires suivants :

1 : M. RIOM ANDREA (34), représentant 34 voix sur 1 701.

N'ont pas participé aux votes des résolutions prévues à l'ordre du jour, les absents non représentés dont les noms suivent :

Ind. ALAS (23), Mme ALLAL SARAH (61), Sté ARCHITECTURE DU MARAIS (14), Succ. BARON (21), M. ou Mme BEAUD'HUY / COUTTET (43), M. CHAVERON FRANCK (24), M. CHAVERON HENRI (108), Ind. CHAVET (73), Sté CITYVISION (38), M. ou Mme DAYOT (17), M. DEITZ OLIVIER (64), SCI FRANCOIS & FILS (4), M. & ou MME FRITSCHI (50), Mme GELIS ELISABETH (22), M. & ou MME HORQUIN / PIPITO PATRICK/SOPHIE (6), Mme JOLIMAY (31), Mmes LATIEULE-PLENIER ROBERTE/GERALDI (22), M. et Mme MEZIER/BEAUFILS (48), SARL NOVERA (1), M. & ou MME POILVET DENIS (32), Mme QUILLERE-FICONI ANNICK (4), SDC SDC 1/3 RUE DES PYRAMIDES (3), Mme SUZUKI (11), M. TAFFET JEAN CLAUDE (32), Sté VAM & COMPAGNIE (32), M. VILLEMIN (9),

Soit un total de 793 voix / 1 701 voix.

Sont arrivées en cours d'assemblée, les personnes dont les noms suivent:

Sont parties en cours d'assemblée, les personnes dont les noms suivent :

déoulant de la feuille de présence émargée et signée par les membres du bureau.

Le Président de séance rappelle l'ordre du jour :

- 1 - **Nomination d'un président de séance,**
- 2 - **Election des membres du bureau,**
- 3 - **Approbation des travaux ravalement des façades arrière du bâtiment cour,**
- 3 - **Décision de confier la maîtrise d'œuvre,**
- 4 - **Approbation des travaux ravalement des façades avant du bâtiment cour,**
- 4 - **Décision de confier la maîtrise d'œuvre,**
- 5 - **Souscription auprès de la Caisse d'Epargne et de Prevoyance Ile-de-France d'un emprunt collectif au nom du syndicat des copropriétaires destiné au financement des travaux au bénéfice des seuls copropriétaires décidant d'y participer et mandat donné**

 LT 

au syndic à l'effet de le signer (PRET COLLECTIF A ADHESION VOLONTAIRE COPRO 100),

5 - Délégation de pouvoir pour le prélèvement des quotes-parts de l'emprunt collectif et le recouvrement des impayés,

6 - Approbation d'un budget visant l'isolation des combles de la copropriété.

La discussion est ouverte sur les différents points de l'ordre du jour. A l'issue des débats, les résolutions suivantes sont mises aux voix.

1 - Nomination d'un président de séance

S.C.I. JTRL est candidat(e) :

Votent Pour : 908/908 tantièmes

S.C.I. JTRL est élu(e) président(e) de séance.

2.1 - Election des membres du bureau - Nomination de scrutateur(s)

MONSIEUR MARAMBAT XAVIER est candidat :

Est défaillant(e) : 34/908 tantièmes, M. RIOM (34)

Votent Pour : 874/874 tantièmes

MONSIEUR MARAMBAT XAVIER est élu scrutateur.

2.2 - Nomination du secrétaire

Secrétaire : Monsieur Hicham El MOKHTARI

S'abstient : 34/908 tantièmes, M. RIOM ANDREA (34),

Votent Pour : 874/874 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTEE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

3 - Proposition de travaux d'entretien de ravalement des façades arrière du bâtiment cour

Document joint : Rapport du cordiste des métrés et état des façades arrière mitoyenne du 4 et 6 rue Saint Roch et des façades des courettes.

Devis joints à la convocation :

<i>Entreprises Références - taux</i>	<i>Montant TTC</i>	
<i>CENTRAL PEINTURE (Couverture)</i>	<i>Devis : zone 1 à 4</i>	<i>315 212,50 €</i>
<i>CENTRAL PEINTURE (Couverture)</i>	<i>Devis : zone 1 et 2</i>	<i>163 329,00 €</i>
<i>CENTRAL PEINTURE (Couverture)</i>	<i>Devis : zone 3 et 4</i>	<i>179 100,90 €</i>
<i>EURO DECOR (Couverture)</i>	<i>Devis : Zones 3 et 4</i>	<i>165 107,92 €</i>
<i>EURO DECOR (Couverture)</i>	<i>Devis : zones 1 à 4</i>	<i>290 005,35 €</i>
<i>EURO DECOR</i>	<i>Devis : zone 1 et 2</i>	<i>129 847,43 €</i>
<i>DELALANDE OLIVIER</i>	<i>Honoraires : 3 % HT</i>	<i>8 700,16 €</i>
<i>STEPHANE TORRES ARCHITECTE</i>	<i>Honoraires : 6 % HT</i>	<i>17 400,32 €</i>

3.1 - Approbation des travaux ravalement des façades arrière du bâtiment cour

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis présentés par le syndic et de l'avis du conseil syndical, et après en avoir délibéré :

- Décide d'effectuer les travaux suivants : ravalement des façades arrière du bâtiment cour, a la date suivante : 1 Janvier 2022, pour un montant global de 290 005,35 € TTC (hors coût police Dommage-Ouvrages, honoraires d'Architecte, de Syndic, de coordonnateur SPS)

Vote Contre : 34/908 tantièmes, M. RIOM ANDREA (34),

Votent Pour : 874/908 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTEE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

3.2 -Décision de confier la maîtrise d'œuvre

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

- L'assemblée, après délibération, décide de confier la maîtrise d'œuvre pour la réalisation DES TRAVAUX DE RAVALEMENT à STEPHANE TORRES selon le contrat joint à la convocation, Le montant des honoraires est fixé à 6 % HT du montant HT des travaux.

Vote Contre : 34/908 tantièmes, M. RIOM ANDREA (34),

Votent Pour : 874/908 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTEE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

CT

4/20

1/23

3.3 - Perception des honoraires du Syndic pour le suivi administratif des travaux de ravalement des façades arrière du bâtiment cour

Article 18 I A III :

A titre d'information le Syndic rappelle la séquence attachée au suivi administratif des travaux :

- Préparation du dossier (analyse de la demande, demande de devis, échange et modification éventuelles)
- Ouverture d'un compte comptable spécifique
- Emission des appels de fonds
- Gestion des encaissements et décaissements
- Augmentation mécanique de la pointe de trésorerie du cabinet donc de la valeur du taux de garantie financière applicable
- Substitution au syndicat des copropriétaires de toutes responsabilités attachées au chantier et de conformité administrative (nécessité d'un architecte au-delà de 100 000,00 € de travaux ; appel à un coordonnateur sécurité protection santé à compter de plus de deux corps d'état intervenant sur le chantier)
- Etablissement et signature des ordres de services
- Recueil du procès-verbal d'échafaudage selon dispositions de l'arrêté du 21 décembre 2004
- Recueil des copies de pièces d'identité de chacun des intervenants dûment habilités à emprunter l'échafaudage
- Souscription de la garantie dommage ouvrage
- Gestion de la retenue de garantie
- Recueil du dossier administratif de chacune des entreprises :
 - o KBIS
 - o Assurance RCP
 - o Assurance décennale
 - o Attestation de régularité fiscale (TVA)
 - o Attestation de paiement des cotisations URSSAF
 - o Déclaration sur l'honneur de non recours au travail dissimulé
 - o Attestation de sous-traitance
- Vérification auprès du greffe du tribunal de commerce de la validité juridique de chacune des entités et de son existence effective

Majorité nécessaire : Article 25

Résolution :

Au titre du suivi administratif et financier des travaux, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires du syndic à 3,5% HT du montant HT des travaux.

Le suivi et les rendez-vous de chantiers seront facturés au temps passé selon le barème d'honoraires fixé par contrat de mandat de syndic en vigueur au moment des visites.

Vote Contre : 34/1701 tantièmes, M. RIOM ANDREA (34),

Votent Pour : 874/1701 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

3.4 - Souscription d'une garantie dommage ouvrage couvrant le marché de travaux de ravalement des façades arrière du bâtiment cour

Historique :

Article L242-1 Article modifié (version en vigueur du 1 juillet 1994 au 2 août 2003) Modifié par Loi n°94-5 du 4 janvier 1994 - art. 6 () JORF 5 janvier 1994 en vigueur le 1er juillet 1994

Toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de bâtiment, doit souscrire avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou pour celui des propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute recherche des responsabilités, le paiement de la totalité des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1, les fabricants et importateurs ou le contrôleur technique sur le fondement de l'article 1792 du code civil

Article L243-3 Version en vigueur au 15 juin 2011, depuis le 9 juin 2005 Modifié par Ordonnance n°2005-658 du 8 juin 2005 - art. 3 () JORF 9 juin 2005

Quiconque contrevient aux dispositions des articles L. 241-1 à L. 242-1 du présent code sera puni d'un emprisonnement de six mois et d'une amende de 75 000 euros ou de l'une de ces deux peines seulement.

Les dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas à la personne physique construisant un logement pour l'occuper elle-même ou le faire occuper par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint.

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

- Après avoir pris connaissance du caractère obligatoire de l'assurance dommages ouvrage (loi du 4 janvier 1978), décide de souscrire l'extension de la garantie aux dommages aux existants (dommage ouvrage) auprès de CEGC selon le barème annexé à la présente convocation,

Le montant de la police est donc fixée à 6 516,07€,

Vote Contre : 34/908 tantièmes, M. RIOM ANDREA (34),

Votent Pour : 874/908 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

3.5 - Approbation de la mission d'un coordinateur sécurité protection santé s'agissant du marché de ravalement des façades arrière du bâtiment cour

Prescriptions législatives :

Le Syndic rappelle à l'assemblée générale les obligations du Syndicat des copropriétaires définies par les articles R. 4532-1 à 10, en matière de coordination sécurité protection santé des intervenants sur l'opération de travaux.

Article R. 4532-1 :

Les opérations de bâtiment et de génie civil sont classées en trois catégories :

1° Première catégorie : opérations soumises à l'obligation de constituer un collège interentreprises de sécurité, de santé et des conditions de travail ; opérations de plus de 10 000 hommes x jour (soit plus de 80 000 h ou environ 4 M€) avec au moins 10 entreprises pour les opérations de bâtiment ou 5 pour les opérations de génie civil (**copropriété gros volume**)

2° Deuxième catégorie : opérations soumises à l'obligation de déclaration préalable prévue à l'article L. 4532-1 ne relevant pas de la première catégorie

cancérogènes, mutagènes, toxiques vis-à-vis de la reproduction, au sens des articles R. 4411-2 à R4411-6 du code du travail.

3. Travaux exposant à des agents biologiques pathogènes.

4. Travaux effectués sur une installation classée faisant l'objet d'un plan d'opération interne en application de l'article 17 du décret n° 77-1133 du 21 septembre 1977 modifié.

5. Travaux de maintenance sur les équipements de travail, autres que les appareils et accessoires de levage, qui doivent faire l'objet des vérifications périodiques prévues aux articles R4323-23 à R4323-27, R4535-7 et R4721-11 du code du travail, ainsi que les équipements suivants :

-véhicules à benne basculante ou cabine basculante ;

-machines à cylindre ;

-machines présentant les risques définis aux articles R4324-18 à R4324-20 du code du travail.

6. Travaux de transformation au sens de la norme NF P 82-212 sur les

LM LT HJ

; opérations de plus de 500 hommes x jour (soit 4 000 h ou environ 300 000 €) ou chantier de 30 jours avec un effectif en pointe supérieur à 20 salariés et hors catégorie 1 (**courante en copropriété**)

3° Troisième catégorie : opérations soumises à l'obligation d'établir un plan général de coordination simplifié en application des articles [R. 4532-52](#) et [R. 4532-54](#) et autres opérations ne relevant pas des première et deuxième catégories (**la plus courante en copropriété**).

Article L. 4532-1

Lorsque la durée ou le volume prévus des travaux d'une opération de bâtiment ou de génie civil excède certains seuils, le maître d'ouvrage adresse avant le début des travaux une déclaration préalable :

1° A l'autorité administrative ;

2° A l'organisme professionnel de santé, de sécurité et des conditions de travail prévu par l'article L. 4111-6 dans la branche d'activité du bâtiment et des travaux publics ;

3° Aux organismes de sécurité sociale compétents en matière de prévention des risques professionnels.

Le texte de cette déclaration, dont le contenu est précisé par arrêté ministériel, est affiché sur le chantier.

Article R. 4532-52 :

Lorsqu'il est prévu, pour une opération de bâtiment ou de génie civil faisant intervenir plusieurs entreprises et n'appartenant pas à la première ou à la deuxième catégorie, d'exécuter des travaux présentant des risques particuliers inscrits sur la liste fixée par l'arrêté prévu par l'article [L. 4532-8](#), le coordonnateur établit par écrit, avant la phase de consultation des entreprises, un plan général simplifié de coordination en matière de sécurité et de protection de la santé.

Ce plan prend en considération les mesures propres à prévenir les risques découlant de l'interférence de ces travaux avec les autres activités des différents intervenants sur le chantier, ou de la succession de leurs activités lorsqu'une intervention laisse subsister après son achèvement un des risques particuliers énumérés dans la même liste.

Article R. 4532-54

Lorsque, lors d'une opération de troisième catégorie, un coordonnateur a connaissance, après le début des travaux, de l'existence d'un ou plusieurs des travaux présentant des risques particuliers inscrits sur la liste fixée par l'arrêté prévu par l'article [L. 4532-8](#), il prend toutes les mesures utiles afin de rédiger, avant toute poursuite des travaux, le plan général simplifié de coordination en matière de sécurité et de protection de la santé.

Les sujétions découlant de l'observation de ce plan sont définies, le cas échéant, par voie d'avenants aux différents contrats conclus avec les entreprises chargées de l'exécution des travaux.

Article 1 de l'arrêté du 19 mars 1993 fixant, en application de l'article R. 4512-7 du code du travail, la liste des travaux dangereux pour lesquels il est établi par écrit un plan de prévention :

Un plan de prévention est établi par écrit dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article [R. 4512-7](#) du code du travail pour les travaux dangereux ci-après énumérés :

1. Travaux exposant à des rayonnements ionisants.

2. Travaux exposant à des substances et préparations explosives, comburantes, extrêmement inflammables, facilement inflammables, très toxiques, toxiques, nocives,

ascenseurs, monte-charge, escaliers mécaniques, trottoirs roulants et installations de parcage automatique de voitures.

7. Travaux de maintenance sur installations à très haute ou très basse température.

8. Travaux comportant le recours à des ponts roulants ou des grues ou transtockeurs.

9. Travaux comportant le recours aux treuils et appareils assimilés mus à la main, installés temporairement au-dessus d'une zone de travail ou de circulation.

10. Travaux exposant au contact avec des pièces nues sous tension supérieure à la T. B. T.

11. Travaux nécessitant l'utilisation d'équipements de travail auxquels est applicable l'article [R. 4323-17](#) du code du travail.

12. Travaux du bâtiment et des travaux publics exposant les travailleurs à des risques de chute de hauteur de plus de 3 mètres, au sens de l'article 5 du décret n° 65-48 du 8 janvier 1965.

13. Travaux exposant à un niveau d'exposition sonore quotidienne supérieure à 90 dB (A) ou à un niveau de pression acoustique de crête supérieure à 140 dB.

14. Travaux exposant à des risques de noyade.

15. Travaux exposant à un risque d'ensevelissement.

16. Travaux de montage, démontage d'éléments préfabriqués lourds, visés à l'article [R. 4534-103](#) du code du travail.

17. Travaux de démolition.

18. Travaux dans ou sur des cuves et accumulateurs de matière ou en atmosphère confinée.

19. Travaux en milieu hyperbare.

20. Travaux nécessitant l'utilisation d'un appareil à laser d'une classe supérieure à la classe 3 A selon la norme NF EN 60825

21. Travaux de soudage oxyacétylénique exigeant le recours à un permis de feu.

Sanctions encourues par le Syndicat en cas d'absence de désignation d'un coordonnateur SPS :

Le Syndicat informe l'Assemblée générale des copropriétaires, de l'incidence en matière pénale sur le maître d'ouvrage, relative à un manquement résultant de l'absence de désignation d'un coordonnateur SPS, aux diverses étapes de la réalisation des travaux.

Absence de respect des principes généraux de prévention - amende de 4.500 € portée à 9.000 € si récidive.

Absence d'organisation de la coordination - amende de 9.000 € et en cas de récidive : 1 an de prison et/ou 15.000 € d'amende + affichage du jugement

Absence d'établissement par le coordonnateur du plan général de coordination lorsque celui-ci est requis - amende de 9.000 € et en cas de récidive : 1 an de prison et/ou 15.000 € d'amende + affichage du jugement

Absence d'intégration de sécurité dans les ouvrages - amende de 9.000 € et en cas de récidive : 1 an de prison et/ou 15.000 € d'amende + affichage du jugement

Absence de constitution du CISSCT (Catégorie 1) - amende de 1.500 € portée à 3.000 € si récidive

Absence de réalisation des voies d'accès et de raccordement aux réseaux eau-électricité pour les chantiers de plus de 760.000 € - amende de 22.500 € portée à 45.000 € en cas de récidive

Cadre jurisprudentiel :

Arrêt de la chambre criminelle de la Cour de cassation du 25 novembre 2008, n° 07-87 609 : Absence de nomination d'un coordonnateur SPS, condamnation pour blessure lourdes involontaires,

Arrêt de la chambre criminelle de la Cour de cassation du 16 septembre 2008, n° 06-82369 : Maître d'ouvrage co-condamné pour ne pas avoir mis en œuvre les principes généraux de prévention des risques impliquant le choix d'une entreprise apte à effectuer les travaux et d'un coordonnateur de sécurité disposant d'une expérience nécessaire, 5 ouvriers tués et quatre blessés.

LM LT LB

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'assemblée générale prend acte de l'obligation imposée par la loi 93-1418 du 31 décembre 1993 (transposant la directive 92/57/CEE), décliné par les articles R. 4532-1 à R. 4532-98 du code du travail, en matière de coordination de la sécurité, protection et santé des intervenants du bâtiment.

L'assemblée générale est également informée des conséquences et sanctions encourues en cas d'absence de souscription d'une mission de coordination SPS.

L'assemblée générale désigne par conséquent l'entreprise OLIVIER DELALANDE aux fonctions de coordonnateur SPS, dont les honoraires sont fixés à 3%HT sur le montant HT.

Vote Contre : 34/908 tantièmes, M. RIOM ANDREA (34),

Votent Pour : 874/908 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

3.6 - Choix de l'entreprise pour effectuer les travaux

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'assemblée, après délibération, visant l'exécution des travaux, retient les propositions présentées par les entreprises :

Le devis n°zone 1 à 4 de l'entreprise S.A. CENTRAL PEINTURE est proposé à l'assemblée. Votent Contre : 860/908 tantièmes

Vote Pour : 48/908 tantièmes, AMROUNI RAHIMA,

Le devis n°zone 1 à 4 de l'entreprise S.A. CENTRAL PEINTURE est rejeté,

Le devis n°zone 1 et 2 de l'entreprise S.A. CENTRAL PEINTURE est proposé à l'assemblée. Votent Contre : 860/908 tantièmes

Vote Pour : 48/908 tantièmes, AMROUNI RAHIMA,

Le devis n°zone 1 et 2 de l'entreprise S.A. CENTRAL PEINTURE est rejeté,

Le devis n°zone 3 et 4 de l'entreprise S.A. CENTRAL PEINTURE est proposé à l'assemblée. Votent Contre : 860/908 tantièmes

Vote Pour : 48/908 tantièmes, AMROUNI RAHIMA,

Le devis n°zone 3 et 4 de l'entreprise S.A. CENTRAL PEINTURE est rejeté,

Le devis n° de l'entreprise DELALANDE OLIVIER est proposé à l'assemblée.

Vote Contre : 34/908 tantièmes, M. RIOM (34)

Votent Pour : 874/908 tantièmes

Le devis n°zone 1 et 2 de l'entreprise EURO DECOR est proposé à l'assemblée. Votent Contre : 860/908 tantièmes

Vote Pour : 48/908 tantièmes, AMROUNI RAHIMA,

Le devis n°zone 1 et 2 de l'entreprise EURO DECOR est rejeté,

Le devis n°zones 1 à 4 de l'entreprise EURO DECOR est proposé à l'assemblée.

Vote Contre : 34/908 tantièmes, M. RIOM (34)

Votent Pour : 874/908 tantièmes

Le devis n°Zones 3 et 4 de l'entreprise EURO DECOR est proposé à l'assemblée.

Votent Contre : 860/908 tantièmes

Vote Pour : 48/908 tantièmes, AMROUNI RAHIMA,

Le devis n°Zones 3 et 4 de l'entreprise EURO DECOR est rejeté,

Le devis n° de l'entreprise STEPHANE TORRES ARCHITECTE est proposé à l'assemblée.

Vote Contre : 34/908 tantièmes, M. RIOM (34)

Votent Pour : 874/908 tantièmes

Ayant obtenu la plus forte majorité le devis n° de l'entreprise DELALANDE OLIVIER est retenu.

L'assemblée générale désigne l'entreprise EURODECOR pour faire le ravalement.

3.7 - Ou mandat au conseil syndical.

Majorité nécessaire : Article 25

Résolution :

L'assemblée, après délibération, donne mandat au conseil syndical assisté du syndic pour choisir une proposition pour un budget maximum de 350 000,00 € Euros TTC pour la réalisation des travaux de ravalement des façades arrière du bâtiment cour.

Votent Contre : 860/1701 tantièmes

Vote Pour : 48/1701 tantièmes, Mme AMROUNI RAHIMA (48),

 LT H3

N'ayant pas recueilli la majorité prévue par l'Article 25 de la loi du 10 juillet 1965, cette Résolution est REJETEE.

3.8 - Financement des travaux au moyen d'appel(s) de fonds de ravalement des façades arrière du bâtiment cour

Historique :

Nous vous rappelons que, conformément aux dispositions du décret du 27 mai 2004, les appels de fonds sont rendus exigibles selon les dates fixées en assemblée générale, et en aucun cas selon l'avancée réelle des travaux.

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'assemblée autorise le syndic à procéder, sur la base d'un budget arrêté à 350 000,00 € selon la clé de répartition 102 - CHARGES BAT2 COUR, aux appels de fonds suivants, exigibles :

01/08/2002	Appel n°1	25,0%	87 500,00 €
01/01/2022	Appel n°4	25,0%	87 500,00 €
01/09/2022	Appel n°2	25,0%	87 500,00 €
01/11/2022	Appel n°3	25,0%	87 500,00 €

De telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

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

Rappel : En application de l'article 6-2 paragraphe 2 du décret de 1967, il est rappelé qu'en cas de mutation, le paiement des provisions finançant les travaux incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité.

Vote Contre : 34/908 tantièmes, M. RIOM ANDREA (34),

Votent Pour : 874/908 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

4 - Proposition de travaux d'entretien de ravalement des façades avant du bâtiment cour

LM LT KB

Devis joints à la convocation :

<i>Entreprises Références - taux</i>	<i>Montant TTC</i>
<i>CENTRAL PEINTURE (Couverture) Devis : façades avant bat co</i>	<i>518 131,32 €</i>
<i>EURO DECOR (Couverture) Devis : façades avant bât co</i>	<i>426 904,50 €</i>
<i>EURO DECOR Devis : Travaux</i>	<i>21 345,22 €</i>
<i>DELALANDE OLIVIER coord SPS - Honoraires : 3 % HT</i>	<i>13 447,49 €</i>
<i>STEPHANE TORRES ARCHITECTE Honoraires : 7 % HT</i>	<i>31 377,48 €</i>

4.1 - Approbation des travaux ravalement des façades avant du bâtiment cour

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis présentés par le syndic et de l'avis du conseil syndical, et après en avoir délibéré :

- Décide d'effectuer les travaux suivants : ravalement des façades avant du bâtiment cour, a la date suivante : 00/00/00, pour un montant global de 448 249,72 € TTC (hors coût police Dommage-Ouvrages, honoraires d'Architecte, de Syndic, de coordonnateur SPS)

Votent Contre : 606/908 tantièmes

Votent Pour : 302/908 tantièmes, M. AIMAR JULIEN (7), Mme AUBARET Martine (18), Mme AUBERT LA FAYETTE MARIE-AMELIE (67), Mme FANTONI SANDRINE (16), Sté JAVALOU PYRAMIDES (108), M. MARAMBAT XAVIER (44), Mme ROUX CHRISTELLE (42),

N'ayant pas recueilli la majorité prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, cette Résolution est REJETEE.

4.2 - Décision de confier la maîtrise d'œuvre

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

- L'assemblée, après délibération, décide de confier la maîtrise d'œuvre pour la réalisation de à selon le contrat joint à la convocation, Le montant des honoraires est fixé à \$\$ % du montant HT des travaux, soit un total de TTC.

Votent Contre : 908/908 tantièmes

N'ayant pas recueilli la majorité prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, cette Résolution est REJETEE.

4.3 - Perception des honoraires du Syndic pour le suivi administratif des travaux de ravalement des façades avant du bâtiment cour

ky LT 123

Article 18 I A III :

A titre d'information le Syndic rappelle la séquence attachée au suivi administratif des travaux :

- Préparation du dossier (analyse de la demande, demande de devis, échange et modification éventuelles)
- Ouverture d'un compte comptable spécifique
- Emission des appels de fonds
- Gestion des encaissements et décaissements
- Augmentation mécanique de la pointe de trésorerie du cabinet donc de la valeur du taux de garantie financière applicable
- Substitution au syndicat des copropriétaires de toutes responsabilités attachées au chantier et de conformité administrative (nécessité d'un architecte au-delà de 100 000,00 € de travaux ; appel à un coordonnateur sécurité protection santé à compter de plus de deux corps d'état intervenant sur le chantier)
- Etablissement et signature des ordres de services
- Recueil du procès-verbal d'échafaudage selon dispositions de l'arrêté du 21 décembre 2004
- Recueil des copies de pièces d'identité de chacun des intervenants dûment habilités à emprunter l'échafaudage
- Souscription de la garantie dommage ouvrage
- Gestion de la retenue de garantie
- Recueil du dossier administratif de chacune des entreprises :
 - o KBIS
 - o Assurance RCP
 - o Assurance décennale
 - o Attestation de régularité fiscale (TVA)
 - o Attestation de paiement des cotisations URSSAF
 - o Déclaration sur l'honneur de non recours au travail dissimulé
 - o Attestation de sous-traitance
- Vérification auprès du greffe du tribunal de commerce de la validité juridique de chacune des entités et de son existence effective

Majorité nécessaire : Article 25

Résolution :

Au titre du suivi administratif et financier des travaux de , l'assemblée générale décide de fixer les honoraires du syndic à 3,5% HT du montant HT des travaux .

Le suivi et les rendez-vous de chantiers seront facturés au temps passé selon le barème d'honoraires fixé par contrat de mandat de syndic en vigueur au moment des visites.

Votent Contre : 908/1701 tantièmes

N'ayant pas recueilli la majorité prévue par l'Article 25 de la loi du 10 juillet 1965, cette Résolution est REJETEE.

4.4 - Souscription d'une garantie dommage ouvrage couvrant le marché de travaux de ravalement des façades avant du bâtiment cour

Historique :

Article L242-1 Article modifié (version en vigueur du 1 juillet 1994 au 2 août 2003) Modifié par Loi n°94-5 du 4 janvier 1994 - art. 6 () JORF 5 janvier 1994 en vigueur le 1er juillet 1994

Toute personne physique ou morale qui, agissant en qualité de propriétaire de l'ouvrage, de vendeur ou de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, fait réaliser des travaux de bâtiment, doit souscrire avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou pour celui des propriétaires successifs, une assurance garantissant, en dehors de toute recherche des responsabilités, le paiement de la totalité des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792-1, les fabricants et importateurs ou le contrôleur technique sur le fondement de l'article 1792 du code civil

Article L243-3 Version en vigueur au 15 juin 2011, depuis le 9 juin 2005 Modifié par Ordonnance n°2005-658 du 8 juin 2005 - art. 3 () JORF 9 juin 2005

Quiconque contrevient aux dispositions des articles L. 241-1 à L. 242-1 du présent code sera puni d'un emprisonnement de six mois et d'une amende de 75 000 euros ou de l'une de ces deux peines seulement.

Les dispositions de l'alinéa précédent ne s'appliquent pas à la personne physique construisant un logement pour l'occuper elle-même ou le faire occuper par son conjoint, ses ascendants, ses descendants ou ceux de son conjoint.

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

- Après avoir pris connaissance du caractère obligatoire de l'assurance dommages ouvrage (loi du 4 janvier 1978), décide de souscrire l'extension de la garantie aux dommages aux existants (dommage ouvrage) auprès de CEGC selon le barème annexé à la présente convocation,

Le montant de la police est donc fixée à 10 143,93, calculée sur l'assiette de

Votent Contre : 908/908 tantièmes

N'ayant pas recueilli la majorité prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, cette Résolution est REJETEE.

4.5 - Approbation de la mission d'un coordinateur sécurité protection santé s'agissant du marché de ravalement des façades avant du bâtiment cour

Prescriptions législatives :

Le Syndic rappelle à l'assemblée générale les obligations du Syndicat des copropriétaires définies par les articles R. 4532-1 à 10, en matière de coordination sécurité protection santé des intervenants sur l'opération de travaux.

Article R. 4532-1 :

Les opérations de bâtiment et de génie civil sont classées en trois catégories :

1° Première catégorie : opérations soumises à l'obligation de constituer un collège interentreprises de sécurité, de santé et des conditions de travail ; opérations de plus de 10 000 hommes x jour (soit plus de 80 000 h ou environ 4 M€) avec au moins 10 entreprises pour les opérations de bâtiment ou 5 pour les opérations de génie civil (**copropriété gros volume**)

2° Deuxième catégorie : opérations soumises à l'obligation de déclaration préalable prévue à l'article L. 4532-1 ne relevant pas de la première catégorie ; opérations de plus de 500 hommes x jour (soit 4 000 h ou environ 300 000 €) ou chantier de 30 jours avec un effectif en pointe supérieur à 20 salariés et hors catégorie 1 (**courante en copropriété**)

3° Troisième catégorie : opérations soumises à l'obligation d'établir un plan général de coordination simplifié en application des articles R. 4532-52 et R.

cancérogènes, mutagènes, toxiques vis-à-vis de la reproduction, au sens des articles R. 4411-2 à R4411-6 du code du travail.

3. Travaux exposant à des agents biologiques pathogènes.

4. Travaux effectués sur une installation classée faisant l'objet d'un plan d'opération interne en application de l'article 17 du décret n° 77-1133 du 21 septembre 1977 modifié.

5. Travaux de maintenance sur les équipements de travail, autres que les appareils et accessoires de levage, qui doivent faire l'objet des vérifications périodiques prévues aux articles R4323-23 à R4323-27, R4535-7 et R4721-11 du code du travail, ainsi que les équipements suivants :

-véhicules à benne basculante ou cabine basculante ;

-machines à cylindre ;

-machines présentant les risques définis aux articles R4324-18 à R4324-20 du code du travail.

6. Travaux de transformation au sens de la norme NF P 82-212 sur les ascenseurs, monte-charge, escaliers mécaniques, trottoirs roulants et installations de parcage automatique de voitures.

7. Travaux de maintenance sur installations à très haute ou très basse température.

8. Travaux comportant le recours à des ponts roulants ou des grues ou transtockeurs.

9. Travaux comportant le recours aux treuils et appareils assimilés mus à la

Handwritten signatures and initials: a large blue signature, 'CT', and 'HS'.

4532-54 et autres opérations ne relevant pas des première et deuxième catégories (la plus courante en copropriété).

Article L. 4532-1

Lorsque la durée ou le volume prévus des travaux d'une opération de bâtiment ou de génie civil excède certains seuils, le maître d'ouvrage adresse avant le début des travaux une déclaration préalable :

1° A l'autorité administrative ;

2° A l'organisme professionnel de santé, de sécurité et des conditions de travail prévu par l'article L. 4111-6 dans la branche d'activité du bâtiment et des travaux publics ;

3° Aux organismes de sécurité sociale compétents en matière de prévention des risques professionnels.

Le texte de cette déclaration, dont le contenu est précisé par arrêté ministériel, est affiché sur le chantier.

Article R. 4532-52 :

Lorsqu'il est prévu, pour une opération de bâtiment ou de génie civil faisant intervenir plusieurs entreprises et n'appartenant pas à la première ou à la deuxième catégorie, d'exécuter des travaux présentant des risques particuliers inscrits sur la liste fixée par l'arrêté prévu par l'article L. 4532-8, le coordonnateur établit par écrit, avant la phase de consultation des entreprises, un plan général simplifié de coordination en matière de sécurité et de protection de la santé.

Ce plan prend en considération les mesures propres à prévenir les risques découlant de l'interférence de ces travaux avec les autres activités des différents intervenants sur le chantier, ou de la succession de leurs activités lorsqu'une intervention laisse subsister après son achèvement un des risques particuliers énumérés dans la même liste.

Article R. 4532-54

Lorsque, lors d'une opération de troisième catégorie, un coordonnateur a connaissance, après le début des travaux, de l'existence d'un ou plusieurs des travaux présentant des risques particuliers inscrits sur la liste fixée par l'arrêté prévu par l'article L. 4532-8, il prend toutes les mesures utiles afin de rédiger, avant toute poursuite des travaux, le plan général simplifié de coordination en matière de sécurité et de protection de la santé.

Les sujétions découlant de l'observation de ce plan sont définies, le cas échéant, par voie d'avenants aux différents contrats conclus avec les entreprises chargées de l'exécution des travaux.

Article 1 de l'arrêté du 19 mars 1993 fixant, en application de l'article R. 4512-7 du code du travail, la liste des travaux dangereux pour lesquels il est établi par écrit un plan de prévention :

Un plan de prévention est établi par écrit dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article R. 4512-7 du code du travail pour les travaux dangereux ci-après énumérés :

1. Travaux exposant à des rayonnements ionisants.

2. Travaux exposant à des substances et préparations explosives, comburantes, extrêmement inflammables, facilement inflammables, très toxiques, toxiques, nocives,

main, installés temporairement au-dessus d'une zone de travail ou de circulation.

10. Travaux exposant au contact avec des pièces nues sous tension supérieure à la T. B. T.

11. Travaux nécessitant l'utilisation d'équipements de travail auxquels est applicable l'article R. 4323-17 du code du travail.

12. Travaux du bâtiment et des travaux publics exposant les travailleurs à des risques de chute de hauteur de plus de 3 mètres, au sens de l'article 5 du décret n° 65-48 du 8 janvier 1965.

13. Travaux exposant à un niveau d'exposition sonore quotidienne supérieure à 90 dB (A) ou à un niveau de pression acoustique de crête supérieure à 140 dB.

14. Travaux exposant à des risques de noyade.

15. Travaux exposant à un risque d'ensevelissement.

16. Travaux de montage, démontage d'éléments préfabriqués lourds, visés à l'article R. 4534-103 du code du travail.

17. Travaux de démolition.

18. Travaux dans ou sur des cuves et accumulateurs de matière ou en atmosphère confinée.

19. Travaux en milieu hyperbare.

20. Travaux nécessitant l'utilisation d'un appareil à laser d'une classe supérieure à la classe 3 A selon la norme NF EN 60825

21. Travaux de soudage oxyacétylénique exigeant le recours à un permis de feu.

Sanctions encourues par le Syndicat en cas d'absence de désignation d'un coordonnateur SPS :

Le Syndic informe l'Assemblée générale des copropriétaires, de l'incidence en matière pénale sur le maître d'ouvrage, relative à un manquement résultant de l'absence de désignation d'un coordonnateur SPS, aux diverses étapes de la réalisation des travaux.

Absence de respect des principes généraux de prévention - amende de 4.500 € portée à 9.000 € si récidive.

Absence d'organisation de la coordination - amende de 9.000 € et en cas de récidive : 1 an de prison et/ou 15.000 € d'amende + affichage du jugement

Absence d'établissement par le coordonnateur du plan général de coordination lorsque celui-ci est requis - amende de 9.000 € et en cas de récidive : 1 an de prison et/ou 15.000 € d'amende + affichage du jugement

Absence d'intégration de sécurité dans les ouvrages - amende de 9.000 € et en cas de récidive : 1 an de prison et/ou 15.000 € d'amende + affichage du jugement

Absence de constitution du CISSCT (Catégorie 1) - amende de 1.500 € portée à 3.000 € si récidive

Absence de réalisation des voies d'accès et de raccordement aux réseaux eau-électricité pour les chantiers de plus de 760.000 € - amende de 22.500 € portée à 45.000 € en cas de récidive

Cadre jurisprudentiel :

Arrêt de la chambre criminelle de la Cour de cassation du 25 novembre 2008, n° 07-87 609 : Absence de nomination d'un coordonnateur SPS, condamnation pour blessure lourdes involontaires,

Arrêt de la chambre criminelle de la Cour de cassation du 16 septembre 2008, n°06-82369 : Maître d'ouvrage co-condamné pour ne pas avoir mis en œuvre les principes généraux de prévention des risques impliquant le choix d'une entreprise apte à effectuer les travaux et d'un coordonnateur de sécurité disposant d'une expérience nécessaire, 5 ouvriers tués et quatre blessés.

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

 LT 

L'assemblée générale prend acte de l'obligation imposée par la loi 93-1418 du 31 décembre 1993 (transposant la directive 92/57/CEE), décliné par les articles R. 4532-1 à R. 4532-98 du code du travail, en matière de coordination de la sécurité, protection et santé des intervenants du bâtiment.

L'assemblée générale est également informée des conséquences et sanctions encourues en cas d'absence de souscription d'une mission de coordination SPS.

L'assemblée générale désigne par conséquent l'entreprise aux fonctions de coordonnateur SPS, dont les honoraires sont fixés à \$\$ Euros TTC.

Votent Contre : 908/908 tantièmes

N'ayant pas recueilli la majorité prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, cette Résolution est REJETEE.

4.6 - Choix de l'entreprise pour effectuer les travaux

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'assemblée, après délibération, visant l'exécution des travaux de , retient les propositions présentées par les entreprises :

Le devis n°façades avant bat co de l'entreprise S.A. CENTRAL PEINTURE est proposé à l'assemblée.Votent Contre : 908/908 tantièmes

Le devis n°façades avant bat co de l'entreprise S.A. CENTRAL PEINTURE est rejeté,

Le devis n°coord SPS de l'entreprise DELALANDE OLIVIER est proposé à l'assemblée.Votent Contre : 908/908 tantièmes

Le devis n°coord SPS de l'entreprise DELALANDE OLIVIER est rejeté,

Le devis n°façades avant bât co de l'entreprise EURO DECOR est proposé à l'assemblée.Votent Contre : 908/908 tantièmes

Le devis n°façades avant bât co de l'entreprise EURO DECOR est rejeté,

Le devis n° de l'entreprise STEPHANE TORRES ARCHITECTE est proposé à l'assemblée.Votent Contre : 908/908 tantièmes

Le devis n° de l'entreprise STEPHANE TORRES ARCHITECTE est rejeté,

 LT 

4.7 - Ou mandat au conseil syndical.

Majorité nécessaire : Article 25

Résolution :

L'assemblée, après délibération, donne mandat au conseil syndical assisté du syndic pour choisir une proposition pour un budget maximum de 500 000,00 € Euros TTC pour la réalisation des travaux de ravalement des façades avant du bâtiment cour.

Votent Contre : 908/1701 tantièmes

N'ayant pas recueilli la majorité prévue par l'Article 25 de la loi du 10 juillet 1965, cette Résolution est REJETEE.

4.8 - Financement des travaux au moyen d'appel(s) de fonds de ravalement des façades avant du bâtiment cour

Historique :

Nous vous rappelons que, conformément aux dispositions du décret du 27 mai 2004, les appels de fonds sont rendus exigibles selon les dates fixées en assemblée générale, et en aucun cas selon l'avancée réelle des travaux.

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

L'assemblée autorise le syndic à procéder, sur la base d'un budget arrêté à 500 000,00 € selon la clé de répartition 102 - CHARGES BAT2 COUR, aux appels de fonds suivants, exigibles :

De telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans son devis.

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

Rappel : En application de l'article 6-2 paragraphe 2 du décret de 1967, il est rappelé qu'en cas de mutation, le paiement des provisions finançant les travaux incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité.

Votent Contre : 908/908 tantièmes

N'ayant pas recueilli la majorité prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, cette Résolution est REJETEE.

LORS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DE SEPTEMBRE 2022, LE SYNDIC PROPOSERA LES DEVIS AVEC LES COMPLEMENTES DE BUDGET POUR UN ITE SUR L'ENSEMBLE DES FACADES, SOUS RESERVES DE FAISABILITE TECHNIQUE. AUSSI LE SYNDIC PROPOSERA LE DEVIS CORRESPONDANT AU RAVALEMENT DE LA FACADE COURETTE OU SE TROUVE LE FUT D'ASCENSEUR DE L'ESCALIER B INDISCOSSIBLE DES TRAVAUX APPROUVES LORS DE LA PRESENTE ASSEMBLEE GENERALE.

5 - Souscription auprès de la Caisse d'Epargne et de Prévoyance Ile-de-France

5.1 - Souscription auprès de la Caisse d'Epargne et de Prévoyance Ile-de-France d'un emprunt collectif au nom du syndicat des copropriétaires destiné au financement des travaux au bénéfice des seuls copropriétaires décidant d'y participer et mandat donné au syndic à l'effet de le signer (PRET COLLECTIF A ADHESION VOLONTAIRE COPRO 100)

Majorité nécessaire : Article 24

Documents joints à la convocation :

- Le barème en vigueur du prêt « COPRO 100 » (conformément au 2° de l'article 26-6 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 précisant tous les frais spécifiques liés au recours à l'emprunt collectif),
- Le projet de contrat de prêt « COPRO 100 » dans son intégralité.

Résolution :

Afin de permettre la réalisation des travaux (ou l'acquisition des parties communes) votés aux résolutions n°... de la présente assemblée générale, (ou de l'assemblée générale du (date de l'AG)), y compris les frais et honoraires y afférents régulièrement votés, les copropriétaires 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), confère au syndic tous pouvoirs à l'effet de, au nom et pour le compte du syndicat des copropriétaires :

- Recenser les copropriétaires qui entendent payer comptant leur quote-part de dépenses,
- Recenser les copropriétaires qui entendent participer à l'emprunt à l'effet de payer tout ou partie de leur quote-part de dépenses,
- Solliciter un ou plusieurs prêts auprès de la CEIDF dont la somme ne pourra excéder le montant total des dépenses dues par les copropriétaires demandant à participer à l'emprunt au titre de leurs quotes-parts de travaux (ou d'acquisition des parties communes) et du financement des accessoires de l'emprunt (frais de dossier, frais de garantie), et comprenant une proposition d'engagement de caution de la CEGC,
- Transmettre à la CEIDF toutes les informations et pièces justificatives, signer toute déclaration et faire tout ce qui sera nécessaire à l'envoi, sous réserve d'acceptation du dossier, d'un contrat de prêt collectif au nom du syndicat des copropriétaires au bénéfice des copropriétaires demandant à participer à l'emprunt,
- Accepter les conditions définitives de l'emprunt, tenant compte notamment du nombre de copropriétaires participants à l'emprunt, des quotes-parts de participation à l'emprunt et des durées de remboursement retenues,
- Accomplir toutes les formalités nécessaires à cet effet, y compris ouvrir auprès de la CEIDF un compte spécifique travaux au nom du syndicat des copropriétaires, ainsi que tout produit d'épargne garanti en capital à l'effet d'y placer les fonds dans l'attente de leur utilisation,
- Accepter et signer, après expiration des délais prévus à l'article 42 alinéa 2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, le contrat de prêt, et en exécuter toutes les obligations,

- Souscrire un 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 d'emprunt,
- 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.

Il est rappelé à ce titre que :

- Les copropriétaires désireux de participer à l'emprunt doivent notifier leur décision au syndic au moyen du formulaire prévu à cet effet accompagné des pièces justificatives demandées, en précisant le montant qu'ils souhaitent financer dans la limite du montant de leur quote-part de dépenses et la durée souhaitée, auquel s'ajouteront les frais de dossier et de garantie correspondant à leur quote-part de l'emprunt. A peine de forclusion, la notification au syndic doit intervenir dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée générale ;
- Les conditions financières figurant au projet de contrat de prêt joint à la convocation sont données à titre indicatif pour un montant de mille euros de travaux financés par durée d'emprunt. Les conditions financières définitives de l'emprunt seront arrêtées, sous réserve d'acceptation du dossier, au moment de l'accord donné par le prêteur sur la demande de financement, en fonction, notamment, des conditions de taux d'intérêt en vigueur à cette date chez le prêteur, du nombre de copropriétaires participants à l'emprunt, des montants de leurs quotes-parts de participation à l'emprunt collectif et des durées de remboursement retenues.
- Les copropriétaires désireux de participer à l'emprunt collectif doivent être à jour de leurs charges et ne pas avoir connu d'impayé ou de retard dans le règlement durant les 12 (douze) derniers mois ;
- Tous les copropriétaires doivent impérativement verser au syndicat leurs quotes-parts des dépenses non financées par un emprunt collectif ;
- A défaut de règlement par chaque copropriétaire ou un seul d'entre eux des appels de fonds, la mise en place des financements pourra être suspendue jusqu'à constitution complète du montant des quotes-parts de dépenses non financées par un emprunt collectif ;
- La CEIDF pourra résilier la mise en place de tout ou partie de ses financements, dans le cas où l'un des prêts prévus au plan de financement n'était pas mis en place ;
- Le remboursement du prêt se fera par prélèvements automatiques sur le compte bancaire de chacun des copropriétaires participant à l'emprunt ; les copropriétaires participant à l'emprunt autorisent expressément la CEIDF à prélever les sommes dues au titre du remboursement de leurs quotes-parts de l'emprunt collectif et du paiement de ses accessoires directement sur leurs comptes bancaires, conformément au mandat de prélèvement SEPA spécialement donné à cet effet ; les copropriétaires s'engagent à avertir la CEIDF de tout changement de compte bancaire pour les prélèvements.

Les copropriétaires qui participeront à l'emprunt collectif contracté par le syndicat donnent d'ores et déjà leur accord aux conditions énoncées ci-dessus.

Vote Contre : 34/908 tantièmes, M. RIOM ANDREA (34),

Votent Pour : 874/908 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

5 - Délégation de pouvoir pour le prélèvement des quotes-parts de l'emprunt collectif

5.2 - Délégation de pouvoir pour le prélèvement des quotes-parts de l'emprunt collectif et le recouvrement des impayés

Handwritten signatures and initials: A blue signature, 'LT', and a checkmark.

Majorité nécessaire : Article 25

Résolution :

L'assemblée générale, conformément au dernier alinéa de l'article 26-6 de loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et sous réserve de la souscription du ou des prêts collectifs décidés par la présente assemblée générale, autorise le syndic à déléguer à la Caisse d'Epargne et de Prévoyance Ile-de-France, avec son accord, la faculté de prélever les sommes dues au titre du remboursement du prêt collectif et du paiement des accessoires directement sur les comptes bancaires des copropriétaires y participant, ainsi qu'à mettre en œuvre les voies de recouvrement en cas d'impayé.

Vote Contre : 34/1701 tantièmes, M. RIOM ANDREA (34),

Votent Pour : 874/1701 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

6 - Approbation d'un budget visant l'isolation des combles de la copropriété

Majorité nécessaire : Article 24

Résolution :

Après délibération, l'Assemblée générale des copropriétaires décide d'allouer un budget de 20 000,00€ TTC à effet de procéder aux travaux d'isolation des combles du bâtiment cour.

L'assemblée générale délègue le choix de l'entreprise au Conseil Syndical dans la limite du budget voté.

L'assemblée générale autorise le Syndic à procéder aux appels de fonds selon le calendrier suivant :

1 appel : 01/02/2023 de la totalité.

Vote Contre : 34/908 tantièmes, M. RIOM ANDREA (34),

Votent Pour : 874/908 tantièmes

Cette Résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, le Président, après élargement de la feuille de

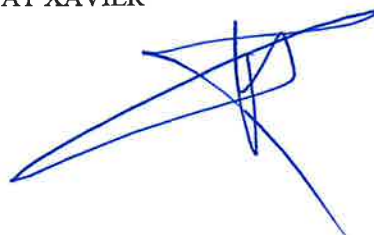
Handwritten signatures and initials:
A large blue signature, the initials "CT", and the initials "H3".

présence par les membres du Bureau lève la séance 17 h 19

LE PRESIDENT:
S.C.I. JTRL



LES SCRUTATEURS:
MONSIEUR MARAMBAT XAVIER



PROCES VERBAL DIFFUSE LE :

Extrait de l'article 42 de la Loi n° 65 557 du 10 juillet 1965, et de l'article 14, de la Loi n° 85 1470 du 31 décembre 1985

Alinéa 2

"Les actions qui ont pour objet de contester les décisions d'Assemblée Générale 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 (Loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985), dans un délai de deux 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."

Cette opposition devra être faite par assignation devant le Tribunal de Grande Instance du lieu de la situation de l'immeuble,

Extrait de l'article 35-IV de la Loi n° 94 624 du 21 juillet 1994

Dernier alinéa

"Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du Nouveau Code de procédure civile, celui qui agit en justice de matière dilatoire ou abusive, est de 152,45 € à 3.049 €. lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au paragraphe "c" de l'article 26."