

**Affaire :**

**Dossier n° : 22/00512**

**AUDIENCE D'ADJUDICATION DU 29 MARS 2023 – 9 H 30**

**DIRE SYNDIC**

**L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS, et le**

Au Greffe du Tribunal judiciaire de VERSAILLES, et par devant Nous  
Greffier soussigné,

A comparu **Maître Elisa GUEILHERS**, Avocat, 21 Rue des états  
Généraux à VERSAILLES, Toque 96, près ce Tribunal et avocate du :

**La SELARL ML CONSEILS** représentée par Maître Cosme ROGEAU,  
société d'exercice libéral à responsabilité limitée, immatriculée au Registre  
du Commerce et des Sociétés de VERSAILLES sous le numéro 818 851  
925, dont le siège est sis 26 rue Hoche 78000 VERSAILLES, es-qualité de  
Liquidateur de :

Fonction à laquelle elle a été désignée par jugement du Tribunal Judiciaire  
de Versailles, chambre des procédures collectives, le 24 janvier 2022.

Laquelle a dit :

Que pour compléter les renseignements contenus au cahier des conditions  
de vente, elle dépose copie des documents obtenus par le SYNDIC, à  
savoir :

- Rapport de l'architecte du 23 novembre 2022
- Procès-verbal de décisions du 21 août 2021
- Procès-verbal de décisions du 22 décembre 2022

Et elle a signé sous toutes réserves.



BF/CM 22 686  
Affaire : PARIS 02 – 2 rue des Panoramas– Cabinet Cauchemez  
Objet : Mission de maîtrise d'œuvre - Parties communes et annexes  
Architecte de l'immeuble

**SDC du 2 rue des Panoramas**  
**c/o CABINET CAUCHEMEZ**  
37 rue Lafayette  
75009 PARIS

**A l'attention de**

Paris, le mercredi 23 novembre 2022

Madame,

Suite à la signature de la lettre de commande 22LE547 en date du 18 octobre 2022 et pour donner suite à nos visites sur site, nous vous prions de trouver ci-dessous notre synthèse AMT1, des éléments concernant les gros travaux d'entretien général du 2 rue des Panoramas à PARIS 2<sup>ème</sup>.

Nous vous remercions pour la confiance que vous souhaitez nous accorder pour le suivi de cet immeuble.

**Propositions estimatives maîtrise d'œuvre par l'architecte de gros travaux sur parties communes :**

- 1 La couverture et les fenêtres de l'escalier
- 2 Les façades rue Feydeau / rue des Panoramas
- 3 L'escalier partie commune et son désenfumage
- 4 Les réseaux EU/EV/EP et eau froide partie commune
- 5 La colonne Enedis et l'électricité partie commune
- 6 Les planchers haut R+2 et R+3, remise à neuf complète y compris désamiantage.

Les postes que nous proposons sont donnés à titre technique pour permettre de mesurer la dépense par type d'ouvrage par les entreprises.

L'évolution rapide des prix des matériaux depuis le 4<sup>ème</sup> trimestre 2021 ne permet plus de garantir les offres des entreprises au-delà de 60 jours. Il faut donc prévoir une indexation des prix à minima sur l'indice BT01.

Ce sulet sera vu au moment de la négociation des ordres de service et si l'écart de prix est supérieur à 7% (Les aléas étant prévu à 12%, ils permettent d'absorber les augmentations matière tout en conservant 5% d'aléas pour le chantier).

Ce dossier est un chiffrage estimatif maîtrise d'œuvre par corps d'état des travaux de remise en état de l'immeuble.

Le descriptif des tâches par corps d'état et les quantités ont été établis par notre cabinet, seuls les prix unitaires sont à comparer sur le bordereau d'appel d'offres.

Le dossier marché définitif sera établi à suivre en fonction de vos décisions.

L'administrateur doit commander les diagnostics DAAT Amiante et CREP Plomb des zones travaux une fois que les échafaudages permettront un accès sécurisé aux toitures

Nous restons à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et,  
Nous vous prions d'agréer, Madame, l'expression de nos sentiments distingués.

L'architecte de l'immeuble

Architecte DPLG

Copie : Sans objet

BF/CM 22 686  
Affaire : PARIS 02 – 2 rue des Panoramas– Cabinet Cauchemez  
Objet : Mission de maîtrise d'œuvre - Parties communes et annexes  
Architecte de l'immeuble

**RAPPORT ASSISTANCE À CHIFFRAGE ESTIMATIF MAITRISE D'ŒUVRE AMT1 - Novembre 2022**  
**Administrateur judiciaire du 2 rue des Panoramas – 75002 PARIS**

**0 Préambule**

- Il faut tout d'abord expliquer le contexte dans lequel se situe ce dossier.
- L'administrateur judiciaire de l'immeuble a missionné le Cabinet Ferré Architecte par mail en date du lundi 7 juin 2021 à la vacation horaire pour la phase d'investigations et de diagnostic.
- Suite à la visite de l'architecte de sécurité de la Ville de Paris en date du lundi 10 octobre 2022, l'administrateur judiciaire a missionné l'architecte de l'immeuble pour réaliser un chiffrage estimatif maîtrise d'œuvre par corps d'état des travaux de remise en état de l'immeuble à savoir :
  - La couverture et les fenêtres
  - Les façades rue Feydeau / rue des Panoramas
  - Les planchers, confortement ou remise à neuf complète y compris désamiantage.
  - Les réseaux EU/EV/EP et eau froide partie commune
  - La colonne Enedis
  - L'escalier partie commune et son désenfumage

**1 Structures et Clos couvert**

**1-1 Structures**

- **Constatations :**
- L'immeuble est composé :
  - En sous-sol :
    - Construction en voutes de pierre calcaire maçonnée
  - Au RDC et dans les étages :
    - Élévations des refends en moellons de calcaire
    - Élévation des façades en moellons de calcaire
  - Planchers porteurs en bois :
    - PH1 avec des faiblesses de liaisonnement et aubier détruit
    - PH2 avec des faiblesses de liaisonnement
    - PH3 ouvert par effondrement sur la partie séjour
- Escalier avec des contremarches partiellement ouvertes et un limon faible et en mauvais état
- **Observations**
- Les ouvrages porteurs dans les étages sont en état très moyen
- Il y a des surcharges de chapes parfois importantes
- Des désordres sont à craindre dans les planchers bois au droit des installations sanitaires
- La structure de l'escalier est à vérifier par sondages
- **Remarque de l'architecte du SDC**
- Les planchers doivent être stables au feu 1H00
- Le soupirail du seuil de la porte RDC escalier a été bouché
- Le non-respect de l'étanchéité des sols des pièces d'eau prévu au règlement sanitaire entraine souvent dans ce type d'immeuble des désordres structurels des planchers bois
- La colle du revêtement de sol du PH3 effondré contient de l'amiante.
- **Propositions estimative chiffrées dans le présent AMT :**



## **2 Équipements techniques**

### **2-1 Électricité**

- Constatations
- Les installations électriques des parties communes sont non conformes à la C 15100
- La résistance du pieu de terre reste à voir (il y a une ligne de terre dans l'escalier)
- Les installations électriques des parties restaurants sont non conformes à la C 15100 (exemple pas de 30 Milliampère au sous-sol)
- Remarque de l'architecte du SDC
- Pour les installations électriques il est impératif d'être conforme à la C15100
- Il n'y a pas de colonne montante ENEDIS dans cet immeuble mais une distribution en jeu d'orgue depuis le répartiteur au RDC sous l'escalier
- Propositions estimative chiffrées dans le présent AMT :
- Remise en état des installations électriques sur les parties communes (escalier), éclairage et distribution
- Dépose de l'installation électrique immeuble et remplacement par une colonne ENEDIS

### **2-1 Réseaux EF EU EV EP – VMC – Poubelles**

- Constatations
- Il n'y a pas de nourrice eau froide sur la distribution en amont
- Il y a un compteur « EAUX DE PARIS » et un compteur individuel pour le restaurant
- Le réseau d'eau froide est en cuivre en état d'usage et chemine dans une colonne montante dans l'escalier avec des comptage d'étage dans la gaine
- Les fontes EV EU EP sont en mauvais état dans les sous-sol et au RDC
- Il n'y a pas de local poubelles
- Observations
- EF Il faut mettre en place le calorifuge pour éviter la condensation sur la colonne montante
- EU EV EP Il faut remplacer les fontes au sous-sol et au RDC
- EU EV EP Il faut remplacer les fontes dans les étages avec une descente unique EV EU
- Poubelles : faute de pouvoir créer un local poubelle (espace trop restreint) chaque propriétaire doit faire son affaire personnelle de l'évacuation de ses déchets
- Remarque de l'architecte du SDC
- Les locaux poubelles sont souvent source d'incendie, il n'est pas envisageable de laisser la poubelle à rez-de-chaussée dans le pied de l'escalier
- Les locaux sanitaires des appartements doivent être ventilés ce qui n'est pas toujours le cas (ce sujet est privatif)
- La remise en état des fontes a un impact important sur le restaurant et pendant 15 jours celui-ci ne pourra pas exploiter cette cuisine pendant les travaux
- Propositions estimative chiffrées dans le présent AMT :
- Remise en état de l'alimentation Eau Froide de l'immeuble avec création d'une nourrice en cave et alimentation de chaque niveau avec comptage individuel.
- Remise en état du réseau EU/EV/EP avec reprise complète depuis le radier d'égout jusqu'au branchement privatif à chaque étage.

## **3 Equipement de confort**

### **3-1 Hall et escalier – MSP – Murs sols Plafonds – parties communes**

- Constatations
- Les parties communes sont en état dégradées à très dégradées.
- Il n'y a pas d'accès de toiture depuis les parties communes
- Absence de désenfumage de l'escalier
- Les fenêtres de l'escalier sont en simple vitrage et en mauvais état général (impossible à fermer, carreaux brisés...)

- Les portes d'accès aux appartements privés sont manquantes ou cassées et n'ont pas tenu au feu.
- Remarque de l'architecte du SDC
- Pour les murs sols plafonds
- Une étude complète de remise à niveau des parties communes est possible avec encastrement des réseaux et/ou habillages des coffrets des concessionnaires.
- Les marches de l'escalier doivent être remise en état, en particulier la première volée à RDC
- Il faut recréer une distinction claire entre les parties communes (escalier et palier) et les appartements à chaque étage par la pose de portes palières scellées et coupe-feu ½ heure
- Propositions estimative chiffrées dans le présent AMT :
- Remise en état du hall et de la cage d'escalier Murs, sols et plafonds
- Remise en état des marches et des stylobates, création de coffrage pour intégrer les réseaux EU/EV, Eau Froide et Electricité (ENEDIS) qui seront remis en état.
- Remplacement des fenêtres de la cage d'escalier avec création d'un accès de toit conforme code du travail.

#### **4 Sécurité - accessibilité**

##### **4-1 Sécurité incendie et CF cuisine restaurant**

- Constatations
- L'escalier à des planchers à plus de 8 m par rapport au trottoir et n'a pas de désenfumage
- L'évacuation de ventilation de la cuisine passe dans un conduit intérieur de cheminée puis à priori chemine après directement dans l'appartement du 4e étage dans un spirale de 100/120 en aluminium puis dans une souche adossée dans le mitoyen
- Remarque de l'architecte du SDC
- Pour la sécurité de l'immeuble il est souhaitable d'avoir des locaux et des installations en bon état
- L'accès de toit doit être conforme et en bon état d'accès
- Les portes palières doivent être CF 1/2HEURE
- Pour la cuisine du restaurant
- La cuisine est considérée comme un petit établissement avec une cuisine d'une puissance inférieure à 20 kilowatts et uniquement à l'électricité sans gaz
- L'appareil le plus puissant est un four de 12 kilowatts sans combustible
- Il faut donc uniquement ventiler cette cuisine ce qui est fait à priori par le conduit intérieur ce qui n'est pas valide pour une hotte de cuisson mais ce qui est valide pour une simple ventilation
- À priori le cheminement de ce conduit tubé mais pas forcément conforme à ce jour
- À la charge du restaurant : faire un audit d'un bureau de contrôle ou d'une entreprise de CVC sur le conduit du restaurant
- Propositions estimative chiffrées dans le présent AMT :
- Désenfumage de la cage d'escalier
- Portes CF ½ H à tous les étages

##### **4-2 Accessibilité**

- Constatations sur bâtiment principal
- L'immeuble est difficile d'accès pour les personnes à mobilité réduite
- Remarque de l'architecte du SDC
- La configuration des lieux ne permet pas une mise aux normes pour l'accès des handicapés lourds
- Proposition non chiffrée à inscrire dans le futur RCP :
- Il ne faut pas accepter de transformer certains appartements en profession libérale recevant du public
- Toute création est d'ailleurs impossible à partir de maintenant dans cet immeuble, faute d'accès conforme

##### **4-2 Conformité logements**

- Préambule
- La mission concerne le juste entretien des parties communes. les parties privatives seront par conséquent analysées par rapport aux incidences sur ces parties communes.

- Il s'agit principalement des sujets suivants :
- La conformité des installations électriques par rapport au risque d'incendie
- La conformité des installations sanitaires – étanchéité des salles d'eau – ventilation
- Le respect de l'harmonie des façades avec les fenêtres et les portes palières
- Les risques acoustiques aux bruits d'impact (sols) et au bruits aériens (équipements)
  
- Remarque de l'architecte du SDC
- Il faut distinguer pour les logements :
  
- D'une part les désordres privatifs qui sont listés et de la responsabilité de chacun sans intervention de l'architecte de l'immeuble
- Les ouvrages concernés pour les parties privatives sont essentiellement :
- 1 Les étanchéités des salles d'eau qui doivent être faites sans délais pour être conformes au règlement sanitaire de la Ville de PARIS mais surtout pour ne pas dégrader l'immeuble
- 2 Les remises en état de installations électriques pour éviter les risques d'incendie
- 4 Les travaux sur parties communes sans autorisation comme de passer des réseaux sous des parquets
- 5 Le remplacement des fenêtres sans autorisation administrative avec des PVC interdits et avec des proportions inadaptees
  
- D'autre part les désordres des éléments communs qui passent ou jouxtent les parties privatives et qui sont de la responsabilité du SDC avec intervention de l'architecte de l'immeuble
- Les ouvrages concernés pour les parties communes sont essentiellement :
- Les fontes fuyardes mais qui pour leurs remplacements obligent à la dépose des ouvrages privatifs à la charge du copropriétaire occupant qui doit laisser l'accès à l'entretien des parties communes.
- L'entretien des ravalements pour éviter les DDE le long des façades ...
  
- Propositions non chiffrées dans le présent AMT car privatives :
- Réparations sans délais des étanchéités des salles d'eau
- Réparations sans délais des installations électriques
- Programmation des remplacements des chutes fontes privatives
- Programmation des remplacements des fenêtres non conformes
- L'Administrateur doit mettre en demeure les copropriétaires qui portent atteinte aux parties communes d'effectuer les travaux privatifs.

**5 Budget de dépense :**

<b>1 - CLOS COUVERT - RUE PANORAMAS &amp; RUE FEYDEAU</b>		<b>RAVALEMENT &amp; COUVERTURE RUES</b>	
LOT N°0 TOTAL INSTALLATION DE CHANTIER & ECHAFAUDAGE		16 946,92 €	HT
LOT N°0-1 TOTAL LOCATION CABANE & WC CHANTIER		5 000,00 €	HT
LOT N°1 TOTAL RAVALEMENT / PEINTURE		9 059,00 €	HT
LOT N°2 TOTAL MACONNERIE - FACADES , SOUCHES & SOUPIRAUX		116 849,80 €	HT
LOT N°3-1 TOTAL ZINGUERIE PLOMBERIE DEP		14 206,43 €	HT
LOT N°3-2 TOTAL COUVERTURE ZINGUERIE ARDOISE		49 666,67 €	HT
LOT N°3-3 TOTAL COUVERTURE ISOLATION		7 366,25 €	HT
LOT N°4 TOTAL DESAMIANTAGE CONDUIT FIBRO		6 380,00 €	HT
LOT N°5 TOTAL SERRURERIE GARDE-CORPS		10 105,00 €	HT
LOT N°5 TOTAL SERRURERIE DESENFUMAGE		7 181,00 €	HT
LOT N°6 TOTAL LIGNE DE VIE		3 180,00 €	HT
LOT N°7 TOTAL MENUISERIE BOIS		3 265,00 €	HT
LOT N°8 TOTAL ELECTRICITE		1 980,00 €	HT
Sous total des lots 1 à 8		251 186,07 €	HT
	Relevés sur site	560,00 €	HT
BASE		251 746,07 €	HT
ALEAS SUR TRAVAUX		5,00%	12 587,30 € HT
ALEAS SUR PRIX MATIERE		7,00%	17 622,22 € HT
TOTAL BUDGET TRAVAUX H.T.			281 955,60 € HT
TVA		10,00%	28 195,56 € TVA
<b>TOTAL TTC TRAVAUX</b>			<b>310 151,16 € TTC</b>
Hono Archi H.T./TTC TRAV.		10,86%	33 682,42 € HT
Vacations architecte		Voir rapport	HT
TVA sur honoraires		10,00%	3 368,24 € TVA
Domage Ouvrage TRC		3,00%	10 416,05 € TTC
Bureau de contrôle			- € TTC
Pilote OPC		0,00%	- € TTC
Coordonateur SPS		FORFAIT	3 250,00 € TTC
Honoraires Syndic / Admin. Jud.		3,00%	11 185,44 € TTC
<b>BUDGET DE BASE</b>			<b>372 033,31 € TTC</b>
<b>Options</b>			
ALARME SUR ECHAF COUR		5 mois	3 250,00 € HT

Le ravalement de la façade et la remise en état de la couverture et des souches sont indissociés afin d'optimiser l'utilisation de l'échafaudage

<b>2 - CAGE D'ESCALIER ET RESEAUX EU/EV, Ef et ELEC</b>			
LOT N°1 TOTAL PEINTURE		31 117,58 €	HT
LOT N°2 TOTAL MACONNERIE - PLATRERIE - PIERRE		14 167,00 €	HT
LOT N°3 TOTAL PLOMBERIE EF & EU/EV		24 234,85 €	HT
LOT N°4 TOTAL PAN DE BOIS		- €	HT
LOT N°5 TOTAL SERRURERIE		974,00 €	HT
LOT N°6 TOTAL LIGNE DE VIE		- €	HT
LOT N°7 TOTAL MENUISERIE BOIS compris fenêtre Esc + porte palière		42 306,00 €	HT
LOT N°8 TOTAL ELECTRICITE CAGE D'ESCALIER		12 542,45 €	HT
LOT N°8-1 TOTAL ELECTRICITE COLONNE ENEDIS		18 600,00 €	HT
Sous total des lots 1 à 8		143 941,88 €	HT
	Relevés sur site	270,00 €	HT
BASE		144 211,88 €	HT
ALEAS SUR TRAVAUX	5,00%	7 210,59 €	HT
ALEAS SUR PRIX MATIERE	7,00%	10 094,83 €	HT
TOTAL BUDGET TRAVAUX H.T.		161 517,31 €	HT
TVA	10,00%	16 151,73 €	TVA
<b>TOTAL TTC TRAVAUX</b>		<b>177 669,04 €</b>	<b>TTC</b>
Hono Archi H.T./TTC TRAV.	10,86%	19 294,86 €	HT
Vacations architecte	Voir rapport		HT
TVA sur honoraires	10,00%	1 929,49 €	TVA
Dommage Ouvrage TRC	3,00%	5 966,80 €	TTC
Bureau de contrôle		- €	TTC
Pilote OPC	0,00%	- €	TTC
Coordinateur SPS	FORFAIT	2 850,00 €	TTC
Honoraires Syndic / Admin. Jud.	3,00%	6 396,09 €	TTC
<b>BUDGET DE BASE</b>		<b>214 106,27 €</b>	<b>TTC</b>
<b>Options</b>			
TAPIS PASSAGE ESCALIER		7 252,11 €	HT

L'accès à la cave sera nécessaire pour la réalisation de travaux sur les réseaux, le commerce RDC / cave devra permettre l'accès aux compagnons pendant la durée du chantier.

<b>3 - Reconstruction Plancher Haut R+2 et R+3</b>			
LOT N°0 TOTAL INSTALLATION DE CHANTIER & ECHAFAUDAGE		1 370,00 €	HT
LOT N°1 TOTAL BASE STRUCTURE BOIS PH 3EME		64 922,50 €	HT
LOT N°2 TOTAL BASE STRUCTURE BOIS PH 2EME		55 832,50 €	HT
LOT N°3 TOTAL BASE DESAMIANTAGE PH 3EME		12 224,00 €	HT
LOT N°4 TOTAL ELECTRICITE - TALBEAU DE CHANTIER		820,00 €	HT
Sous total		135 169,00 €	HT
	Relevés sur site	180,00 €	HT
BASE		135 349,00 €	HT
ALEAS SUR TRAVAUX	5,00%	6 767,45 €	HT
ALEAS SUR PRIX MATIERE	4,00%	5 413,96 €	HT
TOTAL BUDGET TRAVAUX H.T.		147 530,41 €	HT
TVA	10,00%	14 753,04 €	TVA
<b>TOTAL TTC TRAVAUX</b>		<b>162 283,45 €</b>	<b>TTC</b>
Hono Archi H.T./TTC TRAV.	10,86%	17 623,98 €	HT
Vacations architecte	Voir rapport	- €	HT
TVA sur honoraires	10,00%	1 762,40 €	TVA
Domage Ouvrage TRC	3,00%	5 450,09 €	TTC
Bureau de contrôle		2 800,00 €	TTC
Pilote OPC	0,00%	- €	TTC
Coordonateur SPS	FORFAIT	850,00 €	TTC
Honoraires Syndic / Admin. Jud.	3,00%	5 842,20 €	TTC
<b>BUDGET DE BASE</b>		<b>196 612,13 €</b>	<b>TTC</b>

Chaque copropriétaire devra mettre à disposition les lieux de passage des fontes et réaliser à charge privative toutes les modifications permettant le raccordement des installations privatives sur les fontes neuves

- Les droits de voirie Ville de Paris sont payés directement sur le compte SDC
- Prix sous réserve des variations de TVA

## 6 Entreprises :

- Le choix des entreprises sera fait avec le Conseil Syndical ou son représentant / Administrateur Judiciaire. S'agissant d'un estimatif maîtrise d'œuvre, aucune entreprise n'a été interrogée pour le moment.
- Après validation des budgets présentés, un chiffrage par corps d'état sera établi par notre économiste pour consultation des entreprises.
- Le coordonnateur SPS vous fera parvenir une convention de coordonnateur ultérieurement

## 7 Planning & assurances :

- La totalité des travaux dureront environ 12 mois

- Les travaux feront l'objet d'une garantie décennale

## **8 Réalisation des travaux et du chantier :**

- Précisions diverses :
- Les interfaces entre les parties communes et privatives doivent être vues avant le démarrage du chantier
- Les voilages et rideaux doivent être déposés et les balcons et terrasses doivent être libérés y compris les stores et les climatisations.
- L'immeuble doit rester libre d'accès pendant le gommage pour les calfeutrements des fenêtres et pour le nettoyage des fenêtres
- Les calfeutrements seront réalisés par l'entreprise de ravalement
- Les travaux feront l'objet d'autorisations administratives (DP) auprès de l'urbanisme et de la voirie qui seront réalisés par l'architecte en amont du démarrage des travaux.
- Les entreprises lors de l'exécution de leurs ouvrages pouvant utiliser des produits irritants, les copropriétaires sont invités à en informer leurs locataires. En tout état de cause et si le cas se présentait, une note d'information sera diffusée par le coordonnateur de sécurité et de protection de la santé. Les personnes ayant des difficultés respiratoires sont invitées à se faire connaître.
- Organisations diverses :
- Les travaux doivent faire l'objet d'un état des lieux des espaces extérieurs
- En cas de découverte de structure en mauvais état pendant les travaux l'architecte informera l'administrateur judiciaire.
- Le traitement des tabliers de volets roulants nécessitera l'ouverture temporaire des fenêtres – sans objet
- L'estimatif a été fait sur la base d'un échafaudage commun entre les différents corps d'état sous-traitant avec une réalisation en une tranche de base pour le ravalement et les travaux annexes.
- Il faut voir les possibilités d'installations de chantier sur site en particulier de la mise à disposition d'un toilette, d'un lavabo et d'un local réfectoire
- Le maître d'ouvrage transmettra l'ensemble des diagnostics techniques dont ceux relatifs au plomb le CREP et à l'amiante le DAAT.

## **9 Observations d'ordre administratif :**

- L'architecte veillera au respect :
  - De l'ensemble des autorisations administratives
  - Du respect des règles de l'art et des D.T.U.
  - Du respect de la réglementation en particulier du règlement sanitaire de la ville
- Un procès-verbal de fin de chantier devra être établi par l'architecte de l'immeuble
- Les marchés de travaux seront traités sur la base de marchés à prix global et forfaitaire conformément aux spécifications de la NFP 03 001 (cahier des clauses administratives générales applicables aux travaux de bâtiment faisant l'objet de travaux privés).
- Les règlements seront effectués par chèque ou virement à 30 jours sur la base du visa de paiement établi par l'architecte. Il n'y aura pas d'acompte à la commande

Paris, le mercredi 23 novembre 2022

## Prochains rendez-vous :

**Sondages sur site SMPE GO – Mardi 15 juin 2021 à 09H00**

**Diagnostic sur site SDI DDT – Mardi 15 juin 2021 à 11H00**

## A SUIVRE - Analyse du diagnostic avec l'administrateur - A déterminer

### DIAG GENERALE ARCHITECTE IMMEUBLE

Copropriété du 02 rue des Panoramas 75002 PARIS

Code : XXXX

#### Organigramme (avec indications de présence, diffusion et convocation prochain R.V.)

Fonctions	Titulaires	Représentants	1	2	3
<b>Maitrise d'ouv</b> M.O. ADMINISTRATEUR					
<b>Maitrise d'oeuvre</b> ARCHITECTE SDC					
GEOMETRE SDC					
DIAGNOSTIQUEUR SDC	SDI DIAGNOSTIC 11 rue des Lyanes 75020 PARIS <a href="mailto:contact@officiel-diagnostic.com">contact@officiel-diagnostic.com</a>				C
AUDITELEC BET ENEDIS	AUDITELEC 15 rue Pierre Curie 92400 COURBEVOIE				
CONTROLE EVENTUELLEMENT	SOCOTEC Agence Hauts de Seine Sud 6/8 rue Andras Beck 92388 MONTIGNY LA FORÊT CEDEX				
<b>Copropriétaires Locataire</b>					
RDC RESTAURANT	CAFE LATINO ISANA 2 rue des Panoramas 75002 PARIS				
RDC GESTION	GENARLE IMMOBILIERE 1 avenue LA FONTAINE 95400 ARNOUILLE 1 F				

RDC			
1 <sup>ER</sup>	VACANT		
2 <sup>EME</sup>	VACANT		
3 <sup>EME</sup>	VACANT		
4 <sup>EME</sup>	VACANT		

#### Entreprises

GO STRUCTURE      SMPE  
53 av du régiment Normandie Nieman  
91700 ST GENEVIEVE DES BOIS

CORDISTE FILETS      PREMIER DE CORDEE  
CONTROLE 2021      83, rue de la Croix Nivert  
75015 PARIS

ELECTRICITE SG      GAUDILLERE  
VIDEOPHONIE      13, Impasse Rohri  
SDC      94800 Villejuif  
contact@gaudilleres.fr

#### Mitoyen

#### Administration

SERVICE      MAIRIE DE PARIS  
SANITAIRE      Direction du Logement et de l'Habitat  
INSPECTION DE LA      Sous-Direction de l'Habitat  
SALUBRITE      Service Technique de l'Habitat  
103 avenue de France  
75013 PARIS

Colonne 1 : présence au rendez-vous (présent = P/absent = A/absent excusé = AE/)

Colonne 2 : nombre d'exemplaires à diffuser

Colonne 3 : convocation au prochain rendez-vous (conviqué = C)

#### SOMMAIRE DU COMPTE-RENDU

##### 0. RAPPEL DE REGLES APPLICABLES AUX C.R. & OBS. SUR C.R. PRECEDENTS

1. OBJET DE LA RÉUNION
2. DONNÉES ADMINISTRATIVES
3. DONNÉES ARCHITECTURALES & TECHNIQUES
4. PLANNING
5. HYGIENE & SÉCURITÉ
6. COUT DE L'OPÉRATION
7. MOUVEMENTS DE DOCUMENTS
8. DIVERS
9. RENDEZ-VOUS

##### 0. RAPPEL SUCCINCT DE REGLES APPLICABLES AUX C.R. & OBS. SUR C.R. PRECEDENTS

###### 0.1 Règles de base :

- La collection des comptes-rendus vaut "journal d'études et de chantier" et est opposable aux destinataires faits d'observation au plus tard au R.V. suivant.
- L'inscription au C.R. entraîne les principales instructions ou observations faites oralement au cours des R.V.
- Les C.R. sont diffusés aux partenaires désignés dans la colonne n°2; il leur appartient de faire suivre l'information qu'ils reçoivent, autant que nécessaire à la bonne étude.

###### 0.2 Observations sur C.R. précédents :

#### 1. OBJET DE LA RÉUNION :

- La réunion a pour objet :
  - Diagnostic architecte général de l'immeuble
- Le prochain rendez-vous a pour objet :
  - Suivi des diagnostics et sondages structure
  - Phase 0      Analyse du dossier diagnostic architecte avec l'administrateur judiciaire
  - Phase 1 & 2      Lancement des études et appel d'offres

#### Actions / Décisions

## **2. DONNÉES ADMINISTRATIVES :**

### **Observations générales :**

- L'administrateur judiciaire de l'immeuble a missionné par mail en date du lundi 7 juin 2021 à la vacation horaire pour la phase d'investigations et de diagnostic.
- Il y a à suivre une lettre de mission pour les phases études et travaux jointe au CR 01
- Il n'y a pas de dossier en cours sur les travaux généraux d'entretien.

### **Documentations**

- Nous sommes en attente des documents suivants
- 1 les plans de l'immeuble
- 2 le RCP
- 3 les derniers PV d'assemblée générale
- 4 le livret d'entretien d'immeuble s'il existe
- 5 le dossier sinistre s'il existe
- 6 le dossier diagnostic DDT s'il existe
- 7 la dernière facture Electricité EDF pour le PDL
- 8 l'arrêté de péril de la Mairie (la gestionnaire du restaurant aurait ce papier)

### **Diagnostic Général - CR 01 – 2021 :**

- Le diagnostic général se décompose en 4 chapitres :
- 1 Structures et Clos couvert
- 2 Equipements Techniques
- 3 Equipements de Confort
- 4 Sécurité incendie et divers privatifs

### **Dossier Restaurant RDC SS SOL**

- Pour le local commercial en rez-de-chaussée en sous-sol qui est un ERP et de 5e catégorie il y a un certain nombre de documentation à obtenir sur les conformités de l'établissement de la part du propriétaire bailleur qui doit faire son affaire personnelle de sujet avec son locataire
- 1 L'accessibilité et L'escalier
- Le restaurant n'est pas accessible aux personnes à mobilité réduite il doit faire l'objet d'une ADAP en préfecture quai de Gesvres
- L'escalier n'est pas conforme à la règle de Blondel et la première marche rez-de-chaussée particulièrement haute et présente un risque de chute important
- Il est possible de rééquilibrer les marches en faisant une recharge successive pour obtenir des marches de 17 cm de haut environ régulière en ajoutant une marche au sous-sol
- 2 L'électricité
- Le propriétaire doit présenter un contrôle électrique annuel dans le cadre des établissements recevant du public
- À titre d'exemple nous avons repéré qu'il n'y avait pas de 30 Milli Ampère sur le tableau du sous-sol
- 3 Extraction cuisine
- Pour la cuisine du restaurant
- Nous sommes dans une cuisine dite « petit établissement PE » au sens de la réglementation incendie avec une puissance inférieure à 20 KW à l'électricité sans gaz
- L'appareil le plus puissant est un four de 12 KW
- il faut distinguer l'évacuation des gaz de combustion d'une part et la ventilation de l'air ambiant
- L'évacuation de ventilation de la cuisine passe dans un conduit intérieur de cheminée puis à priori chemine après directement dans l'appartement du 4e étage dans un spiralé de 100/120 en aluminium puis dans une souche adossée dans le mitoyen
- À la charge du restaurant. Faire un audit de conformité par un bureau de contrôle sur le conduit de combustible et sur le conduit de ventilation du restaurant
- 4 Réseaux - Accès pour les travaux de parties communes

- Le propriétaire doit donner une fiche de contrôle de la présence d'un bac dégraisseur sous la plonge pour éviter d'envoyer les graisses au réseau
- le propriétaire de la ligne fixe autocontrôle de l'étanchéité de son siphon de sol de cuisine en sous-sol pour éviter une dissolution du plein de terre sous l'immeuble
- Les réseaux d'alimentation d'eau froide et d'évacuation des eaux usées, des eaux Vannes et des eaux pluviales passent dans le sous-sol du restaurant réserve cuisine et sanitaires
- Il est prévu dans un délai relativement proche de remplacer des réseaux du sous-sol ce qui oblige à déposer des ouvrages privatifs pour donner accès au syndicat des copropriétaires à ces réseaux pour des travaux qui dureront environ 15 jours calendaires pendant lesquels la cuisine ne peut pas être exploitée
- **5 Humidité des murs en infra**
- Il y a des traces d'humidité en particulier sur le mur d'échiffre de l'escalier
- l'architecte conseil de mettre un doublage ventilé car dans ce quartier des murs des sous-sols présente des taux d'humidité importants

### **Dossier Travaux privatifs**

- Pour les travaux privatifs dans les appartements, il faut être vigilant en particulier sur les points suivants :
  - **Travaux de structures**
  - Si un copropriétaire souhaite faire des percements de baies dans les porteurs en maçonnerie de l'immeuble, il doit présenter son projet à l'architecte de l'immeuble et demander une autorisation en AG du SDC.
  - **Travaux sur les réseaux**
  - Les branchements des appareils sanitaires doivent respecter la nature des fontes verticales (EU Eaux usées (tous les appareils sauf les WC) et EV Eaux vannes (WC))
  - Dans l'immeuble, les sections d'origines des EU des cabinets de toilettes et salles de bains sont trop étroites pour recevoir des EV.
  - Si des réseaux sont encastrés dans le sol ils doivent l'être dans l'épaisseur de la chape privative
  - En cas d'ajout d'appareils, un calcul de débit doit être fait en conformité avec les tableaux abaques du DTU plomberie 60 – 11 d'octobre 1988.
  - **Travaux étanchéité et acoustique**
  - Les pièces d'eau doivent avoir des sols traités étanches
  - Les pièces d'eau qui ne seraient pas au-dessus d'une autre pièce d'eau doivent être traitées acoustiquement pour ne pas augmenter les transmissions de bruits aériens et solidiens existants avant travaux
  - **Travaux sur les fenêtres**
  - Les fenêtres d'origine sont en bois avec un meneau central de l'ordre de 13,5 cm
  - La découpe des clairs de vitrage est variable suivant le type de fenêtres et les étages
  - Lors du remplacement des fenêtres, elles doivent :
    - 1 Etre obligatoirement en bois (Secteur ABF)
    - 2 Respecter la largeur du meneau central
    - 3 Respecter les découpe et proportion des clairs de vitrage
  - **Organisation du chantier privatif**
  - Le chantier doit être créé le moins de trouble au voisinage et les travaux doivent se dérouler du lundi au samedi de 08H00 à 18H00 .
  - Un état des lieux contradictoire des parties communes avant et après travaux doit être fait
  - Les gravas doivent transiter dans des sacs étanches et sans l'ascenseur
  - Si une poulie est installée, elle doit faire l'objet d'une autorisation, en particulier dans la courette mitoyenne du 26 où le sol doit être protégé par un platelage désolidarisé des pavés de verre en cul de bouteille
  - **Mode opératoire**
  - Le copropriétaire doit respecter le mode opératoire suivant :
    - 1 Remplir et transmettre la « fiche d'intervention » pour que l'on sache qui intervient
    - 2 Présenter son projet à l'architecte de l'immeuble pour avis et conditions d'intervention
    - 3 Obtenir les autorisations d'intervention par le syndic ou l'architecte de l'immeuble
    - 4 Organiser une visite avec l'architecte de l'immeuble pour obtenir une « conformité fin de chantier »
  - Les honoraires de l'architecte de l'immeuble sont à la charge du demandeur

### Règlement sanitaire

- Il faut résumer ici les conditions d'évacuation réglementaires des eaux dans les immeubles parisiens.
- Le règlement sanitaire est très clair sur les réseaux autorisés ou non / article 42 - 2
- Il faut résumer ici les conditions d'évacuation actuelles des eaux dans les immeubles parisiens.
- EP Eaux pluviales
- EU Eaux usées (évier, lavabos, baignoire, douche, lave linge...)
- EV WC de toute nature
- Sur la façade rue :
- 1 Uniquement des eaux pluviales à l'exclusion de tous autres réseaux.
- Sur la façade cour (sans objet pour cet immeuble) :
- 1 Eaux pluviales avec éventuellement eaux usées d'un évier ou d'un lavabo seulement
- 2 Eaux usées indépendantes des eaux pluviales
- 3 Eaux vannes tolérées si indépendantes et en cas d'impossibilité absolue de les faire cheminer à l'intérieur
- Dans le bâti :
- 1 Tout réseau avec eaux pluviales EP séparée jusqu'en caves
- 2 Mélange des EU & EV autorisé si la section est suffisante par rapport au nombre d'appareils branchés de section au moins égale à 100 mm
- 
- Les broyeurs :
- 1 Ils sont autorisés s'il n'y a pas d'autres possibilités sur réseau EU eaux usées avec relevage
- 2 Ils sont obligatoirement gravitaire pour les EV eaux vannes (aucun réseau ascensionnel)
- 3 Ils doivent faire l'objet d'une autorisation du service sanitaire de la ville avant mise en œuvre

### Dossier péril ordinaire

- Nous n'avons pas d'information à ce sujet au 14 juin 2021

### Divers suivis

- Les Intervenants doivent fournir leur attestation d'assurance RC & Décennale
- L'architecte rappelle à l'administrateur que l'assurance DO est obligatoire pour les travaux en garantie décennale et que la souscription est à son initiative ;
- L'administrateur (aidé de l'architecte) doit passer commande des diagnostics amiante DAAT et CREP Plomb sur parties communes impactés par des travaux avant leur démarrage.
- L'administrateur (aidé de l'architecte) doit passer commande au géomètre d'un relevé numérisé complet plans coupes façades de l'immeuble

## **3. DONNÉES ARCHITECTURALES & TECHNIQUES :**

### Pièces jointes au CR 01 Diagnostic

- Il n'y pas de plan à notre connaissance
- Un dossier photos
- Le devis DDT SDI AMIANTE ET PLOMB
- Le devis SMPE de sondages planchers
- Le devis PREMIER DE CORDEE de contrôle des filets à la corde sur façades rue

### Avis demandés aux Copropriétaires :

- Voir les observations ci dessous

### Matériaux & Couleurs :

(aucun matériau ne peut être mis en oeuvre sans la présentation et l'approbation de la maîtrise d'oeuvre)

- Ensemble des avis techniques et fiches des fabricants à fournir

ENTREPRISES

## Observations Générales :

### 3-1 Structures et Clos couvert

#### 3-1 A Structures

##### Constatations

- L'immeuble est composé :
- En sous-sol, construction en voutes de pierre calcaire maçonnée
- Au RDC et dans les étages
- Élévations des refends en moellons de calcaire
- Élévation des façades en moellons de calcaire
- Planchers porteurs en bois
- PH1 avec des faiblesses de liaisonnement et aubier détruit
- PH3 ouvert par effondrement sur la partie séjour
- En attente sondages sur les autres planchers
- Escalier avec des contremarches partiellement ouvertes et un limon faible – mauvais état

##### Observations

- Les ouvrages porteurs dans les étages sont en état très moyen
- Il y a des surcharges de chapes parfois importantes
- Des désordres sont à craindre dans les planchers bois au droit des installations sanitaires
- La structure de l'escalier est à vérifier par sondages

##### Remarque de l'architecte du SDC

- Les planchers doivent être stables au feu 1H00
- Le soupirail du seuil de la porte RDC escalier a été bouché
- Le non-respect de l'étanchéité des sols des pièces d'eau prévu au règlement sanitaire entraine souvent dans ce type d'immeuble des désordres structurels des planchers bois

##### Propositions

- Sans délais
- Sondages de repérage des désordres sur structures bois porteuses
- Sondages de repérage des épaisseurs des surcharges des planchers des logements
- Sondages sur les contremarches de l'escalier
- À programmer
- La réouverture de soupirail sur rue
- La reprise des planchers porteurs en fonction des sondages
- La reprise de l'escalier en fonction des sondages
- La remise en état de la tenue au feu des planchers 01H00

##### Décisions

- Le SDC doit prendre position pour lancer ces actions
- Pour l'étude de remise en état
- 1 Signer les OS de sondages SMPE
- 2 Commande de l'étude PHASE 1 & 2 à l'architecte de l'immeuble

#### 3-1 B Couverture

##### Constatations

- La couverture de l'immeuble est composée de la façon suivante :
- Versants sur 2 rues à une pente avec un arêtier
- Entablement avec gouttière anglaise
- Brisis ardoise très mauvais état percé avec 5 lucarnes en mauvais état

- Ligne de bris avec astragale et filet de plomb
- Terrassons zinc en mauvais état avec un châssis velux axial
- Il n'y a pas de chatières de ventilation des voliges
- Une seule souche adossée sur mitoyen en plâtre très dégradées avec échelons de ramonage

#### Observations

- La couverture est de composition très classique
- Elle est en mauvais état et à reprendre entièrement avec un budget de réserve pour la charpente \$
- Les corps de cheminées et les couronnements sont à reprendre en totalité
- L'accès toit qui est inutilisable doit être refait et repensé en conformité code du travail

#### Remarque de l'architecte du SDC

- Pour les travaux de couverture, les échafaudages sont de pied depuis RDC (obligatoire code du travail). Ce sujet est à voir pour l'exploitation du restaurant qui devra souffrir la situation
- Il faut tenir compte de la RT 2012 et poser un isolant lors de la remise en état des couvertures
- **Il faut vérifier si le WC du dernier étage est une partie commune ou une partie privative du studio du dernier étage. Ce sujet est très important pour l'accès au toit avant de faire l'étude**

#### Propositions

- Sans délais
- Vérification de la nature parties communes ou privatives du WC 4<sup>ème</sup> étage
- Pas d'action à court terme sachant quand même que la toiture fuit mais que l'accès est pratiquement impossible
- À programmer
- Couverture versants rue
- Souches avec abouts de pignons sur mitoyens

#### Décisions

- Le SDC doit prendre position pour lancer ces actions
- Pour l'étude de remise en état
- 1 Commande de l'étude PHASE 1 & 2 à l'architecte de l'immeuble

### **3-1 C Façades sur rues**

#### Constatations

- La façade est en pierre massive en mauvais état avec des filets pour la corniche de tête et les balustres du 2eme étage
- Le restaurant du rez-de-chaussée a des stores et un certain nombre d'accessoires qu'il faut répertorier pendant les études

#### Observations

- Les façades en deux sens sur deux rues de l'ensemble de l'immeuble sont en mauvais état avec des risques de chutes de matériaux
- **La présence du restaurant oblige à travailler à la corde pour des raisons de sécurité uniquement le vendredi de 6H45 à 11H45**

#### Remarque de l'architecte du SDC

- Le clos n'est plus correctement assuré
- Il faut d'urgence faire passer un cordiste pour vérifier l'état des ouvrages et les risques de chutes de matériaux ainsi que la bonne tenue des filets
- À ce jour le corps ne sait pas comment il peut s'ancrer puisqu'on peut pas monter sur le toit ; il devra passer sur place pour faire un point à ce sujet

#### Propositions

- Sans délais
- Vérification trimestrielle ou semestrielle de l'état des filets et de l'état structurel de la façade
- À programmer
- Ravalement en 2 sens avec travaux de pierre très important

#### Décisions

- Le SDC doit prendre position pour lancer ces actions
- Pour l'étude de remise en état
- 1 Signer les OS du cordiste PREMIER DE CORDEE 1 400,00 € HT par intervention
- 2 Commande de l'étude PHASE 1 & 2 à l'architecte de l'immeuble

### **3-2 Équipements techniques**

#### **3-2 A Électricité**

##### Constatations

- Les installations électriques des parties communes sont non conformes à la C 15100
- La résistance du pieu de terre reste à voir (il y a une ligne de terre dans l'escalier)
- Les installations électriques des parties restaurants sont non conformes à la C 15100 (exemple pas de 30 Milliampère au sous-sol)

##### Remarque de l'architecte du SDC

- Pour les installations électriques il est impératif d'être conforme à la C15100
- Il n'y a pas de colonne montante ENEDIS dans cet immeuble mais une distribution en jeu d'orgue depuis le répartiteur au RDC sous l'escalier. Cette situation pose un problème car il est interdit de monter en jeu d'orgue à plus de R+3 ans nous sommes en R+4
- Nous n'avons pas de place en dehors des marches pour mettre une colonne montante électriques avec des distributeurs d'étage, il nous faut donc une dérogation

##### Propositions

- Sans délais
- Vérification de la coupure au tableau des installations des parties communes
- Vérification de la coupure aux tableaux des installations des parties privatives
- À programmer
- La vérification avec AUDITELEC de la conformité du jeu d'orgue ENEDIS
- La remise en état des installations électriques sur les parties communes

##### Décisions

- Le SDC doit prendre position pour lancer ces actions
- Pour l'étude de remise en état
- 1 Signer les OS de l'électricien pour la mise en place d'un tableau de chantier
- 2 Commande de l'étude PHASE 1 & 2 à l'architecte de l'immeuble

#### **3-2 B Réseaux EF EU EV EP – VMC - WC Communs – Poubelles**

##### Constatations

- Il n'y a pas de nourrice eau froide sur la distribution en amont
- Il y a 1 compteur « EAUX DE PARIS » et un compteur individuel pour le restaurant
- Le réseau d'eau froide est en cuivre en état d'usage et chemine dans une colonne montante dans l'escalier avec des comptage d'étage dans la gaine
- Les fontes EV EU EP sont en mauvais état dans les sous-sol et au RDC
- Le WC du dernier étage en mauvais état
- Il n'y a pas de local poubelles

##### Observations

- EF Il faut mettre en place le calorifuge pour éviter la condensation sur la colonne montante
- EU EV EP Il faut remplacer les fontes au sous-sol et au RDC
- EU EV EP Il faut remplacer les fontes dans les étages avec une chie unique EV EU
- WC Communs et Poubelles
- Si le WC du dernier étage est commun, il doit être remis en état
- Faute de pouvoir créer un local poubelle chaque propriétaire doit faire son affaire personnelle de l'évacuation de ses déchets

#### Remarque de l'architecte du SDC

- Les locaux poubelles sont souvent source d'incendie, il n'est pas envisageable de laisser la poubelle à rez-de-chaussée dans le pied de l'escalier
- Les locaux sanitaires des appartements doivent être ventilés ce qui n'est pas toujours le cas (ce sujet est privatif)
- La remise en état des fonds a un impact important sur le restaurant et pendant 15 jours celui-ci ne pourra pas exploiter cette cuisine pendant les travaux

#### Propositions

- Sans délai
- Il faut couper le robinet d'alimentation de la colonne montante d'eau froide des étages qui se situe au-dessus du compteur « eau de Paris »
- Cela a été demandé au restaurateur pendant le rendez-vous du 10 juin 2021
- À programmer
- Calorifuge de la distribution d'eau froide
- Remplacement des fontes
- Remise en état le WC du 4<sup>me</sup> étage

#### Décisions

- Le SDC doit prendre position pour lancer ces actions
- Pour l'étude de remise en état
- 1 Commande de l'étude PHASE 1 & 2 à l'architecte de l'immeuble

### 3-2 C Gaz

#### Remarque de l'architecte du SDC

- Il faut vérifier que lui-même n'est plus alimenté en gaz
- à priori ce sujet est sans objet

### 3-3 Equipement de confort

#### 3-3 A Hall et escalier – MSP – Murs sols Plafonds – parties communes

#### Constatations

- Les parties communes sont en état dégradées

#### Remarque de l'architecte du SDC

- Pour les murs sols plafonds
- Une étude complète de remise à niveau des parties communes est possible avec soit encastrement des réseaux et/ou soit habillages des coffrets des concessionnaires.
- Avant les travaux il faut faire un point sur le statut des jeux dorgues d'alimentation électrique des appartements

#### Propositions

- Sans délais
- sans objet

- À programmer
- Remise en état des réseaux des concessionnaires dans la cage d'escalier
- Création de la fibre optique pour desservir les appartements
- Remise en état du hall et de la cage d'escalier Murs sols plafonds

#### Décisions

- Le SDC doit prendre position pour lancer ces actions
- Pour l'étude de remise en état
- 1 Commande de l'étude PHASE 1 & 2 à l'architecte de l'immeuble

### **3-4 Sécurité - accessibilité**

#### **3-4 A Sécurité incendie**

##### Constatations

- L'escalier à des planchers à plus de 8 m par rapport au trottoir et n'a pas de désenfumage

##### Remarque de l'architecte du SDC

- Pour la sécurité de l'immeuble il est souhaitable d'avoir des locaux et des installations en bon état
- L'accès de toit doit être conforme et en bon état d'accès
- Les portes palières doivent être CF 1/2HEURE

##### Propositions

- Sans délais
- Débarrassage de tous les objets et encombrants des parties communes et privatives présentant un risque d'incendie
- À programmer
- Désenfumage de la cage d'escalier
- Portes CF ½ H à tous les étages

#### Décisions

- Le SDC doit prendre position pour lancer ces actions
- Pour l'étude de remise en état
- 1 Commande de l'étude PHASE 1 & 2 à l'architecte de l'immeuble
- 2 Demander au copropriétaire du lot RDC SS SOL un auto contrôle de ses installations de cuisine et du conduit de ventilation

#### **3-4 B Accessibilité**

##### Constatations sur bâtiment principal

- L'immeuble est difficile d'accès pour les personnes à mobilité réduite

##### Remarque de l'architecte du SDC

- La configuration des lieux ne permet pas une mise aux normes pour l'accès des handicapés lourds
- Il ne faut surtout pas accepter de transformer certains appartements en profession libérale recevant du public ; toute création est d'ailleurs impossible à partir de maintenant dans cet immeuble

### **3-4 C Conformité logements**

#### **Préambule**

- La mission concerne le juste entretien des parties communes, les parties privatives seront par conséquent analysées par rapport aux incidences sur ces parties communes.
- Il s'agit principalement des sujets suivants :
- La conformité des installations électriques par rapport au risque d'incendie
- La conformité des installations sanitaires – étanchéité des salles d'eau – ventilation
- Le respect de l'harmonie des façades avec les fenêtres et les portes palières
- Les risques acoustiques aux bruits d'impact (sols) et au bruits aériens (équipements)

#### **Remarque de l'architecte du SDC**

- Il faut distinguer pour les logements :
- D'une part les désordres privatifs qui sont listés et de la responsabilité de chacun sans intervention de l'architecte de l'immeuble
- Les ouvrages concernés pour les parties privatives sont essentiellement :
  - 1 Les étanchéités des salles d'eau qui doivent être faites sans délais pour être conformes au règlement sanitaire de la Ville de PARIS mais surtout pour ne pas dégrader l'immeuble
  - 2 Les remises en état de installations électriques pour éviter les risques d'incendie
  - 4 Les travaux sur parties communes sans autorisation comme de passer des réseaux sous des parquets
  - 5 Le remplacement des fenêtres sans autorisation administrative avec des PVC interdits et avec des proportions inadaptées
- D'autre part les désordres des éléments communs qui passent ou jouxtent les parties privatives et qui sont de la responsabilité du SDC avec intervention de l'architecte de l'immeuble
- Les ouvrages concernés pour les parties communes sont essentiellement :
  - Les fontes fuyardes mais qui pour leurs remplacements obligent à la dépose des ouvrages privatifs à la charge du copropriétaire occupant qui doit laisser l'accès à l'entretien des parties communes.
  - L'entretien des ravalements pour éviter les DDE le long des façades ...

#### **Propositions**

- Réparations sans délais des étanchéités des salles d'eau
- Réparations sans délais des installations électriques
- Programmation des remplacements des chutes fontes
- Programmation des remplacements des fenêtres non conformes

#### **Décisions**

- Après la visite de tous les logements pour la refonte des réseaux EF EU, l'administrateur doit mettre en demeure les copropriétaires qui portent atteinte aux parties communes

#### **En conclusion :**

##### **Les études et travaux portent sur les sujets suivants :**

##### **Sans délais**

- |  |                                       |
|--|---------------------------------------|
| - <b>3-0 A Relevés et diagnostics</b>  |                                       |
| - Engagement des diagnostics DAAT et CREP auprès d'un diagnostiqueur                                   | 1 049,17 € HT SDI                     |
| - Vérification de la nature parties communes ou privatives du WC 4 <sup>ème</sup> étage                |                                       |
| - <b>3-1 A Structures</b>  |                                       |
| - Engagement des sondages structures planchers et escalier   | 750,00 € HT SMPE                      |
| - Engagement des sondages épaisseurs des chapes sur les planchers                                      | Compris                               |
| - Sur ces deux points l'architecte joint au CR 01 les devis SDI & SMPE                                 |                                       |
| - <b>3-1 C Façades sur rues</b>  |                                       |
| - Vérification trimestrielle ou semestrielle de l'état des filets et de l'état structurel de la façade | 1 400,00 € HT JOUR<br>PREMIERDECORDEE |
| - <b>3-2 A Électricité</b>   |                                       |

- Vérification de la coupure au tableau des installations des parties communes
- Vérification de la coupure aux tableaux des installations des parties privatives
- **3-2 C Gaz**
- Vérification de l'absence de réseaux gaz
- **3-4 A Sécurité incendie**
- Débarrasage de tous les objets et encombrants des parties communes
- À la charge du restaurant. Faire un audit d'un bureau de contrôle ou d'une entreprise de CVC sur le conduit du restaurant

#### **À programmer**

- **3-1 A Structures**
- La réouverture de soupirail sur rue
- La reprise des planchers porteurs en fonction des sondages
- La reprise de l'escalier en fonction des sondages
- La remise en état de la tenue au feu des planchers 01H00
- **3-1 B Couverture**
- Couverture versants rue
- Souches avec abouts de pignons sur mitoyens
- **3-1 C Façades**
- Ravalement en 2 sens avec travaux de pierre très important
- **3-2 A Électricité**
- La vérification avec AUDITELEC de la conformité du jeu d'orgue ENEDIS
- La remise en état des installations électriques sur les parties communes
- **3-2 B Réseaux EF EU EV EP – WC Communs – Poubelles**
- Calorifuge de la distribution d'eau froide
- Remplacement des fontes
- Remise en état le WC du 4<sup>ème</sup> étage
- **3-3 A Hall et escalier – MSP – Murs sols Plafonds – parties communes**
- Remise en état des réseaux des concessionnaires dans la cage d'escalier
- Création de la fibre optique pour desservir les appartements
- Remise en état du hall et de la cage d'escalier Murs sols plafonds
- **3-4 A Sécurité incendie**
- Désenfumage de la cage d'escalier
- Portes CF vers la passerelle à tous les étages

#### **Les actions et études à mener sur la base de ce diagnostic sont les suivantes :**

- 1 Missionner l'architecte de l'immeuble pour lancer les études
- 2 Monter une réunion avec l'architecte de l'immeuble pour organiser la planification des études
- 3 Lancer les diagnostics DAAT et CREP et les sondages

#### **DIAGNOSTIC - DAAT CREP**

**DAAT**

##### **Études & DOE**

- Le devis est joint au CR N°01 pour 1 049,17 € HT
- Attestation d'assurances 2021 fait

##### **Matériaux Echantillons**

- RAS

##### **Chantier**

- Faire l'intervention le mardi 15 juin 21 11H00 matin – voir SMPE pour les accès
- Rapport à transmettre après prélèvements

#### **STRCUTURE**

**SMPE**

##### **Études & DOE**

- Le devis est joint au CR N°01 pour 750,00 € HT
- Attestation d'assurances 2021 fait

**Matériaux Echantillons**

- RAS

**Chantier**

- Faire l'intervention le mardi 15 juin 21 – voir SDI pour les prélèvements DDT pour les accès
- Rapport à transmettre avec analyse des structures bois et des épaisseurs des chapes

**CORDISTE FACADE RUES****PREMIERDECORDEE****Études & DOE**

- Le devis est à transmettre sur la base de 1 400,00 € HT par intervention
- Attestation d'assurances 2021 fait

**Matériaux Echantillons**

- Les fiches des matériaux utilisés

**Chantier**

- Intervention à définir
- Les interventions sont limitées au vendredi de 6h45 à 11h45

**ENEDIS****AUDITELEC****Études & DOE**

- Le devis est à transmettre après passage sur site
- Attestation d'assurances 2021 fait

**Matériaux Echantillons**

- Les fiches des matériaux utilisés

**Chantier**

- Intervention à définir

**4. PLANNING :**

RDC COUR	DÉBUT	FIN	RETARD
Diagnostic 1	10 juin 2021		
Sondages 1	15 juin 2021		
Point avec l'adm jud et l'architecte	A définir		
Conseil Syndical 1	A définir		
Etude plombier relevés			
Etudes architecte			
Conseil Syndical 2			
Appel d'offres			
AMT			
AG du SDC			
Visite préalable			
DÉMARRAGE CHANTIER			
Plomberie			
RÉCEPTION			
LEVÉES DES RÉSERVES			

Observations : RAS

**5. HYGIENE & SÉCURITÉ :**

TRAVAUX RDC COUR	EFFECTIFS	EFFECTIFS MAXIMUM	ASSURANCES	N° DE POLICE	EXPIRATION
Architecte			MAF	13752 / B	31/12/21
Maçonnerie, peinture					

PREMIER DE CORDEE	Cordiste					
	Plomberie					
NS CORPS D'ÉTAT	SUR SITE CETTE SEMAINE					

Observations : Respect du code du travail

Sous-traitant : Agrément des sous-traitants,

Installation de chantier : RAS

## 6. COUT DE L'OPÉRATION :

- Mission à voir avec l'architecte à la vacation horaire phase 0
- Vacation horaire 200.00 € HT de l'heure
- Déplacement 100.00 € HT
- Une lettre de commande est en préparation pour les missions Phase 1 2 3
- Frais diagnostics en sus
  - 1/ Les frais de relevés de géomètre complémentaires si cela s'avère utiles
  - 2/ Les éventuels sondages sur site pour le diagnostic du maçon pour repérage structures et compositions des murs de façades
  - 3/ Les éventuels sondages sur site pour le diagnostic du plombier en cas d'incompréhension visuelle des passages de réseaux

# P02 / 02

Prochains rendez-vous :  
A déterminer

**DIAG GENERALE ARCHITECTE IMMEUBLE**  
Copropriété du 02 rue des Panoramas 75002 PARIS  
Code : XXXX

Organigramme (avec indications de présence, diffusion et convocation prochain R.V.)

Fonctions	Titulaires	Représentants	1	2	3
<b>Maîtrise d'ouvr</b> M.O ADMINISTRATEUR 02 PANORAMAS					
<b>Maîtrise d'oeuvre</b> ARCHITECTE SDC					
<b>Copropriétaires Locataire</b>					
RDC RESTAURANT	CAPE LATINO ISANA 2 rue des Panoramas 75002 PARIS				
RDC GESTION	GERANCE IMMOBILIERE 1 avenue LA FONTAINE 95400 ARNOUVILLE				
RDC					
1 <sup>ER</sup>					
2 <sup>EME</sup>					
3 <sup>EME</sup>					
<b>Mityoen</b>					
7 9 SAINT MARC	MEILLANT ET BOURDELEAU ORALIA 7 rue Auber 75009 PARIS				
ARCHI 7 9 ST MARC	SISPEO ARCHITECTES 9 rue Lantiez 75013 PARIS				
<b>Administration</b>					

SERVICE  
SANITAIRE  
INSPECTION DE LA  
SALUBRITE

MAIRIE DE PARIS  
Direction du Logement et de l'Habitat  
Sous-Direction de l'Habitat  
Service Technique de l'Habitat  
103 avenue de France  
75013 PARIS

Colonne 1 : présence au rendez-vous (présent = P/absent = A/absent excusé = A<sub>1</sub>)

Colonne 2 : nombre d'exemplaires à diffuser

Colonne 3 : convocation au prochain rendez-vous (convoqué = C)

#### SOMMAIRE DU COMPTE-RENDU

0 RAPPEL DE REGLES APPLICABLES AUX C.R. & OBS. SUR C.R. PRECEDENTS

1 OBJET DE LA REUNION

2 DONNEES ADMINISTRATIVES

3 DONNEES ARCHITECTURALES & TECHNIQUES

4 PLANNING

5 HYGIENE & SECURITE

6 COUT DE L'OPERATION

7 MOUVEMENTS DE DOCUMENTS

8 DIVERS

9 RENDEZ-VOUS

0 RAPPEL SUCCINCT DE REGLES APPLICABLES AUX C.R. & OBS. SUR C.R. PRECEDENTS

0.1 Règles de base

- La collection des comptes-rendus vaut "journal d'études et de chantier" et est opposable aux destinataires faute d'observation au plus tard au R.V. suivant.

- L'inscription au C.R. entérine les principales instructions ou observations faites oralement au cours des R.V.

- Les C.R. sont diffusés aux partenaires désignés dans la colonne n°2, à leur appartenir de faire suivre l'information qu'ils reçoivent, autant que nécessaire à la bonne étude.

## 1. OBJET DE LA RÉUNION :

- La réunion a pour objet :
  - Visite mur mitoyen à la demande du syndic du 7-9 rue Saint Marc en présence de l'architecte de l'immeuble.
- Le prochain rendez-vous a pour objet :
  - A déterminer

## Actions / Décisions

### Dossier visite mur mitoyen côté 7-9 rue Saint Marc

18/03/22

#### Préambule :

- La présente visite porte sur le mur mitoyen perpendiculaire à la rue des Panoramas entre les parcelles 000 AG 107 (2 rue des Panoramas) et 000 AG 105 (7-9 rue Saint Marc / 4 rues des Panoramas)

#### Constatations :

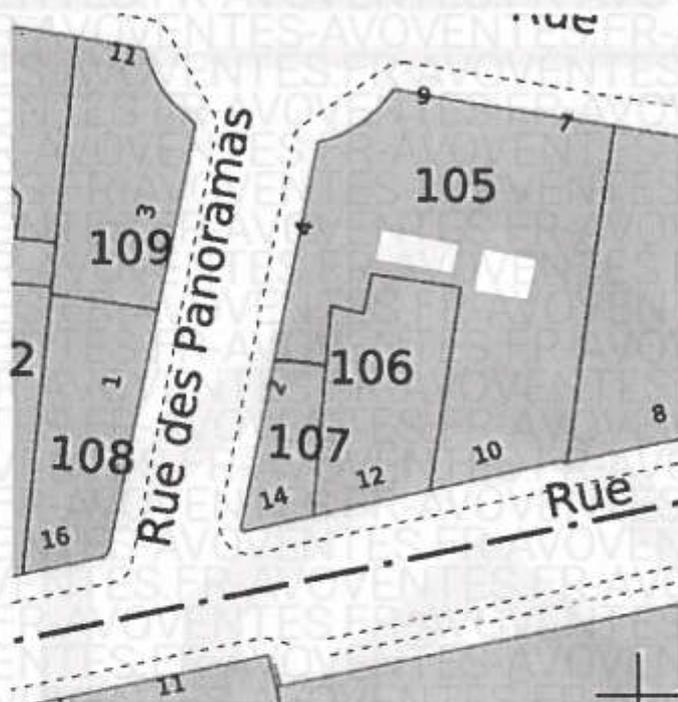
- Le mur mitoyen est de composition classique pour ce type de construction : moellon de calcaire.
- La visite sur site a été réalisée de part et d'autre du mur mitoyen, à savoir :
  - Côté 2 rue des Panoramas :
    - La totalité du mur mitoyen est dans l'emprise de l'escalier partie commune.
    - Le mur a été inspecté du RDC au R+3
    - Il présente quelques microfissures et ne présente pas de fissuration anormale.
  - Côté 7-9 rue Saint Marc :
    - RDC : non visité, observé depuis la vitrine sur rue. Présence de mobilier (étagères / rangements) sur la totalité de la hauteur du mur mitoyen, pas de visibilité.
    - R+1 : visité, appartement refait récemment, présence de doublage sur la totalité du mur mitoyen, pas de visibilité.
    - R+2 : visité, présence d'une microfissure verticale sur le mur mitoyen côté 2 Panoramas et une côté parcelle 000 AG 106 (12 rue Feydeau).
    - R+3 : non visité

#### Observations

- La visite à permis une vue de la quasi-totalité de la mitoyenneté entre les 2 parcelles.

Avis de l'architecte du SDC du 2 rue des Panoramas :

- À la vue de l'étroitesse de la limite séparative (3ml), il apparait judicieux d'élargir l'étude aux mur mitoyen en retour côté (Parcelle 000 AG 106).
- Le bâtiment côté 12 rue Feydeau étant engagé dans celui du 7-9 Saint Marc, il parait judicieux de réaliser un plan de recollement de la zone en ces 3 parcelles.





# HCL

**PROCES-VERBAL DE DECISIONS**  
**SDC 14 rue Feydau – 2 rue des Panoramas**  
**75002 PARIS**

**L'an deux mille vingt et un**  
**Le 21 août à 10h00**

Par une ordonnance rendue en date du 8 mars 2021 par le Tribunal Judiciaire de PARIS, j'ai été désignée en qualité d'Administrateur Provisoire de la copropriété sise à PARIS (75002) – 14 rue Feydau – 2 rue des panoramas, au visa de l'article 47 du décret du 17 mars 1967.

Toutefois, et compte tenu du fait que la sécurité des occupants et la situation financière de la copropriété étant compromises, j'ai sollicité l'extension de ma mission, au visa de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Par une ordonnance rendue en date du 6 juillet 2021, le Tribunal Judiciaire de PARIS a accédé à ma demande et j'ai été désignée en qualité d'Administrateur Provisoire de ladite copropriété, avec pour mission notamment de prendre toutes les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété.

En exécution de ma mission, j'ai décidé de prendre les mesures suivantes :

- I- Rapport de l'Administrateur Provisoire
- II- Ratification de la proposition de mission n°1 du cabinet EUROGIP
- III- Ratification du devis n° 252779 de l'entreprise Officiel du Diagnostic prévoyant la réalisation de diagnostics amiante et plomb avant travaux.
- IV- Ratification du devis n°21 06 194 A de l'entreprise SMPE prévoyant la réalisation de sondages des planchers bois.
- V- Ratification du devis n°2106-02243 de l'entreprise Premier de Cordée prévoyant de vérifier l'état des filets en façade et la purge des éléments de façade menaçants.
- VI- Ratification du devis LAYHER n°PF212601 prévoyant la mise en place d'un échafaudage avec pare-gravats
- VII- Ratification du budget des charges courantes 01/10/2020- 30/09/2021
- VIII- Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/10/2021 au 30/09/2022

bu

- IX- Approbation de la réalisation d'un appel de fonds exceptionnel d'un montant de 10.000,00 €
- X- Approbation de la lettre de commande n°1 du cabinet EUROGIP
- XI- Autorisation donner à Me CAUCHEMEZ-LAUBEUF es qualité aux fins de solliciter l'ouverture d'une procédure en liquidation ou redressement judiciaire à l'encontre de

**Résolution n°1 : Ratification de la proposition de mission n°1 du cabinet EUROGIP**

Par ordonnance de votre siège en date du 8 mars 2021, j'ai été désignée en qualité d'Administrateur provisoire de l'immeuble sis à PARIS (75002), 14 rue Feydau – 2 rue des Panoramas, avec pour mission de :

- Me faire remettre les fonds et l'ensemble des documents et des archives du syndicat ;
- Administrer la copropriété, prendre toutes mesures urgentes, et convoquer l'assemblée générale en vue de la désignation d'un syndic.

Cette désignation est intervenue à la demande de la Société CRAUNOT, ancien syndic de l'immeuble, prise en la personne de son représentant légal.

Il convient de rappeler ce qui suit :

L'immeuble sis à PARIS (75002) – 14 rue Feydau – 2 rue des Panoramas, est soumis au statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Il comprend 6 lots, numérotés de 1 à 6.

Lors de l'assemblée générale ordinaire qui s'est tenue le 16 mars 2018, le mandat du Cabinet CRAUNOT a été renouvelé pour une période de 15 mois, soit jusqu'au 16 juin 2019.

*dl*

Faute de copropriétaires présents, les deux assemblées convoquées ultérieurement n'ont pu se tenir, et la copropriété s'est trouvée dépourvue de syndic à compter de cette date.

Le Cabinet CRAUNOT a donc sollicité, par voie de requête du 5 mars 2021, la désignation d'un administrateur provisoire sur le fondement de l'article 47 du décret du 17 mars 1967.

C'est dans ces conditions qu'est intervenue ma désignation.

Saisie de ma mission le 26 mars 2021, j'ai immédiatement notifié ma désignation à chacun des copropriétaires par courrier recommandé. Dans ce même courrier, je leur ai demandé de me faire parvenir des propositions de contrats de syndic.

Le 26 avril 2021, j'ai récupéré de l'ancien syndic l'ensemble des documents et archives de la copropriété.

Le 2 avril 2021, j'ai reçu du courtier CARENE ASSURANCE l'attestation d'assurance en cours de validité de l'immeuble, ainsi qu'un dont acte de changement de syndic le 13 avril.

A la lecture des archives de la copropriété j'ai constaté qu'un copropriétaire, tait débiteur de 60.089,31 € et que l'immeuble était affecté par de nombreux désordres. Par conséquent, j'ai mandaté afin qu'il réalise un diagnostic général de l'immeuble.

J'ai reçu son rapport le 14 juin 2021, aux termes duquel des travaux importants se sont avérés nécessaires (parties communes dégradées, non-conformité du système électrique, état alarmant des façades sur rue...).

Conformément aux préconisations de l'architecte, j'ai mandaté la société PREMIER DE CORDEE afin qu'elle vérifie l'état des filets installés sur les corniches et qu'elle purge les pierres qui le nécessitaient.

Le 25 juin 2021, la société PREMIER DE CORDEE m'a adressé son rapport après intervention, me signalant un risque grave de chute de blocs de pierre en façade.

Par conséquent, j'ai immédiatement alerté le propriétaire du local commercial et son exploitant qu'il était nécessaire de fermer le restaurant dans l'attente que des mesures conservatoires puissent assurer la sécurité des clients.

Concomitamment, j'ai alerté le Bureau des ERP de la Préfecture de Police afin qu'il prenne toutes mesures administratives qu'il jugerait utile.

L'état de dégradation avancé de cet immeuble ainsi que sa situation financière nécessitait de prendre des mesures d'urgence.

Par conséquent, j'ai sollicité auprès de mon Conseil une requête en extension de ma mission, sur le fondement de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965, la copropriété étant par ailleurs en difficultés financières.

Par ordonnance rendue en date du 6 juillet 2021, le Tribunal Judiciaire de PARIS a accédé à ma demande.



Afin d'assurer la sécurité des riverains et des clients du local commercial, j'ai décidé, conformément aux préconisations de l'architecte, de valider en urgence l'installation d'un échafaudage et d'un pare gravats.

J'ai dressé le présent procès-verbal afin notamment de ratifier certaines actions précitées ainsi que missionner le cabinet EUROGIP pour l'étude des travaux à engager.

**Résolution n°2 : Ratification de la proposition de mission n°1 du cabinet EUROGIP**

Conformément aux pouvoirs qui m'ont été confiés par le Tribunal Judiciaire de Paris, au visa de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965, décision est prise de ratifier la proposition de suivi d'immeuble du cabinet EUROGIP, laquelle prévoit notamment de dresser un avis technique sur la situation de l'immeuble ainsi que le suivi des mesures d'urgences à prendre.

**L'Administrateur Provisoire approuve la présente résolution.**

**Résolution n°3 : Ratification du devis n° 252779 de l'entreprise Officiel du Diagnostic prévoyant la réalisation de diagnostics amiante et plomb avant travaux.**

Conformément aux pouvoirs qui m'ont été confiés par le Tribunal Judiciaire de Paris, au visa de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965, décision est prise de ratifier ce devis d'un montant total de 1.259,00 € TTC, lequel porte sur la réalisation des diagnostics amiante et plomb avant travaux.

**L'Administrateur Provisoire approuve la présente résolution.**

**Résolution n°4 : Ratification du devis n°21 06 194 A de l'entreprise SMPE prévoyant la réalisation de sondages des planchers bois.**

Conformément aux pouvoirs qui m'ont été confiés par le Tribunal Judiciaire de Paris, au visa de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965, décision est prise de ratifier l'approbation du devis de l'entreprise SMPE n° 21 06 194 A prévoyant la réalisation de sondages des planchers bois pour un montant total de 900,00 € TTC.

**L'Administrateur Provisoire approuve la présente résolution.**



**Résolution n°5 : Ratification du devis n°2106-02243 de l'entreprise Premier de Cordée prévoyant de vérifier l'état des filets en façade et la purge des éléments de façade menaçants.**

Conformément aux pouvoirs qui m'ont été confiés par le Tribunal Judiciaire de Paris, au visa de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965, décision est prise de ratifier le n° 2106-02243 de l'entreprise Premier de Cordée, prévoyant pour un montant de 1.958,00 € TTC, de vérifier l'état des filets en façade et la purge des éléments de façade menaçants.

Cette opération a été financée à l'aide des fonds perçus au titre des charges courantes. Afin de reconstituer la trésorerie de l'immeuble, un appel de fonds de 2.000,00 € exigible le 1<sup>er</sup> septembre 2021 sera prochainement effectué.

Ces fonds seront appelés en clé charges communes générales.

**L'Administrateur Provisoire approuve la présente résolution.**

**Résolution n°6 : Ratification du devis LAYHER n°PF212601 prévoyant la mise en place d'un échafaudage avec pare-gravats**

Conformément aux pouvoirs qui m'ont été confiés par le Tribunal Judiciaire de Paris, au visa de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965, décision est prise de ratifier le devis de l'entreprise LAYHER n°PF212601, prévoyant pour un montant total de 7.080 € TTC, la mise en place d'un échafaudage et d'un pare-gravats sur la façade rue.

Cette opération a été financée à l'aide des fonds perçus au titre des charges courantes. Afin de reconstituer la trésorerie de l'immeuble, un appel de fonds de 7.500,00 € exigible le 1<sup>er</sup> septembre 2021 sera prochainement effectué.

Les appels de fonds seront réalisés en clé charges communes générales.

**L'Administrateur Provisoire approuve la présente résolution.**

**Résolution n°7 : Ratification du budget prévisionnel de l'exercice du 01/10/2020 au 30/09/2021**

A la lecture des éléments transmis par l'ancien syndic, le cabinet CRAUNOT, j'ai constaté que le budget prévisionnel de l'exercice en cours n'était pas approuvé.

Par conséquent, et conformément aux pouvoirs qui m'ont été confiés par le Tribunal de Judiciaire de Paris, au visa de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965, décision est prise de ratifier le budget prévisionnel de l'exercice 01/10/2020-30/09/2021, pour un montant total de 10.000,00 €.

Les appels de fonds seront appelés chaque trimestre et effectués sur la clé charges communes générales.

**L'Administrateur Provisoire approuve la présente résolution.**



**Résolution n°8 : Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/10/2021-30/09/2022**

A la lecture des éléments transmis par l'ancien syndic, le cabinet CRAUNOT, j'ai constaté que le budget prévisionnel de l'exercice en cours n'était pas approuvé.

Par conséquent, et conformément aux pouvoirs qui m'ont été confiés par le Tribunal de Judiciaire de Paris, au visa de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965, décision est prise de ratifier le budget prévisionnel de l'exercice 01/10/2021-30/09/2022, pour un montant total de 10.000,00 €.

Les appels de fonds seront appelés chaque trimestre et effectués sur la clé charges communes générales.

**L'Administrateur Provisoire approuve la présente résolution.**

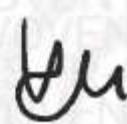
**Résolution n°9: Approbation de la réalisation d'un appel de fonds exceptionnel d'un montant de 10.000,00 €**

A ce jour, la balance des copropriétaires indique que [redacted] est débitrice de 65.149,31 €.

Afin de faire face à la défaillance de ce copropriétaire, et conformément aux pouvoirs qui m'ont été confiés par le Tribunal de Judiciaire de Paris, au visa de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965, décision est prise de réaliser un appel de fonds exceptionnel d'un montant de 10.000,00 €.

Cet appel de fonds sera exigible le 1<sup>er</sup> septembre 2021 et réalisé sur la clé charges communes générales.

**L'Administrateur Provisoire approuve la présente résolution.**



**Résolution n°10 : Approbation de la lettre de commande n°1 du cabinet EUROGIP**

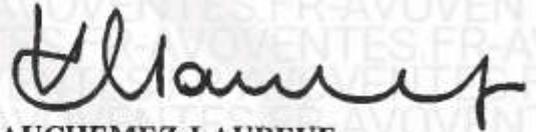
Conformément aux pouvoirs qui m'ont été confiés par le Tribunal Judiciaire de Paris, au visa de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965, décision est prise d'approuver la lettre de commande du cabinet EUROGIP, laquelle prévoit notamment de réaliser les études, l'appel d'offres et la direction des travaux.

**L'Administrateur Provisoire approuve la présente résolution.**

**Résolution n°11 : Autorisation donner à Me CAUCHEMEZ-LAUBEUF es qualité aux fins de solliciter l'ouverture d'une procédure en liquidation ou redressement judiciaire à l'encontre de la**

Conformément aux pouvoirs qui m'ont été confiés par le Tribunal Judiciaire de Paris, au visa de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965, décision est prise d'engager une procédure en liquidation ou redressement judiciaire à l'encontre de

**L'Administrateur Provisoire approuve la présente résolution.**



**Hélène CAUCHEMEZ-LAUBEUF**  
Administrateur judiciaire

**Annexes :**

- CR n°1 du cabinet EUROGIP
- Rapport Premier de Cordée
- Proposition de mission n°1 du cabinet EUROGIP
- Devis Officiel du Diagnostic n°252779
- Devis SMPE 21 06 194 A
- Devis Premier de Cordée n°2106-02243
- Devis LAYHER n°PF212601
- Lettre de commande n°2 du cabinet EUROGIP



# HCL,

Hélène Cauchemez-Laubeuf  
ADMINISTRATEUR JUDICIAIRE

**PROCES-VERBAL DE DECISIONS<sup>1</sup>**  
**SDC 14 rue Feydau – 2 rue des Panoramas**  
**75002 PARIS**

**L'an deux mil vingt deux**  
**Le 22 décembre à 15h00**

Par une ordonnance rendue en date du 8 mars 2021 par le Tribunal Judiciaire de PARIS, j'ai été désignée en qualité d'Administrateur Provisoire de la copropriété sise à PARIS (75002) – 14 rue Feydau – 2 rue des panoramas, au visa de l'article 47 du décret du 17 mars 1967.

Toutefois, et compte tenu du fait que la sécurité des occupants et la situation financière de la copropriété étant compromises, j'ai sollicité l'extension de ma mission, au visa de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Par une ordonnance rendue en date du 6 juillet 2021, régulièrement prorogée, le Tribunal Judiciaire de PARIS a accédé à ma demande et j'ai été désignée en qualité d'Administrateur Provisoire de ladite copropriété, avec pour mission notamment de prendre toutes les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété.

En exécution de ma mission, j'ai décidé de prendre les mesures suivantes :

- I- Rapport de l'Administrateur Provisoire sur l'état de dégradation de l'immeuble
- II- Approbation du budget des travaux de réfection de la couverture et du ravalement de la façade.
- III- Approbation du budget des travaux de réfection de la cage d'escalier, des réseaux eaux usées/eaux vannes, eaux froides et électriques.
- IV- Approbation du budget des travaux de réhabilitation à engager
- V- Ratification du budget prévisionnel de l'exercice 01/10/2022-30/09/2023



Hélène Cauchemez-Laubeuf - Administrateur Judiciaire

37, rue La Fayette 75009 Paris - Tél. 01 40 88 70 20 - Fax 01 40 88 71 94 - hcl@etudecauchemez.fr

Membre d'une association agréée - Le règlement des honoraires par chèque est accepté

**Résolution n°1 : Rapport de l'Administrateur Provisoire sur l'état de dégradation de l'immeuble**

A la suite de ma désignation au visa de l'article 47 de la loi du 10 juillet 1965, j'ai mandaté M. [REDACTED] afin qu'il réalise un diagnostic général de l'immeuble.

J'ai reçu son rapport le 14 juin 2021, aux termes duquel des travaux importants se sont avérés nécessaires (parties communes dégradées, non-conformité du système électrique, état alarmant des façades sur rue...).

Conformément aux préconisations de l'architecte, j'ai mandaté la société PREMIER DE CORDEE afin qu'elle vérifie l'état des filets installés sur les corniches et qu'elle purge les pierres qui le nécessitaient.

Le 25 juin 2021, la société PREMIER DE CORDEE m'a adressé son rapport après intervention, me signalant un risque grave de chute de blocs de pierre en façade.

Par conséquent, j'ai immédiatement alerté le propriétaire du local commercial et son exploitant qu'il était nécessaire de fermer le restaurant dans l'attente que des mesures conservatoires puissent assurer la sécurité des clients.

Concomitamment, j'ai alerté le Bureau des ERP de la Préfecture de Police afin qu'il prenne toutes mesures administratives qu'il jugerait utile.

L'état de dégradation avancé de cet immeuble ainsi que sa situation financière nécessitait de prendre des mesures d'urgence.

Par conséquent, j'ai sollicité auprès de mon Conseil une requête en extension de ma mission, sur le fondement de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965, la copropriété étant par ailleurs en difficultés financières.

Par ordonnance rendue en date du 6 juillet 2021, le Tribunal Judiciaire de PARIS a accédé à ma demande.

Afin d'assurer la sécurité des riverains et des clients du local commercial, j'ai décidé, conformément aux préconisations de l'architecte, de valider en urgence l'installation d'un échafaudage et d'un pare gravats.

J'ai dressé le présent procès-verbal afin notamment de ratifier certaines actions précitées ainsi que missionner le cabinet EUROGIP pour l'étude des travaux à engager.

En date du 23 novembre 2022, j'ai réceptionné le chiffrage estimatif de l'architecte, objet des résolutions ci-après.

*ku*

**Résolution n°2 : Approbation du budget des travaux de réfection de la couverture et du ravalement de la façade.**

Conformément aux pouvoirs qui m'ont été confiés par le Tribunal Judiciaire de Paris, au visa de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965, décision est prise d'approuver le budget des travaux de réfection de la couverture et du ravalement de la façade pour un montant total de 372.033,31 € ttc.

Il est à noter que l'évolution rapide des prix des matériaux depuis le 4<sup>ème</sup> trimestre ne permet plus de garantir les offres des entreprises au-delà de 60 jours.

Par conséquent, un appel de fonds complémentaire pourrait être nécessaire si compte tenu de la défaillance des copropriétaires, l'offre de l'entreprise est caduque et nécessite d'être actualisée.

**Afin de constituer ce budget, un appel de fonds d'un montant de 380.000,00€, exigible le 15 janvier 2023, sera effectué par mes soins.**

**Les fonds seront appelés en clé charges communes générales.**

**L'Administrateur Provisoire approuve la présente résolution.**

**Résolution n°3 : Approbation du budget des travaux de réfection de la cage d'escalier, des réseaux eaux usées/eaux vannes, eaux froides et électriques.**

Conformément aux pouvoirs qui m'ont été confiés par le Tribunal Judiciaire de Paris, au visa de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965, décision est prise d'approuver le budget des travaux de réfection de la cage d'escalier, des réseaux eaux usées/eaux vannes, eaux froides et électriques, pour un montant total de 214.106,27 € ttc.

Tel qu'évoqué ci-dessus, il est à noter que l'évolution rapide des prix des matériaux depuis le 4<sup>ème</sup> trimestre ne permet plus de garantir les offres des entreprises au-delà de 60 jours.

Par conséquent, un appel de fonds complémentaire pourrait être nécessaire si compte tenu de la défaillance des copropriétaires, l'offre de l'entreprise est caduque et nécessite d'être actualisée.

**Afin de constituer ce budget, un appel de fonds d'un montant de 220.000,00€, exigible le 15 janvier 2023, sera effectué par mes soins.**

**Les fonds seront appelés en clé charges escalier.**

**L'Administrateur Provisoire approuve la présente résolution.**

**Résolution n°4 : Approbation du budget des travaux de reconstruction du plancher haut situé entre le R+2 et le R+3**

Conformément aux pouvoirs qui m'ont été confiés par le Tribunal Judiciaire de Paris, au visa de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965, décision est prise d'approuver le budget des travaux de 196.612,33 €.

Il convient de rappeler que l'évolution rapide des prix des matériaux depuis le 4<sup>ème</sup> trimestre ne permet plus de garantir les offres des entreprises au-delà de 60 jours.



Par conséquent, un appel de fonds complémentaire pourrait être nécessaire si compte tenu de la défaillance des copropriétaires, l'offre de l'entreprise est caduque et nécessite d'être actualisée.

**Afin de constituer ce budget, un appel de fonds d'un montant de 200.000,00 €, exigible le 15 janvier 2023, sera effectué par mes soins.**

**Les fonds seront appelés en clé charges communes générales.**

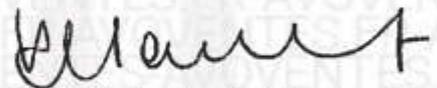
**L'Administrateur Provisoire approuve la présente résolution.**

**Résolution n°5 : Ratification du budget prévisionnel de l'exercice du 01/10/2022 au 30/09/2023**

Conformément aux pouvoirs qui m'ont été confiés par le Tribunal Judiciaire de Paris, au visa de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965, décision est prise de ratifier le budget prévisionnel de l'exercice 01/10/2022-30/09/2023, arrêté à la somme de 20.000,00 €

**Les fonds sont appelés aux copropriétaires trimestriellement, sur la base de la clé charges communes générales.**

**L'Administrateur Provisoire approuve la présente résolution.**



**Me Hélène CAUCHEMEZ-LAUBEUF**  
**Administrateur Judiciaire**