ÉLISA
GUEILHERS

Affaire :
Dossier n° : 26/00073
AUDIENCE D'ADJUDICATION DU 2 SEPTEMBRE 2026 – 9H30

DIRE SYNDIC

L'AN DEUX MILLE VINGT SIX, et le neuf juin

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

A comparu **Maître Elisa GUEILHERS, membre de la SELARLU ELISA GUEILHERS AVOCAT,** demeurant 21 Rue des Etats Généraux à VERSAILLES (78000), Avocat près le Tribunal Judiciaire de ladite ville, Toque 96, et avocat de :

La SELARL MARS, prise en la personne de Maître Philippe SAMZUN, mandataire judiciaire, demeurant 43 bis rue Saint Honoré, 78000 VERSAILLES es qualité de liquidateur judiciaire de :

Fonction à laquelle elle a été désignée suivant jugement rendu le 9 avril 2025 par le Tribunal de Judiciaire de VERSAILLES.

Laquelle a dit :

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

- Fiche synthétique
- Carnet d'entretien
- Règlement de copropriété
- Diagnostics technique global
- Etat daté
- Procès-verbal d'assemblée générale du 5 mars 2024
- Procès-verbal d'assemblée générale du 3 juin 2025
- Procès-verbal d'assemblée générale du 19 mai 2026

Et elle a signé sous toutes réserves.

MINISTÈRE DE LA COHÉSION DES TERRITOIRES ET DES RELATIONS AVEC LES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES

LE REGISTRE DES COPROPRIÉTÉS

Agence nationale de l'habitat

FICHE SYNTHETIQUE DE LA COPROPRIETE AC9-645-854

(conforme aux dispositions de l'article 8-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965)

générée à partir des données mises à jour le 06/06/2025

39 RUE RICHARD LENOIR
75011 PARIS

IDENTIFICATION DE LA COPROPRIETE

Nom d'usage de la copropriété		***39 Rue Richard Lenoir - MS7112***	
Adresse de référence de la copropriété		***39 RUE RICHARD LENOIR 75011 PARIS***	
Adresse(s) complémentaire(s) de la copropriété		***null***	
Date d'immatriculation	***25/07/2018***	Numéro d'immatriculation	***AC9-645-854***
Date du règlement de copropriété	***26/05/1976***	N°SIRET du syndicat de copropriétaires	***Sans objet***

IDENTITE DU REPRESENTANT LEGAL

Représentant légal de la copropriété	***LAMY de numéro SIRET 48753009903368***
Agissant dans le cadre	***d'un mandat de syndic***
Adresse	***32 RUE JOANNES CARRET*** ***69009 LYON***
Numéro de téléphone	***0185551100***

ORGANISATION JURIDIQUE

Type de syndicat	***Syndical principal***	
Si le syndicat est un syndicat secondaire	***Sans objet***	
Spécificités	☐ Syndicat coopératif	☐ Résidence service

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES

Nombre de lots	***35***
Nombre de lots à usage d'habitation, de commerces et de bureaux	***26***
Nombre de bâtiments	***2***
Période de construction des bâtiments *Année d'achèvement de la construction*	***Avant 1949*** ***Non renseigné***
Avez-vous voté l'adoption d'un plan pluriannuel de travaux (partiellement ou totalement) ?	***Non***
Est-ce que le projet de plan pluriannuel de travaux a été inscrit à l'ordre du jour de votre assemblée générale ?	***Non***

EQUIPEMENTS

Type de chauffage	☒ individuel ☐ collectif – chauffage urbain ☐ collectif hors chauffage urbain ☐ mixte – chauffage urbain ☐ mixte hors chauffage urbain ☐ sans chauffage
Nombre d'ascenseurs	***0***

CARACTERISTIQUES FINANCIERES

Date de début de l'exercice clos	***01/01/2024***
Date de fin de l'exercice clos	***31/12/2024***
Date de l'Assemblée Générale ayant approuvé les comptes	***03/06/2025***
Charges pour opérations courantes	***31949 €***
Charges pour travaux et opérations exceptionnelles	***0 €***
Dettes fournisseurs, rémunérations et autres	***8735 €***
Montant des sommes restant dues par les copropriétaires	***25787 €***
Nombre de copropriétaires débiteurs de plus de 300 €	***4***
Montant du fonds de travaux	***4841 €***
Présence d'un gardien ou de personnel employé par le syndicat de copropriétaires	***Non***

Fiche délivrée par le registre national des copropriétés
le 06/06/2025,
sur la foi des déclarations effectuées par le représentant légal.

AVOVENTES.FR-AVOVENTES-AVOVENTES.FR-AVOVENTES.FR-AVOVENTES

Lamy

VOTRE AGENCE LAMY PARIS NATION
22 RUE DU SERGENT BAUCHAT
75578 PARIS CEDEX 12
01.44.68.86.30

39 RUE RICHARD LENOIR
39 RUE RICHARD LENOIR
75011 PARIS

Carnet d'entretien

LAMY Société par actions simplifiée au capital de 219388000,00 euros - Siège Social : 51 BOULEVARD DE COURCELLES
75008 PARIS - SIREN 487530099 RCS 487530099

DESCRIPTIF IMMEUBLE

Nom de l'ensemble immobilier : 39 RUE RICHARD LENOIR
Destination de l'immeuble :
Numéro d'immatriculation : AC9645854

Lots principaux : 26
Lots Annexes : 9
Nombre de bâtiment(s) : 3

Adresses de l'immeuble : Principale 39 RUE RICHARD LENOIR 75011 PARIS

L'immeuble en copropriété est-il compris dans le périmètre d'une association : syndicale, AFUL ou d'une union des syndicats : Oui ☐ Non ☑

Date permis de construire : Année de construction : Date achèvement des travaux : Date certificat conformité :

Surface totale construction : m² S.H.O.B : m² S.H.O.N : m² I.G.H ☐ E.R.P ☐

Principaux équipements et prestations

☐ Ascenseur	☐ Antenne collective	☐ Climatisation	☐ Détection incendie	☐ Digicode	☐ Espaces verts	☐ Groupe électrogène
☐ Interphone	☐ Monte-charge	☐ Platine de rue	☐ Piscine	☐ Pompe de relevage, surpresseur	☐ Porte/Portail automatique	☐ Salarié
☑ Société de nettoyage	☐ Société de gardiennage	☐ Surpresseur	☐ Télésurveillance	☐ Tennis	☐ Traitement des eaux	☐ V.M.C

Chauffage ☐ Collectif ☑ Individuel

Energie ☐ Electrique ☐ Air pulsé ☐ Fuel ☐ Chauffage urbain ☐ Gaz ☐ Charbon

Eau chaude ☐ Individuelle ☐ Collective ☐ Compteurs

Eau froide ☑ Collective ☐ Individuelle ☑ Compteurs

Autres équipements ☐

Loge ☐ Horaires semaine : Horaires samedi : Téléphone :

Personnel Immeuble (☐ Gardien concierge ☐ Employé immeuble)

SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ

Règlement de copropriété

Date de publication : 26/05/1976
Modificatifs :

Notaire rédacteur : PARDEVANT/GASTALDI

Syndic en exercice

Société : Lamy Paris Nation
Statut / Capital : SAS 219 388 000,00 €
Adresse : 22 RUE DU SERGENT BAUCHAT
75578 PARIS CEDEX 12

Téléphone : 01.44.68.86.30
Télécopie : 01.44.68.86.37
E. mail :

AVOVENTES

Garantie financière

Société : Compagnie Européenne de Garanties et Cautions

Téléphone :

Montant de la garantie : 630 000 000,00 €

Spécificités

☐ Syndicat principal / ☐ syndicat secondaire

Date de création :

Nb de syndicat secondaire :

Adresse du syndicat principal :

GESTION DU SYNDICAT

Gestion administrative

Date de la dernière A.G : 19/05/2026
Date prévisionnelle de la prochaine A.G :
Montant des honoraires de base : 7108,04 €

Début du mandat du syndic : 01/07/2025
Durée du mandat de syndic : 1 an(s) 0 Mois 0 jour(s)

Gestion comptable

Exercice comptable du : 01/01/2025 au : 31/12/2025 Dernier exercice réparti : 31/12/2025
Périodicité appel de charges : Trimestrielle
Montants des deux derniers budgets validés : Budget 2027 : 34 350,00 €
Budget 2026 : 33 000,00 €

Gestion des avances

Avance de trésorerie : 4 250,00 € appelés sur 4 250,00 €
Copropriétaires emprunts :

Avances travaux *article 18 al 6* :
Autres avances : 14 000,00 € appelés sur 14 000,00 €

Gestion des Fonds Travaux ALUR

Fonds Travaux ALUR : 13 469,13 € appelés sur 13 870,00 €

Modalités de gestion financière

Banque	N° Compte	Libellé du compte	IBAN - BIC
CREDIT MUTUEL	5122129073	SDC 39 rue Richard Lenoir	FR76 1027 8073 4500 0217 5530 147 - CMCIFR2AXXX
CREDIT MUTUEL	5011328667	SDC 39 rue Richard Lenoir LVBleu TX	FR76 1027 8073 4500 0217 5530 341 - CMCIFR2AXXX

Compte bancaire séparé ☑ Oui ☐ Non

Montant des marchés de fourniture et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire :
Montant des marchés de fourniture et des contrats à partir duquel la mise en concurrence est rendue obligatoire :

ASSURANCE DU SYNDICAT

Assurances multirisques

Compagnie	Numéro de police	Date de fin de garantie	Courtier en assurance
GALIAN-SMABTP	8231000/MRI-IMM1786-00683	31/12/2026	BELIER ASSURANCES

Assurance Dommage Ouvrage (construction)

Compagnie	Numéro de police	Date de fin de garantie	Courtier en assurance

Assurance Dommage Ouvrage (travaux)

Compagnie	Numéro de police	Date de fin de garantie	Courtier en assurance

Historique des déclarations de sinistres en D.O

Date déclaration	Objet	Date de réception des travaux

ENTRETIEN COURANT

Contrat d'entretien et de maintenance des équipements communs

Fournisseurs	Nature contrat	Réf contrat	Echéance
PRO ARCHIVES	Archivage	7112	
ISTA CIS *	Compteurs Eau froide (entretien, relevé)	25756	31/12/2026
MULTIMAT COMPTEURS*	Compteurs Eau froide (entretien, relevé)	CCN02575012263/7112	05/11/2026
HYGIENE HABITAT 2H *	Désinfection, désinsectisation, dératisation	4294	31/12/2026
EAU DE PARIS	Eau (distibution, entretien)	1084148	31/12/2026
EDF ENTREPRISES	Electricité (distribution)	07 207 235 836 146	31/12/2026
BSI (SAGEX - BOUVIER)	Extincteurs (entretien)	2006070530	31/12/2026
PRESTAT NETT	Nettoyage	A955	31/12/2026
ISTA CIS *	Robinetteries privatives (entretien)	25757	31/12/2026
RECETTE GENERALE DES FINANCES	Type inconnu	Taxe balayage MS 7112	

N = normal C = complet LM = location maintenance P1 P2 P3

ENTRETIEN COURANT

Autres intervenants

Corps d'état	Fournisseurs	Coordonnées	Téléphone	Télécopie	Mail

TRAVAUX

Travaux votés et réalisés

Nature	Fournisseurs	Date AG	Date réception	Montant total
Réfection étanchéité terrasse 1er étage BAT A	SOFRET	09/03/2023		51 888,38
BUDGET SUPPLEMENTAIRE:REMPLACEMENT BANQUETTE ZINC	GECOBAT*	25/04/2008		6 051,65
Réhabilitation des caves A	GECOBAT*	18/03/2010		36 622,51
Tx couverture + Ravalement cour + pignons BAT B	ARTEXIA Architecture	14/10/2020		239 614,21
cheminée + tête mur BAT A/ 41 - mission architecte	ARTEXIA Architecture	30/06/2021		1 129,68
Ravt pignon cour - traitt soubast - aerat° cave A	BAIN DANIEL	10/04/2018		58 383,40
Réhabilitation des caves A	LEPRIEUR*	18/03/2010		36 622,51
Reprise structure cave A partie voutée	LEPRIEUR*	17/03/2011		8 428,03
Ravaklement souche cheminée + tête mur BAT A / 41	DANIEL BAIN	14/10/2020		7 494,88
Tx couverture + Ravalement cour + pignons BAT B	DANIEL BAIN	14/10/2020		239 614,21
Ravt pignon cour - traitt soubast - aerat° cave A	ARTEXIA ARCHITECTES *	10/04/2018		58 383,40
Reprise structure mur arrière bâtiment B	ATELIER DES BUTTES CHAUMONT *	25/04/2007		90 267,30
REPRISE STRUCTURE + RAVALEMENT MUR ARRIERE BAT B	ATELIER DES BUTTES CHAUMONT *	17/04/2008		30 059,48
Réhabilitation des caves A	ATELIER DES BUTTES CHAUMONT *	18/03/2010		36 622,51
Reprise structure cave A partie voutée	ATELIER DES BUTTES CHAUMONT *	17/03/2011		8 428,03
Remplacement porte accès cour	TEE PEIXOTO *	14/03/2017		6 793,56
Reprise enduit pignon BAT B côté 37 Richard Lenoir	CBS	15/03/2016		6 914,31
Reprise structure mur arrière bâtiment B	ALPAN	25/04/2007		90 267,30
REPRISE STRUCTURE + RAVALEMENT MUR ARRIERE BAT B	ALPAN	17/04/2008		30 059,48
Reprise sol lot n° 23 BAT B	ENTREPRISE ALPAN	26/03/2009		2 056,68
Ravt pignon cour - traitt soubast - aerat° cave A	G SPIGA SA COMBET SERITH	10/04/2018		58 383,40
Ravaklement souche cheminée + tête mur BAT A / 41	COMBET SERITH	14/10/2020		7 494,88
Tx couverture + Ravalement cour + pignons BAT B	COMBET SERITH	14/10/2020		239 614,21
Etude pour ravalement façades + pignons BAT B	ARTEXIA ARCHITECTURE	14/03/2017		3 816,00
Etude ravalement façade cour + ventil° caves BAT A	ARTEXIA ARCHITECTURE	14/03/2017		2 820,00
Réfection étanchéité terrasse 1er étage BAT A	ARTEXIA ARCHITECTURE	09/03/2023		51 888,38
Réhabilitation des caves A	CPEG	18/03/2010		36 622,51
Rénovation hall commun	FOURNISSEURS TRAVAUX A DEFINIR *	15/03/2016		1 846,42

Nature	Fournisseurs	Date AG	Date réception	Montant total
Rénovation Escalier et paliers BAT A	FOURNISSEURS TRAVAUX A DEFINIR *	15/03/2016		6 393,88
Réparation fissures façade cour BAT A	FOURNISSEURS TRAVAUX A DEFINIR *	14/03/2017		689,30
Ravt pignon cour - traitt soubast - aerat° cave A	FOURNISSEURS TRAVAUX A DEFINIR *	10/04/2018		58 383,40
Purge maçonneries dégradées pignon arrière B	FOURNISSEURS TRAVAUX A DEFINIR *	10/04/2018		1 665,80
Tx couverture + Ravalement cour + pignons BAT B	FOURNISSEURS TRAVAUX A DEFINIR *	14/10/2020		239 614,21
complt Tx BAT B - pans bois - modif façades - couv	FOURNISSEURS TRAVAUX A DEFINIR *	30/06/2021		15 420,48
Etude réfection étanchéité terrasse 1er BAT A	FOURNISSEURS TRAVAUX A DEFINIR *	30/06/2021		3 388,75
Remplact porte accès cour- complément	FOURNISSEURS TRAVAUX A DEFINIR *	09/03/2023		0,01
Réfection étanchéité terrasse 1er étage BAT A	FOURNISSEURS TRAVAUX A DEFINIR *	09/03/2023		51 888,38
Remplacement fenêtre toit haut Escalier A	RASTELLO WALTER	07/03/2022		1 592,00

TRAVAUX

Historique des travaux importants décidés par l'assemblée générale

Nature des travaux	Fournisseurs	Date réalisation	Coût	Assurance DO	Subvention prévue	Subvention obtenue

DTG/DPE COLLECTIF/PPT

DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL :

L'immeuble est-il soumis au DTG ? ☐Oui ☑Non

Un diagnostic a-t-il été effectué ? ☐Oui ☑Non

Liste des travaux préconisés au DTG

Nature des travaux	Echéance	Montant total prévisionnel TTC

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE COLLECTIF :

L'immeuble est-il soumis au DPE collectif ? ☐Oui ☑Non

Un diagnostic a-t-il été effectué ? ☐Oui ☑Non

Liste des travaux préconisés au DPE collectif

Nature des travaux	Echéance	Montant total prévisionnel TTC

PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX :

L'immeuble est-il soumis au PPT ? ☐Oui ☑Non

Echéancier du programme pluriannuel de travaux décidés par l'assemblée générale

Nature des travaux	Echéance	Montant total prévisionnel TTC

Conseil syndical

AVOVENTES

ANNEXES

Diagnostics réglementaires

AMIANTE

L'immeuble est-il soumis à la réglementation sur l'amiante	☑ Oui	☐ Non
Des recherches ont-elles été menées en vue de déterminer la présence d'amiante	☑ Oui	☐ Non
Les recherches effectuées ont-elles conclu à l'absence d'amiante	☐ Oui	☑ Non
Un diagnostic technique Amiante (DTA) portant sur les points visés par les dispositions du décret n° 2002-839 du 3 Mai 2002 et de l'arrêté du 22/08/2002 a-t-il été effectué	☑ Oui	☐ Non

AUTRES RISQUES SANITAIRES

Légionnella, Radon, Mérule, etc	☐ Oui	☑ Non

PLOMB

L'immeuble est-il soumis à la réglementation sur le plomb	☐ Oui	☑ Non
Si oui : une recherche a-elle été effectuée sur les parties communes	☐ Oui	☑ Non
Existe-t-il des mesures d'urgence (DDASS, Préfecture ?)	☐ Oui	☑ Non

TERMITES

Textes applicables (Article 3 de la loi n° 99-471 du 08/06/1999 Décret n° 2000-613 du 03/07/2000 – Arrêtés locaux.)

Situation Immeuble : ☐ Concerné ☑ Rapport joint ☐ Non concerné

Procédures et mesures administratives

Arrêtés d'insalubrité prévus articles L.1331-24, L.1331-26, L.1331-26-1, L.1334-2 ou L.1334-16 du code de la santé publique	☐ Oui	☑ Non
Arrêtés de péril aux articles L.511-2 ou L.511-3 du code de la construction ou de l'habitation	☐ Oui	☑ Non
Arrêtés sur les équipements communs aux articles L.129-1 ou L.129-3 ou L.129-4-1 du code de la construction ou de l'habitation	☐ Oui	☑ Non
Mandat ad hoc tel que prévu à l'article 29-1-A de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965	☐ Oui	☑ Non
Ordonnance de carence telle que prévue à l'article L.615-6 du code de la construction et de l'habitation	☐ Oui	☑ Non
Inscription à l'inventaire de classement comme monument historique	☐ Oui	☑ Non
Injonction pour le ravalement de façades tel que prévu à l'article L.132-1 du code de la construction et de l'habitation	☐ Oui	☑ Non
Plan de sauvegarde (OPAH)	☐ Oui	☑ Non

Copropriété en difficulté

Existe-t-il une procédure en cours visant à placer le syndicat sous le régime de l'administration provisoire prévue par les articles 29-1 et suivants de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 ☐ Oui ☑ Non

ANNEXES

Diagnostics

Type	Date de réalisation	Résultat	Commentaire	Fournisseur

ANNEXES

Sinistres Multirisques

Date de déclaration	Type sinistre	Objet	Statut

ANNEXES

Procédures

Date d'assignation	Nature	Commentaire
11/01/2021	Procédure en recouvrement de charges	

ANNEXES

Renseignements divers : travaux non encore votés

ANNEXES

Renseignements divers : autres renseignements

S'il existe des compteurs : eau froide, eau chaude, thermiques, autres..., il vous appartient de procéder au relevé contradictoire des index au jour de la vente. La prochaine répartition des charges sera effectuée du dernier index connu (mentionné sur le dernier compte individuel de charges) jusqu'à l'index relevé lors de la préparation de la clôture des comptes. Celle-ci (débitrice ou créditrice) sera supportée par l'acquéreur conformément aux dispositions du décret du 27/05/2004.

-59-072-

59

REGLEMENT DE CO-PROPRIETE

de l'ensemble immobilier

sis à PARIS (11ème) 39, rue Richard Lenoir

- PARTIE PRELIMINAIRE -

- DESIGNATION ET DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER -

Article 1er - DESIGNATION :

Le présent règlement de co-propriété s'applique à un ensemble immobilier situé à PARIS (11ème) Rue Richar Lenoir- numéro 39 d'une contenance de 255 mètres carrés 4 centièmes

Tenant :

- parcevant à la Rue Richard Lenoir-
- à droite, l'immeuble 41 rue Richard Lenoir
- à gauche, l'immeuble 37 rue Richard Lenoir
- par derrière, la Ville de Paris (creche du 11ème arrondissement de PARIS, sise Rue Godefroy Cavaignac)

Article 2 - DESCRIPTION :

L'ensemble objet des présentes est composé de :

1°/ Un corps de bâtiment dit "BATIMENT A" en façade sur la rue Richard Lenoir élevé partie sur sous-sol, et partie sur terre plein de rez de chaussée et 5 étages, comprenant :

- au sous sol :

caves, local E.D.F.

- au rez de chaussée et à chacun des étages : un studio et 2 appartements de 2 pièces.

2°/ Un corps de bâtiment dit "BATIMENT B" situé derrière le bâtiment A duquel il est séparé par une cour, élevé sur terre-plein, de rez de chaussée et 4 étages, comprenant :

- au rez-de-chaussée : 3 studios

- à chacun des 1er, 2ème, et 3ème étages : deux studios et un appartement de deux pièces.

- au 4ème étage : 2 appartements de deux pièces

- PLANS -

Sont demeurés ci-annexés après mention :

- plan du rez de chaussée,
- plan du 1er étage
- plan du 2ème étage
- plan du 3ème étage
- plan du 4ème étage du bâtiment B
- plan du sous sol du bâtiment A
- plan des façades
- plan des coupes.

-"PARTIES PRIVATIVES" et "PARTIES COMMUNES" -

I - Définition des "PARTIES PRIVATIVES" :

Article 3 - Les locaux et espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division ci-après établi, sont compris dans la composition d'un lot sont affectés à l'usage exclusif du propriétaire du lot considéré et comme tel constituent des "PARTIES PRIVATIVES".

Il en est de même pour les accessoires desdits locaux tels notamment que :

les carrelages, dalles, et, en général, tous revêtements ;

les plafonds et les parquets (à l'exception des gros oeuvres qui sont "PARTIES COMMUNES") ;

les cloisons intérieures avec leurs portes ;

les portes palières, les fenêtres et portes-fenêtres, les persiennes et volets, les appuis des fenêtres;

les enduits des gros murs et cloisons séparatives ;

les canalisations intérieures, les radiateurs de chauffage central ;

les installations de la cuisine, éviers, etc...

les placards et penderies ;

l'encadrement et le dessus des cheminées, les glaces ;

et, en résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, la présente désignation n'étant qu'énonciative et non limitative.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque co-propriétaire.

Les séparations entre les appartements quand elles ne font pas partie du gros oeuvre, et les séparations des caves, sont mitoyennes entre les co-propriétaires voisins.

II - DEFINITION DES "PARTIES COMMUNES"

Article 4 - Les PARTIES COMMUNES sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un co-propriétaire déterminé.

Elle comprennent notamment :

la totalité du sol, c'est-à-dire, l'ensemble du terrain, en ce compris le sol des parties construites des cours et des jardins ;

les fondations, les gros murs de façade et de refend, les murs-pignons, mitoyens ou non ;

le gros oeuvre des planchers, à l'exclusion du revêtement du sol ;

Les ornements des façades, non compris les garde-corps et barres d'appui des fenêtres, les persiennes volets, jalousies, abat jour qui sont propriété privée.

Les couvertures des immeubles et toutes les terrasses accessibles ou non accessibles ;

les souches des cheminées ;

Les conduits de fumée (coffres et gaines), les têtes de cheminées, les tuyaux d'aération des water-closets et ceux de ventilation des salles de bains.

les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées et du tout à l'égout, les conduits, prises d'air canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz, d'électricité (sauf toutefois les parties de ces canalisations se trouvant être affectées à l'usage exclusif de ceux-ci) ;

Les descentes, couloirs et dégagements des caves, le local E.D.F.

Les vestibules et couloirs d'entrée, les escaliers, leurs cages et paliers ;

Tous les accessoires de ces parties communes tels que les installations d'éclairage les glaces, tapis paillassons (non compris les tapis-brosses sur les palier d'entrée, qui seront "PARTIES PRIVATIVES").

Cette énumération est purement énonciative et non limitative.

Les parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des co-propriétaires.

Article 5 - ACCESSOIRES AUX PARTIES COMMUNES :

Sont accessoires aux parties communes :

- le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes, ou d'en affouiller le sol ;

- le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans la cour constituant des parties communes ;

- le droit d'affouiller cette cour,

- le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

Article 6 - Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives, d'une action en partage ni d'une licitation forcée.

DEUXIEME PARTIE

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Article 7

- DESIGNATION DES LOTS -

- L'ensemble immobilier fait l'objet de trente cinq lots, numérotés de 1 à 21, pour le bâtiment A et de 22 à 35 pour le bâtiment B.

- La désignation de ces lots est établie ci-après. Elle comprend pour chacun d'eux, l'indication des " parties privatives " réservées à la jouissance exclusive de son propriétaire, et une quote-part indivise des parties communes. Cette quote-part est exprimée en MILLIEMES.

- Les lots de l'ensemble, objet des présentes, comprennent:

BATIMENT "A"

LOT NUMERO UN

Au sous-sol.
- une cave portant le n°1
Et UN MILLIEME de la propriété du sol et des parties communes générales, ci 1

LOT NUMERO DEUX

Au sous-sol.
- une cave portant le n°2.
Et UN MILLIEME de la propriété du sol et des parties communes générales, ci..... 1

LOT NUMERO TROIS

Au sous-sol.
- une cave portant le n°3.
Et UN MILLIEME de la propriété du sol et des parties communes générales, ci..... 1

Report 3

.../...

Report 3

LOT NUMERO QUATRE

Au sous-sol.
- une cave portant le n°4.
Et UN MILLIEME de la propriété du sol et des parties communes générales, ci..... 1

LOT NUMERO CINQ

Au sous-sol.
- une cave portant le n°5.
Et UN MILLIEME de la propriété du sol et des parties communes générales, ci 1

LOT NUMERO SIX

Au sous-sol.
- une cave portant le n°6
Et UN MILLIEME de la propriété du sol et des parties communes générales, ci..... 1

LOT NUMERO SEPT

Au sous-sol.
- une cave portant le n°7.
Et DEUX MILLIEMES de la propriété du sol et des parties communes générales, ci..... 2

LOT NUMERO HUIT

Au sous-sol.
- une cave portant le n°8.
Et TROIS MILLIEMES de la propriété du sol et des parties communes générales, ci..... 3

LOT NUMERO NEUF

Au sous-sol.
- une cave portant le n°9.
Et QUATRE MILLIEMES de la propriété du sol et des parties communes générales, ci..... 4

Report 15

LOT NUMERO DIX

Au rez-de-chaussée sur rue et cour, porte gauche, un appartement, comprenant;
- entrée, chambre, séjour avec coin cuisine, salle de bains,
Et les CINQUANTE CINQ MILLIEMES de la propriété du sol et des parties communes générales, ci..... 55

LOT NUMERO ONZE

Au rez-de-chaussée sur rue, porte droite, un appartement, comprenant;
- studio, cuisine, salle de bains,
Et les VINGT HUIT MILLIEMES de la propriété du sol et des parties communes générales, ci..... 28

LOT NUMERO DOUZE

Au rez-de-chaussée sur rue et cour, porte face un appartement, comprenant;
- entrée, une salle de séjour, une chambre, une salle de bains, une kitchenette,
Et les QUARANTE SEPT MILLIEMES de la propriété du sol et des parties communes générales, ci..... 47

LOT NUMERO TREIZE

Au premier étage sur rue et cour, porte droite un appartement, comprenant;
- entrée, une salle de séjour avec coin cuisine, une chambre, une salle de bains,
Et les QUARANTE SIX MILLIEMES de la propriété du sol et des parties communes générales, ci..... 46

Report 191

.../...

Report 191

LOT NUMERO QUATORZE

Au premier étage sur rue, porte face un appartement, comprenant;
- un studio, une salle de bains, une cuisine,
Et les TRENTE MILLIEMES de la propriété du sol et des parties communes générales, ci..... 30

LOT NUMERO QUINZE

Au premier étage sur rue et cour, porte gauche un appartement, comprenant;
- entrée, un séjour avec coin cuisine, une chambre une salle de bains,
Et la jouissance gratuite et exclusive de la terrasse sur cour, dont l'accès est assurée par la porte fenêtre prévue à cet effet dans la salle de séjour,
Et les CINQUANTE CINQ MILLIEMES de la propriété du sol et des parties communes générales ci..... 55

LOT NUMERO SEIZE

Au deuxième étage sur rue et cour, porte droite, un appartement, comprenant;
- entrée, un séjour avec coin cuisine, une chambre, une salle de bains,
Et les QUARANTE SIX MILLIEMES de la propriété du sol et des parties communes générales, ci..... 46

LOT NUMERO DIX SEPT

Au deuxième étage sur rue, porte face un appartement comprenant;
- un studio, une salle de bains, une cuisine,
Et les TRENTE MILLIEMES de la propriété du sol et des parties communes générales, ci..... 30

Report 352

.../...

Report 352

LOT NUMERO DIX HUIT

Au deuxième étage, sur rue et cour, porte gauche, un appartement comprenant;
- une entrée, un séjour avec coin cuisine, une chambre, une salle de bains,
Et les QUARANTE SIX MILLIEMES de la propriété du sol et des parties communes générales, ci..... 46

LOT NUMERO DIX NEUF

Au troisième étage, sur rue et cour, porte droite, un appartement comprenant;
- une entrée, un séjour avec coin cuisine, une chambre, une salle de bains,
Et les QUARANTE SIX MILLIEMES de la propriété du sol et des parties communes générales, ci..... 46

LOT NUMERO VINGT

Au troisième étage, sur rue, porte face, un appartement comprenant;
- un studio, une cuisine, une salle de bains,
Et les TRENTE MILLIEMES de la propriété du sol et des parties communes générales, ci..... 30

LOT NUMERO VINGT ET UN

Au troisième étage, sur rue et cour, porte gauche, un appartement comprenant;
- une entrée, un séjour avec coin cuisine, une chambre, une salle de bains.
Et les QUARANTE SIX MILLIEMES de la propriété du sol et des parties communes générales,ci..... 46

Report 520

.../...

Report 520

BATIMENT "B"

LOT NUMERO VINGT DEUX

Au rez-de-chaussée, sur cour, deuxième porte gauche, un appartement comprenant;
- studio avec coin cuisine, une salle de bains,
Et les VINGT QUATRE MILLIEMES de la propriété du sol et des parties commes générales, ci..... 24

LOT NUMERO VINGT TROIS

Au rez-de-chaussée, sur cour, première porte gauche, un appartement comprenant;
- studio avec coin cuisine, une salle de bains,
Et les VINGT NEUF MILLIEMES de la propriété du sol et des parties communes générales, ci..... 29

LOT NUMERO VINGT QUATRE

Au rez-de-chaussée, sur cour, première porte à droite un appartement comprenant;
- studio avec coin cuisine, salle de bains,W.C. indépendant, et la jouissance gratuite et exclusive de la portion de terrain teinté en rouge sur les plans ci-annexés,
Et les CINQUANTE DEUX MILLIEMES de la propriété du sol et des parties communes générales, ci.... 52

LOT NUMERO VINGT CINQ

Au premier étage, sur cour, deuxième porte à gauche, un appartement comprenant;
- studio avec coin cuisine, salle de bains,
Et les TRENTE TROIS MILLIEMES de la propriété du sol et des parties communes générales, ci..... 33

Report 658

.../...

Report..... 658

LOT NUMERO VINGT SIX

Au premier étage, sur cour, première porte à gauche, un appartement comprenant;
- studio avec coin cuisine, salle de bains,
Et les DIX NEUF MILLIEMES de la propriété du sol et des parties communes générales, ci..... 19

LOT NUMERO VINGT SEPT

Au premier étage, sur cour, porte droite, un appartement comprenant;
- séjour avec kitchenette, une chambre, une salle de bains,
Et les QUARANTE DEUX MILLIEMES de la propriété du sol et des parties communes générales, ci..... 42

LOT NUMERO VINGT HUIT

Au deuxième étage, sur cour, deuxième porte à gauche, un appartement comprenant;
-studio avec coin cuisine, salle de bains,
Et les TRENTE TROIS MILLIEMES de la propriété du sol et des parties communes générales, ci..... 33

LOT NUMERO VINGT NEUF

Au deuxième étage, sur cour, première porte à gauche, un appartement comprenant;
- studio avec coin cuisine, salle de bains,
Et les DIX NEUF MILLIEMES de la propriété du sol et des parties communes générales, ci..... 19

Report 771

.../...

Report 771

LOT NUMERO TRENTE

Au deuxième étage, sur cour, porte droite, un appartement comprenant;
- séjour avec kitchenette, une chambre, une salle de bains,
Et les QUARANTE DEUX MILLIEMES de la propriété du sol et des parties communes générales, ci..... 42

LOT NUMERO TRENTE ET UN

Au troisième étage, sur cour, deuxième porte gauche, un appartement comprenant;
- studio avec coin cuisine, salle de bains,
Et les TRENTE TROIS MILLIEMES de la propriété du sol et des parties communes générales, ci..... 33

LOT NUMERO TRENTE DEUX

Au troisième étage, sur cour, première porte à gauche, un appartement comprenant;
- studio avec coin cuisine, salle de bains,
Et les DIX NEUF MILLIEMES de la propriété du sol et des parties communes générales, ci..... 19

LOT NUMERO TRENTE TROIS

Au troisième étage, sur cour, porte droite, un appartement comprenant;
- séjour avec kitchenette, une chambre, une salle de bains,
Et les QUARANTE DEUX MILLIEMES de la propriété du sol et des parties communes générales, ci..... 42

Report 907

.../...

Report 907

LOT NUMERO TRENTE QUATRE

Au quatrième étage sur cour, porte gauche, un appartement comprenant;
- séjour avec kitchenette, une chambre, une salle de bains,
Et les CINQUANTE ET UN MILLIEMES de la propriété du sol et des parties communes générales;ci..... 51

LOT NUMERO TRENTE CINQ

Au quatrième étage, sur cour, porte droite, un appartement comprenant;
- séjour avec kitchenette, une chambre, une salle de bains,
Et les QUARANTE DEUX MILLIEMES de la propriété du sol et des parties communes générales, ci..... 42

TOTAL MILLE/MILLIEMES,ci 1.000

_ TABLEAU RECAPITULATIF -

L'état descriptif de division qui précède est résumé dans un tableau récapitulatif établi ci-après, conformément à l'article 71 du décret n° 55 1350 du 14 Octobre 1955 modifié par le décret n° 59-90 du 7 Janvier 1959 portant application du décret n° 55-22 du 4 Janvier 1955.

N° du LOT	BATIMENT	ESCALIER	ETAGE	NATURE DU LOT	Quote part dans la propriété du sol en 1.000 èmes.
1	2	3	4	5	6
1 /	A		Sous/sol	Cave	1/1.000°
2 /	A		Sous/sol	Cave	1/1.000°
3 /	A		Sous/sol	Cave	1/1.000°
4 /	A		Sous/sol	Cave	1/1.000°
5 /	A		Sous/sol	Cave	1/1.000°
6 /	A		Sous/sol	Cave	1/1.000°
7 /	A		Sous/sol	Cave	2/1.000°
8 /	A		Sous/sol	Cave	3/1.000°
9 /	A		Sous/sol	Cave	4/1.000°
10 /	A		Rez-de-ch	APPARTEMENT	55/1.000°
11 /	A		Rez-de-ch	APPARTEMENT	28/1.000°
12 /	A		Rez-de-ch	APPARTEMENT	47/1.000°
13 /	A	A	1er étage	APPARTEMENT	46/1.000°
14 /	A	A	1er étage	APPARTEMENT	30/1.000°
15 /	A	A	1er étage	APPARTEMENT	55/1.000°
16 /	A	A	2è étage	APPARTEMENT	46/1.000°
17 /	A	A	2è étage	APPARTEMENT	30/1.000°
18 /	A	A	2è étage	APPARTEMENT	46/1.000°
19 /	A	A	3è étage	APPARTEMENT	46/1.000°
20 /	A	A	3è étage	APPARTEMENT	30/1.000°
21 /	A	A	3è étage	APPARTEMENT	46/1.000°
22 /	B		Rez-de-ch	APPARTEMENT	24/1.000°
23 /	B		Rez-de-ch	APPARTEMENT	29/1.000°
24 /	B		Rez-de-ch	APPARTEMENT	52/1.000°
25 /	B	B	1er étage	APPARTEMENT	33/1.000°
26 /	B	B	1er étage	APPARTEMENT	19/1.000°
27 /	B	B	1er étage	APPARTEMENT	42/1.000°
28 /	B	B	2è étage	APPARTEMENT	33/1.000°
29 /	B	B	2è étage	APPARTEMENT	19/1.000°
30 /	B	B	2è étage	APPARTEMENT	42/1.000°
31 /	B	B	3è étage	APPARTEMENT	33/1.000°
32 /	B	B	3è étage	APPARTEMENT	19/1.000°
				Report	865/1.000°

N° du LOT			ETAGE	NATURE DU LOT	Quote part dans la propriété du sol en 1.000 èmes.
1	2	3	4	5	6
					Report 865/1.000°
33	B	B	3è étage	APPARTEMENT	42/1.000°
34	B	B	4è étage	APPARTEMENT	51/1.000°
35	B	B	4è étage	APPARTEMENT	42/1.000°
				TOTAL	1.000/1.000°

- TROISIEME PARTIE -

REGLEMENT DE CO-PROPRIETE

TITRE I

DESTINATION DE L'IMMEUBLE - USAGE DE SES PARTIES

- Chapitre I -

DESTINATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Article 8

L'ensemble immobilier est destiné à l'usage d'habitation.

- Chapitre II -

Article 9

Chacun des co-propriétaires aura le droit de jouir comme bon lui semblera des parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres co-propriétaires et de ne rien faire qui puisse, soit compromettre la solidité de l'ensemble immobilier, soit porter atteinte à sa destination et sous les réserves qui vont être ci-après formulées.

a) Occupation.

Les appartements ne pourront être qu'occupés bourgeoisement ou affectés à l'exercice d'une profession libérale.

La location en meublé d'appartements entiers est autorisée.

En revanche, la transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite.

Les co-propriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'ensemble immobilier ne soit, à aucun moment, troublée par leur fait, celui des personnes de leur famille , de leurs invités, de leurs clients ou des gens à leur service.

Ils ne pourront avoir aucun animal malfaisant, malpropre et criard.

b) Bruits.

L'usage des appareils de radiophonie, électrophones, est autorisé sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police, et sous réserve également que le bruit en résultant ne soit pas perceptible par des voisins.

Tout bruit ou tapage, de quelque nature que ce soit, troublant la tranquillité des occupants, est formellement interdit, alors même qu'il aurait lieu dans l'intérieur des appartements.

Les co-propriétaires ne pourront faire ou laisser faire aucun travail avec ou sans machine, outils, de quelque genre que ce soit, qui soit de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou à géner leurs voisins par le bruit, l'odeur, les vibrations ou autrement.

c) Utilisation des fenêtres et terrasses.

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres et terrasses ; aucun objet ne pourra être posé sur le bord des fenêtres. Les vases à fleurs devront être fixés et reposer sur des dessous étanches, de nature à conserver l'excédent d'eau, pour ne pas détériorer les murs ni incommoder les voisins ou passants.

On devra se conformer aux règlements de police pour battre ou secouer les tapis et chiffons de nettoyage.

d) Harmonie des immeubles.

Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres et persiennes, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des fenêtres, même la peinture, et, d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble ne pourront être modifiés bien que constituant une "PARTIE PRIVATIVE" sans l'autorisation de l'Assemblée générale.

La pose des stores est autorisée, sous réserve que la teinte figure au nombre de celles adoptées par l'assemblée générale des co-propriétaires.

Les tapis-brosses sur les paliers d'entrée, quoique fournis par chaque co-propriétaire, devront être d'un modèle unique arrêté par le Syndic. Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des co-propriétaires.

e) Antennes.

Une antenne collective radio et une antenne collective de télévision seront installées sur le toit des bâtiments A et B s'il y a lieu par les co-propriétair le raccordement devra être effectué aux frais de chaque co-propriétaire.

L'installation d'antennes individuelles extérieures ne sera pas autorisée.

f) Plaques indicatrices.

Les personnes exerçant une profession libérale dans l'immeuble pourront apposer, dans le vestibule d'entrée, une plaque indiquant au public leur nom, leur profession et le lieu où elles exercent leur activité. Le modèle de cette plaque sera arrêté par le syndic qui fixera l'emplacement où elles pourront être apposées.

g) Enseignes.

Il ne pourra être placé sur la façade des immeubles aucune enseigne, réclame, lanterne ou écriteau quelconque.

h) Réparations.

Accès des ouvriers.

Les co-propriétaires devront souffir, sans indemnité, l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux "PARTIES COMMUNES" quelle qu'en soit la durée, et si besoin est, livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux.

i) Libre accès.

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son appartement à une personne résidant effectivement dans la commune de la situation de l'immeuble. L'adresse de cette personne devra être portée à la connaissance du syndic. Le détenteur des clés sera autorisé à pénétrer dans l'appartement en cas d'urgence.

au syndic ou./.

j) Entretien des canalisations d'eau et robinetterie

Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibration dans les canalisations, les robinets et chasses de cabinets d'aisances devront être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard.

En cas de fuite, le propriétaire du local où elle se produirait devra réparer les dégâts et rembourser la dépense d'eau supplémentaire évaluée par le Syndic.

Pendant les gelées il ne pourra être jeté d'eau dans les conduits extérieurs d'évacuation.

K) Responsabilité.

Tout propriétaire restera responsable à l'égard des autres co-propriétaires, des conséquences dommageable entrainées par sa faute ou sa négligence et celle d'un de ses préposés ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

L) Ramonages.

Les conduits de fumée et les appareils qu'ils desservent devront être ramonés suivant les règlements d'usage.

L'utilisation des poêles à combustion lente est formellement interdite.

Chaque co-propriétaire sera responsable de tous les dégâts occasonnés à l'immeuble par un feu de cheminée qui se serait déclaré dans ses locaux. Dans cette hypothèse tous travaux de réparations et de reconstruction devront être faits sous la surveillance de l'architecte désigné par le Syndic.

m) Surcharge des planchers.

Il ne pourra être placé ni entreposé aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers afin de ne pas compromettre leur solidité ou celle des murs- et de ne pas détériorer ou lézarder les plafonds.

n) Modifications.

Chaque co-propriétaire pourra modifier comme bon lui semblera la disposition intérieure de son appartement, mais il devra en aviser le syndic. Celui-ci pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte qu'il désignera, dont les honoraires seront à la charge du co-propriétaire faisant exécuter les travaux.

Ce co-propriétaire devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble et il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

o) Terrasses.

Le propriétaire du lot numéro 15 qui bénéficie de la jouissance exclusive de la terrasse sera personnellement responsable de tous dommages, tels que fissures fuites, etc...provenant de son fait direct ou indirect et des aménagements, plantations et installations quelconques qu'il aurait effectués. Il supportera en conséquence, tous les frais, de remise en état qui s'avéreraient nécessaires.

En cas de carence, les travaux pourront être commandés par le Syndic à ses frais.

Seuls les gros travaux résultant d'une vétusté normale seront à la charge de la collectivité.

P) Le propriétaire du lot numéro 24 qui bénéfici de la jouissance exclusive d'un jardin devra en respecter l'aspect général. Il ne pourra modifier les plantations sans l'accord du Syndic.

En cas de carence, les travaux d'entretien et de remise en état pourront être commandés à ses frais par le Syndic.

Chapitre III

USAGE DES "PARTIES COMMUNES"

Article 10

Chacun des co-propriétaires usera librement des "PARTIES COMMUNES" suivant leur destination, mais sans faire obstacle aux droits des autres co-propriétaires.

Aucun des co-propriétaires ou occupants de l'ensemble ne pourra encombrer les entrées, les vestibules, paliers et escaliers, cours et autres endroit communs ni laisser séjourner quoi que ce soit sur ces parties de l'ensemble .

Les vestibules d'entrée ne pourront, en aucun cas, servir de garages de bicyclettes, de motocyclettes ou de voitures d'enfants.

Les tapis des escaliers, s'il en existe, pourront être enlevés tous les ans en été, pendant une période de trois mois, pour le battage, sans que les co-propriétaires (et les locataires s'il en existe) puissent réclamer une indemnité quelconque.

Les livraisons dans l'immeuble de provisions, matières sales ou encombrantes, etc.... devront être faites le matin avant dix heures.

Il ne devra être introduit dans l'immeuble aucune matière dangereuse, insalubre ou malodorante.

D'une manière générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent ou qui pourront grever la propriété.

Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes et, d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à leur destination des parties communes, que ce soit par son fait, par le fait de son locataire, de son personnel ou des personnes se rendant chez lui.

Titre II

ETAT DE REPARTITION DES CHARGES

Article 11

Les dispositions du présent titre ont pour objet :

- De définir les différentes catégories de charges ;
- Et, pour chacune de ces catégories, de fixer
  - les lots entre lesquels elles doivent être réparties;
  - et la quotité que devra en supporter chacun des lots.

Chapitre I

CHARGES GENERALES

I. Définition.

Article 12

Les charges générales comprennent toutes celles qui ne sont pas considérées comme spéciales aux termes des articles 14, 18 et 21---------- du présent règlement c'est-à-dire :

a) Impôts.

Les impôts, contributions et taxes, sous quelque forme et déromination que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les "PARTIES COMMUNES" de l'ensemble et même ceux afférents aux "PARTIES PRIVATIVES", tant que en ce qui concerne ces derniers, le service des Contributions directes ne les aura pas répartis entre les divers co-propriétaires.

b) Services communs de l'ensemble immobilier.

Les honoraires du Syndic et les frais nécessités par le fonctionnement du syndicat ;

Les honoraires de l'architecte pour l'entretien courant des parties communes générales ;

les Charges du nettoyage ou de l'entretien des parties communes générales, les cotisations fiscales et sociales afférentes aux salaires et rémunérations des personnes de service.

L'achat, l'entretien et le remplacement des poubelles ;

L'entretien et la réparation des locaux à l'usage des services communs ;

Les frais d'entretien et de remplacement de l'installation électrique à usage commun, la location, la pose et l'entretien des compteurs à usage collectif.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

II Répartition

Article 13

Les charges générales seront réparties entre les co-propriétaires au prorata des quotes parts de co-propriété contenues dans les lots.

Toutefois, les co-propriétaires qui aggraveraient les darges générales par leur fait, celui de leurs locataires ou des gens à leur service supporteraient seuls les frais et dépenses ainsi occasionnés.

Chatpitre II

CHARGES D'ENTRETIEN DE REPARATION ET DE RECONSTRUCTION DES BATIMENTS

I. Définition

Article 14

Les charges d'entretien de réparation et de reconstruction comprennent :

Les frais de réparations de toute nature, grosses ou menues, à faire aux gros murs (sauf cependant les menues réparations à faire aux gros murs à l'intérieur des appartements) à la toiture, aux têtes de cheminées, aux canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, aux tuyaux du tout à l'égout, à ceux d'écoulement des eaux pluviales, à ceux conduisant les eaux ménagères au tout à l'égout (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif et particulier de chaque appartement ou locaux en dépendant), au vide-ordures du bâtiment A à la porte d'entrée, à la descente des caves et aux couloirs des caves,

Les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits des cabinets d'aisances, et celles nécessitées aux conduits de fumée par les feux de cheminée, lorsque la cause ne pourra en être exactement déterminée ;

Les frais de ravalement des façades, auxquels s'ajouteront, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général les frais de peinture et de réparation des extérieurs des fenêtres, des persiennes des gardecorps et fenêtres de chaque appartement, bien que ces choses soient "PARTIES PRIVATIVES" ;

Et d'une manière générale, tous frais directs ou indirects d'entretien, de réparations ou de reconstruction des bâtiments.

II. Ventilation

Article 15

Les dépenses d'entretien de réfection et de reconstruction des bâtiments seront ventilées selon qu'elles s'appliqueront à l'un ou l'autre des corps de bâtiments .

III. Répartition

Article 16

Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction du bâtiment A seron réparties entre les co-propriétaires des lots n° 1 à 21 inclus conformément

au tableau ci-après établi.

Les lots non compris dans ladite répartition n'y participeront en rien.

Article 17

Les charges d'entretien de réparation et de reconstruction du bâtiment B seront réparties entre les co-propriétaires des lots n° 22 à 35 inclus conformément au tableau ci-après établi.

Les lots non compris dans ladite répartition n'y participeront en rien.

CHAPITRE III

CHARGE D'ENTRETIEN DES ESCALIERS ET TAPIS

I. Définition

Article 18

Les charges d'entretien des escaliers et tapis comprennent :

Les dépenses entraînées par le ravalement intérieur des cages d'escaliers et de leurs paliers.

L'entretien, les réparations et même le remplacement des tapis posés dans les escaliers principaux (mais non ceux des portes palières qui sont personnels aux propriétaires).

Les réparations nécessitées par l'usure des marches des escaliers.

II. Répartition - BATIMENT A -

Article 19

Les charges d'entretien de l'escalier et de ses tapis, s'il en existe, situés dans le bâtiment A seront réparties entre les propriétaires des lots n° 13 à 21 inclus ainsi qu'il est précisé dans le tableau ci-après établi

Les lots non compris dans ladite répartition n'y participeront en rien.

- BATIMENT B -

Article 20

Les charges d'entretien de l'escalier et de ses tapis, s'il en existe, situés dans le batiment B seront répartis entre les co-propriétaires des lots numéro 25 à 35 inclus, ainsi qu'il est précisé dans le tableau ci-après établi.

Les lots non compris dans ladite répartition n'y participeront en rien.

- CHAPITRE IV -

CHARGES D'EAU FROIDE

I. Définition

Article 21

Les charges d'eau froide comprennent le prix de l'eau froide consommée par les occupants de chaque appartement ou autre local.

II. Mise en application

Article 22

Les charges d'eau froide ne seront considérées comme charges spéciales que si la pose obligatoire de compteurs individuels dans chaque appartement est décidée par l'Assemblée générale statuant à la majorité prévue à l'article 71 du présent règlement.

Dans cette hypothèse, les frais d'installation seraient considérés comme charges générales au sens de l'article 12 b du présent règlement.

Jusqu'à l'installation dans la totalité des lot des compteurs individuels, les charges d'eau froide, _____ seront réparties entre les co-propriétaires dans la même proportion que les charges générales.

III. Contribution

Article 23

Dans l'hypothèse prévue au premier alinéa de l'article précédent chaque co-propriétaire supportera les dépenses correspondant à la consommation d'eau froide indiquée par le compteur individuel installé dans son appartement quel que soit l'occupant, ainsi que la redevance pour la location, l'entretien et les réparations éventuelles du compteur particulier.

La différence susceptible d'exister entre le total des consommations individuelles et celles relevées au compteur général de l'immeuble sera répartie au prorata des consommations individuelles à moins que la Compagnie des Eaux n'accepte de traiter directement avec chaque co-propriétaire.

Article 24

TABLEAU RECAPITULATIF DES CHARGES

A B C D E

N° du LOT	Charges Générales en 1.000°	Charges d'entretien de réparation et de reconstruction en 1.000èmes		Charges d'escalier en 1.000èmes	
		Bât A	Bât. B	Esc. A	Esc. B
1	2	3	4	5	6
1	1	2	-	-	-
2	1	2	-	-	-
3	1	2	-	-	-
4	1	2	-	-	-
5	1	2	-	-	-
6	1	2	-	-	-
7	2	4	-	-	-
8	3	5	-	-	-
9	4	8	-	-	-
10	55	104	-	-	-
11	28	54	-	-	-
12	47	90	-	-	-
13	46	88	-	122	-
14	30	59	-	81	-
15	55	106	-	147	-
16	46	88	-	122	-
17	30	59	-	81	-
18	46	88	-	122	-
19	46	88	-	122	-
20	30	59	-	81	-
21	46	88	-	122	-
22	24	-	51	-	-
23	29	-	56	-	-
24	52	-	108	-	-
25	33	-	69	-	88
26	19	-	40	-	50
27	42	-	88	-	113
28	33	-	69	-	88
29	19	-	40	-	50
30	42	-	88	-	113
31	33	-	69	-	88
32	19	-	40	-	50
33	42	-	88	-	113
34	51	-	107	-	137
35	42	-	87		110
TOTAUX	1000/1000	1000/1000	1000/1000	1000/1000	1000/1000

CHAPITRE V

REPRISE DES VESTIGES

Article 25

En cas de réparation, de reconstitution d'un élément d'équipement ou de reconstruction d'un corps de bâtiment, la valeur de reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux ou vestiges bénéficiera aux seuls copropriétaires qui auront à supporter les frais des travaux.

Titre III

MUTATIONS DE PROPRIETE ET DE JOUISSANCE CONSTITUTION DE DROITS REELS SUR LES PARTIES PRIVATIVES

Chapitre I

OPPOSABILITE DU REGLEMENT DE COPROPRIETE AUX TIERS

Article 26

Le présent règlement de copropriété et les modifications qui pourraient y être apportées seront, à compter de leur publication au fichier immobilier, opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires.

Quand bien même le présent règlement de copropriété et ses éventuels modificatifs n'auraient pas été publiés, ils seraient néanmoins opposables auxdits ayants cause qui, après en avoir eu préalablement connaissance, auraient adhéré aux obligations en résultant.

Les dispositions ci-dessus rapportées s'appliquent à l'état descriptif de division et à ses modificatifs.

Chapitre II

MUTATIONS DE PROPRIETE

Article 27

Les dispositions du présent chapitre s'appliquent non seulement aux mutations qui portent sur le droit de propriété mais encore à celles qui ont pour objet l'un de ses démembrements, c'est-à-dire la nue propriété, l'usufruit et les droits d'usage ou d'habitation.

Section 1

COMMUNICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE ET DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Article 28

Documents publiés.

Le règlement de copropriété et ses modificatifs qui auront été effectivement publiés à l'époque où sera dressé un acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot devront être, préalablement à la régularisation de l'acte, portés à la connaissance du nouveau propriétaire ou du nouveau titulaire des droits cédés. Mention expresse devra en être portée à l'acte. Le tout à peine d'engager, le cas échéant, la responsabilité du disposant envers le nouveau propriétaire ou le cessionnaire.

Article 29

Documents non encore publiés,

Les prescriptions qui figurent à l'article précédent devront être suivies à l'égard du règlement de copropriété et de ses modificatifs qui n'auront pas encore été publiés au moment où sera dressé un acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot. En outre, le diposant devra exiger du nouveau propriétaire ou du cessionnaire qu'il adhère, aux termes de l'acte, aux obligations susceptibles de résulter des documents non encore publiés. Le tout à peine d'engager, le cas échéant, la responsabilité du disposant vis-à-vis du syndicat.

Article 30

Les dispositions contenues dans les deux articles précédents s'appliquent à l'état descriptif de division et à ses modificatifs.

Section 2

Les mutations de propriété et les charges

§ 1. Obligation aux charges

Article 31

En cas de mutation, l'ancien copropriétaire reste tenu du paiement de toutes les créances

du syndicat qui, à la date de la mutation, sont liquides et exigibles, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif. L'ancien copropriétaire ne peut exiger la restitution, même partielle, de somme versées à titre d'avance, ou de provisions.

Le nouveau copropriétaire est tenu au paiement des créances du syndicat, qui deviennent liquides et exigibles après la mutation.

Les sommes restant disponibles sur les provisions versées par l'ancien copropriétaire sont imputées sur ce dont le nouveau copropriétaire devient débiteur envers le syndicat.

Les dispositions qui précèdent s'appliqueront à toutes les mutations, qu'elles aient lieu à titre particulier ou à titre universel, à titre gratuit ou à titre onéreux.

§ 2 Information des parties

Article 3[illegible]

En vue de l'information des parties, le syndic peut être requis de délivrer un état daté indiquant d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes :

a) Les sommes qui correspondent à la quote-part du cédant :
- dans les charges dont le montant n'est pas encore liquidé ou devenu exigible à l'encontre du syndicat ;
- dans les charges qui résulteront d'une décision antérieurement prise par l'assemblée générale mais non encore exécutée;

b) Eventuellement, le solde des versements effectués par le cédant à titre d'avance ou de provision.

La réquisition de délivrer cet état peut-être faite lorsqu'est envisagé un acte conventionnel devant réaliser ou constater le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot. Elle peut émaner du notaire chargé de recevoir l'acte ou du copropriétaire qui se propose de disposer de son droit en tout ou en partie. Quel que soit le réquérant, le syndic adresse l'état au notaire chargé de recevoir l'acte.

§ 3 Mutations à titre Onéreux-
Droit d'opposition du syndicat
à la remise des fonds

Article 33

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec avis de réception, à la diligence de l'acquéreur. Avant l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former, au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble. Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au syndic ayant fait opposition dans ledit délai.

Pour l'application des dispositions qui précèdent, il n'est tenu compte que des créances du syndicat effectivement liquides et exigibles à la date de la mutation.

Lorsque le syndic s'est opposé, dans les conditions ci-dessus prévues, au paiement du prix de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, pour une créance inférieure au montant de ce prix, les effets de l'opposition ainsi formée peuvent être limités, par ordonnance du président du tribunal de grande instance statuant en référé, conformément aux dispositions de l'article 567 du code de procédure civile, au montant des sommes restant dues au syndicat par l'ancien propriétaire.

Section 3

Notification des mutations
Election de domicile

Article 34

Notification des mutations

Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de

nue propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié, sans délai, au syndic, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avoué qui a obtenu la décision judiciaire acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé, ainsi que l'indication des nom, prénoms domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant , du mandataire commun prévu à l'article 64 du présent règlement

Article 35

Election de domicile par les nouveaux copropriétaires.

Tout nouveau copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot ou une fraction de lot doit notifier au syndic son domicile réel, ou élu en FRANCE Métropolitaine faute de quoi ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu dans la loge du concierge de l'immeuble.

Section 4

Modification des lots

Article 36

Les copropriétaires pourront échanger entre eux des éléments détachés de leurs lots ou en céder aux propriétaires voisins, ou, encore, diviser leurs locaux en plusieurs lots. Ils auront la faculté de modifier en conséquence la quote-part des charges de toute nature afférente aux locaux en question, à la condition que le total reste inchangé.

Toutefois la nouvelle répartition des charges résultant des modifications ainsi effectuées sera par application de l'article II de la loi du IO Juillet I965, soumise à l'approbation de l'assemblée statuant à la majorité prévue par l'article 71 du présent règlement.

Bien entendu, tout copropriétaire de plusieurs lots jouira de la faculté de modifier la composition de ses lots mais sous les mêmes conditions.

Toute modification des lots devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division

En cas de division d'un lot, cet acte attribuera un numéro nouveau à chacune des parties du lot divisé, lesquelles formeront autant de lots distincts.

De même, en cas de réunion de plusieurs lots pour former un lot unique, l'acte modificatif attribuera à ce dernier un nouveau numéro. Toutefois, la réunion de plusieurs lots en un lot unique ne pourra avoir lieu que si cette réunion est susceptible d'être publiée au fichier immobilier, ce qui implique que les lots réunis ne soient pas grevés de droits ou charges différents publiés au fichier immobilier.

Les numéros désignant les nouveaux lots seront pris à la suite des numéros existants.

Dans l'intérêt commun des futurs co-propriétaires et de leurs ayants cause, il est stipulé qu'au cas où l'état descriptif de division ou le règlement de co- propriété viendrait à être modifié, une expédition de l'acte rapportant la mention de publicité foncière devra être remise :

1°/ au Syndic de la co-propriété alors en fonction ;

2°/ au Notaire détenteur de l'original des présentes, ou à son successeur, pour en être effectué le dépôt en suite de celles-ci au rang de ses minutes..

Le coût de ces expéditions et de l'acte de dépôt au rang des minutes dudit notaire sera à la charge du ou des co-propriétaire ayant opéré cette modification.

Chapitre III

LOCATIONS

Article 37

Le co-propriétaire qui consentira une location de son lot devra donner connaissance au locataire des articles 9------ et 10----du présent règlement de co-propriété et l'obliger à exécuter les prescriptions de ces articles.

L'entrée dans les lieux pourra être refusée au locataire tant que le co-propriétaire intéressé n'aura pas avisé le syndic de la location par lui consentie.

Article 38

Le co-propriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires

ou sous-locataires. Il demeurera seul redevable de la quote-part afférente à son lot dans les charges définies au présent règlement, comme s'il occupait personnellement les lieux loués.

Article 39

Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux autorisations d'occuper qui ne constitueraient pas des locations.

Chapitre IV

CONSTITUTION DE DROITS REELS

Article 40

Communication du règlement de co-propriété et de l'état descriptif de division :

Par application de l'article 4 du décret n° 67 - 223 du 17 Mars 1967, tout acte conventionnel réalisant ou constatant la constitution d'un droit réel, sur un lot ou une fraction de lot, doit mentionner expressément que le titulaire du droit a eu préalablement connaissance, s'ils ont été publiés dans les conditions prévues par l'article 11 de la loi du 10 Juillet 1965, du règlement de co-propriété ainsi que des actes qui l'ont modifié.

Il en est de même en ce qui concerne l'état descriptif de division et les actes qui l'ont modifié lorsqu'ils existent et ont été publiés.

Titre IV

ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES

Chapitre I

SYNDICAT

Article 41

La collectivité des co-propriétaires est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile.

Ce syndicat a pour objet la conservation de de l'immeuble et l'administration des parties communes.

Il a qualité pour agir en justice tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des co-propriétaires.

Il peut modifier le présent règlement de co-propriété, comme il sera dit au chapitre 1 du Titre V.

Article 42

Les décisions qui sont de la compétence du syndicat sont prises par l'assemblée des co-propriétaires et exécutées par le syndic comme il sera expliqué plus loin.

Article 43

Le syndicat des co-propriétaires est régi par la Loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 et le décret n° 67-223 du 17 Mars 1967.

Article 44

Le syndicat doit comprendre au moins deux co-propriétaires. Il prend miss-ance dès que cette situation sera réalisée. Si elle venait à cesser, le syndicat prendrait fin.

Article 45

Son siège est à PARIS, rue Richard Lenoir numéro 39

Chapitre II

ASSEMBLEES GENERALES DE COPROPRIETAIRES

Section I

Epoque des Réunions

Article 45

Les copropriétaires se réuniront en assemblée générale au plus tard un mois après la date à laquelle le syndicat aura pris naissance.

Article 47

Dans cette première réunion, l'assemblée nommera le syndic, fixera le chiffre de sa rémunération et arrêtera le budget prévisionnel pour le temps restant à courir sur l'exercice en cours.

Article 48

Par la suite, il sera tenu au moins une fois chaque année une assemblée générale des copropriétaires.

Article 49

L'assemblée générale peut être réunie extraordinairement par le syndic aussi souvent qu'il le jugera utile.

Le syndic devra convoquer l'assemblée générale chaque fois qu'il en sera requis par le conseil syndical ou par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires.

Section 2

CONVOCATIONS

§1. Personnes habilitées à convoquer l'assemblée.

Article 50

Le syndic convoque l'assemblée générale.

Article 51

Le président du conseil syndical est en droit de convoquer l'assemblée générale après avoir mis le syndic en demeure de le faire en précisant les questions dont l'inscription à l'or-

dre du jour de l'assemblée est demandée et si cette mise en demeure est restée infructueuse pendant plus de huit jours.

Article 52

Un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires peuvent provoquer la réunion de l'assemblée générale des copropriétaires. Ils en font la demande au syndic en précisant les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée est demandée. Cette demande vaut mise en demeure au syndic.

Si la mise en demeure au syndic ainsi effectuée reste infructueuse pendant plus de huit jours, tout copropriétaire adresse une nouvelle demande au président du conseil syndical. Cette demande précise les questions dont l'inscription à l'ordre du jour est demandée Elle vaut mise en demeure au président du conseil syndical.

Si cette nouvelle demande reste infructueuse pendant plus de huit jours, tout copropriétaire peut provoquer la convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret du 17 mars 1967. Conformément à ce texte, le Président du tribunal de grande Instance statuant en matière de référé peut, à la requête de tout copropriétaire habiliter un copropriétaire ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'assemblée générale. Dans ce cas, il peut charger ce mandataire de présider l'assemblée. L'assignation est délivrée au syndic et, le cas échéant, au Président du conseil syndical.

Dans le cas où le conseil syndical ne serait pas pourvu d'un président, tout copropriétaire pourrait provoquer la convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du décret du 17 mars 1967, une fois expiré le délai de huit jours qui suit la mise en demeure au syndic.

§ 2. Contenu des convocations
Documents annexes

Article 53

La convocation contient l'indication des lieu, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour, lequel précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

Article 54

Sont notifiés, au plus tard en même temps

que l'ordre du jour :

I° Le compte des recettes et des dépenses de l'exercice écoulé, un état des dettes et créances et la situation de la trésorerie, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes ;

2° Le budget prévisionnel accompagné des documents prévus au I° ci-dessus, lorsque l'assemblée est appelée à voter les crédits du prochain exercice ;

3° Le projet de réglement de copropriété, de l'état descriptif de division, de l'état de répartition des charges ou le projet de modification desdits actes, lorsque l'assemblée est appelée, suivant le cas, à établir ou à modifier des actes notamment s'il est fait application des articles 11 a, 36 (alinéa 2) 13 b, 109---------- du présent règlement et des article 27, 28 et 30 (alinéa 3) de la loi du 10 Juillet 1965.

4° Les conditions essentielles du contrat proposé, lorsque l'assemblée est appelée à approuver ou à autoriser une transaction, un devis ou un marché pour la réalisation de travaux ou l'un des contrats visés aux articles 84, 94, 114, 116, 117 du présent règlement ;

5° Le projet de résolution, lorsque l'Assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions visées aux articles 96 (alinéa 2) 73,72 c du présent règlement, des articles 30 (alinéas 1 et2) 35 et 37 (alinéas 3 et 4) 39 de la Loi du 10 Juillet 1965 ou autoriser s'il y a lieu le Syndic à introduire une demande en justice.

§ 3. Ordre du jour complémentaire

Article 55

Dans les six jours de la convocation, tout propriétaire ou le Conseil syndical peut notifier à la personne qui a convoqué l'assemblée les questions dont il demande l'inscription à l'ordre du jour.

Celui qui fait usage de cette faculté doit, en même temps, notifier à la personne qui a convoqué l'assemblée générale le ou les documents prévus à l'article précédent, qui correspondent à la question sur laquelle il est demandé que l'assemblée soit appelée à statuer.

La personne qui convoque l'assemblée générale doit notifier aux membres de cette assemblée, cinq jours au moins avant la date de la réunion, un état des questions dont l'inscription à l'ordre du jour a été requise.

Elle doit, en même temps, notifier aux mêmes personnes les documents annexes ci-dessus prévus.

§ 4. Délai de convocation -- Formes

Article 56

Sauf urgence, la convocation est notifiée au moins I5 jours avant la date de la réunion.

Cette convocation a lieu dans les formes prévues à l'article 108 du présent règlement.

§ 5. Personnes à convoquer

Article 57

Tous les copropriétaires doivent être convoqués à l'assemblée générale.

Les mutations ne sont opposables au syndicat qu'à compter du moment où elles ont été notifiées au syndic. La convocation régulièrement adressée à l'ancien copropriétaire, antérieurement à la notification de la mutation survenue n'a pas à être recommencée : elle vaut à l'égard du nouveau copropriétaire.

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, la convocation est valablement adressée au mandataire commun prévu à l'article 64.

Lorsqu'une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, chacun de ceux-ci reçoit notification des convocations ainsi que des documents annexes ci-dessus visés. A cet effet, le représentant légal de la société est tenu de communiquer, sans frais, au syndic ainsi que le cas

échéant, à toute personne habilitée à convoquer l'assemblée, et à la demande de ces derniers, les nom et domicile, réel ou élu, de chacun des associés. Il doit immédiatement informer le syndic de toute modification des renseignements ainsi communiqués.

A l'égard du syndicat, la qualité d'associé résulte suffisamment de la communi cation faite en application de l'alinéa qui précède.

La convocation de l'assemblée générale des copropriétaires est également notifiée au représentant légal de la société ; ce dernier peut assister à la réunion avec voix consultative.

§ 6. Fixation des lieu, date et heure de la réunion

Article 58

La personne qui convoque l'assemblée fixe le lieu, la date et l'heure de la réunion.

L'assemblée générale est réunie en un lieu de la commune de la situation de l'immeuble ou dans une commune limitrophe.

§ 7 Assemblée générale tenue sur deuxième convocation.

Article 59

Le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues à l'article 54 ci-dessus n'ont pas à être renouvelées lorsqu'il y a lieu de convoquer une nouvelle assemblée par application de l'article 72 dernier alinéa du prèsent règlement si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente.

Section 3

Tenue des assemblées générales

Article 60

L'assemblée générale se réunit à PARIS au lieu fixé par la convocation.

Article 61

L'assemblée générale élit son président Est élu celui des copropriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages. En cas d'égalité entre eux, le président est désigné par le sort parmi les copropriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages.

Le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée.

Toutefois dans le cas prévu à l'article 52-------du présent règlement, l'assemblée générale est présidée par le mandataire nommé en conformité de ce texte s'il est judiciairement chargé de ce faire.

Article 62

Il est formé un bureau composé de deux scrutateurs et d'un secrétaire.

Les fonctions de scrutateurs sont remplies par les deux membres de l'assemblée présents et acceptants qui possèdent et représentent le plus grand nombre de quotes-parts de copropriété tant en leur nom que comme mandataire.

Le syndic assure le secrétariat de la séance sauf décision contraire de l'assemblée générale.

Article 63

Il est tenu une feuille de présence. Elle contient les nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé membre de l'assemblée et le cas échéant de son mandataire. Elle indique le nombre de voix dont dispose chaque membre de l'assemblée, compte tenu des dispositions des articles 68 à 70----------du présent règlement.

Cette feuille est émargée par chaque copropriétaire ou associé présent, ou par son mandataire. Elle est certifiée exacte par le président de l'assemblée.

Article 64

Les copropriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix habilité par une simple lettre. Toutefois, le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire

Aucun mandataire ne peut représenter plus de trois copropriétaires.

Les représentants légaux des mineurs interdits ou autres incapables participent

aux assemblées en leurs lieu et place.

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent être représentés par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal de grande instance, à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

Article 65

Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications prévues aux article 54 et 55------du présent règlement ont été effectuées conformément à leurs dispositions.

Article 66

Il est établi un procès-verbal des délibérations de chaque assemblée, qui est signé par le Président, par le secrétaire et par les membres du bureau.

Le procès verbal comporte le texte de chaque délibération. Il indique le résultat de chaque vote et précise les noms des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision de l'assemblée, de ceux qui n'ont pas pris part au vote et de ceux qui se sont abstenus.

Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires ou associés opposants, le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par eux sur la régularité des délibérations.

Les procès-verbaux des séances sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

Les copies ou extraits de ces procès verbaux à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le syndic.

Section 4

VOIX- MAJORITE

Article 67

Dans les assemblées générales, chacun des copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts de copropriété.

Article 68

Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède plus de la moitié des quotes-parts de parties communes appartenant à tous les copropriétaires, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

Article 69

Lorsque les frais qui seraient entraînés par l'exécution de la décision mise aux voix, en vertu du présent règlement, incombent à tous les copropriétaires mais dans une proportion autre que celle résultant de leurs droits dans les parties communes, les copropriétaires disposent d'un nombre de voix proportionnel à leur participation aux fra

Article 70

Lorsqu'auxtermes du présent règlement les frais qui seraient entraînés par l'exécution de la décision mise aux voix n'incombent qu'à certains seulement des copropriétaires, seuls ces copropriétaires prennent part au vote, et ce, avec un nombre de voix proportionnel à leur participation aux frais.

Article 71

Les décisions autres que celles visées au titre V du présent règlement de copropriété sont prises à la majorité des voix dont disposent les copropriétaires ou associés présents ou représentés ayant, en vertu du présent règlement, voix délibérative au sujet de la résolution mise aux voix.

Article 72

Par dérogation aux dispositions de l'article précédent, l'assemblée générale réunie sur première convocation ne peut adopter qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

a) La désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical ;

b) les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou règlementaires ;

c) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination

de celui-ci.

A défaut de décision prise dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa du présent article, une nouvelle assemblée générale statue à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Article 73

Les dispositions de l'article précédent sont applicables aux décisions concernant les délégations de pouvoirs.

Une telle délégation de pouvoir peut-être donnée au syndic, au conseil syndical ou à toute autre personne. Elle ne peut porter que sur un acte ou une décision expressément déterminé.

Elle peut, toutefois, autoriser son bénéficiaire à décider de certaines dépenses jusqu'à un montant dont la délégation fixe le maximum.

Elle ne peut, en aucun cas, priver l'assemblée générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration de l'immeuble et la gestion du syndic.

Il sera rendu compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

Article 74

Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés à la réunion. Elles seront notifiées aux non présents et aux dissidents au moyen d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de l'assemblée certifiée par le syndic et qui leur sera adressée sous pli recommandé ou remise contre récépissé.

Cette notification doit mentionner le résultat du vote et reproduire le texte de l'article 42 alinéa 2, de la loi du IO juillet I965.

Si une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, cette notification est adressée, le cas échéant, aux associés opposants ou défaillants En outre et même si aucun associé n'est opposant ou défaillant, un extrait du procès-verbal de l'assemblée est notifié au représentant légal de la Société s'il n'a pas assisté à la réunion.

Le délai prévu à l'article 42, alinéa 2 de la loi du 10 Juillet 1965 pour contester les décisions de l'Assemblée Générale court à compter des notifications ci-dessus prévues.

Chapitre III

CONSEIL SYNDICAL

Article 75

Il pourra à tout moment, être institué un conseil syndical en vue d'assister le syndic et de contrôler sa gestion.

Article 76

La décision d'instituer le conseil syndical appartiendra à l'Assemblée Générale des co-propriétaires statuant à la majorité prévue à l'article 110---------du présent règlement.

Article 77

En cas d'institution d'un conseil syndical l'assemblée générale statuant à la majorité ci-dessus indiquée devra adopter les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement de ce Conseil, notamment celles relatives au nombre de ses membres et à la durée de leur mandat.

Chapitre IV

SYNDIC

Section 1

Nomination - Révocation - Rémunération

Article 78

Les fonctions de syndic peuvent être assumées par toute personne physique ou morale.

Article 79

Le syndic est nommé par l'assemblée générale aux conditions prévues par l'article du présent règlement.

Si l'assemblée générale, dûment convoquée à cet effet, ne nomme pas de syndic, le syndic est désigné par le président du tribunal de grande Instance, dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 46 du décret du 17 mars 1967.

Dans tous les cas autres que celui envisagé à l'alinéa précédent, où le syndicat est dépourvu de syndic, le président du tribunal de grande instance désigne, dans les conditions prévues par l'article 47 du décret précisé, un administrateur provisoire, chargé notamment de convoquer l'assemblée générale en vue de la nomination du syndic.

Article 80

L'assemblée générale fixe la durée des fonctions du syndic.

Cette durée est fixée par le président du tribunal de grande instance dans le cas visé au deuxième alinéa de l'article précédent.

Elle ne peut excéder trois ans.

Les fonctions du syndic sont renouvelables pour la durée prévue à l'alinéa précédent.

Article 81

L'assemblée générale peut, à tout moment, révoquer le syndic sauf à l'indemniser si ses fonctions sont rémunérées et si la révocation n'est pas fondée sur un motif légitime.

Article 82

Si le syndic avait l'intention de se démettre de ses fonctions, il devrait en aviser le conseil syndical trois mois au moins à l'avance

Article 83

En cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit, ou en cas de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, un administrateur provisoire de la copropriété pourrait être nommé dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 49 du décret du 17 mars 1967.

Article 84

Les conditions de la rémunération du syndic sont, sous réserve, le cas échéant de la réglementation y afférente fixées par l'assemblée générale à la majorité prévue à l'article 71----- du présent réglement.

Article 85

Jusqu'à la réunion de la première assemblée générale des copropriétaires prévue à l'article 46, ci-dessus

AVOVENTES AVOVENTES

exercera, à titre provisoire, les fonctions de syndic à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement. Il aura droit, de ce chef, à une rémunération calculée selon le tarif fixé par la Chambre syndicale des administrateurs de biens à Paris.

Section 2

Attributions

Article 86

Règles générales.

Le syndic est chargé :

- d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale ;

- d'administrer l'immeuble, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder, de sa proprie initiative, à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde dudit immeuble ;

- de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice.

D'une manière générale, le syndic est investi des pouvoirs qui lui sont conférés par la loi du IO juillet I965 et, notamment, par l'article I8 de cette loi, ainsi que par le décret du I7 mars I967.

Article 87

Travaux Urgents

Lorsqu'en cas d'urgence le syndic fait procéder, de sa proprie initiative, à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble il en informe les copropriétaires et convoque immédiatement une assemblée générale.

Par dérogation aux dispositions de l'article 97 ci-après, il peut, dans ce cas, en vue de l'ouverture du chantier et de son premier approvisionnement, demander, sans délibération préalable de l'assemblée générale mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, le versement d'une provision qui ne peut excéder le tiers du montant du devis estimatif des travaux.

Article 88

Personnel

Le syndic engage et congédie le personnel du syndicat et fixe les conditions de son travail suivant les usages locaux et les textes en vigeur.

L'assemblée générale a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

Article89

Liste des copropriétaires.

Le syndic établit et tient à jour une liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que de tous les titulaires des droits visés à l'article 90 du présnt règlement ; il mentionne leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

Le syndic remet le premier janvier de chaque

année au président du conseil syndical un exemplair mis à jour de la liste ci-dessus prévue.

En cours d'année le syndic fait connaître immédiatement au président du conseil syndical les modifications qu'il y a lieu d'apporter à cette liste.

Article 90

Archives

Le syndic détient les archives du syndicat notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles Ier à 3 du décret du 17 mars 1967, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents relatifs à l'immeuble et au syndicat. Il détient, en particulier, les registres contenant les procès verbaux des assemblées générales des copropriétaires et les pièces annexes.

Il délivre des copies ou extraits, qu'il certifie conformes, de ces procès-verbaux.

Article 91

Comptabilité

Le syndic tient la comptabilité du syndicat. Il l'organise de façon à faire apparaître la position comptable de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat.

Il prépare le budget prévisionnel qui est voté par l'assemblée générale.

Article 92

Avances - Provisions

Le syndic peut exiger le versement des avances et des provisions prévues à l'article 97---- ci-après dans les conditions arrêtées audit article.

Article93

Dépôt des fonds

Dans le cas où l'immeuble est administré par un syndic qui n'est pas soumis aux dispositions du décret n° 65-226 du 25 mars 1965 toutes sommes ou valeurs reçues au nom et pour le compte du syndi

cat doivent être versées sans délai à un compte bancaire ou postal ouvert au nom du syndicat. Une décision de l'assemblée générale peut, le cas échéant, dans les conditions et sous réserve des garanties qu'elle détermine, fixer le montant maximum des fonds que le syndic peut être autorisé à ne pas verser à ce compte.

Article 94

Conventions soumises à autorisation de l'assemblée générale

Toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint au même degré, doit être spécialement autorisée par une décision de l'assemblée générale.

Il en est de même des conventions entre le syndicat et une entreprise dont les personnes ci-dessus visées sont propriétaires ou associées ou dans lesquelles elles exercent les fonctions de gérant d'administrateur ou de directeur, de salarié ou de préposé.

Article 95

Actions en justice

Le syndic ne peut intenter une action en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, sauf lorsqu'il s'agit d'une action en recouvrement de créance même par voie d'exécution forcée, d'une procédure engagée conformément à l'article 54 du décret du 30 mars 1808, et, en cas d'urgence, notamment d'une procédure engagée conformément aux articles 806 et suivants du Code de Procédure Civile. Dans tous les cas, le syndic doit rendre compte des actions qu'il a introduites, à la prochaine assemblée générale.

A l'occasion de tous litiges dont est saisie une juridiction et qui concernent le fonctionnement d'un syndicat ou dans lesquels le syndicat est partie, le syndic avise chaque copropriétaire de l'existence et de l'objet de l'instance.

Section 3

Exercice par le syndic de ses attributions

Article 96

Seul responsable de sa gestion, le syndic ne peut se faire substituer. Toutefois le syndic peut, à l'occasion de l'exécution de sa mission, se faire représenter par l'un de ses préposés.

L'assemblée générale statuant à la majorité prévue par l'article 72---------du présent règlement peut autoriser une délégation de pouvoirs à une fin déterminée dans les limites précisées à l'article 73------du présent règlement.

Chapitre V.

PAIEMENT DES CHARGES. - PROVISIONS

RECOUVREMENT DES CREANCES DU SYNDICAT

Article 97

Avance . ' Provisions

Les copropriétaires verseront au syndic, savoir :

1°) Une avance de trésorerie permanente égale au quart du budget prévisionnel, exclusion faite des dépenses exceptionnelles, telles que celles relatives à des travaux. Cette avance sera réajustée en plus ou en moins, lorsque le budget prévisionnel de l'exercice en cours présentera, par rapport à celui ayant servi de base au calcul de l'avance effectivement versée, une variation de plus de dix pour cent.

2° Au début de chaque exercice, une provision qui, sous réserve des décisions de l'assemblée générale, ne pourra excéder le quart —— du budget prévisionnel voté pour l'exercice considéré.

3° En cours d'exercice et au gré du syndic, soit, en une ou plusieurs fois, une somme correspondant au remboursement des dépenses régulièrement engagées et effectivement acquittées, soit des provisions trimestrielles qui ne pourront chacune excéder le quart du budget prévisionnel pour l'exercice considéré.

4° Des provisions spéciales destinées à permettre l'exécution de décisions de l'assemblée générale , comme celle de procéder à la réalisation des travaux prévus aux chapitres III et IV de la loi du 10 juillet 1965, dans les conditions fixées par décisions de ladite assemblée.

L'assemblée générale décide, s'il y a lieu, du mode de placement des fonds ainsi recueillis

Article 98

Intérêts de retard

Les sommes dues au titre du présent article portent intérêt au profit du syndicat. Cet intérêt, fixé au taux légal en matière civile, est dû à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.

Article 99

Recouvrement des fonds

Les dispositions des articles 819, 821, 824 et 825 du Code de procédure civile sont applicables au recouvrement des créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif.

Article 100

Sûretés

Les créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire seront, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par les sûretés prévues par l'article 19 de la loi N°65-557 du 10 juillet 1965.

Article 101

Indivisibilité-Solidarité

Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat, lequel, en conséquence, pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants d'un copropriétaire.

Dans le cas où un ou plusieurs lots viendraient à appartenir indivisément à plusieurs copropriétaires, ceux-ci seront tenus solidairement des charges vis-à-vis du syndicat, lequel pourra en conséquence, exiger l'entier paiement de n'importe lequel des copropriétaires indivis.

De même, les nus-propriétaires, les usufruitiers et les titulaires d'un droit d'usage ou d'habitation seront tenus solidairement vis-à-vis du syndicat, qui pourra exiger de n'importe lequel d'entre eux l'entier paiement de ce qui lui sera dû au titre du ou des lots dont la propriété sera démembrée.

Chapitre VI

ASSURANCES

Article 102

Le syndicat sera assuré contre :

1°/ L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz, les dégâts des eaux et les bris de glaces (avec renonciation au recours contre les co-propriétaires de l'immeuble occupant un appartement, local ou garage ou contre les locataires et occupants de ces locaux) ;

2°/ Le recours des voisins et le recours des locataires ;

3°/ La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'ensemble immobilier (défaut de réparations, vices de construction ou de réparations, etc...)

Article 103

Les questions relatives aux assurances seront débattues et tranchées par les co-propriétaires à qui incombera le paiement des primes. Ils décideront notamment du chiffre des risques à assurer et du choix de la ou des compagnies.

Les polices seront signées par le syndic en exécution des résolutions de l'assemblée générale.

Article 104

Les co-propriétaires qui estimeraient insuffisantes les assurances ainsi décidées pourront toujours souscrire, en leur nom personnel, une assurance complémentaire. Ils en paieraient seuls les primes mais auront seuls droit à l'indemnité à laquelle elle pourrait donner lieu.

Article 105

Chaque co-propriétaire sera tenu d'assurer en ce qui concerne son propre lot, le mobilier y contenu et le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux.

Cette assurance devra être faite à une Compagnie agréée par le Crédit Foncier de France ou à l'une des Compagnies choisies par l'assemblée des copropriétaires.

Article 106

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront encaissées par le syndic en présence d'un des copropriétaires désigné par l'assemblée générale, à charge par le syndic d'en effectuer le dépôt en banque dans les conditions à déterminer par cette assemblée.

Article 107

Les indemnités de sinistre seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par privilège aux réparations ou à la reconstruction. Au cas où il serait décidé de ne pas reconstituer le bâtiment où l'élément d'équipement sinistré, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront réparties entre les copropriétaires qui, en cas de reconstitution, en auraient supporté les charges, et dans les proportions où elles leur auraient incombé.

Chapitre VII

DISPOSITIONS COMMUNES

Article 108

Les notifications et mises en demeure prévues par le présent règlement de copropriété tant au présent titre qu'au titre suivant sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Toutefois les notifications des convocations peuvent valablement résulter d'une remise contre récépissé ou émargement.

Il en est de même pour l'avis donné par le syndic aux copropriétaires de l'existence d'une instance, comme il a été prévu à l'article 95------- du présent règlement de copropriété.

Titre V

DECISIONS EXTRAORDINAIRES

Chapitre I

MODIFICATION DU REGLEMENT DE CO-PROPRIETE

Article 109

L'assemblée générale peut modifier le présent règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

Article110

les décisions prises dans le cadre de l'article précédent sont adoptées par l'assemblée générale à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix.

Article 111

L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété

Article112

De même, la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires.

Article113

Toutefois, la participation des copropriétaires aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun doit demeurer fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

Quant à la participation des copropriétaires aux charges relatives à la conservation à l'entretien et à l'administration des parties communes, elle doit rester proportionnelle aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots telles que ces valeurs résultent lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance de la superficie et de la situation des lots sans égard à leur utilisation.

En conséquence :

a) Lorsque des travaux ou des actes d'acquisition ou de dispositions sont décidés par l'assemblée générale statuant à la majorité exigée par la loi, la modification de la répartition des charges ainsi rendue nécessaire peut être décidée par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

En cas d'aliénation séparée d'une ou

plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions est soumise à l'approbation de l'assemblée générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

A défaut de décision de l'assemblée générale modifiant les bases de répartition des charges dans les cas ci-dessus prévus, tout copropriétaire pourra saisir le tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble à l'effet de faire procéder à la nouvelle répartition rendue nécessaire.

b) Lorsqu'un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives rend nécessaire la modification de la répartition des charges entraînées par les services et les éléments d'équipement collectifs, cette modification est décidée savoir : par une assemblée générale réunie sur première convocation, à la majorité des voix de tous les copropriétaires et, à défaut de décision dans ces conditions par une nouvelle assemblée générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Chapitre II

ACTES D'ACQUISITION ET DE DISPOSITION

SECTION I

Actes d'acquisition

Article 114

Le syndicat peut acquérir des parties communes ou constituer des droits réels immobiliers au profit de ces parties communes. Les actes d'acquisition sont passés par le syndicat lui-même et de son chef.

Le syndicat peut également acquérir lui-même, à titre onéreux ou gratuit, des parties privatives sans que celles-ci perdent pour autant leur caractère privatif. Le syndicat ne dispose pas de voix, en assemblée générale, au titre des parties privatives acquises par lui.

Article 115

Les décisions concernant les acquisitions immobilières sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix.

Section 2

Actes de disposition

Article 116

Le syndicat peut aliéner des parties communes ou constituer des droits réels immobiliers à la charge des parties communes. Les actes de disposition sont passés par le syndicat lui-même et de son chef.

Le syndicat peut aliéner les parties privatives dont il s'est rendu propriétaire.

Article 117

Lorsque les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes résultent d'obligations légales ou règlementaires, telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté, les décisions concernant les conditions auxquelles sont réalisées ces actes sont adoptés par l'assemblée générale réunie sur première convocation à la majorité des voix de tous les copropriétaires, et, à défaut de décision dans ces conditions , par une nouvelle assemblée générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Article 118

Les décisions concernant les actes de disposition autres que ceux visés à l'article précédent sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix.

Article 119

L'assemblée générale ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

Chapitre III

AMELIORATION - ADDITION - SURELEVATION -

Article 120

Les améliorations, additions de locaux privatifs ainsi que l'exercice du droit de surélévation seront effectuées, le cas échéant, dans les

conditions prévues aux articles 30 à 37 de la loi du 10 Juillet 1965, lesquels sont ainsi conçus :

"Article 30

" L'assemblée générale des copropriétaires, "statuant à la double majorité prévue à l'article "26 (c'est-à-dire à la majorité des membres du syn "dicat représentant au moins les trois-quarts des "voix) peut, à condition qu'elle ——————————

"soit conforme à la destination de l'immeuble, dé "cider toute amélioration, telle que la transfor- "mation d'un ou de plusieurs éléments d'équipements "existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'amé "nagement de locaux affectés à l'usage commun ou "la création de tels locaux.

"

"Elle fixe alors, à la même majorité, "la répartition du coût des travaux et de la "charge des indemnités prévues à l'article 36 ci- "après, en proportion des avantages qui résulte- "ront des travaux envisagés pour chacun des copro- "priétaires, sauf à tenir compte de l'accord de "certains d'entre eux pour supporter une part de "dépenses plus élevée.

"

"Elle fixe, à la même majorité, la ré "partition des dépenses de fonctionnement, d'entre- "tien et de remplacement des parties communes ou "des éléments transformés ou créés.

" "Lorsque l'assemblée générale refuse "l'autorisation prévue à l'article 25 b tout copro- "priétaire ou groupe de copropriétaires peut être "autorisé par le tribunal de grande instance à exé "cuter, aux conditions fixées par le tribunal tous "travaux d'amélioration visés à l'alinéa Ier ci- "dessus ; le tribunal fixe, en outre, les conditions "dans lesquelles les autres copropriétaires pourront "utiliser les installations ainsi réalisées. Lors- "qu'il est possible d'en réserver l'usage à ceux "des copropriétaires qui les ont exécutées, les "autres copropriétaires ne pourront être autorisés "à les utiliser qu'en versant leur quote-part du "coût de ces installations, évalué à la date où "cette faculté est exercée.

"Article 31

" Aucun des copropriétaires ou de leurs "ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution, "même à l'intérieur de ses parties privatives, des "travaux régulièrement et expressément décidés par "l'assemblée générale en vertu de l'article 30, ci- "dessus.

"Article 32

"Sous réserve des dispositions de l'arti-
"cle 34----------la décision prise oblige les co-
"propriétaires à participer dans les proportions
"fixées par l'assemblée, au paiement des travaux
"à la charge des indemnités prévues à l'article 36
"qu'aux dépenses de fonctionnement, d'administratio
"d'entretien et de remplacement des parties commu-
"nes ou des éléments transformés ou créés.

""Article 33

"La part du coût des travaux, des charges
„financières y afférentes, et des indemnités incom
„bant aux copropriétaires qui n'ont pas donné leur
„accord à la décision prise peut n'être payée que
„par annuités égales au dixième de cette part.
„Lorsque le syndicat n'a pas contracté d'emprunt
„en vue de la réalisation des travaux, les charges
„financières dues par les copropriétaires payant
„par annuités sont égales au taux légal d'intérêt
„en matière civile.

"Toutefois, les sommes visées au précé
„dent alinéa deviennent immédiatement exigibles
„lors de la première mutation entre vifs du lot
„de l'intéressé, même si cette mutation est réa
„lisée par voie d'apport en société.

"Les dispositions qui précèdent ne sont
„pas applicables lorsqu'il s'agit de travaux im
„posés par le respect d'obligations légales ou
„règlementaires.

"Article 34

" La décision prévue à l'article 30--------
"n'est pas opposable au copropriétaire opposant
"qui a, dans le délai prévu à l'article 42 alinéa
"2, saisi le tribunal de grande instance en vue
"de faire reconnaître que l'amélioration décidée
"présente un caractère somptuaire eu égard à l'état,
"aux caractéristiques et à la destination de l'im-
"meuble.

"Article 35

" La surélévation ou la construction de
"bâtiments aux fins de créer de nouveaux locaux
"à usage privatif ne peut être réalisée par les
"soins du syndicat que si la décision en est
"prise à l'unanimité de ses membres.
"

"La décision d'aliéner aux mêmes fins
"le droit de surélever un bâtiment existant exige
"outre la majorité prévue à l'article 26------ l'ac
"cord des copropriétaires de l'étage supérieur

"du bâtiment à surélever et, si l'immeuble comprend "plusieurs bâtiments, la confirmation par une assem "blée spéciale des copropriétaires des lots compo- "sant le bâtiment à surélever, statuant à la majori "té indiquée ci-dessus. Si le règlement de copropri "té stipule une majorité supérieure pour prendre la "décision prévue à l'alinéa précédent, cette clause "ne peut être modifiée qu'à cette même majorité.

"Article 36

"Les corpropriétaires qui subissent un "préjudice par suite de l'exécution des travaux, "en raison, soit d'une diminution définitive de la "valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance "grave, même s'il est temporaire soit de dégrada- "tions, ont droit à une indemnité.

"Cette indemnité, qui est à la charge "de l'ensemble des copropriétaires, est répartie, "s'il s'agit de travaux décidés dans les conditions "prévues à l'article 30 , en proportion de la "participation de chacun au coût des travaux, et, "s'il s'agit de travaux de surélévation prévus à "l'article 35 , selon la proportion initiale des "droits de chacun dans les parties communes.

"Article 37

"Toute convention par laquelle un pro "priétaire ou un tiers se réserve l'exercice de "l'un des droits accessoires visés à l'article 3 "autre que le droit de mitoyenneté, devient cadu- "que si ce droit n'a pas été exercé dans les "dix années qui suivent ladite convention.

"Si la convention est antérieure à la "promulgation de la présente loi, le délai de dix "ans court de ladite promulgation.
"

"Avant l'expiration de ce délai, le "syndicat peut, statuant à la majorité prévue "à l'article 25 , s'opposer à l'exercice de ce "droit, sauf à en indemniser le titulaire dans le "cas où ce dernier justifie que la réserve du droit "comportait une contrepartie à sa charge.

"Toute convention postérieure à la pro "mulgation de la présente loi, et comportant ré "serve de l'un des droits visés ci-dessus, doit "indiquer, à peine de nullité, l'importance et "la consistance des locaux à construire et les "modifications que leur exécution entraînerait "dans les droits et charges des copropriétaires."

Chapitre IV

RECONSTRUCTION

Article 121

En cas de destruction totale ou partielle la reconstruction serait décidée et, le cas échéant, opérée dans les conditions et avec les effets prévus aux articles 38 à 41 de la loi du IO Juillet I965.

En cas d'amélioration ou d'addition par rapport à l'état antérieur au sinistre, les dispositions du chapitre précédent sont applicables.

Chapitre V

MODIFICATION DES STRUCTURES JURIDIQUES

Article 122

Constitution de syndicats secondaires

Les copropriétaires pourront, réunis en assemblée générale, décider la constitution entre eux, d'un syndicat dit secondaire. Cette éventuelle décision serait prise dans les conditions et avec les effets prévus à l'article 27 de la loi du IO Juillet I965.

Article 123

Constitution de copropriétés distinctes

Si la division en propriété du sol se révélait possible, les copropriétaires dont les lots composeront l'un des bâtiments pourraient demander que ce bâtiment soit retiré de la copropriété initiale pour constituer une copropriété séparée. La décision serait alors prise dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 28 de la loi du IO Juillet I965.

Titre VI

DISPOSITIONS FINALES

Article 124

PUBLICITE FONCIERE

Le présent réglement de copropriété sera publié au 4ème bureau des hypothèques de PARIS conformément à la loi du IO Juillet I965, et aux dispositions légales portant réforme de la publicité

foncière.

Il en sera de même de toutes modification pouvant être apportées par la suite au présent règlement.

DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL (DTG) DE COPROPRIETE

39 rue Richard Lenoir

avril 2026

GREENBIRDIE

AFNOR CERTIFICATION AFAQ QUALIFICATION Audit énergétique

N° 67443.2

Accessibilité

☒ Confidentielle ☐ Restreinte ☐ Interne ☐ Libre

Destinataires

Copropriétaires du 39 rue Richard Lenoir

artexia

AVOVENTES

COMPAGNIE DES ARCHITECTES DE COPROPRIETE

SOMMAIRE

1 INTRODUCTION 3
1.1 Contexte et périmètre de l'étude 3
1.2 Cadre normatif 3
1.3 Déroulement de l'audit 6
1.4 Interlocuteurs 6
1.5 Données d'entrée 7
1.5.1 Situation de la copropriété 7
1.6 Présentation du site 12
1.7 Visite sur site 13
1.7.1 Bâti 13
1.7.2 Climatisation 13
1.7.3 Chauffage 13
1.7.4 ECS 13
1.7.5 Ventilation 14
1.7.6 Etanchéité des locaux 14
1.8 Retour de Questionnaires 15
1.8.1 Typologie de logement et occupation 15
1.8.2 Menuiseries 16
1.8.3 Confort thermique 17
1.8.4 Ventilation 17

MODELISATION 19

2 MODELISATION DU BATI 20
2.1 Présentation du modèle 21
2.1.1 Eléments de bâti - Présentation visuelle 21
2.2 Modélisation 24
2.2.1 Modélisation et équipements 25
2.3 Analyse des résultats 26
2.3.1 Etiquette énergétique 26
2.3.2 Analyse de la performance thermique du bâti 27

3 ACTIONS D'ECONOMIE D'ENERGIE 29
3.1 Tableau de synthèse des actions 29
3.2 Détail des actions 30

4 PROGRAMME DE TRAVAUX THERMIQUES/ENERGETIQUES 44
4.1 Présentation des programmes de travaux 46
4.1.1 Scénario 1 bât A 46
4.1.2 Scénario 2 bât A 48
4.1.3 Scénario 3 bât A ..... **Erreur ! Signet non défini.**
4.1.4 Scénario 4 bât A ..... **Erreur ! Signet non défini.**
4.1.5 Scénario 5 bât A ..... **Erreur ! Signet non défini.**
4.1.6 Scénario 1 bât B 51
4.1.7 Scénario 2 bât B 52
4.1.8 Scénario 3 bât B 53
4.1.9 Scénario 4 bât B 54
4.2 Point sur l'isolation 55

5 AUDIT ARCHITECTURAL 56
5.1 Présentation 56
5.2 Etat des lieux 58
5.3 Point réglementaire 97
5.4 Travaux et interventions 100

1 INTRODUCTION

1.1 CONTEXTE ET PERIMETRE DE L'ETUDE

L'objectif de cette étude est de faire un état des lieux du bâtiment existant et d'identifier les actions à mener afin d'en améliorer la performance énergétique. Ces actions, regroupées en programmes de travaux, devront permettre notamment la réduction des consommations énergétiques et des charges en conséquence en plus d'améliorer le confort des occupants. Cette mission se déroule de la manière suivante :

➢ Un **état des lieux** principalement à partir des factures et des consommations réelles du site, d'une visite des résidences ainsi que des réponses aux questionnaires envoyés aux occupants ;

➢ Un **bilan thermique** permettant de caractériser l'état existant ;

➢ L'**identification de gisements de réduction des consommations** et amélioration du confort en fonction des observations issues de l'état des lieux et du bilan thermique ;

➢ L'établissement de **programmes de travaux** incluant les investissements et les économies d'énergie. Cette dernière étape doit être réalisée en accord avec les souhaits des copropriétaires.

Dans le cas d'opérations importantes, l'audit pourra être suivi par des études spécifiques ou de maîtrises d'œuvre.

1.2 CADRE NORMATIF

Les principaux textes normatifs concernés dans le cadre de cette mission sont les suivants :

- Directive européenne 2012/27 relative à l'efficacité énergétique

- NF EN 16247-1 :2012 – Audit énergétique – Exigences générales

- NF EN 16247-2 :2014 – Audit énergétique – Bâtiment

- NF EN 16247-5 :2015 – Audits énergétiques – Compétences des auditeurs énergétiques

➔ **L'audit reprend la méthodologie et les exigences décrites dans la norme NF EN 16 247, relative aux audits énergétiques :**

Phase de réalisation GREENBIRDIE	Etapes des normes EN 16247	Contenu
Phase 1: Démarrage et recueil des données	1- Contact préliminaire	• Définitiondes objectifs, besoins et attentes • Description du contexte, du périmètre et calendrier
	2- Réunion de lancement	• Identification des responsables internes • Programmation des visites • Programmation des éventuelles campagnes de mesure
	3- Collecte des données	• Recueil de données (factures, plans, etc.) • Analyse préliminaire des données • Identification des actions correctives immédiates
Phase 2: Visites et mesures ciblées	4- Travail sur site	• Visite de site et mesures (bâti et installations) • Elaboration de fiches d'inventaire pour les bâtiments audités
Phase 3: Analyse et préconisations	5- Analyse	• Analyse de l'existant • Identification des potentiels d'économies d'énergies • Proposition d'indicateur de performance • Analyse économique de chaque programme d'actions • Evaluation des modalités ou dispositifs de soutien financier applicables
Phase 4: Rapport et présentation des résultats	6- Rapport	Rendu de l'audit et synthèse comprenant : • Principales conclusions sur l'analyse des systèmes, • Grands axes de préconisations • Description du plan d'action retenu
	7- Réunion de clôture	• Remise du rapport d'audit énergétique • Présentation et explication des résultats

► Sommaire

L'étude réalisée s'appuie également sur :

- Le **cahier des charges « Audit Global Partage de Copropriété »** de l'ADEME, L'Agence Parisienne du Climat (APC), l'Association des responsables de copropriété (ARC) et Coach Copro, décrivant la méthodologie d'un audit énergétique global pour une copropriété
- **Une méthode de calcul réglementaire DPE 3CL** utilisée pour l'application de la réglementation thermique des bâtiments existants. Ce calcul permet notamment d'obtenir la consommation d'énergie primaire (CEP) dite « consommation réglementaire » basée sur un comportement conventionnel. Ces consommations réglementaires simulées peuvent par conséquent ne pas correspondre aux consommations réelles.

Les calculs ont été réalisés à l'aide du module RT existant du logiciel PLEIADE de la société IZUBA Energies.

➔ **L'objectif de l'audit énergétique est de constituer un point de départ à toute démarche d'efficacité énergétique en proposant un état des lieux approfondi afin de se positionner et de connaître ses potentiels d'amélioration.**

➔ **Cette étude doit permettre aux copropriétaires de prendre les décisions quant aux futurs travaux d'amélioration du bâti et de la performance énergétique, notamment en indiquant les gains énergétiques réalisables sur chaque action ainsi qu'en évaluant l'investissement.**

➔ **Des scénarios de travaux seront également proposés, ils doivent permettre de répondre à minima aux objectifs de 35% d'économie d'énergie, de sortie de passoir énergétique (atteinte de l'étiquette E).**

► Sommaire

1.3 DEROULEMENT DE L'AUDIT

Le tableau ci-dessous expose les dates clés du déroulement de la mission :

Déroulement de la mission	
Premier contact	21/06/2024
Réunion de lancement et transmission des questionnaires aux occupants	22/07/2024
1ère Visite de site	01/10/2024
Communication du rapport préliminaire	NC
2ème Visite de site	NC
Communication du rapport final	NC
Présentation des résultats définitifs et des programmes de travaux	NC

1.4 INTERLOCUTEURS

Interlocuteur	Statut	Numéro Téléphone	Mail

AVOVENTES

1.5 DONNEES D'ENTREE

Eléments mis à disposition par le syndic et les copropriétaires :

- Carnet d'entretien de la copropriété ;
- Comptabilité 2021, 2022 et 2023 avec factures et état des dépenses
- La garantie multirisque de l'immeuble
- Le diagnostic amiante 2006
- Les plans des caves, RDC et étages
- Règlement de copropriété (1959)
- Répartition des millièmes
- Divers devis de travaux ayant été réalisés ou non, anciens et récents
- PV d'AG 2022, 2023 et 2024

Eléments recueillis par GREENBIRDIE et ARTEXIA :

- Organisation et points de fonctionnement des principaux usages énergétiques ;
  - L'accès aux caves, aux communs et à la toiture ;
  - La réalisation d'une campagne de mesure sur les menuiseries
  - La visite de 4 logements sur 12 en période de chauffe pour le bâtiment A
  - La visite de 6 logements sur 14 en période de chauffe pour le bâtiment B

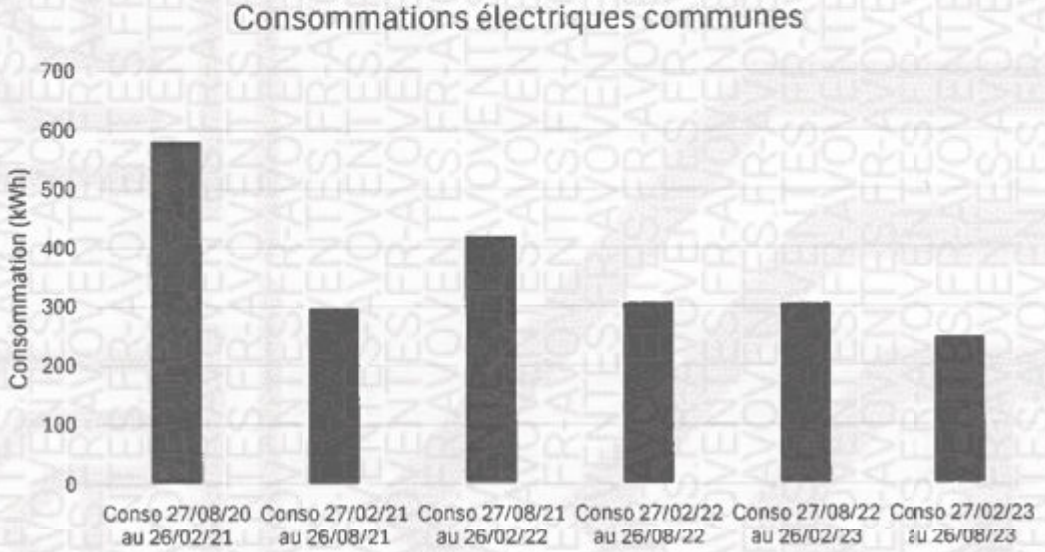
1.5.1 Situation de la copropriété

Politique énergétique interne

Les usages énergétiques « communs » sont les suivants : Eclairage des parties communes.

La facturation de l'énergie électrique est basée sur la quantité de kilowattheures consommée dans l'année puis sur les tantièmes détenus par les propriétaires. Ci-dessous l'énergie électrique consommée en 2021, 2022 et 2023 pour les charges communes :

► Sommaire



La facturation des consommations électriques communes est faite deux fois par an.

La consommation d'électricité des parties communes est faible mais connaît des variations d'une période à l'autre. Les consommations sont globalement en baisse sur les 3 années et on note également une consommation plus élevée entre août et février que sur l'autre partie de la même année, ce qui est cohérent car la consommation liée à l'éclairage est supposée diminuer lorsque les jours sont plus longs.

Le prix de l'électricité était de 0,44 €TTC/kWh en 2021, il est passé à 0,41 €TTC/kWh en 2022 et a augmenté en 2023 (0,54 €TTC/kWh).

La consommation d'énergie commune est exclusivement générée par l'éclairage des parties communes.

Comptage sur site

La copropriété dispose de compteurs électriques généraux.

► Sommaire

Clef de répartition des frais de copropriété

La répartition des charges, et notamment celles liées à l'énergie, est réalisée selon les tantièmes tels que décrits dans le tableau ci-dessous.

Clef de répartition									
Charges communes générales		Bâtiment A		Bâtiment B		Cages d'escalier A		Cages d'escalier B	
Lot	Valeur	Lot	Valeur	Lot	Valeur	Lot	Valeur	Lot	Valeur
1	1	1	2	1	0	1	0	1	0
2	1	2	2	2	0	2	0	2	0
3	1	3	2	3	0	3	0	3	0
4	1	4	2	4	0	4	0	4	0
5	1	5	2	5	0	5	0	5	0
6	1	6	2	6	0	6	0	6	0
7	2	7	4	7	0	7	0	7	0
8	3	8	5	8	0	8	0	8	0
9	4	9	8	9	0	9	0	9	0
10	55	10	104	10	0	10	0	10	0
11	28	11	54	11	0	11	0	11	0
12	47	12	90	12	0	12	0	12	0
13	46	13	88	13	0	13	122	13	0
14	30	14	59	14	0	14	81	14	0
15	55	15	106	15	0	15	147	15	0
16	46	16	88	16	0	16	122	16	0
17	30	17	59	17	0	17	81	17	0
18	46	18	88	18	0	18	122	18	0
19	46	19	88	19	0	19	122	19	0
20	30	20	59	20	0	20	81	20	0
21	46	21	88	21	0	21	122	21	0
22	24	22	0	22	51	22	0	22	0
23	29	23	0	23	56	23	0	23	0
24	52	24	0	24	108	24	0	24	0
25	33	25	0	25	69	25	0	25	88
26	19	26	0	26	40	26	0	26	50

► Sommaire

Clef de répartition									
Charges communes générales		Bâtiment A		Bâtiment B		Cages d'escalier A		Cages d'escalier B	
Lot	Valeur	Lot	Valeur	Lot	Valeur	Lot	Valeur	Lot	Valeur
27	42	27	0	27	86	27	0	27	113
28	33	28	0	28	69	28	0	28	88
29	19	29	0	29	40	29	0	29	50
30	42	30	0	30	86	30	0	30	113
31	33	31	0	31	69	31	0	31	88
32	19	32	0	32	40	32	0	32	50
33	42	33	0	33	86	33	0	33	113
34	51	34	0	34	107	34	0	34	137
35	42	35	0	35	87	35	0	35	110
Total									
35	**1000**	**21**	**1000**	**14**	**1000**	**9**	**1000**	**11**	**1000**

Obligations communes

Cette partie regroupe les obligations réglementaires communes, et la situation de la copropriété vis-à-vis de celles-ci :

- Assurance Multirisque : Présent
- Carnet d'entretien de l'immeuble : Présent
- Boîte aux lettres individualisée par appartement : En règle
- Diagnostic Amiante : Transmis, présence d'amiante mais bon état, l'étude date cependant de 2006
- Affichage des consignes de sécurité et mise en place de dispositifs contre la propagation du feu : Présent
- Diagnostic termite : Non transmis,
- Réalisation d'un DTG : En cours
- Diagnostic plomb : Non transmis,

► Sommaire

Le fond ALUR

La loi ALUR du 24 mars 2014 a rendu ce fonds de travaux obligatoire à partir du 1er anvier 2017 pour tous les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation, soit la majeure partie des copropriétés. Il s'agit donc d'un fonds qui doit être abondé par les copropriétaires afin de pouvoir anticiper le financement de dépenses de travaux à venir dans les immeubles en copropriété. Celui-ci pourra être utilisé pour d'éventuels travaux d'économie d'énergie.

Pour rappel, le fond Alur doit être approvisionné chaque année de 5% ou plus du budget prévisionnel annuel de la copropriété. En revanche, si l'assemblée générale a adopté un plan pluriannuel de travaux (PPT), la cotisation annuelle doit être au moins égale à 2,5% du montant estimé des travaux et doit toujours être au moins égale à 5% du budget prévisionnel.

La copropriété a mis en place le fond ALUR. L'état financier au 02/05/2024 indique un montant de fond de travaux de 3 276 €

► Sommaire

1.6 PRESENTATION DU SITE

La copropriété est constituée de deux bâtiments situés au 39 rue Richard Lenoir dans le 11ème arrondissement de Paris. Ces bâtiments datent d'avant 1949 et ont donc été construits avant toute réglementation thermique :

Le bâtiment A donne sur rue. Il compte trois étages, des combles non aménagés en plancher hauts et des caves en plancher bas. Il est mitoyen d'autres immeubles d'habitation sur ses pignons latéraux et a peu de menuiseries donnant sur cour.

Le bâtiment B se trouve après la cour. Il compte 4 étages, des combles non aménagés en plancher haut et un terre-plein en plancher bas. Il est mitoyen d'autres immeubles d'habitation sur ses pignons latéraux à l'exception du dernier étage mais donne sur un square sur le pignon arrière. Ce dernier ne compte pas de menuiseries.

Chaque bâtiment compte 3 appartements par étage, RDC inclus, en majorité des studios. Le chauffage et l'ECS sont individuels, il n'y pas de gaz.

► Sommaire

1.7 VISITE SUR SITE

Durant la visite réalisée le 1er octobre 2024, 4 appartements ont été visités sur les 12 que compte le bâtiment A ainsi que 6 appartements sur 14 dans le bâtiment B.

1.7.1 Bâti

Les éléments recueillis durant la visite sont les épaisseurs de parois donnant sur l'extérieur, les dimensions des appartements à mettre en lien avec les plans ainsi que les dimensions et caractéristiques des menuiseries.

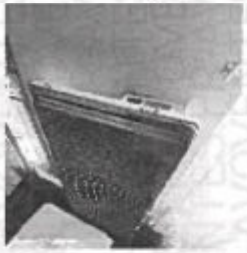
Les caractéristiques des parois observables à l'œil nu ont également été prises en compte, supporté par les informations relevées à la caméra thermique. Les éléments du bâti sont détaillés dans la partie « modélisation ».

1.7.2 Climatisation

Aucun système de climatisation n'a été observé durant les visites bien qu'ils aient été signalés dans les retours de questionnaires.

1.7.3 Chauffage

Le chauffage est de type individuel électrique. La technologie employée est également très hétérogène mais la majorité des radiateurs étaient programmables.



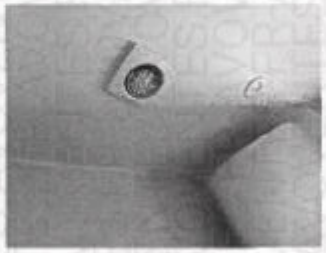
1.7.4 ECS

L'eau chaude sanitaire est produite de façon individuelle, soit par ballon électrique. Ces ballons étaient majoritairement de classe b ou **.

► Sommaire

1.7.5 Ventilation

La ventilation est également assurée par des installations individuelles. Dans la plupart des cas, des systèmes de VMC étaient présent en salle de bain mais parfois aussi par entrée et sortie d'air dans les parois ou simplement ouverture des fenêtres.



1.7.6 Etanchéité des locaux

La visite n'a pas révélé d'important défaut d'étanchéité à l'air. Seul les halls d'entrée des bâtiments avaient des ouvertures non jointées.

1.8 RETOUR DE QUESTIONNAIRES

Une phase de collecte de données a été réalisée sous la forme d'un questionnaire transmis aux occupants. Ce dernier a été transmis au format PDF ainsi que sur Microsoft forms.

Nous avons reçu 10 retours de ces questionnaires dont les informations essentielles sont présentées ci-dessous :

1.8.1 Typologie de logement et occupation

3. Quel est le type de votre logement?

T1 (Studio)	9
T2 (2 pièces à vivre)	1
T3	0
T4	0
Autre	0

9. Votre logement est-il occupé durant la journée en semaine?

Oui	6
Non	3

► Sommaire

10. Votre logement est-il occupé constamment?

- Occupation classique (absence durant les vacances) 8
- Occupation légère (2 - 3 jours/semaine) 2
- Occupation saisonnière (occupé en hiver) 0
- Occupation saisonnière (occupé en été) 0

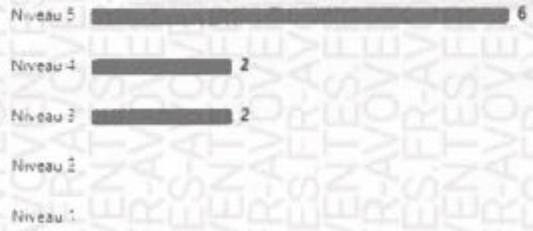
1.8.2 Menuiseries

5. Sont-elles récentes?

- Moins de 5 ans 4
- Après 2010 3
- Entre 2005 et 2010 1
- Avant 2005 1

6. Evaluez la performance et le confort thermique de vos menuiseries

4.40
Evaluation moyenne



▶ Sommaire

1.8.3 Confort thermique

16. Evaluez votre confort thermique en hiver

4.56
Evaluation moyenne

20. Evaluez votre confort thermique en été

4.11
Evaluation moyenne

1.8.4 Ventilation

21. Quel type de ventilation avez vous?

- Ventilation naturelle (non motorisée)) 2
- Ventilation par ouverture des fenêtres 4
- Ventilation mécanique (motorisée) 4

► Sommaire

22. Avez vous des problèmes d'humidité?

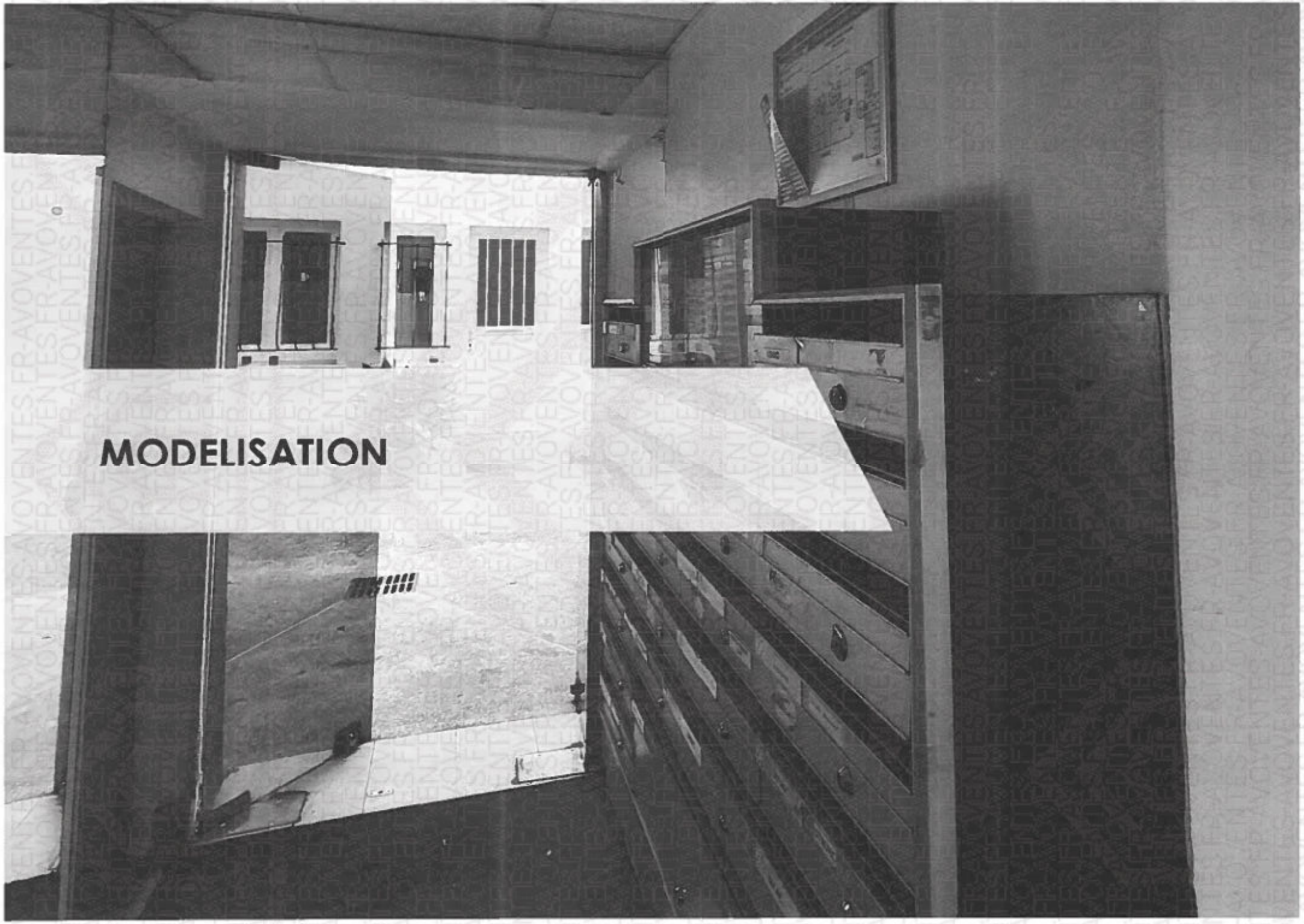
- Oui 3
- Non 7

La copropriété est composée en majorité de studios occupés à l'année et durant la journée pour une partie. Il n'y a pas de réel problème de confort signalé bien que le confort en été soit moins bon que celui en hiver.

Quelques studios ont fait l'objet de rénovation incluant une isolation par l'intérieure de certaines façades et la majorité des menuiseries ont ete changes apres 2010. La ventilation motorisée n'est en revanche pas majoritaire.

Il est important de noter que des problèmes d'humidité ont été signalés. Par ailleurs, la totalité des logements ayant signalée des problèmes d'humidité dans cette étude ont une ventilation naturelle ou par ouverture des fenêtres.

► Sommaire


MODELISATION

2 MODELISATION DU BATI

GESTIONAIRES

Nexity Lamy
Adresse site : 19 rue de Vienne, 75008 PARIS
SIRET : 487 530 099 02584

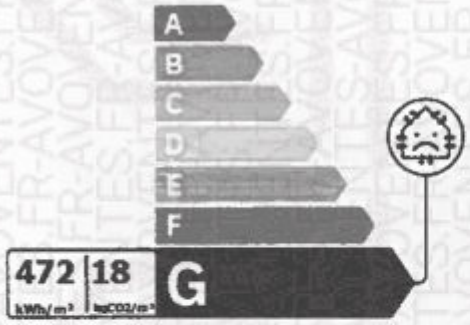
SITE

Adresse : 39 rue Richard Lenoir 75011 PARIS
Date de construction : av 1949
Nombre de logements : 26
Surface SHAB : 261,1 m² bât A
256,6 m² bât B
Période de l'audit : 2024/2025

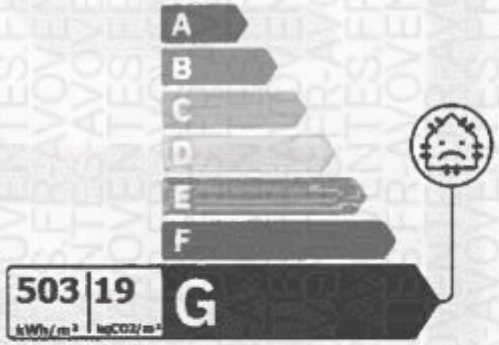
PERIMETRE

Visite de site : Logements et parties communes
Energies consommées : électricité

Etiquette energetique reglementaire



Etiquette DPE – bâtiment A



Etiquette DPE – bâtiment B

L'étiquette des bâtiments est **G.** Ils peuvent être qualifiés de passoirs énergétiques. La consommation en énergie primaire du bât A est de 472 kWh/m² et est de 248 kWh/m² en énergie finale. De même pour le bâtiment B, la consommation en énergie primaire est de 503 kWh/m² et de 265 kWh/m² en énergie finale.

► Sommaire

2.1 PRESENTATION DU MODELE

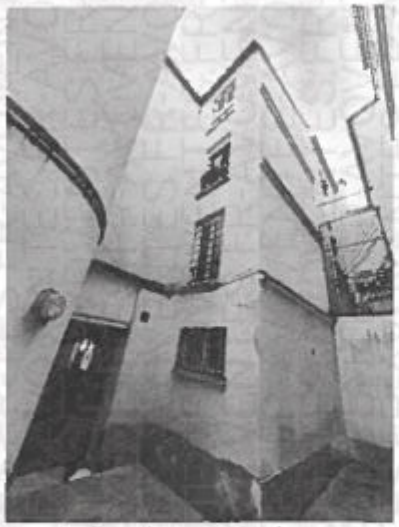
Le calcul DPE 3CL est un calcul réglementaire, c'est-à-dire qu'il fixe un certain nombre de paramètre tel que l'occupation des appartements ou la température de chauffage. Cela permet de comparer des bâtiments sans que le comportement des occupants n'en biaise la performance, il est par conséquent utile lors de la vente du bien ou de sa mise en location. Le résultat peut en revanche différer des consommations réelles.

D'autre part, le DPE réalisé est un DPE bâtiment collectif qui diffère du DPE logement car il prend en compte l'ensemble des logements du bâtiment, tandis que ces derniers ne sont pas homogènes. **En réalité, l'étiquette de certains logements sera meilleure que celle du bâtiment et inversement.**

Points d'attention :

- Tous les logements n'ont pas été visités, un échantillonnage a donc été réalisé. Certains éléments tels que la performance des menuiseries ont donc été saisis au plus défavorable lorsqu'ils étaient inconnus.
- Les performances des éléments sont saisies selon l'année de construction du bâtiment en l'absence de document certifiant ces dernières. **La maquette pourra être améliorée** si la preuve de réalisation des travaux avec la performance des éléments est transmise.

2.1.1 Eléments de bâti - Présentation visuelle



1 – Façade sur cour - A

2 – Façade sur cour - B

3 – Façade sur rue - A

4 – pignon aveugle - B

► Sommaire

5 – Paroi sous rampants

6 - Combles ventilées

7 – Sortie sur cour - bât A

7 - Paroi cave

Façade sur cour : Les façades sur cour sont en pierre et d'une épaisseur de 20 cm. Il est recommandé de réaliser une isolation par l'extérieur de ces dernières.

Façade sur rue : La façade sur rue est en pierre de taille avec une épaisseur 47 cm. Cette dernière est isolable par l'intérieur mais cela causera une perte de surface habitable dans les logements et requiert des travaux importants à l'intérieur des appartements.

Paroi sous rampants de toiture : Les rampants de toiture occupent une petite partie des planchers hauts. La nature et l'épaisseur exacte des rampants de toiture sont inconnues. Ils ne sont pas isolés. Il sera possible de les isoler mais il faudra refaire la couverture.

Combles ventilés : Les combles occupent l'autre partie des contacts des planchers hauts. Ces planchers hauts ne sont pas isolés, il est recommandé d'isoler les couvertures.

Mur pignon aveugle : Le mur pignon est en pierre et son épaisseur n'a pas pu être mesurée. Il est recommandé de l'isoler.

Paroi des caves : Le plancher bas du bâtiment A donne sur des caves et n'est pas isolé. Son épaisseur est inconnue et est en pierre auxquelles des briques de soutènement ont été ajoutées. Le plancher bas du bâtiment B est sur terre-plein, sa nature et son épaisseur sont inconnues.

Les menuiseries étaient de performance très variable, allant de double vitrage PVC 4/6/4 à des menuiseries double vitrage de 4/22/4. La majorité des menuiseries observées étaient cependant performantes.

Synthèse :

ÉTAT THERMIQUE

MAUVAIS

► Sommaire

Ci-dessous la vue aérienne de la copropriété :

Vue aérienne de la copropriété

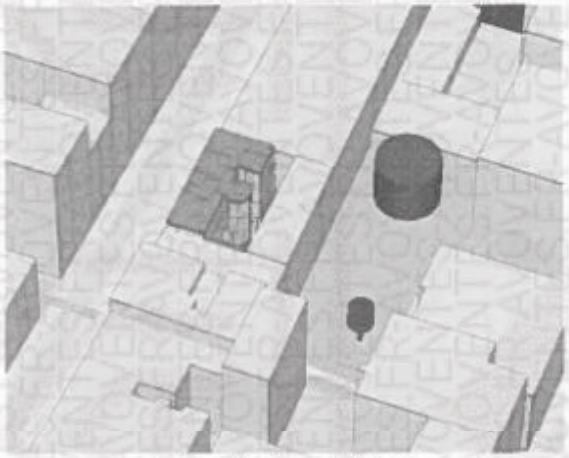
On observe ici le bâti dans son environnement. Ce dernier est de type urbain avec beaucoup d'ombrage et de vis-à-vis. Il y a cependant peu de bâtiment bien plus élevé que le bâtiment étudié dans l'environnement proche. Le bâtiment A est en R+3 et le bâtiment B en R+4.

Les parties communes donnent sur l'extérieur au rez-de-chaussée et sont peu étanches à l'air dans le cas de l'entrée du bâtiment A. Ce n'est pas le cas dans les étages et un sas d'entrée permettrait d'améliorer le confort thermique des occupants.

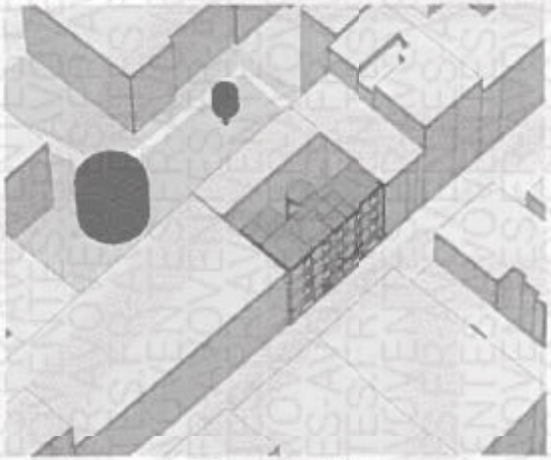
▶ Somnaire

2.2 MODELISATION

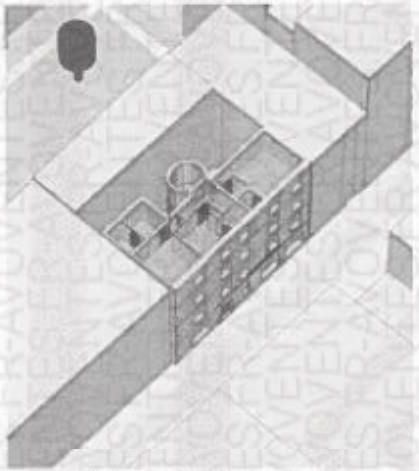
Ci-dessous la maquette modélisée :



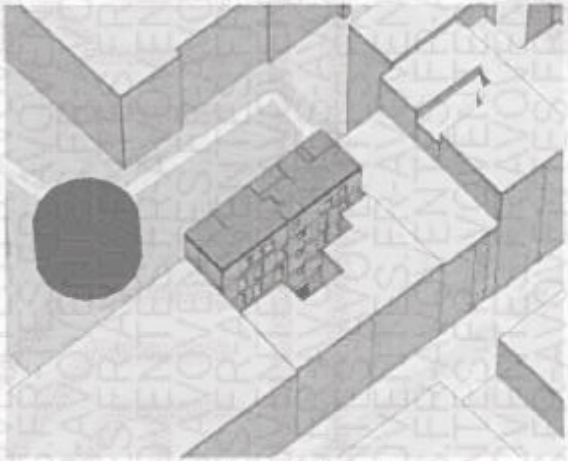
Modélisation – bât A



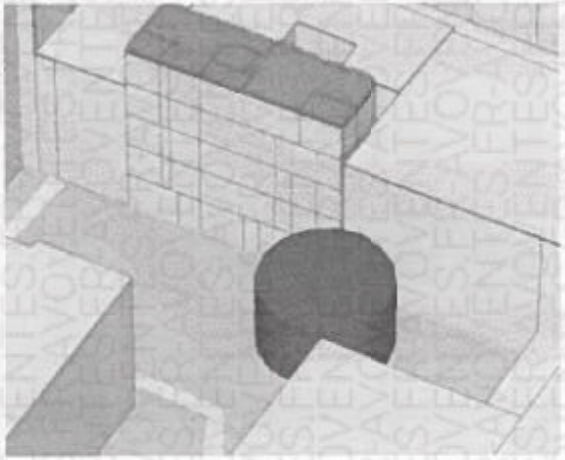
Modélisation – bât A



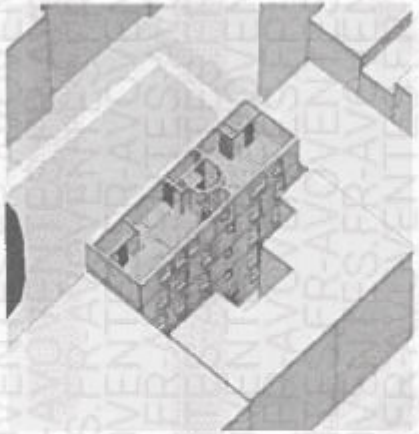
Modélisation – bât A



Modélisation – bât B



Modélisation – bât B



Modélisation – bât B

► Sommaire

Le projet est une modélisation thermique dont l'aspect peut différer de la réalité. Lorsque les caractéristiques des parois et des équipements n'étaient pas connues, elles ont été définies par rapport à l'année de construction du bâtiment.

2.2.1 Modélisation et équipements

Les équipements de production de chauffage et ECS sont individuels, la totalité des logements visités fonctionnaient avec des équipements électriques. Le système de régulation du chauffage était variable d'un appartement à l'autre.

La ventilation est majoritairement de type mécanique par extraction dans les pièces d'eau et par entrée d'air libre. Certains logements utilisent cependant une ventilation naturelle avec des entrées d'air en façade. Il est recommandé d'installer des VMC hygroréglables qui réduiront les pertes thermiques en n'activant la ventilation qu'à partir d'un certain seuil d'humidité détecté dans l'air.

▶ Sommaire

2.3 ANALYSE DES RESULTATS

2.3.1 Etiquette énergétique

Ci-dessous l'étiquette énergétique des bâtiments :

Etiquette énergétique – Bâtiment A

Etiquette énergétique – Bâtiment B

L'étiquette énergétique s'exprime en énergie primaire, à différencier de l'énergie finale.

La première correspond à l'énergie produite totale tout au long du cycle depuis la centrale. Dans le cas des énergies fossiles, le transport et le raffinement sont négligeables. En revanche, les pertes sur le réseau électriques avant la consommation sont importantes.

L'énergie finale correspond à l'énergie consommée directement par le consommateur.

On considère un facteur de 1,9 entre la consommation électrique d'énergie finale et d'énergie primaire. Ainsi, l'énergie électrique est fortement défavorisée dans le calcul de l'étiquette énergétique par rapport au gaz et autres énergies fossiles.

L'étiquette énergétique intègre également un calcul d'émission de gaz à effet de serre (à droite sur les images). C'est la note la plus défavorable entre l'étiquette énergie et l'étiquette gaz à effet de serre qui sera retenue.

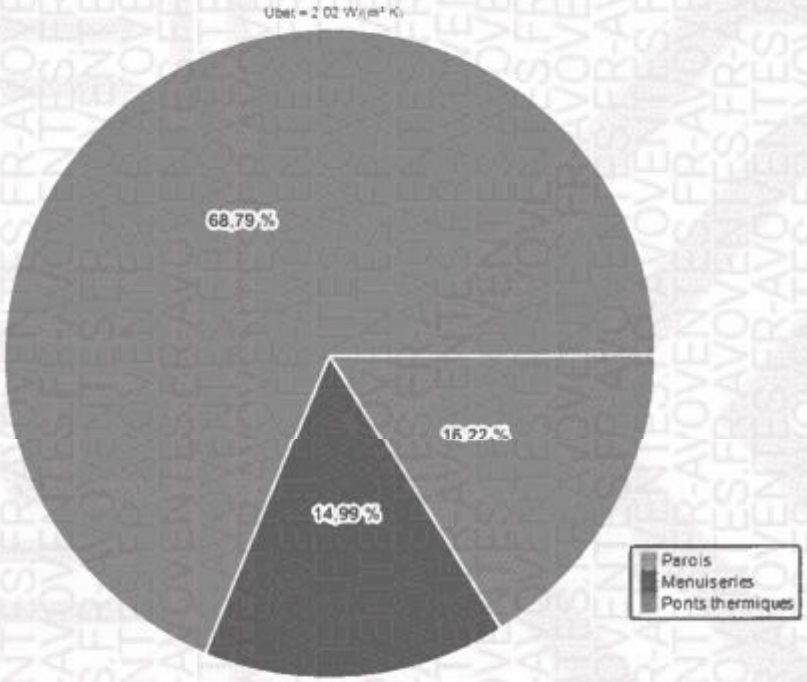
A l'inverse de l'étiquette énergie, les énergies fossiles sont défavorisées par rapport à l'électricité sur l'étiquette gaz à effet de serre.

La copropriété du 39 rue Richard Lenoir a la totalité de ses équipements fonctionnant avec des systèmes électriques pour son chauffage et son eau chaude sanitaire (ECS). Par ailleurs, le bâti est ancien et peu isolé. Cela explique sa mauvaise note énergétique ainsi que sa note environnementale acceptable.

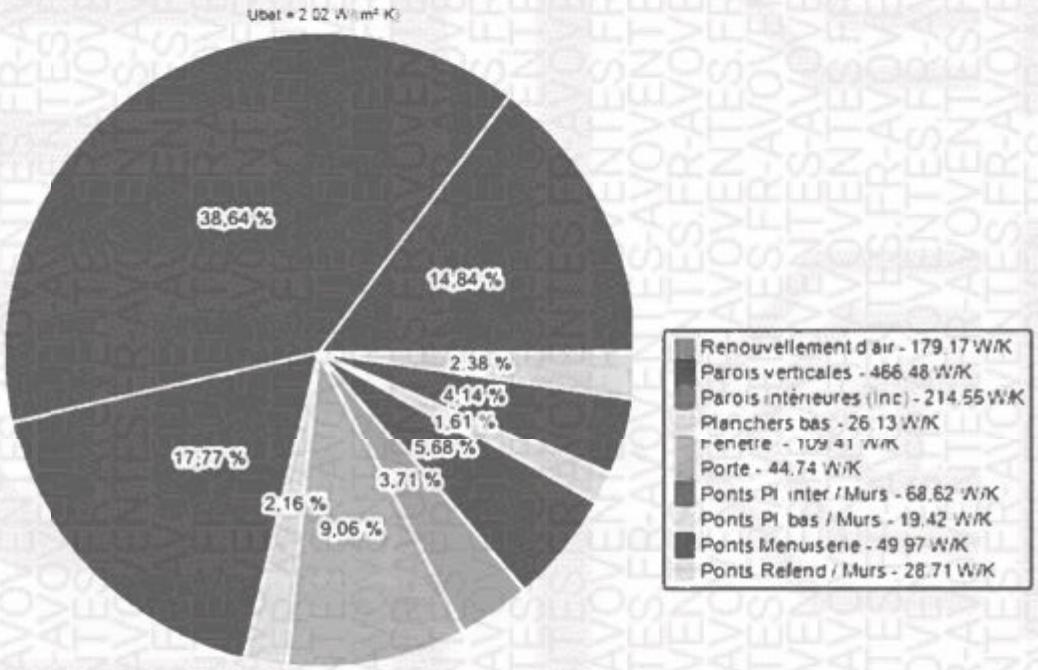
► Sommaire

2.3.2 Analyse de la performance thermique du bâti

Ci-dessous le graphique présentant les pertes par type de paroi dans le bâtiment A :



Répartition des pertes thermiques par conduction – Bât A



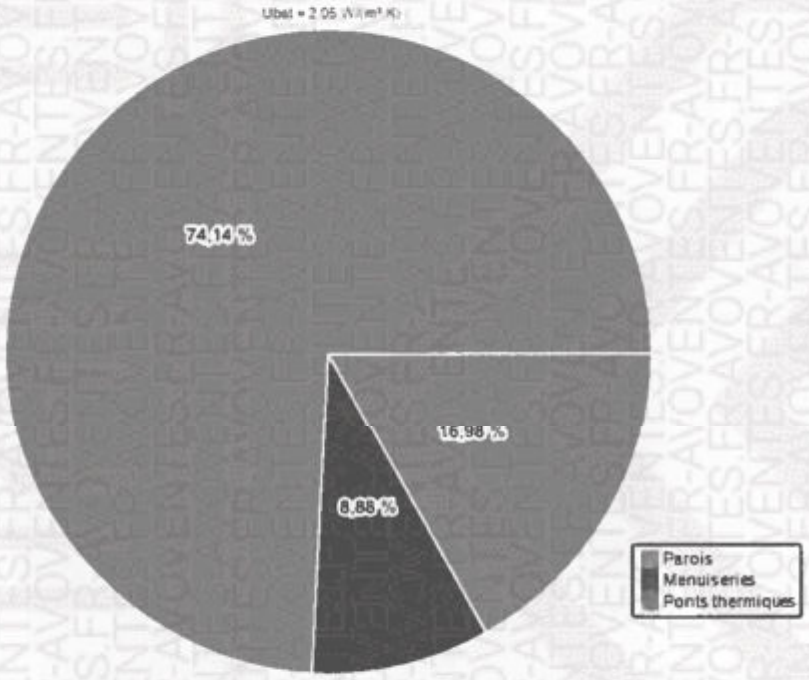
Répartition des pertes thermiques par paroi – Bât A

On observe sur ces graphiques que la majorité des déperditions par conduction proviennent des parois verticales. L'isolation de ces dernières fera donc plus de gains. Les déperditions par renouvellement d'air sont également très importantes. L''amélioration du système de ventilation permettra d'améliorer ce point.

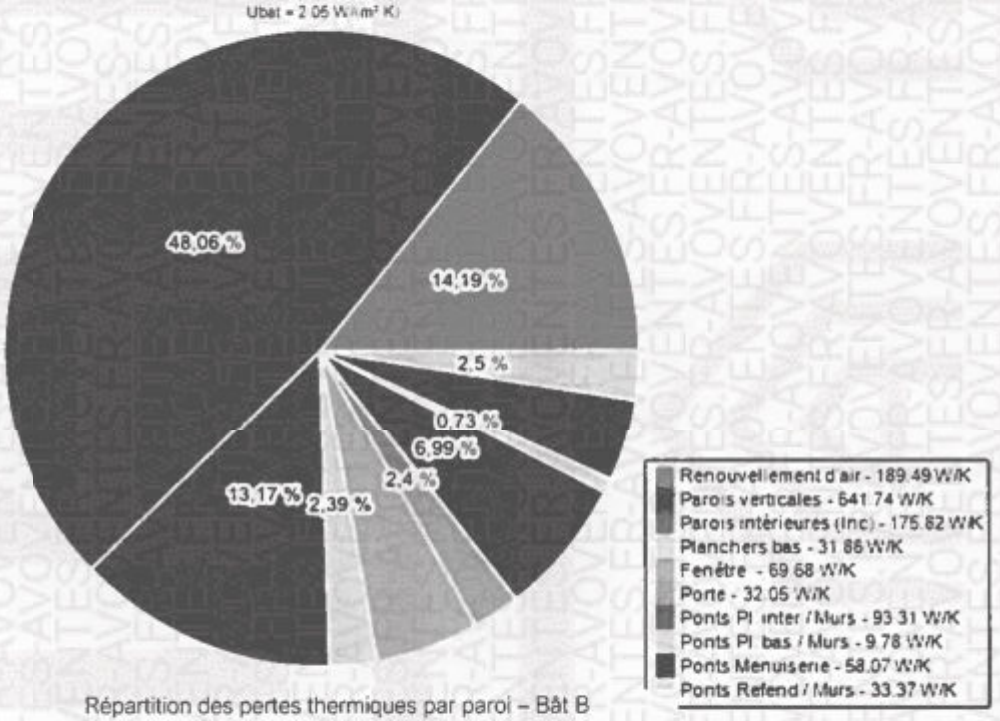
Les ponts thermiques peuvent être traités par de l'isolation par l'extérieur.

▶ Sommaire

Ci-dessous le graphique présentant les pertes par type de paroi dans le bâtiment B :



Répartition des pertes thermiques par conduction – Bât B



Répartition des pertes thermiques par paroi – Bât B

On observe sur ces graphiques que la majorité des déperditions par conduction proviennent des parois verticales. L'isolation de ces dernières fera donc plus de gains. Les déperditions par renouvellement d'air sont également très importantes. L'amélioration du système de ventilation permettra d'améliorer ce point. Les ponts thermiques peuvent être traités par de l'isolation par l'extérieur.

On constate un écart entre la répartition des pertes des deux bâtiments malgré leur principe constructif similaire qui illustre l'impact de leur géométrie et de la disposition de ces derniers dans le milieu extérieur. En l'occurrence, le bâtiment B dispose d'un étage supplémentaire et a de plus grande surface déperditive et moins de parois mitoyenne (donnant sur des espaces tampons tels que les circulations intérieures ou sur d'autres appartements chauffés dans les bâtiments adjacents) en proportion que le bâtiment A.

► Sommaire

3 ACTIONS D'ECONOMIE D'ENERGIE

Les actions d'économie d'énergie identifiées sont présentées séparément dans un premier temps afin de permettre aux copropriétaires d'analyser et de comparer les différentes possibilités selon leurs objectifs et restrictions. Ces actions d'amélioration sont à corréler avec d'autres travaux décrits dans la partie du rapport dédiée à l'analyse architecturale, c'est pourquoi le chiffrage des actions seules n'a pas été présenté dans le tableau ci-dessous. Une estimation de coût des scénarios sera présentée et le détail des travaux ainsi que son coût sont détaillés dans la synthèse architecturale.

3.1 TABLEAU DE SYNTHESE DES ACTIONS

Nous avons calculé, dans un premier temps, les économies d'énergie par action. Ci-dessous le tableau récapitulatif des éléments :

Bâtiments	Actions Energétiques retenues	Cep (kWh/m²)	Economie (kWhEP/m²)	Cef (kWh/m²)	Economie (kWhEF/m²)	Commentaires
Bât A	ITE façade sur cour	432	142	188,1	61,6	Avec ravalement et travaux liés
	ITE couverture	539	35	234,6	15,1	Avec réfection
	VMC hygro B	556	18	241,9	7,8	-
	Mise en place d'un SAS d'entrée	566	8	246,4	3,3	Porte jointée avec fermeture automatique
	Installation de systèmes thermodynamiques pour le chauffage de 6 lots	451	123	196,2	53,5	A confirmer par une étude de faisabilité
	ITE façade rue	501	73	218	32	Avec ravalement et travaux liés
	Remplacement des radiateurs électriques par des radiateurs avec détection de présence	553,7	20,3	241	9	Estimation haute de l'investissement qui dépendra ultimement du nombre précis de radiateurs à remplacer
Bât B	ITE façade sur cour	502	140	218,4	61,1	Avec ravalement et travaux liés
	ITE couverture	613	29	266,9	12,6	Avec réfection
	VMC hygro B	625	17	272,1	7,4	-
	ITE pignon latéraux	614	28	267	12,5	Avec ravalement et travaux liés
	ITE du pignon sur le square	520	122	226,4	53,1	Avec ravalement et travaux liés
	Mise en place d'un SAS d'entrée	637	5	277	2,5	Porte jointée avec fermeture automatique

D'autres actions ont été modélisées mais ne figurent pas dans le tableau car les gains générés étaient trop faibles : remplacement des radiateurs électriques sans système d'intermittence par des radiateurs avec programmation/détection de présence et isolation des planchers bas sur caves.

Il existe une possibilité de demander des CEE en fonction du gain réalisé par le bouquet de travaux (à partir de 35% de gain) mais qui requiert de renoncer aux autres CEE (fiche BAR-TH-145).

▶ Sommaire

3.2 DETAIL DES ACTIONS

BÂTIMENT A

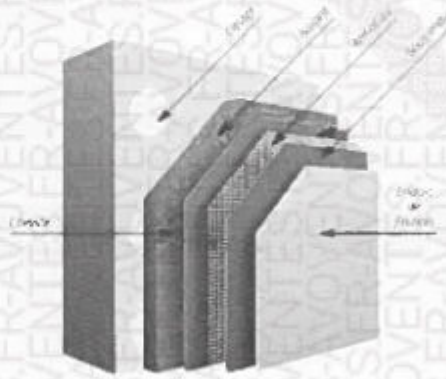
N°1 Isolation Thermique par l'extérieur (ITE) des façades sur cour

Cep (kWh/m²)	Economie Consommation (kWhep/m²)	Cef (kWh/m²)	Economie Consommation (kWhef/m²)	Emission de gaz à effet de serre (kgCO2/m²)	Objet concerné
432	142	188	62	13	201 m² de paroi

Constat et solution proposée

Les façades côté cour du bâtiment A ne sont pas isolées. Elles représentent 23% des déperditions du site ce qui représente une **perte énergétique importante**. Ces déperditions pourraient être réduites en améliorant la performance thermique de la paroi.

Nous préconisons la réalisation d'une ITE qui permettrait de valoriser le bâti, d'améliorer le confort et d'améliorer la performance thermique.



► Sour

Mise en œuvre

Ravalement et isolation des parois sur cour :

- L'isolation par l'extérieur devra être faite en même temps que le ravalement afin de mutualiser les coûts.
- Ce type d'isolation permettra de traiter les ponts thermiques sur ces parois.

Données chiffrées :

- La paroi considérée représente une surface de 201 m² plus le retour d'isolant des menuiseries.
- L'isolant devra avoir une résistance thermique de 3,7 m².K/W pour pouvoir prétendre aux CEE soit une épaisseur de 13,5 cm pour une laine minérale de conductivité thermique standard (0,036 W/m.K).
- Si l'on souhaite réduire l'épaisseur, il faudra soit chercher d'autres types d'isolants soit diminuer la performance thermique, la limite étant à 3,2 m².K/W (RTex par élément).

Point d'attention :

- L'isolation d'une façade réduit sa perméabilité à l'air et doit être accompagné de la mise en place d'une ventilation mécanique pour compenser cet effet.

BÂTIMENT A

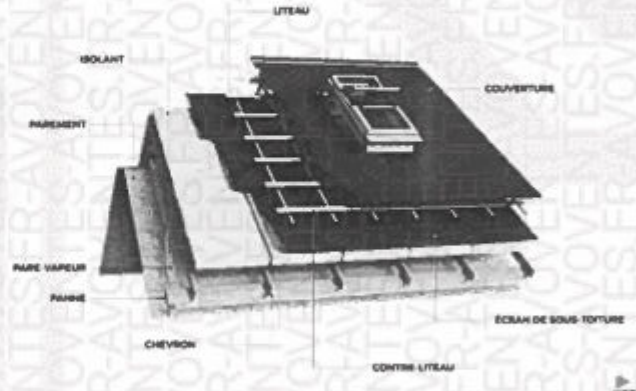
N°2 Isolation Thermique par l'extérieur (ITE) des couvertures

Cep (kWh/m²)	Economie Consommation (kWhep/m²)	Cef (kWh/m²)	Economie Consommation (kWhef/m²)	Emission de gaz à effet de serre (kgCO2/m²)	Objet concerné
539	35	235	15	17	75 m² de couverture

Constat et solution proposée

Les combles et rampants de toiture du bâtiment A ne sont pas isolées. Elles représentent 9% des déperditions du site. Cela représente une perte énergétique **importante**. Ces déperditions pourraient être réduites en améliorant la performance thermique de la paroi.

Nous préconisons la réalisation d'une ITE des couvertures qui permettrait de valoriser le bâti, d'améliorer le confort et d'améliorer la performance thermique.



Mise en œuvre

Données chiffrées :

- La paroi considérée représente une surface de 75 m²
- L'isolant devra avoir une résistance thermique de 6 m².K/W pour pouvoir prétendre aux CEE soit une épaisseur de 21,5 cm pour une laine minérale de conductivité thermique standard (0,036 W/m.K).
- Si l'on souhaite réduire l'épaisseur, il faudra soit chercher d'autres types d'isolants soit diminuer la performance thermique, la limite étant à 5,2 m².K/W (RTex par élément) soit environ 19 cm.

Point d'attention :

- L'isolation d'une paroi réduit sa perméabilité à l'air et doit être accompagné de la mise en place d'une ventilation mécanique pour compenser cet effet.
- Dans le cas de l'installation de systèmes thermodynamiques dans les combles, il est plutôt recommandé de réaliser l'isolation du plancher des combles que celui de la couverture car les systèmes thermodynamiques ont besoin de ventilation rendant la résistance thermique de la couverture superflue.

▶ Sommaire

BÂTIMENT A

N°3 Ventilation mécanique hygroréglable de type b

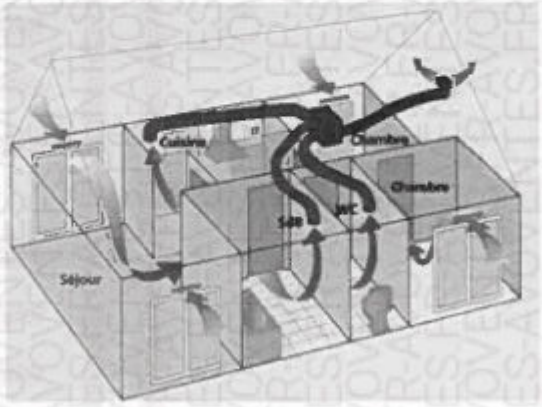
Cep (kWh/m²)	Economie Consommation (kWhep/m²)	Cef (kWh/m²)	Economie Consommation (kWhef/m²)	Emission de gaz à effet de serre (kgCO2/m²)	Objet concerné
556	18	242	8	18	Tous les appartements non équipés à ce jour

Constat et solution proposée

Le renouvellement de l'air représente à la fois une déperdition thermique (14,8%) et un besoin sanitaire. Il est donc nécessaire de trouver un bon compromis pour cet usage.

Les appartements ont des équipements de ventilation hétérogènes (VMC, ventilation naturelle, etc.). Les VMC assurent un bon renouvellement de l'air mais ne s'activent pas forcément quand c'est le bon moment car déclenchées avec l'éclairage des salles de bains. La ventilation naturelle sur conduit fonctionne sans régulation.

Nous préconisons l'installation d'un système mécanique hygroréglable afin de maintenir un renouvellement de l'air suffisant tout en réalisant des économies d'énergies.



Mise en œuvre

Principe VMC hygro b :

- Une VMC équipée d'une détection d'humidité extrait l'air en pièce humide et des entrées d'air généralement situées sur les menuiseries qui s'ouvrent ou se ferment selon le taux d'humidité fonctionnent de pair avec l'extracteur.

Travaux :

- Installation des bouches et de l'extracteur hygroréglable en salle d'eau sur conduits existants (création et gainage si non existant)
- Installation des bouches d'entrée d'air hygroréglables sur les menuiseries existantes.

Point d'attention :

- L'isolation d'une façade réduit sa perméabilité à l'air et doit être accompagné de la mise en place d'une ventilation mécanique pour compenser cet effet.
- Si les conduits d'extraction ne sont pas isolés, il peut y avoir de la condensation dans les conduits.

► Sommaire

BÂTIMENT A

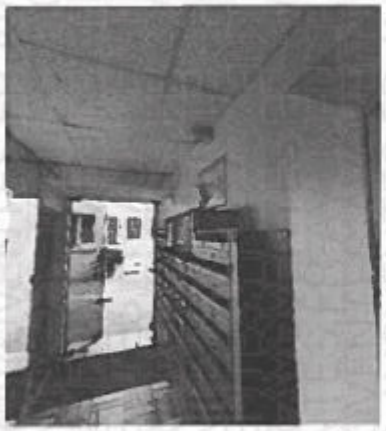
N°4 Création d'un sas d'entrée

Cep (kWh/m²)	Economie Consommation (kWhep/m²)	Cef (kWh/m²)	Economie Consommation (kWhef/m²)	Emission de gaz à effet de serre (kgCO2/m²)	Objet concerné
566	8	246	3	18	Hall d'entrée

Constat et solution proposée

Une partie des déperditions thermiques proviennent des murs donnant sur les circulations. Afin de réduire ces déperditions, il est possible de réduire l'entrée d'air froid provenant du hall (ce dernier étant traversant et peu étanche à l'air, l'air frais peut s'y engouffrer).

Nous préconisons la création d'une porte jointée avec fermeture automatique afin de créer une séparation avec les escaliers.



► Sommaire

Mise en œuvre

Travaux :

- Mise en place d'une porte jointée pour l'accès aux escaliers.
- La porte devra pouvoir se fermer automatiquement

BÂTIMENT A

N°5 Installation de systèmes thermodynamiques air/air pour le chauffage

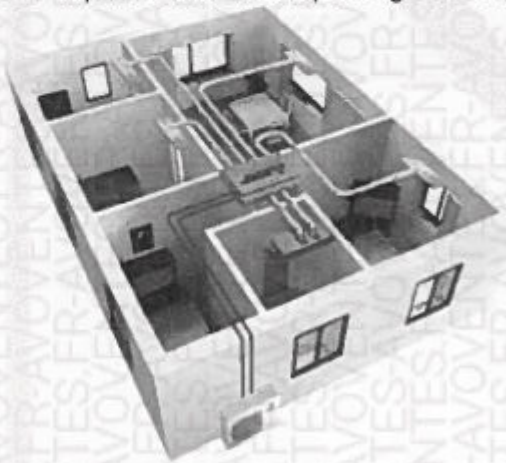
Cep (kWh/m²)	Economie Consommation (kWhep/m²)	Cef (kWh/m²)	Economie Consommation (kWhef/m²)	Emission de gaz à effet de serre (kgCO2/m²)	Objet concerné
451	123	196	54	14	6 lots

Constat et solution proposée

Les logements sont chauffés par des convecteurs électriques. L'étiquette énergétique étant calculée sur l'énergie primaire, l'électricité est fortement défavorisée. Il n'est cependant pas recommandé de passer à un système gaz qui dégraderait l'étiquette environnementale.

Nous préconisons de passer, quand c'est possible, à des systèmes thermodynamiques dont le COP est généralement supérieur à 3. (c'est-à-dire que qu'un kWh électrique est consommé pour générer 3 kWh thermique, divisant ainsi la consommation électrique liée au chauffage par 3).

Détails et enjeux à cette adresse : https://conseils-thermiques.org/contenu/pompe-a-chaleur-air-air.php



► Sonde

Mise en œuvre

Localisation :

- Les unités extérieures doivent être placé soit à l'extérieur soit dans des locaux ventilés. Ces dernières peuvent générer une nuisance sonore et ne sont pas considéré comme esthétique non plus. Ces pourquoi nous recommandons de les placer dans des endroits masqués et accompagné de caissons anti-bruit. La taille des caissons dépendra de la puissance thermique souhaitée. Il conviendra de réaliser des études d'approvisionnement/ études de faisabilité afin de déterminer la puissance qu'il sera possible d'installer et la quantité de lots que cela suffira à chauffer.
- Les zones identifiées pouvant accueillir les unités extérieures sont les combles bien qu'ils n'aient pas été visitées ainsi que la toiture terrasse se trouvant au R+1 contre l'escalier. Chaque installation devra obtenir une autorisation d'urbanisme pour le module extérieur et les percements éventuels en façade.

Travaux nécessaires :

- Mise en place de l'unité extérieure sur plot anti vibratoire et éventuellement avec mur anti-son.
- Installation des unités murales dans les pièces chauffées et création des réseaux si nécessaire.

BÂTIMENT A

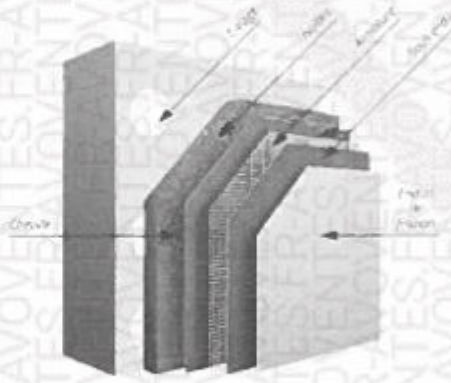
N°6 Isolation Thermique par l'extérieur (ITE) des façades sur rue

Cep (kWh/m²)	Economie Consommation (kWhep/m²)	Cef (kWh/m²)	Economie Consommation (kWhef/m²)	Emission de gaz à effet de serre (kgCO2/m²)	Objet concerné
501	73	218	32	16	107 m² de paroi

Constat et solution proposée

Les façades côté rue du bâtiment A ne sont pas isolées. Elles représentent 15% des déperditions du site ce qui représente une **perte énergétique importante**. Ces déperditions pourraient être réduites en améliorant la performance thermique de la paroi.

Nous préconisons la réalisation d'une ITE qui permettrait de valoriser le bâti, d'améliorer le confort et d'améliorer la performance thermique.



► Somm

Mise en œuvre

Ravalement et isolation des parois sur cour :

- L'isolation par l'extérieur devra être faite en même temps que le ravalement afin de mutualiser les coûts.
- Ce type d'isolation permettra de traiter les ponts thermiques sur ces parois.

Données chiffrées :

- La paroi considérée représente une surface de 107 m² plus le retour d'isolant des menuiseries.
- L'isolant devra avoir une résistance thermique de 3,7 m².K/W pour pouvoir prétendre aux CEE soit une épaisseur de 13,5 cm pour une laine minérale de conductivité thermique standard (0,036 W/m.K).
- Si l'on souhaite réduire l'épaisseur, il faudra soit chercher d'autres types d'isolants soit diminuer la performance thermique, la limite étant à 3,2 m².K/W (RTex par élément).

Point d'attention :

- L'isolation d'une façade réduit sa perméabilité à l'air et doit être accompagné de la mise en place d'une ventilation mécanique pour compenser cet effet.

BÂTIMENT A

N°7 Remplacement des convecteurs électriques par des convecteurs à régulation électronique avec fonction avancées

Cep (kWh/m²)	Economie Consommation (kWhep/m²)	Cef (kWh/m²)	Economie Consommation (kWhef/m²)	Emission de gaz à effet de serre (kgCO2/m²)	Objet concerné
553,7	20,3	241	9	18	A définir

Constat et solution proposée

Les logements sont chauffés par des convecteurs électriques de technologie variable. L'étiquette énergétique étant calculée sur l'énergie primaire, l'électricité est fortement défavorisée. Il n'est cependant pas recommandé de passer à un système gaz qui dégraderait l'étiquette environnementale.

Nous préconisons de passer, quand c'est nécessaire, à des systèmes avec une régulation électronique avancée incluant des détections d'absence et d'ouverture des fenêtres, des indicateurs de consommation et des régulation précises. La plupart des radiateurs électriques modernes en sont équipés.

► Sommaire

Mise en œuvre

Localisation :

- L'ensemble des logements n'ayant pas été visité, la quantité exacte de radiateurs à remplacer est inconnue. Seul un copropriétaire était équipé de ce type de radiateur dans l'échantillon visité.

Travaux nécessaires :

- Dépose des anciens radiateurs
- Pose des nouveaux radiateurs après vérification de la compatibilité du réseau électrique (normes ayant pu évoluer depuis les derniers changements de radiateurs).

BÂTIMENT A

N°8 Isolation Thermique par l'extérieur (ITE) du plancher des combles

Cep (kWh/m²)	Economie Consommation (kWhep/m²)	Cef (kWh/m²)	Economie Consommation (kWhef/m²)	Emission de gaz à effet de serre (kgCO2/m²)	Objet concerné
539	35	235	15	17	75 m² de plancher

Constat et solution proposée

Les combles et rampants de toiture du bâtiment A ne sont pas isolées. Elles representent 9% des deperditions du site. Cela représente une **perte énergétique importante**. Ces déperditions pourraient être réduites en améliorant la performance thermique de la paroi.

Nous préconisons la réalisation d'une ITE du plancher des combles qui permettrait de valoriser le bâti, d'améliorer le confort et d'améliorer la performance thermique.

► Sommaire

Mise en œuvre

Données chiffrées :

- La paroi considérée représente une surface de 75 m²
- L'isolant devra avoir une résistance thermique de 7 m².K/W pour pouvoir prétendre aux CEE soit une épaisseur de 25,5 cm pour une laine minérale de conductivité thermique standard (0,036 W/m.K).
- Si l'on souhaite réduire l'épaisseur, il faudra soit chercher d'autres types d'isolants soit diminuer la performance thermique, la limite étant à 5,2 m².K/W (RTex par élément) soit environ 19 cm.

Point d'attention :

- L'isolation d'une paroi réduit sa perméabilité à l'air et doit être accompagné de la mise en place d'une ventilation mécanique pour compenser cet effet.
- Dans le cas de l'installation de systèmes thermodynamiques dans les combles, il est plutôt recommandé de réaliser l'isolation du plancher des combles que celui de la couverture car les systèmes thermodynamiques ont besoin de ventilation rendant la résistance thermique de la couverture superflue.

BÂTIMENT B

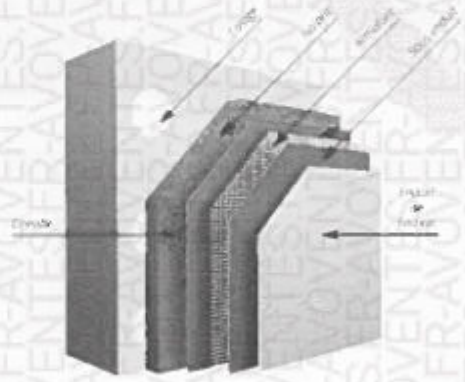
N°9 Isolation Thermique par l'extérieur (ITE) des façades sur cour

Cep (kWh/m²)	Economie Consommation (kWhep/m²)	Cef (kWh/m²)	Economie Consommation (kWhef/m²)	Emission de gaz à effet de serre (kgCO2/m²)	Objet concerné
502	140	218	61	16	148 m² de paroi

Constat et solution proposée

Les façades côté cour du bâtiment B ne sont pas isolées. Elles représentent 30,2% des déperditions du site ce qui représente une **perte énergétique importante**. Ces déperditions pourraient être réduites en améliorant la performance thermique de la paroi.

Nous préconisons la réalisation d'une ITE qui permettrait de valoriser le bâti, d'améliorer le confort et d'améliorer la performance thermique.



► Sommaire

Mise en œuvre

Ravalement et isolation des parois sur cour :

- L'isolation par l'extérieur devra être faite en même temps que le ravalement afin de mutualiser les coûts.
- Ce type d'isolation permettra de traiter les ponts thermiques sur ces parois.

Données chiffrées :

- La paroi considérée représente une surface de 148 m² plus le retour d'isolant des menuiseries.
- L'isolant devra avoir une résistance thermique de 3,7 m².K/W pour pouvoir prétendre aux CEE soit une épaisseur de 13,5 cm pour une laine minérale de conductivité thermique standard (0,036 W/m.K).
- Si l'on souhaite réduire l'épaisseur, il faudra soit chercher d'autres types d'isolants soit diminuer la performance thermique, la limite étant à 3,2 m².K/W (RTex par élément).

Point d'attention :

- L'isolation d'une façade réduit sa perméabilité à l'air et doit être accompagné de la mise en place d'une ventilation mécanique pour compenser cet effet.

BÂTIMENT B

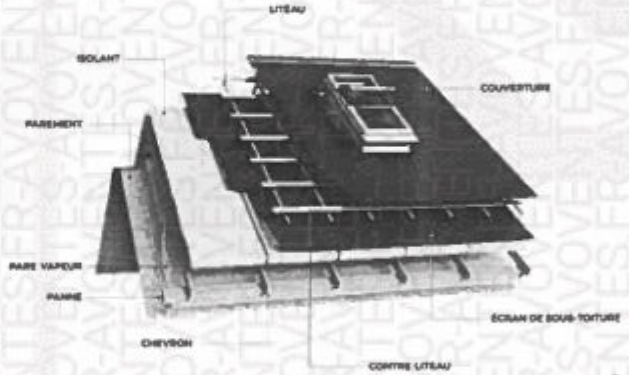
N°10 Isolation Thermique par l'extérieur (ITE) des couvertures

Cep (kWh/m²)	Economie Consommation (kWhep/m²)	Cef (kWh/m²)	Economie Consommation (kWhef/m²)	Emission de gaz à effet de serre (kgCO2/m²)	Objet concerné
613	29	267	13	20	61 m² de couverture

Constat et solution proposée

Les combles et rampants de toiture du bâtiment B ne sont pas isolées. Elles representent 6,4% des déperditions du site. Cela représente une **perte énergétique importante**. Ces déperditions pourraient être réduites en améliorant la performance thermique de la paroi.

Nous préconisons la réalisation d'une ITE des couvertures qui permettrait de valoriser le bâti, d'améliorer le confort et d'améliorer la performance thermique.



► Sommaire

Mise en œuvre

Données chiffrées :

- La paroi considérée représente une surface de 61 m²
- L'isolant devra avoir une résistance thermique de 6 m².K/W pour pouvoir prétendre aux CEE soit une épaisseur de 21,5 cm pour une laine minérale de conductivité thermique standard (0,036 W/m.K).
- Si l'on souhaite réduire l'épaisseur, il faudra soit chercher d'autres types d'isolants soit diminuer la performance thermique, la limite étant à 5,2 m².K/W (RTex par élément) soit environ 19 cm.

Point d'attention :

- L'isolation d'une paroi réduit sa perméabilité à l'air et doit être accompagné de la mise en place d'une ventilation mécanique pour compenser cet effet.
- Dans le cas de l'installation de systèmes thermodynamiques dans les combles, il est plutôt recommandé de réaliser l'isolation du plancher des combles que celui de la couverture car les systèmes thermodynamiques ont besoin de ventilation rendant la résistance thermique de la couverture superflue.

BÂTIMENT B

N°11 Ventilation mécanique hygroréglable de type b

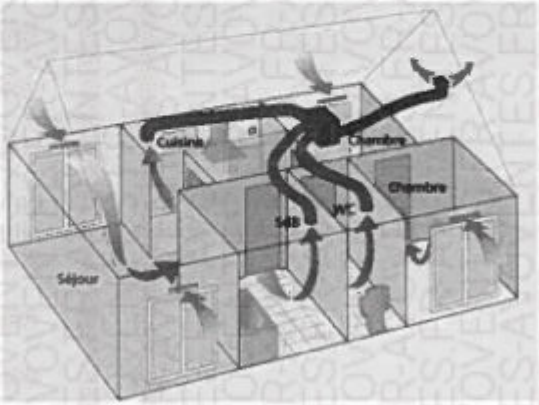
Cep (kWh/m²)	Economie Consommation (kWhep/m²)	Cef (kWh/m²)	Economie Consommation (kWhef/m²)	Emission de gaz à effet de serre (kgCO2/m²)	Objet concerné
625	17	272	7	20	Tous les appartements non équipés à ce jour

Constat et solution proposée

Le renouvellement de l'air représente à la fois une déperdition thermique (14,2%) et un besoin sanitaire. Il est donc nécessaire de trouver un bon compromis pour cet usage.

Les appartements ont des équipements de ventilation hétérogènes (VMC, ventilation naturelle, etc.). Les VMC assurent un bon renouvellement de l'air mais ne s'activent pas forcément quand c'est le bon moment car déclenchées avec l'éclairage des salles de bains. La ventilation naturelle sur conduit fonctionne sans régulation.

Nous préconisons l'installation d'un système mécanique hygroréglable afin de maintenir un renouvellement de l'air suffisant tout en réalisant des économies d'énergies.



► Sommaire

Mise en œuvre

Principe VMC hygro b :

- Une VMC équipée d'une détection d'humidité extrait l'air en pièce humide et des entrées d'air généralement situées sur les menuiseries qui s'ouvrent ou se ferment selon le taux d'humidité fonctionnent de pair avec l'extracteur.

Travaux :

- Installation des bouches et de l'extracteur hygroréglable en salle d'eau sur conduits existants (création et gainage si non existant)
- Installation des bouches d'entrée d'air hygroréglables sur les menuiseries existantes.

Point d'attention :

- L'isolation d'une façade réduit sa perméabilité à l'air et doit être accompagné de la mise en place d'une ventilation mécanique pour compenser cet effet.
- Si les conduits d'extraction ne sont pas isolés, il peut y avoir de la condensation dans les conduits.

BÂTIMENT B

N°12 Isolation Thermique par l'extérieur (ITE) des pignons latéraux

Cep (kWh/m²)	Economie Consommation (kWhep/m²)	Cef (kWh/m²)	Economie Consommation (kWhef/m²)	Emission de gaz à effet de serre (kgCO2/m²)	Objet concerné
614	28	267	13	20	32 m² de paroi

Constat et solution proposée

Les façades latérales situées au R+4 du bâtiment B ne sont pas isolées. Elles représentent 4,3% des déperditions du bâtiment. Ces déperditions pourraient être réduites en améliorant la performance thermique de la paroi.

Nous préconisons la réalisation d'une ITE qui permettrait de valoriser le bâti, d'améliorer le confort et d'améliorer la performance thermique.

► Sommaire

Mise en œuvre

Ravalement et isolation des parois sur cour :

- L'isolation par l'extérieur devra être faite en même temps que le ravalement afin de mutualiser les coûts.
- Ce type d'isolation permettra de traiter les ponts thermiques sur ces parois.

Données chiffrées :

- La paroi considérée représente une surface de 32 m² à isoler.
- L'isolant devra avoir une résistance thermique de 3,7 m².K/W pour pouvoir prétendre aux CEE soit une épaisseur de 13,5 cm pour une laine minérale de conductivité thermique standard (0,036 W/m.K).
- Si l'on souhaite réduire l'épaisseur, il faudra soit chercher d'autres types d'isolants soit diminuer la performance thermique, la limite étant à 3,2 m².K/W (RTex par élément).

Point d'attention :

- L'isolation d'une façade réduit sa perméabilité à l'air et doit être accompagné de la mise en place d'une ventilation mécanique pour compenser cet effet.

BÂTIMENT B

N°13 Isolation Thermique par l'extérieur (ITE) du pignon sur le square

Cep (kWh/m²)	Economie Consommation (kWhep/m²)	Cef (kWh/m²)	Economie Consommation (kWhef/m²)	Emission de gaz à effet de serre (kgCO2/m²)	Objet concerné
520	122	226	53	16	187 m² de paroi

Constat et solution proposée

La façade arrière situées du bâtiment B donnant sur le square n'est pas isolée. Elle représente 18,2% des déperditions du bâtiment. Ces déperditions pourraient être réduites en améliorant la performance thermique de la paroi.

Nous préconisons la réalisation d'une ITE qui permettrait de valoriser le bâti, d'améliorer le confort et d'améliorer la performance thermique.

► Somm

Mise en œuvre

Ravalement et isolation des parois sur cour :

- L'isolation par l'extérieur devra être faite en même temps que le ravalement afin de mutualiser les coûts.
- Ce type d'isolation permettra de traiter les ponts thermiques sur ces parois.

Données chiffrées :

- La paroi considérée représente une surface de 187 m² à isoler.
- L'isolant devra avoir une résistance thermique de 3,7 m².K/W pour pouvoir prétendre aux CEE soit une épaisseur de 13,5 cm pour une laine minérale de conductivité thermique standard (0,036 W/m.K).
- Si l'on souhaite réduire l'épaisseur, il faudra soit chercher d'autres types d'isolants soit diminuer la performance thermique, la limite étant à 3,2 m².K/W (RTex par élément).

Point d'attention :

- L'isolation d'une façade réduit sa perméabilité à l'air et doit être accompagné de la mise en place d'une ventilation mécanique pour compenser cet effet.

BÂTIMENT B

N°14 Création d'un sas d'entrée

Cep (kWh/m²)	Economie Consommation (kWhep/m²)	Cef (kWh/m²)	Economie Consommation (kWhef/m²)	Emission de gaz à effet de serre (kgCO2/m²)	Objet concerné
637	5	277	3	20	Hall d'entrée

Constat et solution proposée

Une partie des déperditions thermiques proviennent des murs donnant sur les circulations. Afin de réduire ces déperditions, il est possible de réduire l'entrée d'air froid provenant de l'entrée du bâtiment.

Nous préconisons la création d'une porte jointée avec fermeture automatique afin de créer une séparation avec les escaliers.

► Somma

Mise en œuvre

Travaux :

- Mise en place d'une porte jointée pour l'accès aux escaliers.
- La porte devra pouvoir se fermer automatiquement

BÂTIMENT A

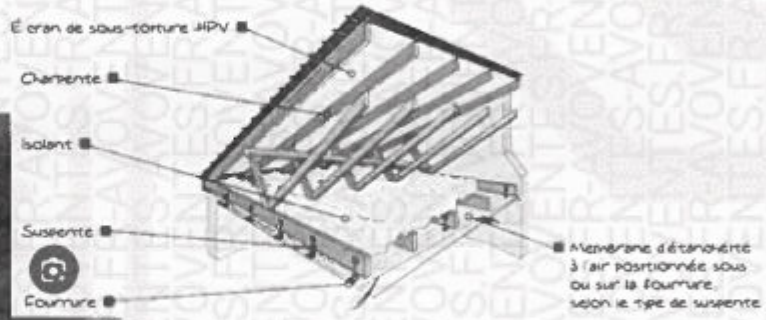
N°15 Isolation Thermique par l'extérieur (ITE) du plancher des combles

Cep (kWh/m²)	Economie Consommation (kWhep/m²)	Cef (kWh/m²)	Economie Consommation (kWhef/m²)	Emission de gaz à effet de serre (kgCO2/m²)	Objet concerné
613	29	267	13	20	61 m² de couverture

Constat et solution proposée

Les combles et rampants de toiture du bâtiment A ne sont pas isolées. Elles représentent 9% des déperditions du site. Cela représente une **perte énergétique importante**. Ces déperditions pourraient être réduites en améliorant la performance thermique de la paroi.

Nous préconisons la réalisation d'une ITE du plancher des combles qui permettrait de valoriser le bâti, d'améliorer le confort et d'améliorer la performance thermique.



► Sommaire

Mise en œuvre

Données chiffrées :

- La paroi considérée représente une surface de 61 m²
- L'isolant devra avoir une résistance thermique de 7 m².K/W pour pouvoir prétendre aux CEE soit une épaisseur de 25,5 cm pour une laine minérale de conductivité thermique standard (0,036 W/m.K).
- Si l'on souhaite réduire l'épaisseur, il faudra soit chercher d'autres types d'isolants soit diminuer la performance thermique, la limite étant à 5,2 m².K/W (RTex par élément) soit environ 19 cm.

Point d'attention :

- L'isolation d'une paroi réduit sa perméabilité à l'air et doit être accompagné de la mise en place d'une ventilation mécanique pour compenser cet effet.
- Dans le cas de l'installation de systèmes thermodynamiques dans les combles, il est plutôt recommandé de réaliser l'isolation du plancher des combles que celui de la couverture car les systèmes thermodynamiques ont besoin de ventilation rendant la résistance thermique de la couverture superflue.

4 PROGRAMME DE TRAVAUX THERMIQUES/ENERGETIQUES

Plusieurs programmes de travaux ont été modélisés afin de permettre aux copropriétaires d'avoir une vue d'ensemble des possibilités et de planifier leurs travaux. Ces programmes de travaux pourront être modifiés selon les demandes des copropriétaires. Nous présenterons ici trois programmes de travaux concernant le bâtiment A et quatre programmes concernant le bâtiment B. L'objectif étant d'atteindre 35% d'économie d'énergie à l'échelle de la copropriété (donc pour les deux bâtiments et de permettre à chaque bâtiment d'améliorer sa classe énergétique.

4.1 PRESENTATION DES PROGRAMMES DE TRAVAUX

4.1.1 Scénario 1 bât A (mis à jour au 24/04/2026)

Le scénario 1 permet 34,6% d'économie d'énergie (EP) et permet d'atteindre la classe F. Il comprend les actions suivantes :

- Isolation thermique par l'extérieur des façades sur cour ;
- Isolation thermique par l'extérieur des couvertures ou isolation du plancher des combles ;
- Mise en place d'une VMC hygroréglable de type b ;

Etiquette - Scénario 1 bâtiment A

4.1.2 Scénario 1b bât A (mis à jour au 24/04/2026)

Le scénario 1b permet 42,3% d'économie d'énergie (EP) et permet d'atteindre la classe E. Il comprend les actions suivantes :

- Isolation thermique par l'extérieur des façades sur cour et enduit isolant sur toutes les parois ;
- Isolation thermique par l'extérieur des couvertures ou isolation du plancher des combles ;
- Mise en place d'une VMC hygroréglable de type b ;

Etiquette - Scénario 1b bâtiment A

4.1.3 Scénario 1c bât A (mis à jour au 24/04/2026)

Le scénario 1c permet 34,8% d'économie d'énergie (EP) et permet d'atteindre la classe E. Il comprend les actions suivantes :

- Isolation thermique par l'extérieur avec enduit isolant des façades sur cour ;
- Isolation thermique par l'extérieur des couvertures ou isolation du plancher des combles ;
- Mise en place d'une VMC hygroréglable de type b ;

Etiquette - Scénario 1c bâtiment A

► Sommaire

4.1.4 Scénario 1d bât A (mis à jour au 24/04/2026)

Le scénario 1d permet 28,8% d'économie d'énergie (EP) et permet d'atteindre la classe F. Il comprend les actions suivantes :

- Enduit isolant sut toutes les façades (mais sans ITE);
- Isolation thermique par l'extérieur des couvertures ou isolation du plancher des combles ;
- Mise en place d'une VMC hygroréglable de type b ;

Etiquette - Scénario 1d bâtiment A

4.1.5 Scénario 2 bât A (mis à jour au 24/04/2026)

Le scénario 2 permet 36,1% d'économie d'énergie (EP) et permet d'atteindre la classe F. Il comprend les actions suivantes :

- Isolation thermique par l'extérieur des façades sur cour ;
- Isolation thermique par l'extérieur des couvertures ou isolation du plancher des combles ;
- Mise en place d'une VMC hygroréglable de type b ;
- Création d'un sas d'entrée ;

Etiquette – Scénario 2 bâtiment A

► Sommaire

4.1.6 Scénario 2b bât A (mis à jour au 24/04/2026)

Le scénario 1b permet 43,9% d'économie d'énergie (EP) et permet d'atteindre la classe E. Il comprend les actions suivantes :

- Isolation thermique par l'extérieur des façades sur cour et enduit isolant surtoutes les parois ;
- Isolation thermique par l'extérieur des couvertures ou isolation du plancher des combles ;
- Mise en place d'une VMC hygroréglable de type b ;
- Création d'un sas d'entrée

Etiquette - Scénario 2b bâtiment A

4.1.7 Scénario 2c bât A (mis à jour au 24/04/2026)

Le scénario 1c permet 36,3% d'économie d'énergie (EP) et permet d'atteindre la classe E. Il comprend les actions suivantes :

- Isolation thermique par l'extérieur avec enduit isolant des façades sur cour ;
- Isolation thermique par l'extérieur des couvertures ou isolation du plancher des combles ;
- Mise en place d'une VMC hygroréglable de type b ;
- Création d'un sas d'entrée

Etiquette - Scénario 2c bâtiment A

► Sommaire

4.1.8 Scénario 2d bât A (mis à jour au 24/04/2026)

Le scénario 1d permet 30,3% d'économie d'énergie (EP) et permet d'atteindre la classe F. Il comprend les actions suivantes :

- Enduit isolant sut toutes les façades (mais sans ITE);
- Isolation thermique par l'extérieur des couvertures ou isolation du plancher des combles ;
- Mise en place d'une VMC hygroréglable de type b ;
- Création d'un sas d'entrée

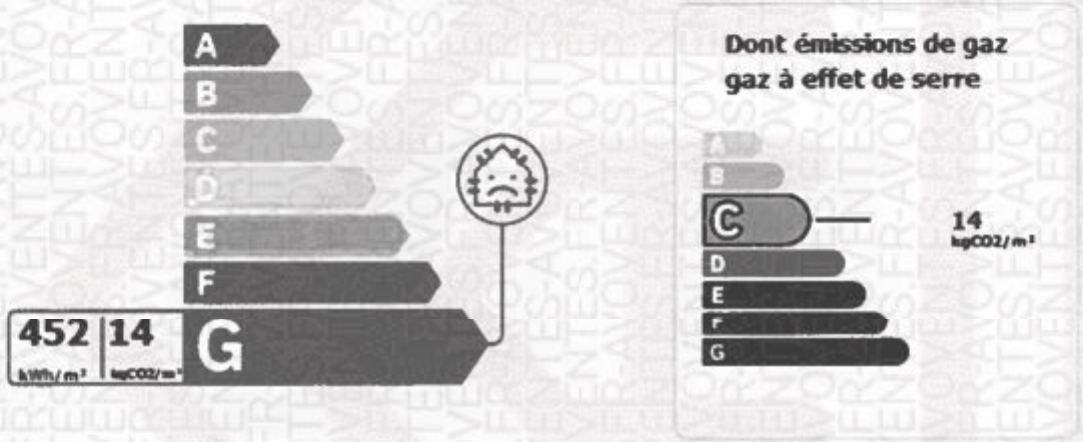
Etiquette - Scénario 2d bâtiment A

► Sommaire

4.1.9 Scénario 1 bât B (non mis à jour)

Le scénario 1 permet 29,6% d'économie d'énergie (EP et ne permet pas de changer de classe énergétique. Il comprend les actions suivantes :

- Isolation thermique par l'extérieur des façades sur cour ;
- Isolation thermique par l'extérieur des pignons latéraux ;
- Mise en place d'une VMC hygroréglable de type b ;



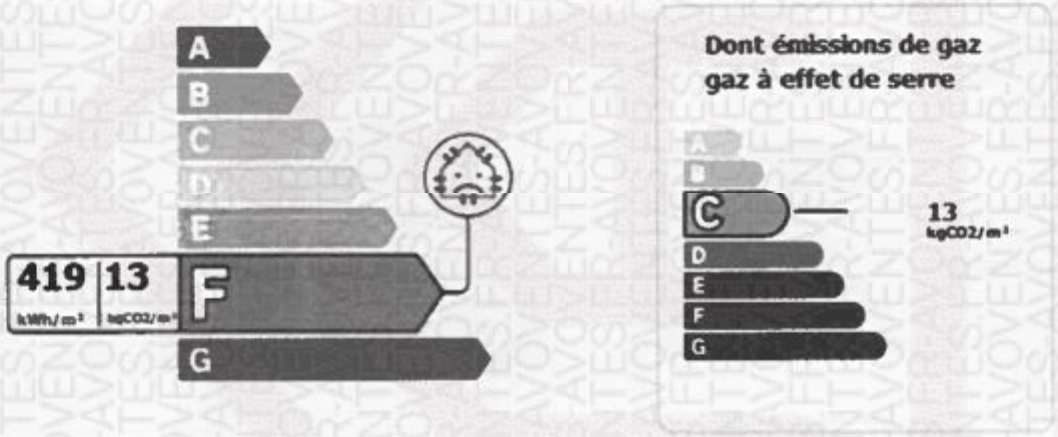
Etiquette – Scénario 1 bâtiment B

► Sommaire

4.1.10 Scénario 2 bât B (non mis à jour)

Le scénario 2 permet 34,7% d'économie d'énergie (EP) et permet d'atteindre la classe F. Il comprend les actions suivantes :

- Isolation thermique par l'extérieur des façades sur cour ;
- Isolation thermique par l'extérieur des pignons latéraux ;
- Mise en place d'une VMC hygroréglable de type b ;
- Isolation thermique par l'extérieur des couvertures ou isolation du plancher des combles ;



Etiquette – Scénario 2 bâtiment B

► Sommaire

4.1.11 Scénario 3 bât B (non mis à jour)

Le scénario 3 permet 36% d'économie d'énergie (EP) et permet d'atteindre la classe F. Il comprend les actions suivantes :

- Isolation thermique par l'extérieur des façades sur cour ;
- Isolation thermique par l'extérieur des pignons latéraux ;
- Mise en place d'une VMC hygroréglable de type b ;
- Isolation thermique par l'extérieur des couvertures ou isolation du plancher des combles ;
- Création d'un sas d'entrée ;

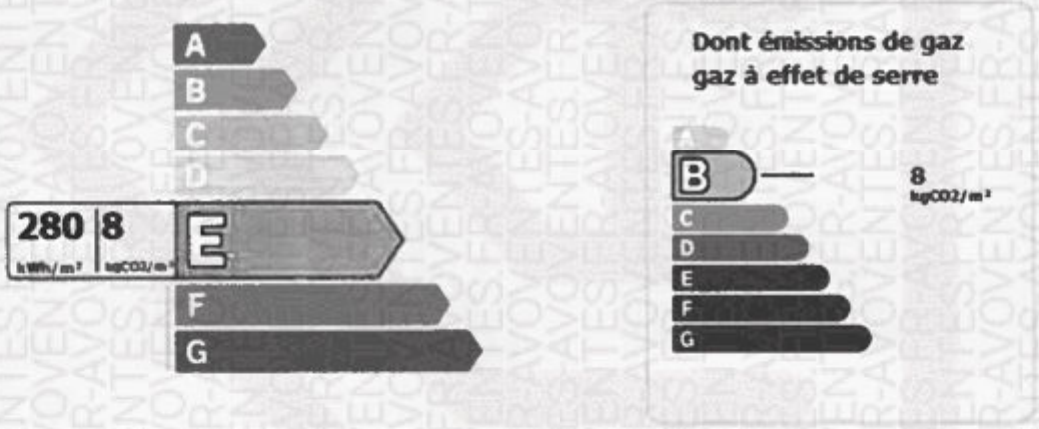
Etiquette – Scénario 3 bâtiment B

► Sommaire

4.1.12 Scénario 4 bât B (non mis à jour)

Le scénario 4 permet 56,3% d'économie d'énergie (EP) et permet d'atteindre la classe E. Il comprend les actions suivantes :

- Isolation thermique par l'extérieur des façades sur cour ;
- Isolation thermique par l'extérieur des pignons latéraux ;
- Mise en place d'une VMC hygroréglable de type b ;
- Isolation thermique par l'extérieur des couvertures ou isolation du plancher des combles ;
- Isolation thermique par l'extérieur du pignon arrière sur square ;



Etiquette – Scénario 4 bâtiment B

► Sommaire

4.2 POINT SUR L'ISOLATION

Concernant le type d'isolant, il existe plusieurs types différents :

Nature de l'isolant	Impact carbone
Polyuréthane	**Très élevé**
Polystyrène	Elevé
Laine de verre Laine de roche	Moyen
Laine de bois Ouate de cellulose Liège Laine de mouton Textile recyclé Chanvre	Positif/Neutre

Tableau 1 : Impact carbone d'isolants types

La quatrième catégorie possède un impact carbone positif, par leur procédé de fabrication et de leur cycle de vie. Néanmoins, les deux types d'isolants les plus communs actuellement pour l'isolation des façades par l'extérieur sont la laine de verre et la laine de roche.

Les isolants sont caractérisés par leur coefficient de conductivité thermique. Plus ce coefficient est faible, plus l'isolant est performant. En fonction du coefficient de l'isolant, il faut installer une certaine épaisseur pour atteindre le niveau de résistance thermique souhaité. Ci-dessous l'épaisseur d'isolant à installer en fonction de la performance de l'isolant :

Conductivité thermique de l'isolant	Epaisseur	Resistance
0,035 $W.m^{-1}.K^{-1}$	**13 cm**	**3,71 $m^2.K.W^{-1}$**
0,032 $W.m^{-1}.K^{-1}$	**12 cm**	**3,75 $m^2.K.W^{-1}$**
0,030 $W.m^{-1}.K^{-1}$	**12 cm**	**4,00 $m^2.K.W^{-1}$**

Epaisseur d'isolant à installer en foncion de sa conductivité thermique.

Le niveau de performance de l'isolant à atteindre est à minima 3.70 $m^2.K.W^{-1}$ pour obtenir les subventions CEE. Pour atteindre le niveau de performance souhaité (R= 3,70 $m^2.K.W^{-1}$), il faudrait ainsi installer 13 cm de laine de verre ayant une conductivté thermique de 0,035 $W.m^{-1}.K^{-1}$.

► Sommaire

5 AUDIT ARCHITECTURAL

5.1 PRESENTATION

Objectifs :

Grâce à l'examen le plus complet possible de l'ensemble immobilier, ce travail a pour objectif d'avoir une vue d'ensemble de son état. Chaque lot non visité est dommageable pour l'ensemble de ce rapport.

Le diagnostic doit permettre de déterminer les éventuels dangers, les interventions prioritaires et la mise en place d'un programme de travaux urgents.

Cela rend possible une gestion prévisionnelle du patrimoine bâti, évitant les surprises et favorisant l'étalement dans le temps des dépenses nécessaires.

L'évaluation sommaire des coûts a pour objectif d'envisager plusieurs scénarii de plan de rénovation de travaux classiques et/ou de travaux d'amélioration énergétiques

Réserves :

L'architecte précise que son analyse est limitée aux observations visuelles faites sur place et émet toutes les réserves d'usage concernant les parties non-visitables et non-visitées, les parties habillées de revêtements ou de doublages et la notion de vices cachés.

L'accompagnement photographique non exhaustif favorise l'identification des ouvrages concernés et permet de visualiser les principaux problèmes.

Ce diagnostic est établi conformément aux recommandations du "cahier des charges diagnostic des immeubles d'habitation", annexe n°1 du protocole interprofessionnel "entretien, conservation et valorisation des bâtiments existants".

Etat général / Légende :

Bon / Correct
Moyen
Médiocre
Mauvais / Très mauvais

PRÉSENTATION DE L'IMMEUBLE	A
STRUCTURES	B
TOITURES	C
FAÇADES ET PIGNONS	D
PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES	E
ÉLÉMENTS TECHNIQUES	F
RÉGLEMENTATIONS ET REMARQUES	G
RÉCAPITULATIF DES TRAVAUX A PRÉVOIR	H
ESTIMATIF SOMMAIRE DES TRAVAUX	I

► Sommaire

Présentation générale

• L'ensemble immobilier, à usage d'habitations, est situé au 39 rue Richard Lenoir dans le XI° arrondissement de Paris.
Il comporte :
- un bâtiment R+3 (A) sur rue
- un bâtiment R+4 (B) sur cour, séparés par une cour commune.
Le bâtiment rue (A) est construit sur un niveau de sous-sol. La cour est sur terre-plein.

• **Historique :**

• La date de construction se situerait vers 1830/1850.

• Selon indications recueillies, Ancien hôtel transformé en logements.

• **Origine du nom :**

La rue Richard Lenoir a été ouverte sur l'emplacement du Couvent de Notre-Dame de Bon-Secours, réquisitionné par le ministère de la guerre, où François Richard et Joseph Lenoir-Dufresne avaient installé leurs métiers à tisser à la fin du XVIIIe siècle.

• **Histoire de la rue :**

Ouverte et cédée par Mme veuve Ledru-Rollin à la Ville de Paris, sa légataire universelle.
Ouverture de la rue indiquée en 1850.

Plan de situation

Renseignements d'Urbanisme - https://noticeru.paris.fr

Extrait de la notice de renseignements :

• DPU simple,
• Plan Local d'Urbanisme de Paris,
• Périmètre de site inscrit, Périmètre de protection de monuments historiques,
• Zone de surveillance et de lutte contre les termites, Zone à risque d'exposition au plomb,
• Zone Urbaine générale
• Terrain soumis à l'Article UG. 1.4.1
• Protection du commerce et de l'Artisanat
• Zone déficitaire en logement social
- Encadrement de l'hébergement touristique
• Secteur de déficit d'arbres et espaces végétalisés

Plan cadastral / Réf. : 000 BV 25 / Surface cadastrale : 231 m2

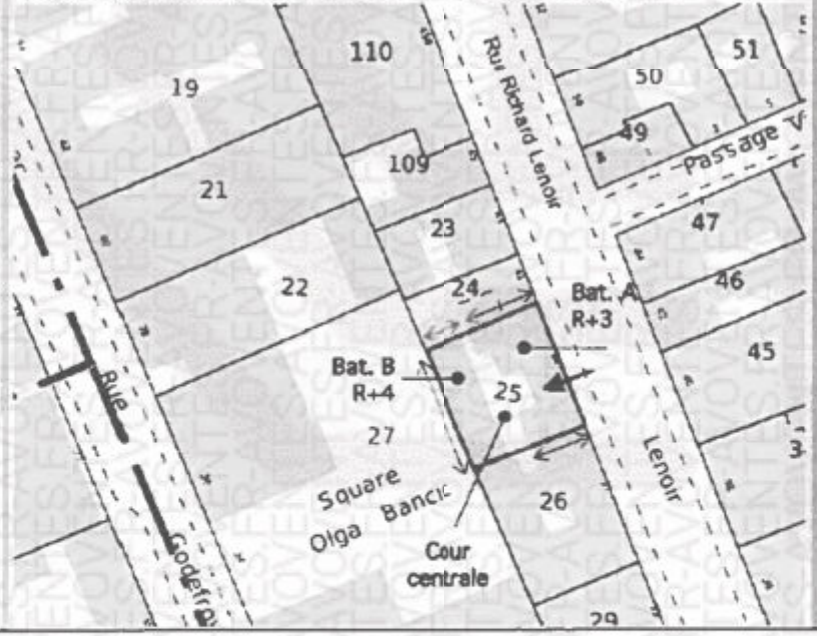
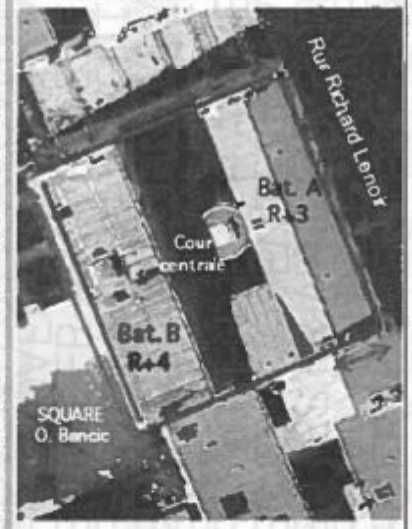


Photo aérienne



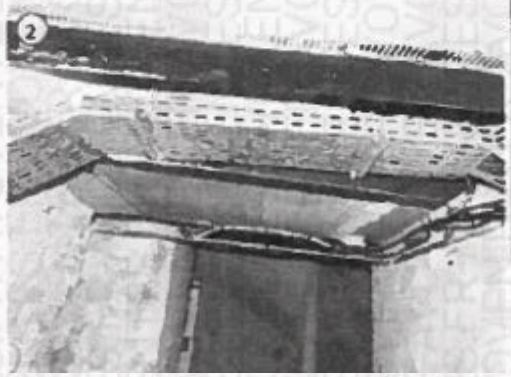
Accès Immeuble
Localisation des pignons

A

PRÉSENTATION DE L'IMMEUBLE

► Sommaire

5.2 ETAT DES LIEUX

Structures - Sous-sol A Etat général correct	**Interventions** Délais	**Photographies**
• Généralités : L'emprise du sous-sol est partielle : - Le bâtiment rue (A) est construit partiellement sur un niveau de sous-sol. - La cour, le bâtiment B ainsi qu'une partie du bâtiment A sont construits sur terre-plein. • Sous-sol à usage de caves privatives. • Local commun contre rue (indiqué Local EDF en plan) • **Ventilation sous-sol :** Caves saines assez correctement ventilées. • Sol circulations : Chape cimentée inadaptée. Remarque : Les chapes cimentées sont à proscrire afin de conserver la ventilation naturelle.	—> actualisation des plans conseillée afin de faciliter les interventions ou futurs travaux —> entretien et nettoyage réguliers des soupiraux dans le cadre des travaux d'entretien —> entretien régulier des planchers hauts des caves	  Repérage photographique 1 - Cave (décloisonnée contre cour et n°37 rue R. Lenoir) 2 - Partie des réseaux techniques circulant sur rails métalliques en plancher haut des caves 3 - Partie des caves voûtées - ici parties communes (couloir de circulation) 4 - Plan des caves du bâtiment A

B

► Sommaire

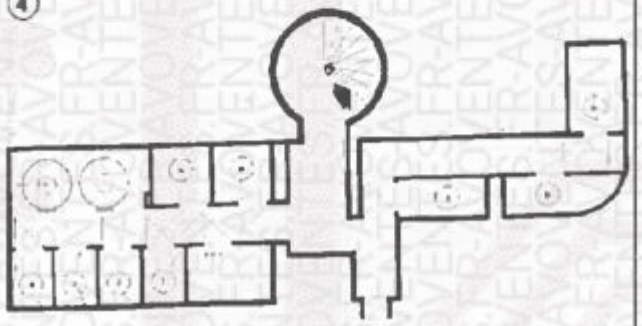
caves

• Plancher haut des caves :
- Renforcement structurel réalisé sous plancher.
- Partie des caves voûtées et notamment circulation vers n°41 rue R. Lenoir.
reste des caves privatives non accessibles lors de notre visite.

• Partie des réseaux techniques circulant sur rails métalliques en plancher haut des caves

③

④

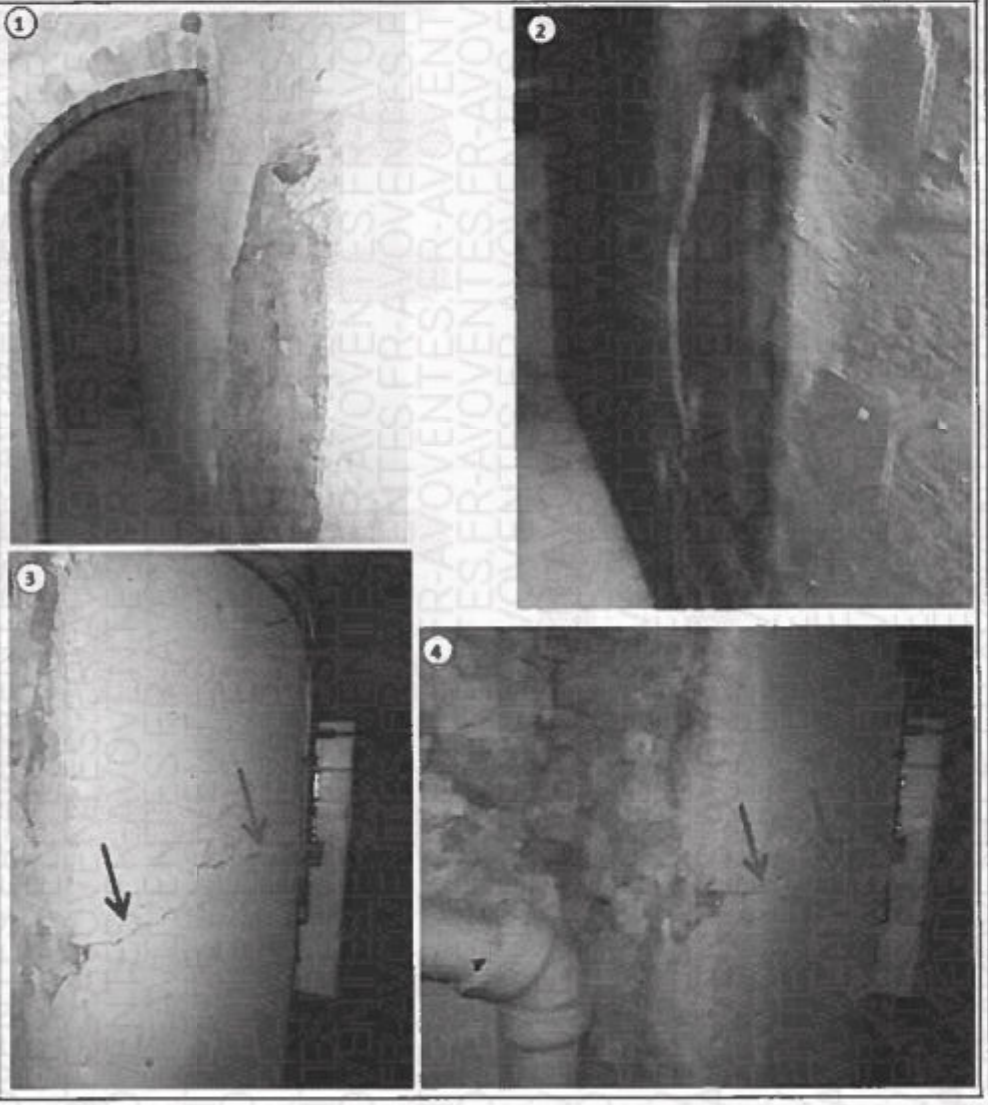


STRUCTURES

► Sommaire

Travaux prioritaires :
- Ravalement façade rue

Structures - Sous-sol A Etat général correct	**Interventions** Délais
• Important décollement d'enduit sur une partie des murs des caves. • Importante fissure horizontale contre mur de la cage d'escalier.	—> en cave du bâtiment A, purge des enduits désolidarisés sur murs dont mur de la cage d'escalier, mise en place de témoins sur fissures principales (en urgence) —> puis contrôle attentif de l'évolution des fissures, interventions suivant nécessité > rejointoiement maçonneries en caves A suivant nécessité



Repérage photographique :
1 & 2 - Décollement d'enduit
3 & 4 - Fissure contre cage d'escalier A

B STRUCTURES

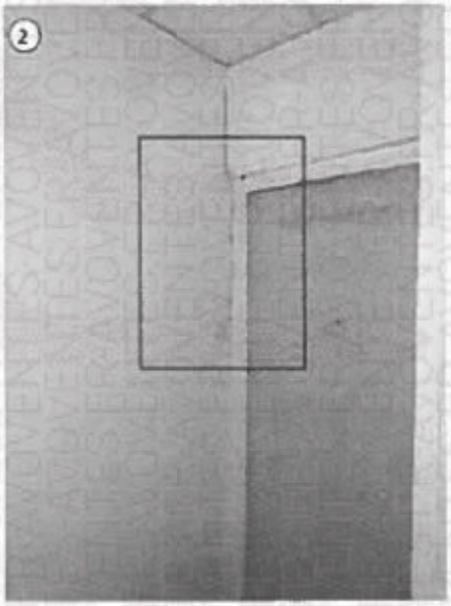
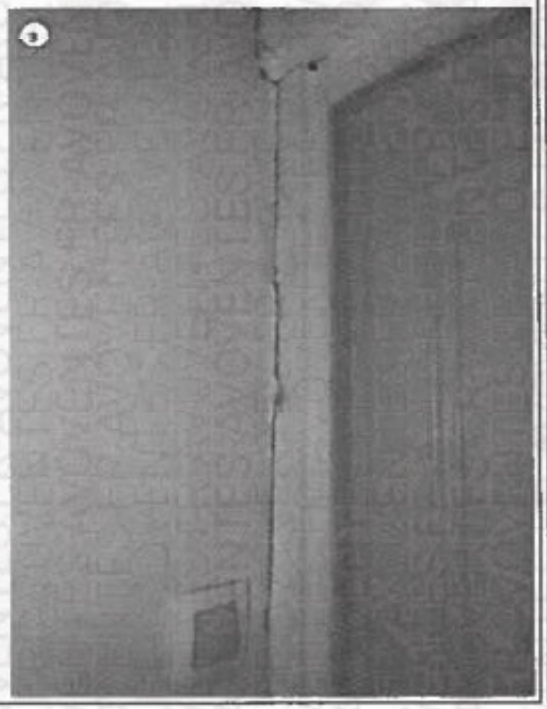
► Sommaire

Structures Etages - A & B Etat correct - Désordres localisés	Interventions Délais	Photographies
• Planchers aux étages : Structures bois souvent masquées par faux-plafonds et ne permettant pas l'examen des structures. > En parties privatives : Présence de faux-plafonds dans quelques appartements > En parties communes : Ensemble des planchers hauts inaccessibles sous faux-plafonds. • Acoustique des planchers : S'agissant d'un immeuble ancien, la seule réglementation qui s'applique conduit à obtenir, après travaux, un confort acoustique au moins équivalent à celui présent avant travaux.	—> Il est rappelé que les structures bois sont particulièrement sensibles à la présence d'humidité. Les désordres occasionnés par des fuites sur les réseaux d'eaux peuvent provoquer des dégradations irréversibles de ces structures. —> dans le cadre de la rénovation des appartements investigations et travaux suivant nécessité en planchers hauts des appartements ayant subi des dégâts des eaux —> Il faut rappeler que la sous-face plâtre des planchers joue un rôle important en matière de sécurité incendie (isolement au feu) et de confort acoustique. Elle peut également jouer un rôle accessoire pour la stabilité des ouvrages.	Liste non exhaustive des constats liés aux structures dans les appartements • Bâtiment A : - Lot 15 - R+1 Gauche : Murs revêtus de lambris bois ne permettant pas un examen complet des structures. - Lot 17 - R+2 Face : Fissuration sur toile de verre en plafond (Embellissements indiqués récents par Propriétaire - (Lot 20 à R+3 non visité) - Absence d'humidité lors de notre visite >> Evolution à surveiller. - Lot 18 - R+1 Gauche : Toile de verre en plafond; Cloison supprimée contre cuisine (face entrée). • Bâtiment B : - Lot 27 - R+1 Droite : Faux-plafonds - Lot 34 - R+4 Gauche : Chambre : Ancienne fissure signalée contre 37 rue Richard Lenoir.

B

STRUCTURES

► Sommaire

Structures Etages - A & B	Interventions	Photographies
Etat correct - Désordres localisés	Délais	
• Généralités : Absence de désordres notables sur les parties examinées en parties communes et en parties privatives aux étages des bâtiments A & B. • Désordres localisés en parties communes : • Cage d'escalier A : R+2 : Fissuration au droit de la porte palière du Lot 18 (Cloisons supprimées dans Lot 18) • Cage d'escalier B : R+3 : Fissuration au droit de la porte palière du Lot 35	—> évolution à surveiller; intervention en cas d'évolution —> Quelques appartements où travaux réalisés avec modifications des distributions d'origine (suppression de cloisons, ouverture de murs porteurs, déplacement des points d'eau (cuisines, SDB, WC) —> Compte tenu de l'état ancien et des caractéristiques constructives de l'immeuble, toute nouvelle modification de structure, mais aussi des cloisonnements d'origine, peut s'avérer génératrice de désordres et entraîner une fragilisation des ouvrages.	  

Repérage photographique
1 - Cage d'escalier A - R+2 Porte palière du Lot 18
2 & 3 - Cage d'escalier B - R+3 Porte palière du Lot 35

B
STRUCTURES

► Sommaire

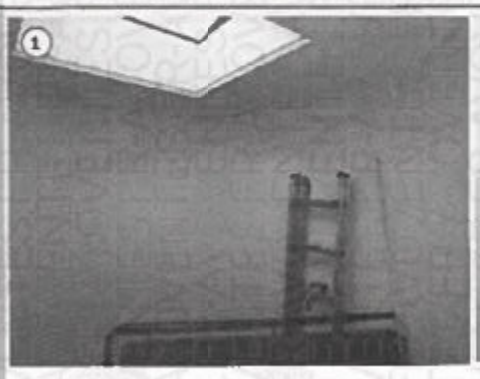
Reperage photographique
1 & 2 - Vues aériennes des couvertures

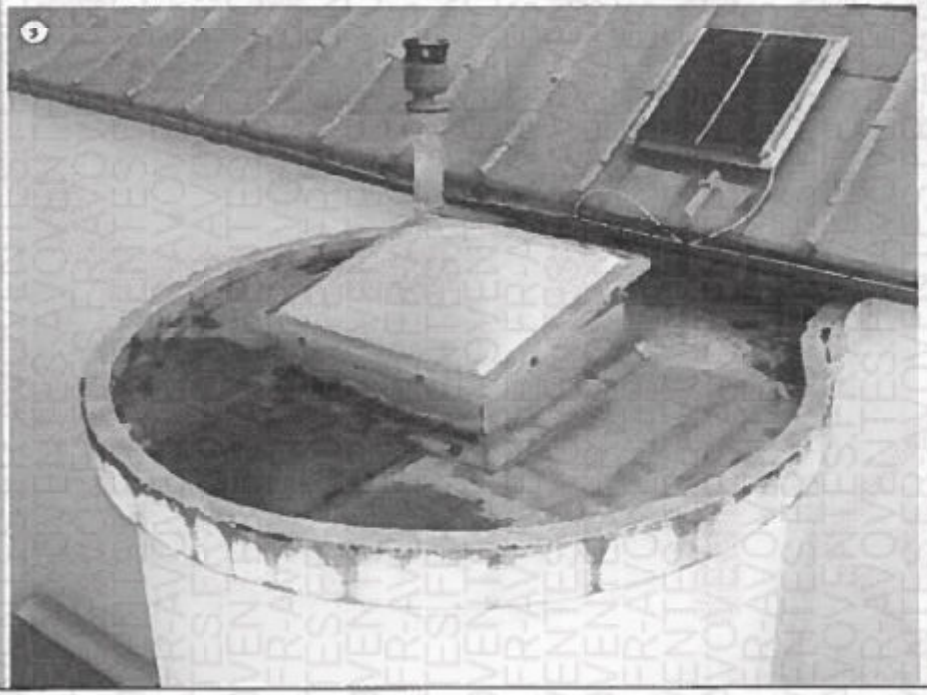
► Sommaire

Travaux prioritaires :

- Ravalement façade rue

Toit terrasse sur Escalier A Etat général moyen	**Interventions** Délais
• Accès / Circulation en toitures : • Divers câbles courants faibles anarchiques en couverture A >> Risque de chute pour le personnel en charge de l'entretien.	—> vérification présence ligne de vie en toiture A, création si manquante
• Accès en toiture terrasse en tête de la cage d'escalier A : - Skydome, - Echelles d'accès réglementaires en place en cages d'escalier A & B. - Selon examen du versant cour, absence de ligne de vie en toiture A >> Circulation en toitures non sécurisée	—> suppression des câbles anarchiques en toitures haute et notamment toiture A (court terme)
• Toiture-terrasse en tête de la cage d'escalier A : - état de l'étanchéité non diagnostiqué, - étanchéité protégée d'une chape ardoisée, - Ruissellement sur acrotère lié à l'absence de couvertine en tête.	—> nettoyage et entretien régulier de la toiture-terrasse en tête de la cage d'escalier A (Contrat à vérifier) —> traitement des maçonneries et création d'une couvertine avec profil goutte d'eau au droit de la toiture terrasse en tête de la cage d'escalier A (Délais à préciser)





Repérage photographique :
1 - Accès toiture depuis cage d'escalier A
2 & 3 - Toiture terrasse en tête de la cage d'escalier A

C TOITURES

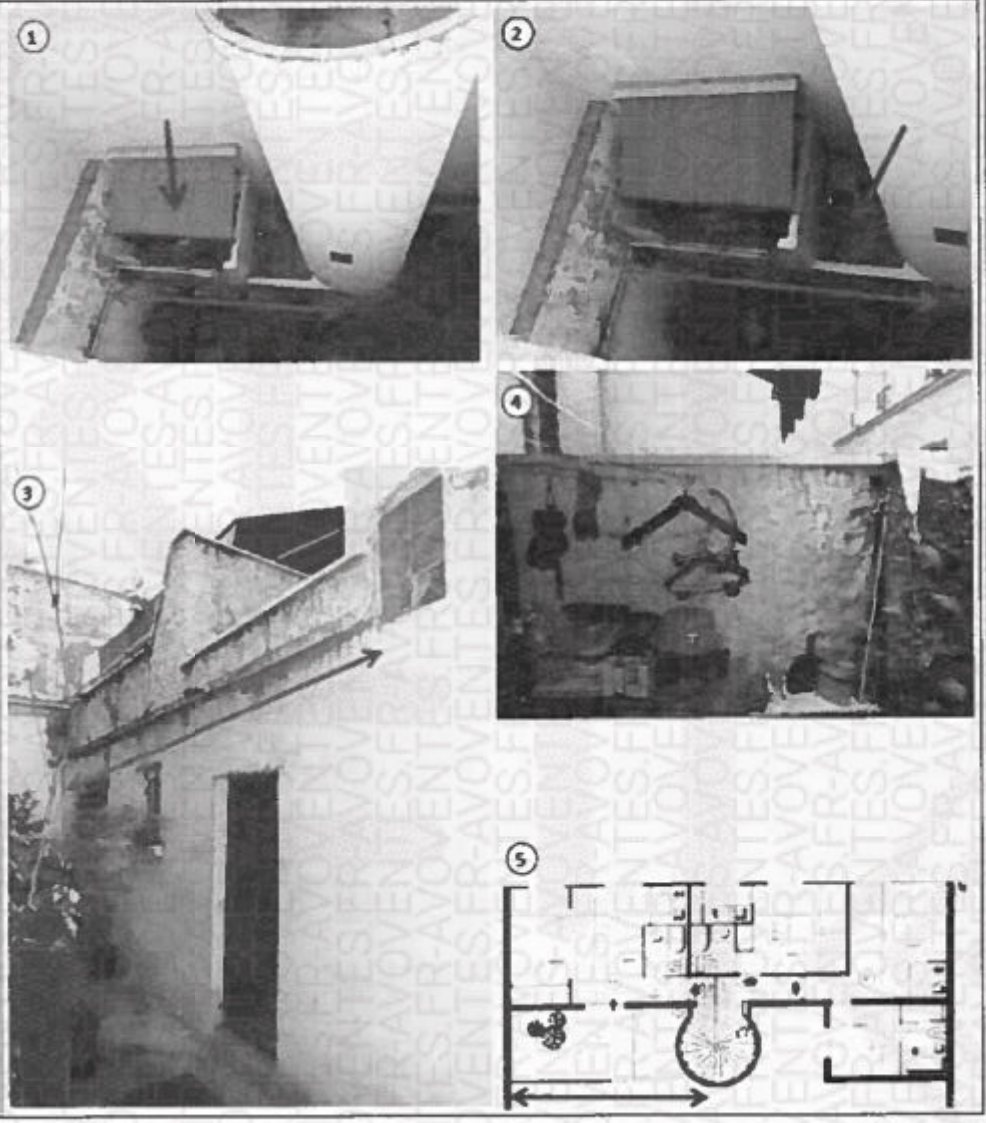
► Sommaire

Toiture haute A - Versant cour Bon état général	**Interventions** Délais	**Photographies**
• **Versants zinc sur cour en bon état général :** - Feuilles de zinc et couvre-joints récents. - Gouttières suspendues (à l'anglaise) en zinc. • **Souches en toiture A :** Souches enduit de ciment en état moyen à correct . > 2021 : Ravalement souche cheminée et tête de mur adossées au n°41 Richard Lenoir - reprises d'enduit localisées en solins - mitrons en terre cuite avec protections en tête. • **Combles / Charpente :** Les appartements du 3° étage du bâtiment A (Lots 19 / 20 / 21) n'étaient pas accessible lors de notre visite. > Il sera à préciser si les volumes des combles ont été récupérés par ces lots et si il y a présence d'éventuels désordres. **Reperage photographique :** **1 & 2** - Vues générales des versant zinc sur cour 3 - Souches adossées contre n°41 rue Richard Lenoir 4 - Souches contre n°37 rue Richard Lenoir	—> nettoyage et entretien régulier de la toiture du bâtiment A (Contrat à vérifier)	 1 2 3 4

C

TOITURES

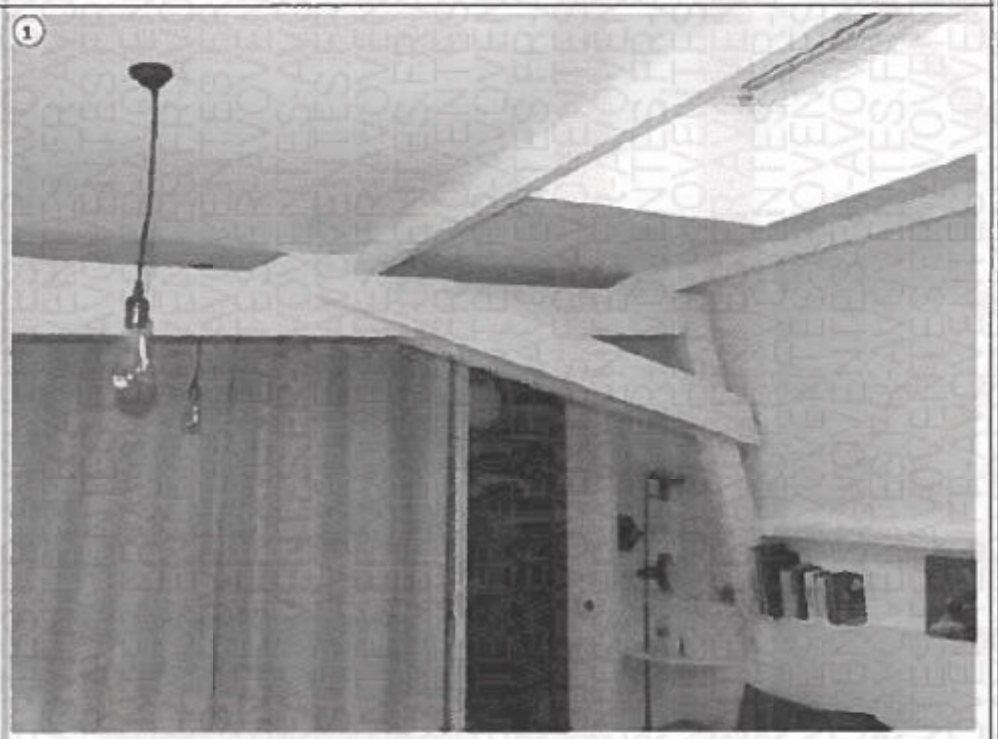
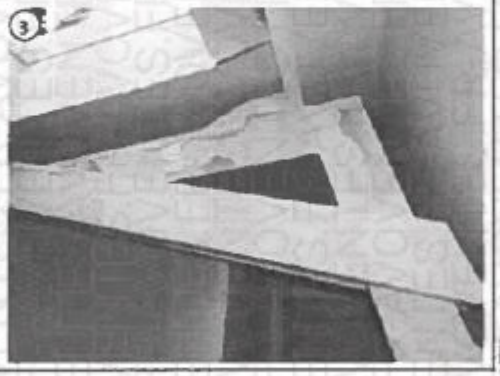
► Sommaire

Terrasse R+1 cour (Bât. A) Bon état général	Interventions Délais	Photographies
• Travaux réalisés en 2023 : > Réfection étanchéité avec isolation thermique de la terrasse accessible de l'appartement R+1 (lot n°15) > Réfection de la terrasse inaccessible R+1 située au dessus du local poubelles. • Toiture terrasse privative accessible depuis le Lot 15 : - Isolation thermique réalisée. - Protection par dalles sur plots.	—> nettoyage et entretien régulier des terrasses R+1 du bâtiment A (Règlement de Copropriété à vérifier pour entretien de la terrasse privative - Contrat à vérifier)	

Repérage photographique
1 & 2 - Vues générales des terrasses R+1 sur cour
3 - Vue des terrasses depuis la cour commune
4 - Détail mur formant garde-corps depuis terrasse privative Lot 15
5 - Plan localisation des terrasses

C
TOITURES

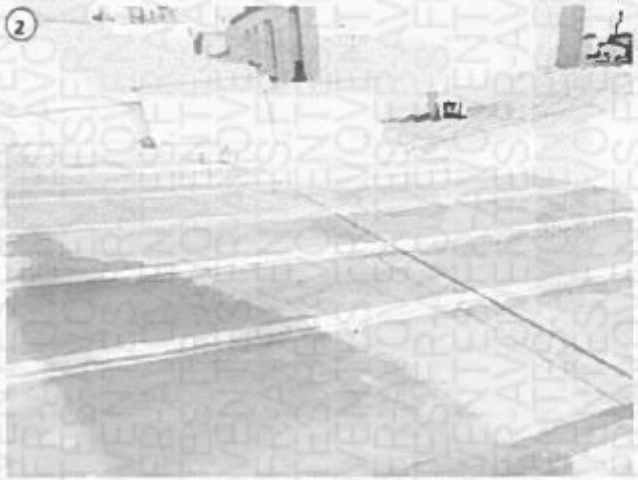
► Sommaire

Toiture haute - Bâtiment B Bon état général	**Interventions** Délais	**Photographies**
• Toiture du bâtiment B : > 2020-2021 : Réfection couverture haute du bâtiment B et travaux liés (sans ITE) > Versant simple en zinc - Monopente depuis pignon Square incliné vers la cour. • Accès / Circulation en toiture B : Echelle d'accès réglementaire en place en parties communes + accès par châssis de type Skydome. - Ligne de vie en place pour sécurisation des circulations. • Combles / Charpente bâtiment B: • Les volumes des combles du bâtiment B sont ouverts sur les logements et en parties communes. • Charpente bois apparente : • Charpente bois d'allure récente. • R+4 Gauche et Droite (Lots 34 & 35) - Charpente bois apparente : Structures bois d'allure récente sur les éléments principaux (reprises récentes semblant avoir été effectuée); 1 châssis de toit en bon état;	—> nettoyage et entretien régulier de la toiture du bâtiment B (Contrat à vérifier)	 

Reperage photographique
1 - Volume des combles sous toiture B depuis Lot 34 (R+4)
2 - Volume des combles sous toiture B depuis Lot 35 (R+4)
3 - Volume accès toiture B en cage B - R+4 - Ecaillage de peinture

C
TOITURES

► Sommaire

Toiture haute - Bâtiment B Bon état général	**Interventions** Délais	**Photographies**
• Toiture du bâtiment B : > 2020-2021 : Réfection couverture haute du bâtiment B et travaux liés (sans ITE) > Versant simple en zinc - Monopente depuis pignon Square incliné vers la cour. Repérage photographique : 1 & 2 - Couverture haute du bâtiment B	—> nettoyage et entretien régulier de la toiture du bâtiment B (Contrat à vérifier)	① ② 

C

TOITURES

► Sommaire

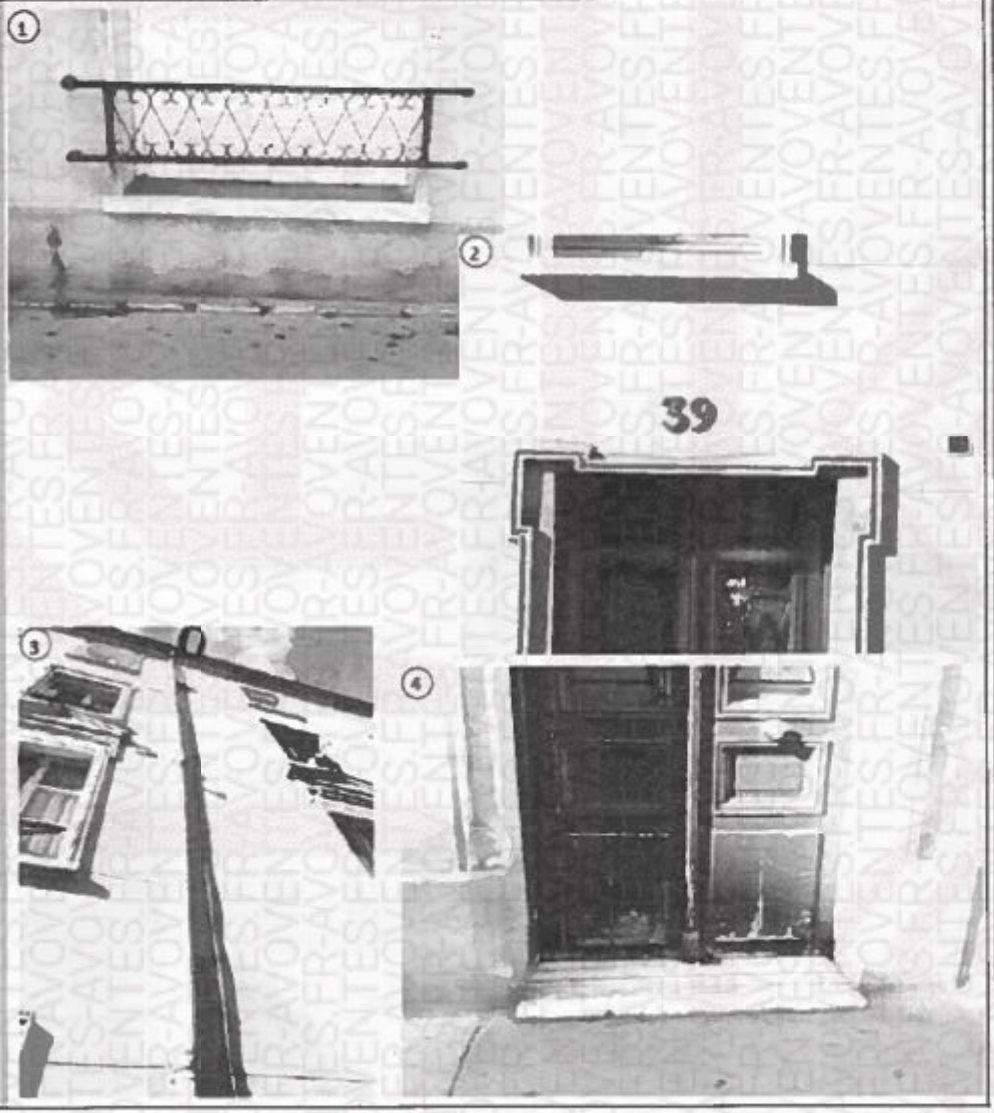
Façade rue (Bâtiment A) Etat général moyen	Interventions Délais	Photographies
• Façade rue élevée à R+3 en état général moyen. • Façade présumée comportant des pans de bois et revêtue d'un enduit ciment peint. - Diverses fissures d'enduit. >> Evolution à surveiller. >> Revêtement inadapté sur maçonneries anciennes avec pans de bois. >> Risque de dégradation des structures aggravées notamment contre les pièces humides attenantes à la façade. • Appuis isolés au devant des fenêtres : Défaut de protection mécanique sur appuis isolés. • A R+1 : Modénatures plâtre formant des frontons à l'axe de chacune des baies. Recouvrements assez vétustes.	—> ravalement de la façade rue et travaux liés (moyen terme) —> création de recouvrements zinc sur appuis des fenêtres. Travaux à programmer dans le cadre du ravalement de la façade	① ②

Repérage photographique
1 & 2 - Vues générales de la façade rue Richard Lenoir

► Sommaire

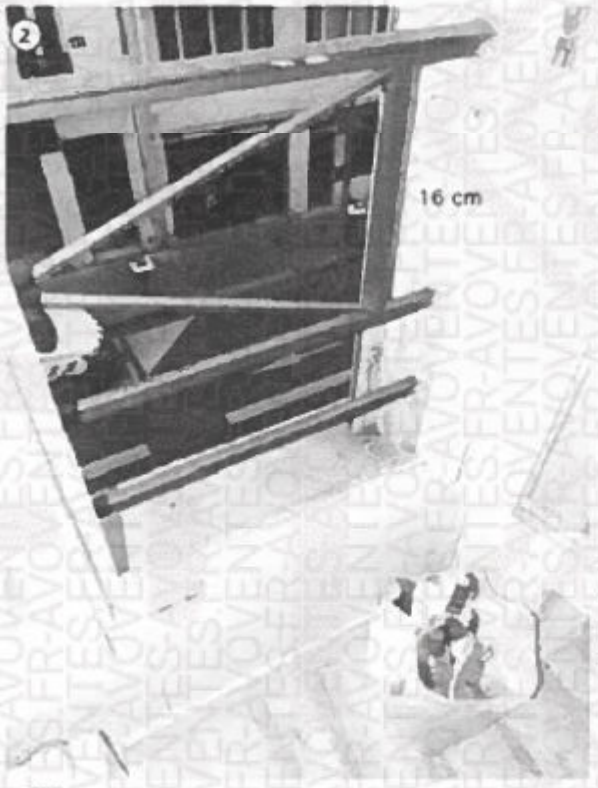
Travaux prioritaires :
- Ravalement façade rue

Façade rue (Bâtiment A) Etat général moyen	**Interventions** Délais
• Descente Eaux Pluviales centrale en fonte en état d'usage. • Eclairage publique en applique; Filerie d'alimentation disgracieuse en agrafé au droit de la descente EP.	—> ravalement de la façade rue et travaux liés (moyen terme)
• **En soubassement :** - Il a été mis en place des grilles de ventilation en soubassement pour réduire la remontée d'humidité par capillarité. - Lots 10/11/12 non visités pour vérification d'éventuels désordres en intérieur.	—> Il est conseillé de visiter les Lots 10/11/12 à RDC du bâtiment A afin de vérifier notamment la présence éventuelle d'humidité dans ces Lots
• **Accès rue :** - Dégradation des portes d'accès depuis rue notamment en partie basse. - Platine Digicode / Vigik en place.	—> sur portes d'accès immeuble : Mise en place de protections en parties basses et peinture (court ou moyen terme)

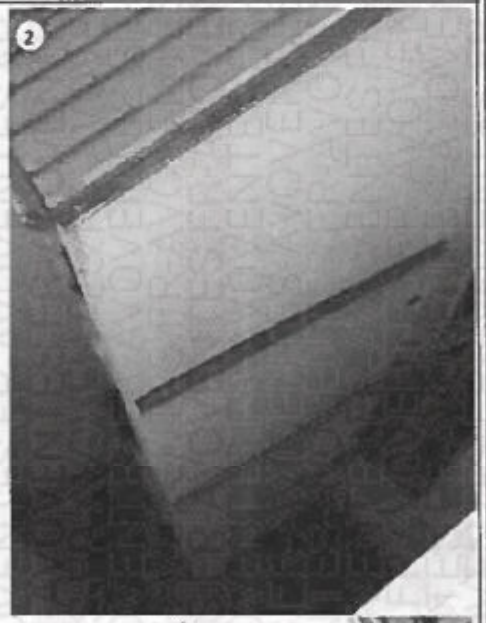


Repérage photographique
1 - Soubassement rue
2 - Fissuration localisée - Ici axe porte d'accès immeuble
3 - Descente Eaux Pluviales centrale
4 - Dégradation porte d'accès immeuble

► Sommaire

Façade rue (Bâtiment A) Etat général moyen	Interventions Délais	Photographies
• Garde-corps : - Ouvrages en bon état général d'allure récente - Garde-corps de type "Croix de Saint-André" (espacement jusqu'à 16 cm) **>> Non conformité. Risque en matière de Sécurité des personnes.** • Occultations en façades : - Persiennes métalliques sur baies du RDC uniquement, - Volets roulants PVC extérieurs du 1er au 3e étage - Coffres extérieurs Reperage photographique : 1 - Bâtiment A - R+2 - Lot 16 2 - Bâtiment A - R+2 - Lot 17	—> avertir les occupants du danger lié à la non-conformité de la garde-au-vide des garde-corps —> ravalement de la façade rue et travaux liés (moyen terme) —> dans le cadre du ravalement de la façade (moyen terme) : - mise en conformité et traitement des garde-corps, - traitement des persiennes métalliques RDC en atelier - travaux liés à préciser	 1  2 16 cm

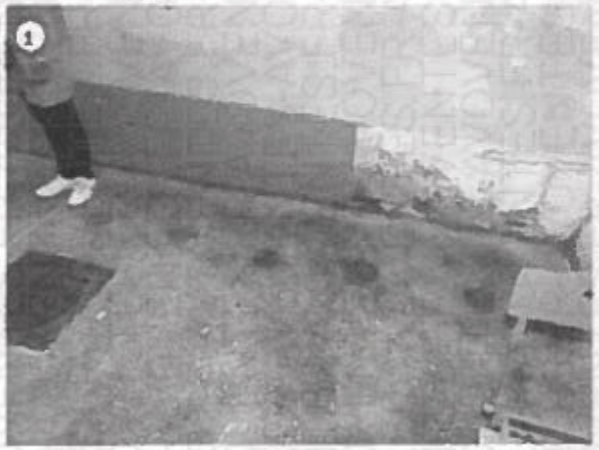
► Sommaire

Façades cour (Bâtiment A) Etat général correct	Interventions Délais	Photographies
• Façades et pignons sur cour (Bât. A) • Ravalement pignon principal A récent compris travaux sur pans de bois (structures). • Reste des façades A sur cour encore revêtue d'une imperméabilité de type I2 >> Revêtement à supprimer lors du prochain ravalement (CT) • Appuis isolés au devant des fenêtres : >> Défaut de protection mécanique.	—> ravalement de la façade cour A et des pignons attenants: travaux liés (court terme) —> création de recouvrements zinc sur appuis des fenetres. Travaux à programmer dans le cadre du ravalement de la façade	 1  2 3 4 5

Repérage photographique :
1 à 3 - Vues générales façade et pignon contre n°37 rue Richard Lenoir
4 - Vue de la cage d'escalier sur cour et du pignon attenant contre n°41 rue Richard Lenoir
5 - Détail sur fissures localisées en pignon cour attenant au n°41 rue Richard Lenoir

D
FAÇADES ET PIGNONS

► Sommaire

Façades cour (Bâtiment A) Soubassements très dégradés	Interventions Délais	Photographies
• Soubassements A sur cour (cour située sur terre-plein) : Saturation d'humidité notamment en soubassement contre Lot 10 - Importante dégradation des supports et du revêtement sur ces soubassements. • Développement de salpêtre à RDC contre mur du Lot 10.	—> investigations complémentaires soubassements cour du bâtiment A et travaux liés, compris pièce d'eau (RDC, lot 10), adossée au pignon sinistré (très court terme) —> puis reprise des soubassements des façade cour A (délais à préciser)	

Repérage photographique :
1 & 2 - Saturation d'humidité en soubassements pignon A sur cour commune contre Lot 10 (non visité)
3 - Vue façade basse sous terrasse R+1 - Ruissellement d'eaux Pluviales et dégradations consécutives

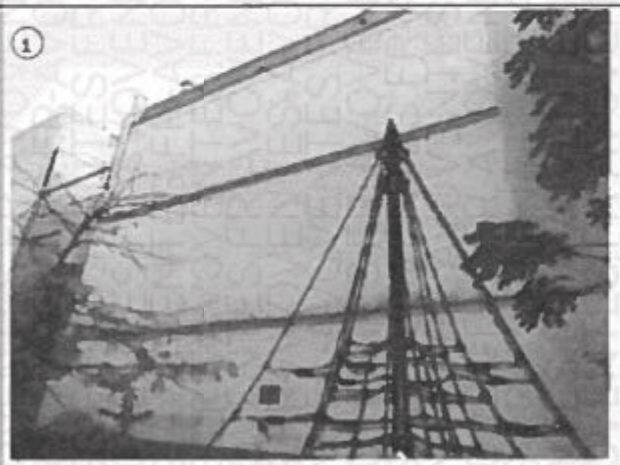
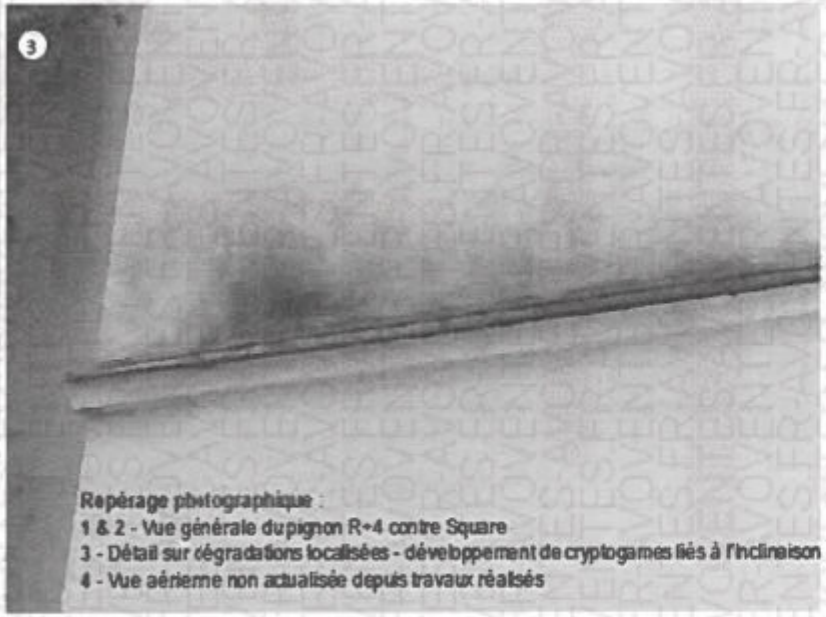
► Sommaire

Façade cour (Bâtiment B) Bon état général	Interventions Délais	Photographies
• Façade R+4 en bon état général. • Rappel travaux réalisés sur bâtiment B : > 2020-2021 : - Ravalement façade cour - Ravalement pignons latéraux - Réfection couverture haute et travaux liés (sans ITE) • Descentes Eaux Pluviales : Ouvrage récent en Zinc. Bon état	—> ravalement de la façade cour du bâtiment B, travaux liés (long terme)	① ②

Repérage photographique :
1 & 2 - Vues générales de la façade du bâtiment B sur cour - R+4

D
FAÇADES ET PIGNONS

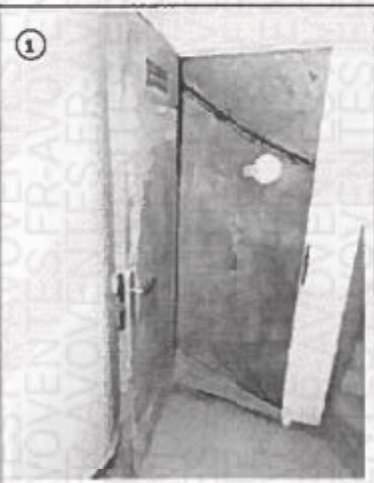
► Sommaire

Pignon R+4 contre Square Etat général correct	Interventions Délais	Photographies
• Description générale : • Grand pignon arrière contre Square Olga Bancic (accès depuis rue) : - Ravalement réalisé en 2019 avec création de bandeaux filants.: >>Dégradations localisées au droit du bandeau zinc bas - Désordres liés au fruit (inclinaison) du mur pignon. Léger développement de cryptogames en solins. - Diverses grilles de ventilation vers appartements attenants mises en place dans le cadre du ravalement du pignon. • Pas d'isolation thermique créée dans le cadre du ravalement • Partie basse du pignon non traitée lors du dernier ravalement.	—> améliorations à envisager en pignon contre Square à court ou moyen terme : - création de relevés zinc plus importants (± 60 cm à envisager), - traitement adapté en partie basse du pignon	 1 2
• En parties communes de la cage d'escalier B : Contre ce pignon, en parties communes de la cage d'escalier B, présence d'humidité importante mesurée notamment à R+1 et R+2.	—> Voir Chapitre "Parties Communes" —> surveillance taux d'humidité en cage B après curage des enduits intérieurs contre pignon Square (scarification des enduits pour permettre séchage; Investigations complémentaires à prévoir (très court terme)	 3 Repérage photographique : 1 & 2 - Vue générale du pignon R+4 contre Square 3 - Détail sur dégradations localisées - développement de cryptogames liés à l'inclinaison du pignon (fruit) 4 - Vue aérienne non actualisée depuis travaux réalisés
 4		

D

FAÇADES ET PIGNONS

► Sommaire

Locaux & caves sous-sol (A) Etat général correct	**Interventions** Délais	**Photographies**
Accès caves du bâtiment A : • Vérification conformité en matière de sécurité incendie de la porte d'accès au sous-sol. • Escalier d'accès hélicoïdal en béton : Absence de main-courante >> Risque de chute. • Portes des caves privatives récentes en bois à claire-voie.	—> accès caves A (très court terme): - vérification conformité en matière de sécurité incendie de la porte d'accès au sous-sol, - mise en place main-courante dans escalier vers caves —> voir chapitres "Structures" : reprises et améliorations en caves A —> Il est rappelé qu'en matière de sécurité incendie, les parties communes doivent restées libres de tout encombrement	①  ② ③ ④

► Sommaire

Reperage photographique

1 - Porte d'accès vers caves du bâtiment A
2 - Escalier d'accès vers caves
3 - Portes vers caves privatives
4 - Parties communes
5 - Caves contre cour contre n°27

► Sommaire

5 - Caves contre cour contre n°27

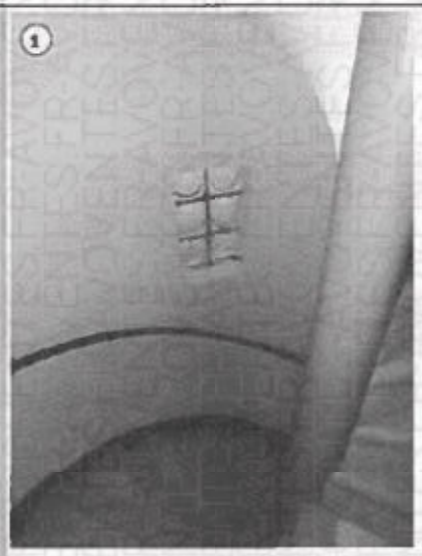
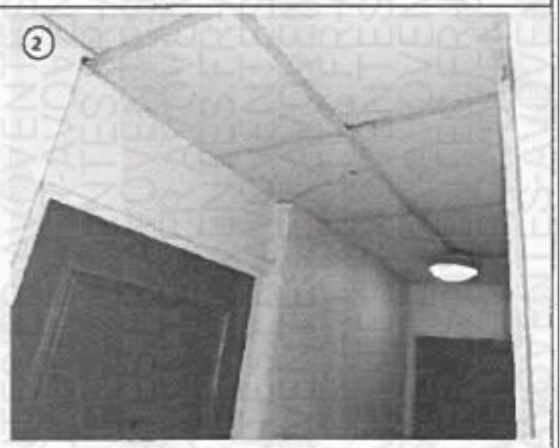
Travaux prioritaires :
- Ravalement façade rue

Hall d'accès depuis rue Etat général moyen	**Interventions** Délais	
• Hall d'accès depuis rue commun aux bâtiments A & B; Hall situé sous bâtiment A - Embellissements en état moyen : - Sol carrelé, - Faux-plafond (dalle avec plénum technique) - Bloc boîtes aux lettres : Anarchie étiquetage. - Eclairage sur détecteur Infra-Rouge. - Doubles portes vers cour commune : Modules vitrés (verre fumé) : Présomption de non conformité des vitrages en matière de Sécurité des Personnes. • Emmarchement vers cage d'escalier A.	—> réfection des embellissements hall commun et travaux liés (bloc boîtes aux lettres, portes vitrées vers cour centrale, faux-plafond) - (court terme)	 1 2 3
• Locaux communs - Rez-de-chaussée.	—> Voir chapitre "Cour centrale" - Local Poubelles	

Repérage photographique :
1 - Vue hall 'accès immeuble vers portes rue
2 - Bloc boîtes aux lettres
3 - Portes hall sur cour centrale

PARTIES COMMUNES
E

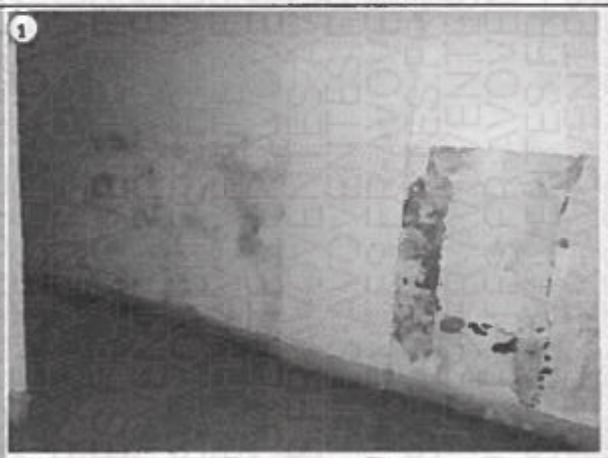
► Sommaire

Cage d'escalier A Etat général assez correct / moyen	**Interventions** Délais	**Photographies**
• **Escalier hélicoïdal en béton** recouvert d'un revêtement thermoplastique épais avec nez de marches anti-dérapants; Main-courantes en place : Etat général correct. Embellissements en état correct. • **Embellissements en état moyen :** • Mur entoilés et peints; Léger encrassement. Etat correct. • Faux-plafonds (dalles avec plénums techniques) : Dégradations récurrentes. • Paliers recouverts d'un revêtement thermoplastique : Revêtement inadapté aux structures de l'immeuble. • Baies sur cour fixes : Pavés de verre. • Anciens Vide-Ordures condamnés : Vérification de la conformité en matière de sécurité Incendie aux étages et depuis le local poubelles à RDC A conservé. • Portes palières blindées (généralité à vérifiée) • **Structures** : Fissuration localisée (ex. R+2 contre Lot 18) • **Sécurité des personnes :** • Echelle d'accès vers toiture haute réglementaire en place. • Absence de numérotation d'étages. • Plan de sécurité en place dans hall RDC + 1 Extincteur.	—> entretien courant des parties communes dont reprises sur parties présentant des dégradations —> ravalement cage escalier A : améliorations des embellissements dont faux-plafonds, mise en place de revêtements sols et murs adaptés; travaux liés sur réseaux techniques (moyen terme)	  Repérage photographique 1 - Escalier A 2 - Détail faux-plafond à R+3 3 - Ventilation contre porte palière à R+1 4 - Plan de Sécurité à RDC A

PARTIES COMMUNES

E

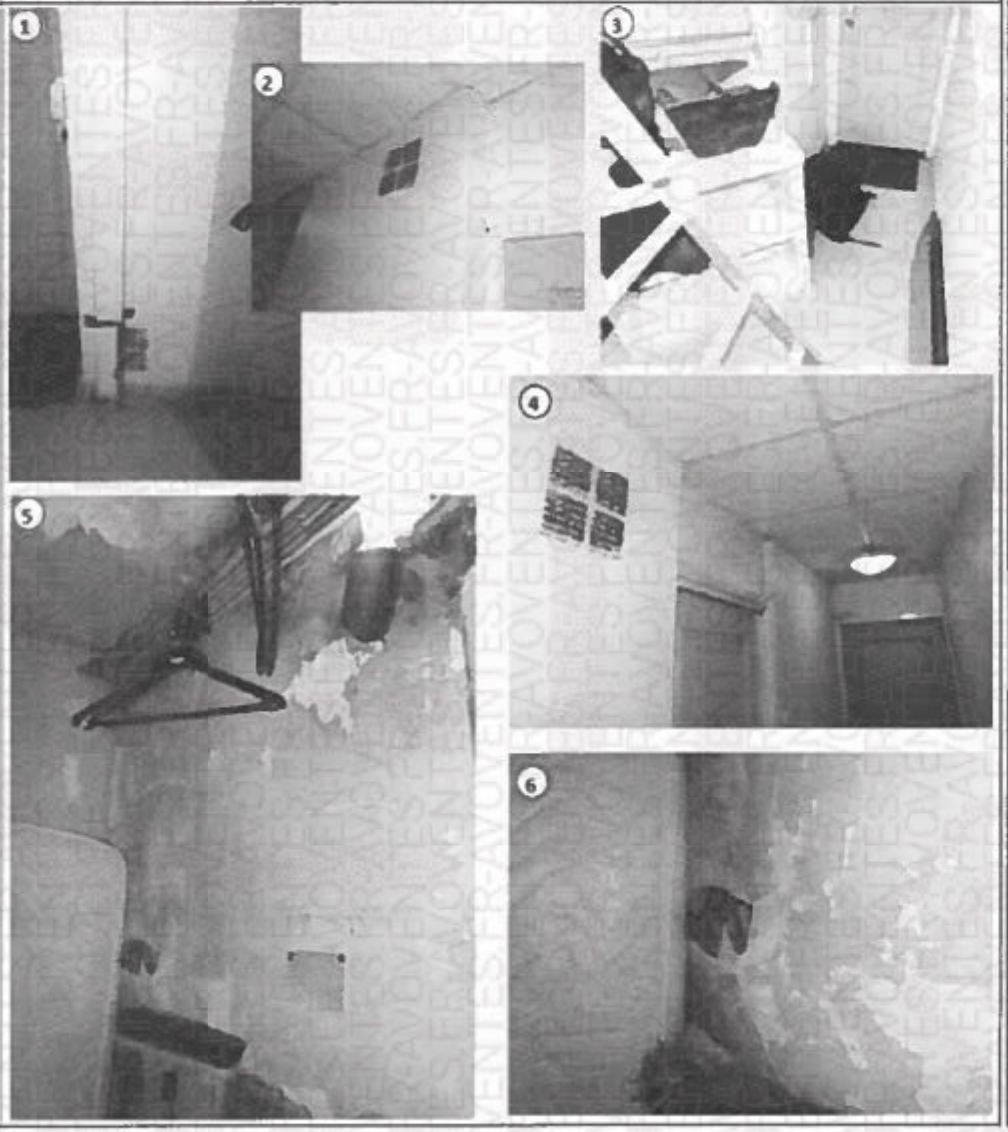
► Sommaire

Cage d'escalier B Etat général moyen à médiocre	**Interventions** Délais	**Photographies**
• Escalier hélicoïdal en béton recouvert d'un revêtement thermoplastique épais avec nez de marches anti-dérapants; Main-courantes en place : Etat général correct. • Embellissements en état assez médiocre : • Mur entoilés et peints; Encrassement moyen généralisé. • Dégradations notamment contre mur pignon sur Square. - Saturation d'humidité mesurée contre pignon Square et notamment en soubassements à R+1 et R+2 Dégradations consécutives des embellissements >> Dépose des revêtements (toile de vers) - Scarification des enduits pour permettre séchage. • Faux-plafonds (dalles avec plénums techniques) • Important écaillage peinture et notamment : éléments de charpente sous toiture haute (R+4); sous face palier R+2 • Paliers recouverts d'un revêtement thermoplastique : Revêtement inadapté aux structures de l'immeuble. • Portes palières blindées.	—> entretien courant des parties communes dont reprises sur parties présentant des dégradations —> ravalement cage escalier B : améliorations des embellissements dont faux-plafonds, mise en place de revêtements sols et murs adaptés; travaux liés sur réseaux techniques (moyen terme).	 Reperage photographique 1 - Saturation d'humidité sur mur contre pignon Square (R+1) 2 - Saturation d'humidité sur mur contre pignon Square (R+2) 6 - Palier R+4 vers Lot 35 7 - Palier à R+1 5 - Exemple de porte palère blindée c- ici Ca ge d'escalier B - Lot 28 (R+2)

PARTIES COMMUNES

► Sommaire

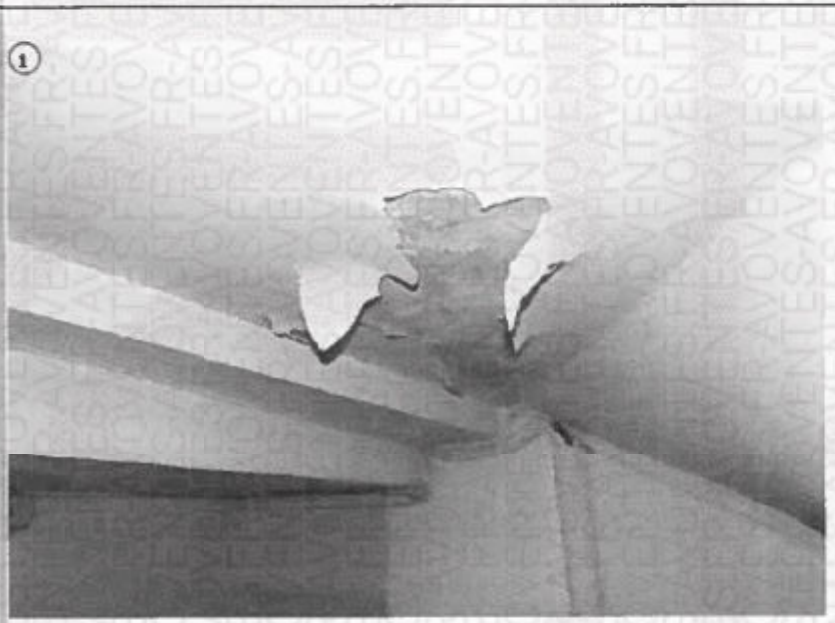
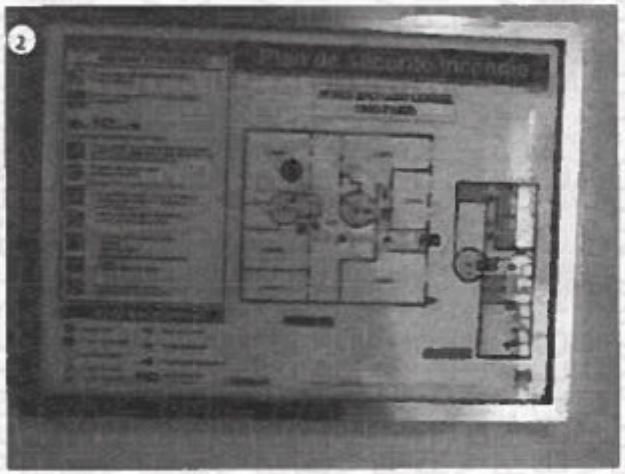
Cage d'escalier B Etat général moyen à médiocre	**Interventions** Délais	**Photographies**
• **Sécurité des personnes :** • Encombrement localisé et notamment à R+4 (meubles, matériaux) **>> Défaut en matière de sécurité incendie.**	—> Il est rappelé qu'en matière de sécurité incendie, les parties communes doivent restées libres de tout encombrement	
• Nombreuse grilles de ventilations entre parties communes et parties privatives **>> Défaut en matière de Sécurité incendie.**	—> condamnation des ventilations entre parties privatives et parties communes en cage d'escalier (très court terme)	
• Local commun à usage de stockage ménager pour entretien immeuble entre RDC et 1er étage Vétusté générale (importante dégradation des enduits, fissures)		
• **Structures :** Diverses fissures et notamment au droit des portes palières (exemple R+3 entre mur pignon Square et porte palière du Lot 33)	—> investigations sur état des structures murs contre pignon Square et en sols des paliers de la cage d'escalier B (très court terme)	



Repérage photographique
1 & 2 - Grilles de ventilation présumées entre parties communes et parties privatives Réseaux techniques non identifiés sous coffrages bois.
3 - Encombrement localisé (ici R+4)
4 - Faux-plafond et grilles de ventilation - Ici à R+2
5 & 6- Local technique dans 1ere volée d'escalier B - Etat général médiocre

PARTIES COMMUNES

► Sommaire

Cage d'escalier B Etat général moyen à médiocre	Interventions Délais	Photographies
• Sécurité des personnes : • Echelle d'accès vers toiture haute réglementaire en place. • Absence de numérotation d'étages. • Plan de sécurité en place dans hall RDC + 1 Extincteur. •	—> entretien courant des parties communes dont reprises sur parties présentant des dégradations	①  ② 

Reperage photographique :
1 - B - Sous palier R+2 - Vue depuis R+1
2 - Plan de sécurité incendie B - Hall RDC

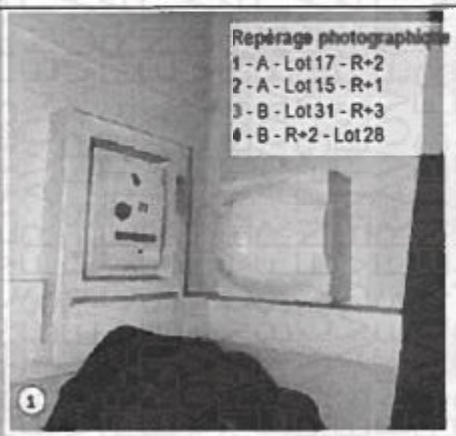
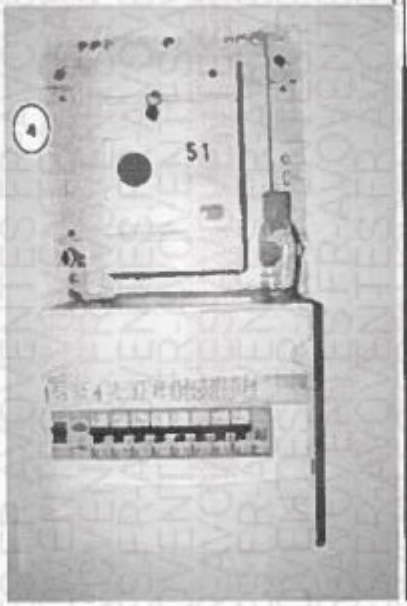
PARTIES COMMUNES

► Sommaire

Cour centrale Etat général correct	**Interventions** Délais	**Photographies**
• Sol de cour sur terre-plein revêtu d'une chape béton Léger développement de cryptogames Entretien à prévoir • Selon indications recueillies : Collecteurs d'évacuation des eaux récemment remplacés sous sol de cour / Regards en place sur réseau d'évacuation. • Accès vers bâtiment A en avec emmarchement (décaissement par rapport au niveau de la cour (3 marches)	—> entretien sol cour centrale dans le cadre des travaux courants	 1 2 3
• Local Vide-Ordures accessible depuis la cour : - Aux étages, anciens vide-ordures condamnés en cage d'escalier. - Local RDC : - Robinet de puisage et siphon de sol en place. - Embellissements en état médiocre.	—> vérification local poubelles en matière de sécurité incendie de la conformité des conduits condamnés (en urgence), Mise en conformité suivant nécessité.	 4 5

Reperage photographique :
1 & 2 - Vues générales de la cour centrale
3 - Accès vers bâtiment B depuis cour - Emmarchement et décaissement
4 & 5 - Local poubelles accessible depuis cour situé sous terrasse R+1 du bâtiment A

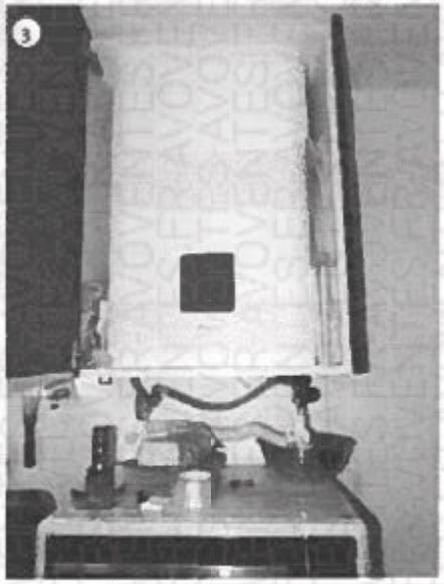
► Sommaire

Parties Privatives Bâtiments A & B	Interventions Délais	Photographies
• Généralités : - Les parties privatives sont en état d'entretien variable. - Certains appartement ont été partiellement rénovés. Toutefois, la majorité des appartements comporte des non-conformité : - réseau électrique partiellement rénovés, - réseau plomberie : étanchéités défectueuses, défaut d'accès aux réseaux d'évacuation,	—> voir Chapitre "Parties privatives – Détails" - Travaux A charge privative	 1 2
• Electricité : - Majorité des appartements avec rénovation du réseau électrique réalisé. - Réseau EDF et disjoncteurs majoritairement anciens.	—> mise en conformité électrique des appartements suivant nécessité	 3  4
• Ventilation : Les ventilations existantes sont insuffisantes. Elles sont à améliorer dans le cadre des futurs travaux. La ventilation des appartements n'est pas satisfaisante malgré la création de ventilations statiques en façades ou pignons, la présence de ventilations sur la majorité des fenêtres et la présence de VMC dans certains appartements.	—> amélioration des ventilations en parties privatives : - nettoyage ou réouverture des ventilations existantes. - création des ventilations manquantes à prévoir dans le cadre des travaux	

► Sommaire

Travaux prioritaires :
- Ravalement façade rue

Parties Privatives Bâtiments A & B	**Interventions** Délais
• Plomberie / Etanchéité : - Nombreux raccordements plombene douteux, équipements sanitaires ponctuellement usagés. - Défaut récurrent d'accessibilité aux réseaux d'évacuation en parties privatives. - Défaut récurrent d'étanchéité au droit des baignoires, douches, lavabos ou éviers. - Quelques pièces humides avec sols non étanches : - sols carrelés fissurés et décollés. - nombreux sols thermoplastiques. • Menuiseries extérieures : - Ensemble des fenêtres remplacées (Doubles vitrages - Châssis PVC) - Grilles de ventilation en place dans la majorité des pièces sèches (salons & chambres). Manques ponctuels.	—> En parties privatives : • Les salles d'eau doivent être parfaitement étanches suivant Article 45 du Réglement Sanitaire de Paris. • Les ouvrages de plomberie doivent être visitables et les salles d'eau étanches. • Entretien des joints des carrelages et faïences : à charge du propriétaire. • Entretien des joints périphériques au droit des équipements sanitaires : à charge du locataire.



Repérage photographique
1 - Bâtiment A - R+1 - Lot 15 - Vétusté des équipements sanitaires - Ici salle de bains
2 - Salle de douche - Bâtiment B - R+4 - Lot 34
3 - Fuite active sous évier - B - R+2 - Lot 28 (Ballon eau chaude attenant - Propriétaire averti par occupant) - Intervention urgente
4 - Exemple menuiseries PVC - Bâtiment B - R+4 - Lot 34

PARTIES PRIVATIVES

E

► Sommaire

LOCALISATION			Remarques
BATIMENT	ETAGE	LOT	
A	R+1 Gauche	15	• Appartement présentant des signes de vétusté notables. • Structures : Murs revêtus de lambris bois ne permettant pas un examen complet des structures. • Fenêtres en PVC rue et cour avec grilles de ventilation. • Rongeurs signalés. • Coin cuisine contre rue : Importante vétusté des équipements, une hotte filtrante présumée non raccordée pour extraction air. • Salle de bains + WC : Equipements sanitaires vétustes - Baignoire sabot / Défaut général d'étanchéité compris sol (revêtement thermoplastique). - Fissuration en plafond suite dégât des Eaux lié au BEC attenant. Compteur EF en place. • Terrasse privative R+1 sur cour située sur Lot 12 (non visité) : Réfection récente (isolation thermique étanchéité / protection par dalles sur plots). • Tableau électrique vétuste et très sommaire.
A	R+2 Droite	16	• Appartement en état général correct. • Façade rue : Fenêtres PVC + Volets roulants PVC / Défaut de ventilation • Façade cour : Fenêtres PVC + Volets roulants PVC • Salle de douche : - 1 ventilation mécanique (VMC) - WC et douche en bon état général. - BEC électrique - Colonne EF acier / Compteur EF (Réseau complexe) / Chute EU/EV d'allure récente sans désordre. • Coin cuisine : Ventilation vers SDB • Tableau protection récent.
A	R+2 Face	17	• Structures : Fissuration sur toile de verre en plafond (Embellissements indiqués récents par Propriétaire - (Lot 20 à R+3 non visité) - Absence d'humicité lors de notre visite >> Evolution à surveiller. - Toutes Fenêtres PVC avec grilles de ventilation + Volets roulants PVC • Salle douche / WC : Ventilation par VMC • Colonne EF : Compteur en place. • Cuisine : 1 bouche de ventilation en plafond / Sol revêtu de parquet. Etanchéité à confirmer. • Tableau électrique rénové. Disjoncteur ancien.

► Sommaire

LOCALISATION			Remarques
BATIMENT	ETAGE	LOT	
A	R+2 Gauche	18	• Structures : Toile de verre en plafond; Cloison supprimée contre cuisine (face entrée). • Fenêtres PVC sur rue avec grilles de ventilation en place. Occultation extérieure par stores textile (absence de volets roulants) • Plan du lot à actualiser : • Salle de Douche / WC situés contre rue : bon état général, Compteur EF, BEC • Cuisine située face entrée : bon état général, • Réseau d'évacuation des eaux sous coffrages et inaccessible. • VMC en place (point d'extraction non déterminé) • Tableau électrique rénové.
B	RDC Gauche	22	• Studio accessible depuis la cour commune. • Etat général correct. • Logement signalé humide; Développement de moisissures signalé (non constaté puisque embellissements récents). • Salle de douche + WC : Ventilation statique insuffisante. • Tableau électrique récent.
B	R+1 Droite	27	• Structures : Faux-plafonds • Appartement en bon état général. Réfection récente. • Fenêtres PVC sur cour avec grilles de ventilation en place + 1 grille de ventilation créée en façade. • Coin cuisine : sol carrelé en bon état. • Chambre : Développement de moisissures localisé (exemple à l'arrière de l'armoire). • Salle de bains + WC : Bon état général; BEC récent, VMC en place + 1 grille de ventilation créée en pignon sur Square. • Tableau électrique récent compris disjoncteur.
B	R+2 Gauche	28	• Fenêtres en PVC sur cour. Absence de grille de ventilation sur fenêtres. • Salle de douche / WC : sol carrelé; VMC / Grille de ventilation créée en pignon contre Square. • Chauffage d'allure récente mais ne fonctionne pas. • Coin cuisine : BEC récent / Fuite active sur vidange du ballon d'eau chaude (propriétaire indiqué comme informé). • Tableau électrique rénové. Disjoncteur ancien

► Sommaire

LOCALISATION			Remarques
BATIMENT	ETAGE	LOT	
B	R+3 Gauche	31	• Fenêtres cour en PVC avec grilles de ventilation en place. • Salle de douche / WC : Equipements sanitaires en état moyen; Vétusté joints d'étanchéité au droit du bac à douche. Absence d'accès sous bac à douche. Grille ventilation en plafond. BEC récent. • Tableau électrique rénové. Disjoncteur ancien.
B	R+4 Gauche	34	• Structures : Chambre : Ancienne fissure signalée contre 37 rue Richard Lenoir. • Fenêtres cour en PVC. • Cuisine sur cour : Sol revêtu de parquet (Etanchéité à vérifier). • Charpente bois apparente : Structures bois d'allure récente sur les éléments principaux (reprises récentes semblant avoir été effectuée); Châssis de toit en bon état; • Salle de douche + WC : Défaut d'accès sous bac à douche; Sol parquet (Etanchéité à vérifier); BEC • Salon : 1 cheminée (foyer fermé) indiquée comme active. • Coupure EF dans placard salon. • Tableau électrique rénové. Disjoncteur ancien.
B	R+4 Droite	35	• Appartement en bon état général. • Charpente toiture haute apparente. • Fenêtres PVC sur cour. • Coin cuisine : sol revêtu du parquet (Etanchéité à vérifier) • Salle de douche + WC : Bon état général; BEC sous coffrage, Réseau d'évacuation des Eaux inaccessible sous coffrages. • Tableau électrique récent.

► Sommaire

Courants forts - Bât. A & B Défaut accessibilité aux étages	**Interventions** Délais	**Photographies**
• **Réseau courants forts au sous-sol du bâtiment A** - Local EDF contre rue - alimentation principale d'allure correct. - défaut d'éclairage du local lors de notre visite. - 11 compteurs électriques mécaniques + 1 compteur mécanique. • Puis circulation de réseaux techniques en plancher haut des caves sur rails métalliques d'allure récente. • **Aux étages des bâtiments A & B :** - Colonnes EDF inaccessibles pour examen circulant en cages d'escalier sous coffrages bois. En cage B notamment : Défaut localisé de fixation des coffrages bois.	—> consultation du concessionnaire pour avis sur l'installation courants forts et notamment des colonnes électriques en cages d'escalier A & B (en urgence) —> travaux et délais à préciser après Avis du Concessionnaire.	 1 2

QUE8

► Sommaire

localisé de fixation des coffrages bois.

>> Etat des colonnes non diagnostiqué

• Colonnes de terre immeuble : Colonnes non localisées et non identifiables en parties communes.

—> vérification existence de colonnes de terre / création colonnes si manquantes ou vérification de l'équipotentialité des colonne de terre immeuble si existantes (en urgence)

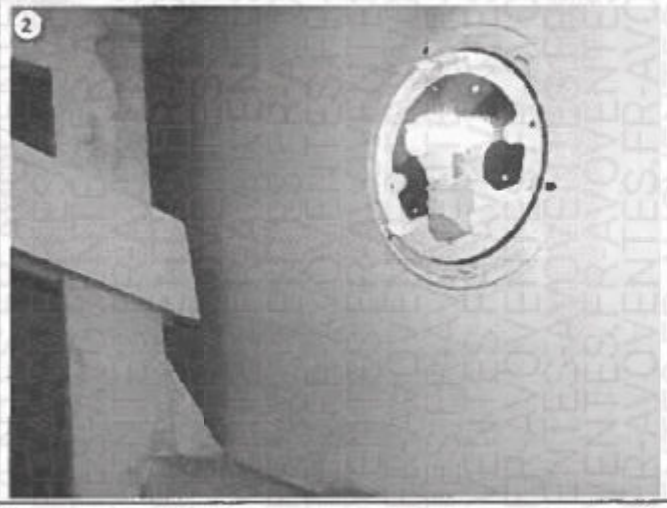
Reperage photographique
1 & 2 - Compteurs EDF et coffrets de distribution en caves du bâtiment A
3 - Cage d'escalier B - Colonne EDF présumée sous coffrage bois - Ici à R+4

F

► Sommaire

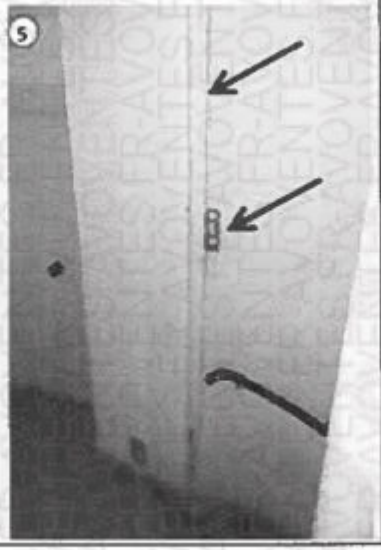
Travaux prioritaires :

- Ravalement façade rue

Courants forts - Bât. A & B Services Etat général correct	**Interventions** Délais	
Services généraux : • **Sous-sol** - Réseau courants forts sous tubes IRO; Interrupteurs et plafonniers étanches : Bon état général. Défaut ou manque voyants lumineux sur interrupteurs >> Risque de chute - Danger pour les personnes. • **Services généraux en Cages d'escalier A & B :** - Appareillage récent (PC et interrupteurs). - Filenes sous maçonnenes non vérifiées. **>> Présomption de simples remaniements réalisés sur ces réseaux.** • **En cage B notamment :** Défaut ou manque de voyants lumineux sur interrupteurs (Risque de Chute - Danger pour les personnes) Manque globes vitrés sur certaines appliques. - PC RDC hall non fixée - Risque d'incident.	—> entretien et amélioration des services généraux de l'immeuble dans le cadre des travaux d'entretien et des travaux prévus en parties communes (court et moyen terme)	 **Reperage photographique** 1 - Services généraux en caves du bâtiment A 3 - Cage d'escalier B - Manque protection sur luminaires 

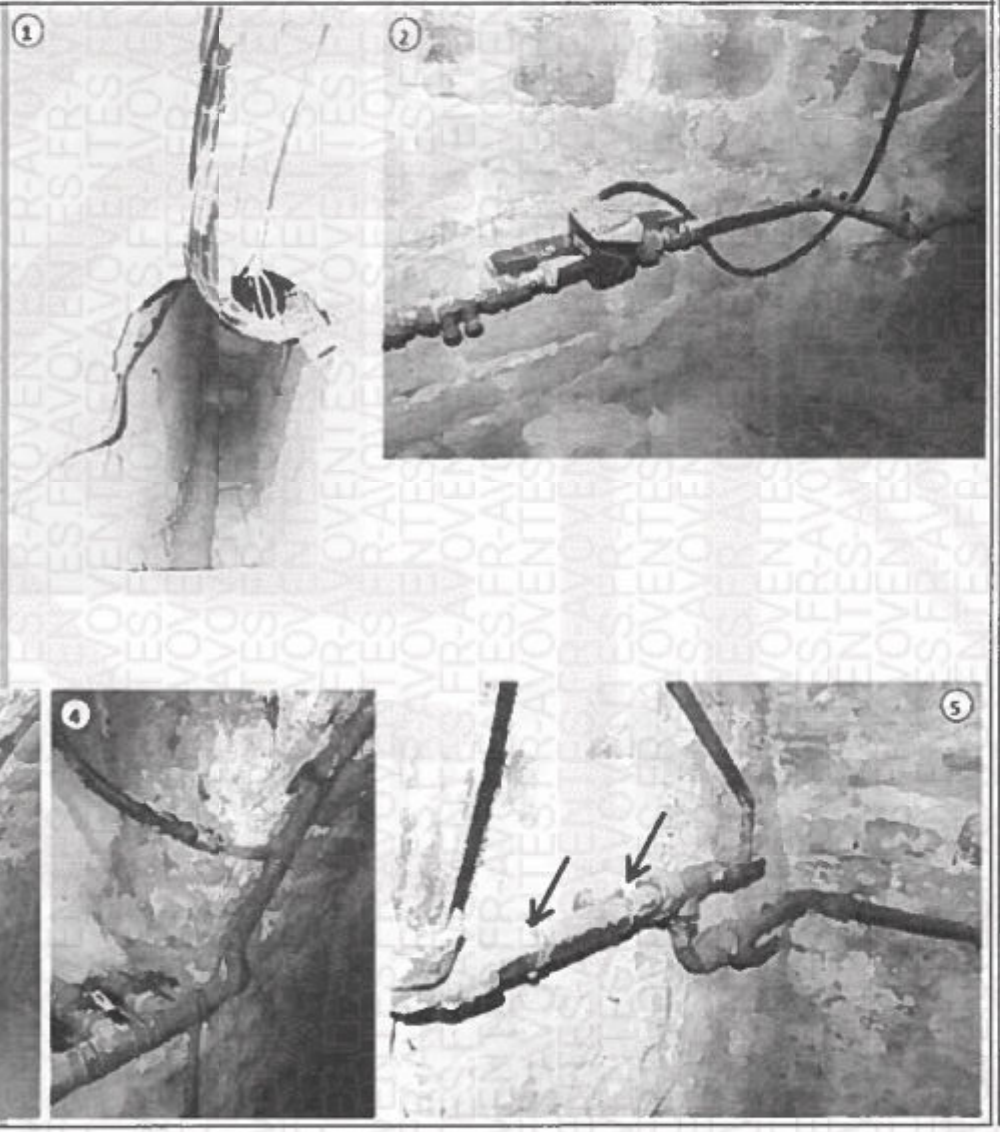
► Sommaire

Réseaux courants faibles Etat général moyen	Interventions Délais	Photographies
• Sous-sol : Armoire de mutualisation en place en cave du bâtiment A >> Manque de certains caches - Accessibilité nécessitant intervention.	—> vérification et intervention du concessionnaire courants faibles en caves et en cages d'escalier A & B (très court terme)	
• Aux étages en cages d'escalier A & B : - Courants faibles circulant sous goulottes PVC, - Coffrets ponctuellement cassés, - Anarchie localisée des distributions courants faibles (filerie non agrafées); - Fibre optique en place (certains capots manquants)	—> vérification et passage de l'ensemble des courants faibles sous goulottes; rééquipement suivant nécessité dans le cadre des travaux d'entretien courants	
• En toitures hautes : Circulation de câbles TV anarchiques en volant en toitures haute et notamment en versant cour du bâtiment A. >> Risque de chute pour les personnes en charge de l'entretien.	—> suppression des câbles anarchiques en couvertures hautes (très court terme), rééquipement suivant nécessité en cages d'escalier	



Repérage photographique
1 - Caves A - Armoire de mutualisation
2 & 3 - Cage escalier A - Courants faibles dont fibre optique avec protections cassées
4 & 5 - Cage escalier B - R+4 - Filerie anarchiques - Colonne courants faibles et Fibre optique

► Sommaire

Réseau Eau Froide - Sous-sol Etat général moyen	Interventions Délais	Photographies
Réseau eau froide au sous-sol du bâtiment A : - Arrivée EF en polyéthylène depuis ovoïde rue. - Compteur général immeuble. - Départ par canalisations en cuivre. **Remarques réseau cave A :** - Défaut de calorifugeage. - Corrosion notable des colliers de fixations. - Défaut d'étiquetage des vannes d'arrêt.	—> sur réseau eau froide en caves A (très court terme) - repérage et étiquetage des vannes d'arrêt, - remplacement des colliers de fixations défectueux, - calorifugeage des canalisations eau froide en caves	

Repérage photographique
1 - Arrivée eau froide depuis ovoïde rue sous bâtiment A
2 - Compteur général eau froide immeuble
3 & 4 - Réseau eau froide - Défaut d'étiquetage
4 - Corrosion notable des colliers de fixation du réseau eau froide

► Sommaire

Réseau Eau Froide - Etages Etat général moyen	Interventions Délais	Photographies
• Aux étages : Les colonnes EF circulent dans les parties privatives de l'immeuble à l'axe des pièces d'eaux. Elles ne sont ponctuellement inaccessibles. • Des compteurs individuels EF sont en place en parties privatives. • Vannes d'arrêt de nature disparate Majorité de vannes / robinets de type papillon (manipulation impossible lors de nos essais).	—> surveillance du réseau eau froide de l'immeuble en caves et aux étages —> réfection du réseau eau froide aux étages (court ou moyen terme suivant récurrence des fuites ou désordres)	 1 2 3

Repérage photographique
Colonnes eau froide avec compteurs individuels en place
1 - Bâtiment A - Lot 15
2 - Bâtiment A - Lot 16
3 - Bâtiment A - Lot 17

► Sommaire

Evacuation des eaux Etat général correct	**Interventions** Délais	**Photographies**
• **Sous-sol :** • **Examen partiel :** - Réseau d'évacuation des eaux partiellement inaccessible au sous-sol du bâtiment A notamment en caves privatives) • **Réseau d'évacuation enterré :** - Absence de plan de repérage du circuit. - Présence de regards sur réseau enterré en parties communes • **Réseau aérien :** Réseau aérien majoritairement en bon état - Nombreux pieds de chutes et collecteurs remplacés dans les parties accessibles lors de notre visite. Quelques tronçons en PVC • **Aux étage :** Les descentes d'Eaux Usées et Eaux Vannes sont majoritairement inaccessibles.	—> A très court terme : • curage et vidéo-inspection des réseaux enterrés (en caves A, sous bâtiment B et en sous sol cour avec repérage des pieds de chutes depuis le rez-de-chaussée et dans la hauteur du sous-sol ; travaux sur réseau suivant rapport • établissement des plans d'évacuation. —> entretien régulier des collecteurs et pieds de chutes récents —> Conformément à la réglementation sanitaire, les ouvrages d'évacuation doivent être accessibles sur tout leur parcours et posséder des organes de visite pour leur entretien. —> amélioration et création des descentes inténeures manquantes le cas échéant	 **Repérage photographique** 1 - Reseau d'évacuation mixte - Ici pied de chute EP rue en PVC avec pénétration sol vers réseau enterré. Ouvrage à surveiller - Risque de fuites à la jonction entre matériaux 2 - Cave (declaisonnée contre cour et n°37 rue R. Lenoir 3 - Pied de chute en parties communes

► Sommaire

Chauffage & ECS individuels *Voir Rapport Thermicien*	**Interventions** Délais	**Photographies**
• Absence de réseau gaz dans les bâtiments A & B. • Chauffage & Production d'eau chaude individuelle électrique.	—> vérification et mise en conformité des installations (à charge privative) —> *voir Rapport Thermicien*	
• Cheminées : Dans le cas de cheminées à foyer ouvert utilisées en parties privatives.	—> Concernant l'utilisation des cheminées à foyer ouvert (pour chauffage d'appoint ou chauffage principal et pour flambées d'agrément) et l'utilisation de poêles, appareils de convection, cuisinières, foyers fermés et inserts de cheminées inténeures: Se reporter à la Réglementation en cours d'application compte tenu de son évolution régulière.	

Repérage photographique :
1 - Bâtiment A - R+2 - Lot 17 - BEC dans cuisine
2 - Bâtiment B - R+3 - Lot 31 - BEC récent dans salle de douche
3 - Bâtiment B - R+4 - Lot 34 - Conduit à foyer ouvert

► Sommaire

5.3 POINT REGLEMENTAIRE

Sécurité des personnes :

• Garde-corps en façades :
Garde-corps récents mais présentant présentant une non-conformité en matière de garde-au-vide (Croix de Saint-André)
>> Risque de chute - Danger pour les personnes
—> avertir les occupants du risque lié aux garde-corps (en urgence)
—> mise en conformité des garde-corps dangereux en façades dans le cadre des ravalements

Sécurité incendie :
Voir article R.111-13 du CCH.

Parties privatives :
• Le Décret du 10/01/2011 indique que "pour le 8 mars 2015, mise en place de détecteurs de fumée autonomes dans tous les logements avec signal sonore suffisamment fort pour réveiller une personne qui dort dans une chambre. L'installation doit être en état de fonctionnement. Attention : La charge de l'installation et de l'entretien revient à l'occupant."

—> mise en place de détecteurs de fumée dans les appartements et autres parties privatives.

Sécurité incendie :

Voir article R.111-13 du CCH.
• Parties communes :
Plans d'évacuation :
• Plans en place dans halls A & B : Plans d'intervention (à actualiser suivant nécessité)
• Absence de plan d'évacuation en cave A.
>> Mise en place d'éléments réglementaires puis vérification régulière notamment des signalisations lumineuses pour évacuation;
- Echelles de sécurité réglementaires vers toitures hautes.
—> vérification éléments de Sécurité Incendie et signalisation (en urgence)

• Quelques extincteurs en place en parties communes; Manques
—> extincteurs à vérifier ou à compléter lorsque manquants (en urgence), contrôle régulier des extincteurs par le prestataire

• La porte d'accès aux caves doit être coupe-feu 1/2 heure et avec ferme-porte.
—> vérification porte d'accès aux caves et mise en conformité si nécessaire de celles-ci en matière de sécurité incendie.

Réglementation Amiante :

Accessibilité au Plomb :

Conformément à la réglementation en vigueur (décrets n° 99-483 et 484 du 9 juin 1999), un état des risques d'accessibilité au plomb doit être établi, sous certaines conditions, pour les immeubles construits avant le 1er janvier 1948.

—> Diagnostic Plomb à transmettre ou à établir (très court terme)
>> Documents à tenir à disposition dans les cas prévus par la réglementation

RÈGLEMENTATIONS ET REMARQUES

► Sommaire

Isolation thermique :

Conformément à l'article L.134-4 du CCH, il a été réalisé un audit énergétique de l'immeuble en vue d'améliorer le cadre de vie et d'envisager des travaux énergétiques.

>> Voir Rapport Thermicien.

Audit Energétique :
La copropriété a réalisé un audit énergétique.
>> Voir Rapport Thermicien.

Chauffage / ECS / Ventilation :

Généralités :
- La copropriété ne dispose pas de chaufferie collective.
La production d'eau chaude sanitaire (ECS) et de chauffage pour les appartements principaux est individuelle (électrique).

- La copropriété ne dispose pas de ventilation collective.

—> Des améliorations en terme d'isolation et de ventilation sont à prévoir.
>> Voir Rapport Thermicien.

Mesures conservatoires et investigations complémentaires :
Travaux prioritaires :
- Ravalement façade rue

Rappel :
Le présent rapport est à lire et à considérer dans son

Sont examinés les huisseries des portes et fenêtres, les portes, plinthes, parquets et plus généralement les parties bois apparentes et accessibles. Il est précsé que le rapport ne concerne que les ouvrages ayant pu être examinés. De même, les conclusions des rapports transmis n'ont de valeur que pour les parties examinées.

Conformément aux textes réglementaires, la validité de ce rapport est de trois mois.

—> Diagnostic Etat parasitaire à transmettre ou à établir (très court terme)

Accessibilité PMR :

Dans le cadre du contexte réglementaire lié à la promulgation de la loi du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées, le présent rapport prévoit un état des conditions d'accessibilité de l'immeuble et notamment :
- conditions de circulation,
- conditions d'accès aux équipements,
- conditions d'utilisation des équipements,
- conditions d'orientation.

Améliorations accessibilité PMR à améliorer suivant faisabilité :
- Ascenseur : NON
- Franchissement de marches depuis la rue : OUI (Emmarchements vers les bâtiments A & B)
- Absence de main-courante vers caves A.

Développement durable :
• Tri sélectifs : Améliorations à prévoir - Quelques containers dans local accessible depuis cour centrale.
• Abris vélos : : NON
• Partie végétalisée : NON

GREENBIRDIE

► Sommaire

Arrêté du 23 Novembre 1979 portant sur le Règlement Sanitaire Départemental de Paris

Conduits de fumée et de ventilation
Annexe Art. 31 :

"Les conduits de ventilation doivent avoir un tirage suffisant et être en bon état de fonctionnement ; ils doivent être ramonés chaque fois qu'il est nécessaire et au moins tous les trois ans."

"Les souches et accessoires des conduits de fumée ou de ventilation tels que aspirateurs, mitres, mitrons, doivent être vérifiés lors des ramonages et remis en état si nécessaire."

"Le tubage des conduits, c'est-à-dire l'introduction dans ceux-ci de tuyaux indépendants, ne peut se faire que dans les conditions prévues au document technique unifié 24-1. Il ne peut être effectué que par des entreprises qualifiées à cet effet par l'organisme professionnel de qualification et de classification du bâtiment. Les conduits tubés ne peuvent être raccordés qu'à des appareils alimentés en combustibles gazeux ou en fuel domestique. "

"Les conduits de fumée ne doivent être utilisés que pour l'évacuation des gaz de combustion. "

Entretien des bâtiments et abords
Annexe Art. 33 :

"Les couvertures et les terrasses, les murs et leurs enduits, les cloisons, plafonds, sols, planchers, fenêtres, vasistas, portes, emplacements des compteurs, ainsi que les gaines de passage des canalisations ou des lignes téléphoniques sont entretenus régulièrement pour ne pas donner passage à des infiltrations d'eau ou de gaz, tout en respectant les ventilations indispensables."

"Les causes d'humidité doivent être recherchées et il doit y être remédié dans les moindres délais."

"Les sols sont constamment maintenus en parfait état d'étanchéité."

Evacuation
Annexe Art. 42 :

"Aucune nouvelle chute d'aisances ou descentes d'eaux ménagères ne peut être établie à l'extérieur des constructions en façade sur rue."

"Elles ne peuvent être tolérées extérieurement sur cours, courettes ou jardins que dans des constructions anciennes à l'occasion du renforcement de l'équipement sanitaire et en cas d'impossibilité absolue de les mettre à l'intérieur."

"Il est interdit d'évacuer des eaux usées dans les ouvrages d'évacuation des eaux pluviales et réciproquement. S'il existe un système d'évacuation séparatif à l'intérieur des propriétés ou des voies privées, les conduits d'évacuation des eaux pluviales et ceux des eaux ménagères et matières usées ne doivent avoir, à l'intérieur comme à l'extérieur des constructions desservies, que des regards entièrement distincts et aucune possibilité d'intercommunication."

Cabinets d'aisance et salles d'eau
Annexe Art.45

"Les salles d'eau et les cabinets d'aisances sont ventilés dans les conditions fixées à l'article 40."

"Les murs, plafonds et boiseries des cabinets d'aisances et salles d'eau doivent être maintenus en bon état d'entretien et de propreté.
Les murs et les sols doivent être en parfait état d'étanchéité."

► Sommaire

5.4 TRAVAUX ET INTERVENTIONS

■■■ EN URGENCE

Structures :
• Caves A : purge enduits désolidarisés sur murs compris contre cage d'escalier; mise en place de témoins sur fissures

Sécurité :
• vérification local poubelles en matière de sécurité incendie de la conformité des conduits condamnés; Mise en conformité suivant nécessité.

Réseaux techniques :
• vérification colonnes de terre / vérification de l'équipotentialité

■■ TRES COURT TERME

Structures :
• Cage B : scarification enduits contre pignon Square
• investigations sur état structures murs contre pignon Square & sols des paliers cage d'escalier B

Façades :
• investigations en soubassements cour bâtiment A & travaux liés contre Lot 10

Sécurité :
• Accès caves A : vérification conformité porte d'accès , mise en place main-courante dans escalier vers caves

Réseaux techniques :
• vérification & avis des concessionnaires (courants faibles & courant fort) en caves et cages A & B
• réseau eau froide caves A : repérage & étiquetage des vannes d'arrêt, remplacement colliers, calorifugeage
• réseau d'évacuation : curage & vidéo-inspection réseaux enterrés avec repérage pieds de chutes depuis le rez-de-chaussée et dans la hauteur du sous-sol ; travaux sur réseau suivant rapport; établissement plans d'évacuation.

Réglementation :
• Diagnostics Amiante et Plomb - Etat parasitaire à transmettre ou à établir

■■ COURT TERME

Parties communes :
• réfection des embellissements hall commun (A) et travaux liés dont bloc boîtes aux lettres, portes vitrées vers cour centrale, faux-plafond.

• suppression câbles anarchiques en toitures hautes; travaux liés en cages descalier A & B.
• ravalement avec isolation thermique de la façade cour (hors pignon) du bâtiment rue A et travaux liés

■■ MOYEN OU LONG TERME

A moyen ou long terme :
• ravalement avec isolation thermique du pignon cour A; travaux liés.

A long terme :
• ravalement avec isolation thermique de façade cour bâtiment B & travaux liés.
• ravalement avec isolation thermique des pignons latéraux ainsi que du pignon donnant sur le square
• Réfection avec isolation thermique de la couverture du bâtiment cour B

■ COURT / MOYEN TERME

Court ou moyen terme :
• portes d'accès immeuble : Mise en place de protection en parties basses et peinture
• améliorations en pignon contre Square
• réfection réseau eau froide aux étages (délais à préciser suivant récurrence des fuites ou désordres)

Moyen terme :
• ravalement façade rue & travaux liés
Parties communes :
• ravalement des cages d'escalier A & B avec travaux liés
• Réfection avec isolation thermique de la couverture du bâtiment rue A

■ ENTRETIEN

• Caves A : entretien / nettoyage des soupiraux; entretien plancher haut; rejointoiements des maçonneries / entretien réseau d'évacuation aérien
• Entretien toitures hautes, toitures terrasse R+1 cour et sur cage d'escalier A (Contrats à vérifier)
• Entretien courant en parties communes
• Entretien & améliorations des services généraux
• Actualisation plans immeubles conseillée

RÉCAPITULATIF DES TRAVAUX & INTERVENTIONS

► Sommaire

PROJET DE PLAN PLURI ANNUEL DE TRAVAUX

EN URGENCE	ESTIMATION HT
Structures : • Caves A : purge enduits désolidarisés sur murs compris contre cage d'escalier, mise en place de témoins sur fissures	2 250,00
Sécurité : • vérification local poubelles en matière de sécurité incendie de la conformité des conduits condamnés	1 800,00
• vérification colonnes de terre / vérification de l'équipotentialité	1 200,00
TOTAL	5 250,00

TRES COURT TERME	ESTIMATION HT
Structures : • Cage B : piochage des enduits contre pignon Square. • investigations sur état structures murs contre pignon Square & sols des paliers cage d'escalier B	4 800,00
Façades : • investigations en soubassements cour bâtiment A & travaux liés contre Lot 10	3 800,00
Sécurité : • Accès caves A : vérification conformité porte d'accès, mise en place main-courante dans escalier vers caves	4 650,00
Réseaux techniques : • vérification & avis des concessionnaires (courants faibles & courant fort) en caves et cages A & B	1 250,00
• réseau eau froide caves A : repérage & étiquetage des vannes d'arrêt, remplacement colliers, calorifugeage	850,00
• réseau d'évacuation : curage & vidéo-inspection réseaux enterrés avec repérage pieds de chutes depuis le rez-de-chaussée et dans la hauteur du sous sol ; établissement plans d'évacuation	2 850,00
TOTAL	18 200,00

COURT TERME	ESTIMATION HT
Parties communes : • réfection des embellissements hall commun (A) et travaux liés dont bloc boîtes aux lettres, portes vitrées vers cour centrale, faux-plafond	12 600,00
Toitures : • suppression câbles anarchiques en toitures hautes, travaux liés en cages d'escalier A& B.	5 600,00
• Ravalement avec isolation thermique de la façade cour (hors pignon) du bâtiment rue A et travaux liés	145 000,00
TOTAL	163 400,00

COURT / MOYEN TERME	ESTIMATION HT
Court ou moyen terme : • portes d'accès immeuble : Mise en place de protection en parties basses et peinture	750,00
• améliorations en pignon contre Square	9 000,00
• réfection réseau eau froide aux étages (délais à préciser suivant récurrence des fuites ou désordres)	35 000,00
Moyen terme : • ravalement façade rue & travaux liés Parties communes	175 000,00
• ravalement des cages d'escalier A & B avec travaux liés	75 000,00
• Réfection avec isolation thermique de la couverture du bâtiment rue A (option 1)	150 000,00
TOTAL	444 750,00
• isolation thermique des combles du bâtiment rue A, sans réfection de la couverture (option 2)	4 600,00

MOYEN OU LONG TERME	ESTIMATION HT
A moyen ou long terme : • ravalement avec isolation thermique du pignon cour A, travaux liés.	55 000,00
A long terme : • ravalement avec isolation thermique de façade cour bâtiment B & travaux liés.	240 000,00
• ravalement avec isolation thermique des pignons latéraux ainsi que du pignon donnant sur le square	95 000,00
• Réfection avec isolation thermique de la couverture du bâtiment cour B	135 000,00
TOTAL	525 000,00

ENTRETIEN	ESTIMATION HT
• Caves A : entretien / nettoyage des soupiraux, entretien plancher haut, rejointoiements des maçonneries ; entretien réseau d'évacuation aérien	2 700,00
• Entretien toitures hautes, toitures terrasse R+1 cour et sur cage d'escalier A (Contrats à vérifier)	950,00
• Entretien courant en parties communes	3 500,00
• Entretien & améliorations des services généraux	4 200,00
• Actualisation plans immeubles consolidée	4 800,00
TOTAL	16 150,00

• isolation thermique des combles du bâtiment B, sans réfection de la couverture (option 2)	3 660,00

RÉCAPITULATIF DES TRAVAUX & INTERVENTIONS

Lamy

INFORMATIONS ACQUEREURS ARTICLE 54 LOI ALUR

IMMEUBLE SIS A :	COORDONNEES DU COPROPRIETAIRE	N° DES LOTS	Date de la demande :
39 Rue Richard Lenoir 39 RUE RICHARD LENOIR 75011 PARIS **N° D'IMMATRICULATION :** AC9645854		LT0000005, LT0000026	**Référence :** **Dossier N° :** **Clerc :**

	Exercice comptable N-1	Exercice comptable N-2
Montant des charges courantes du budget prévisionnel afférentes aux lots vendus	619,16 €	591,28 €
Montant des charges courantes hors budget prévisionnel afférentes aux lots vendus	12,93 €	204,52 €

Sommes restant dues par le copropriétaire vendeur au syndicat des copropriétaires	22 770,94 €
Sommes qui seront dues par l'acquéreur au syndicat des copropriétaires	715,36 €
Montant des impayés de charges au syndicat des copropriétaires	35 848,59 €
Montant de la dette du syndicat des copropriétaires vis-à-vis des fournisseurs	716,05 €

Montant de la part du fonds travaux rattaché au lot principa vendu	145,88 €
Montant de la dernière cotisation au fonds versé par le copropriétaire au titre de ses lots	8,25 €

INFORMATIONS UTILES À LA RÉGULARISATION DE LA VENTE

VIE DE LA COPROPRIÉTÉ

ASSURANCES

- Nature et importance de la garantie :

  - Multirisques : RC - Incendie - Dégâts des eaux ☑ oui ☐ non
  - Garantie : Reconstruction ☐ Valeur à neuf ☑ Limitée à un capital de :
  - autres risques garantis .....

- Police N° **8231000/MRI-IMM1786-00683**.....
- Date : **15/12/2025**.....
- Nom et adresse du courtier ou de l'agent : **BELIER ASSURANCES 32 RUE JOANNES CARRET TSA 4090 69009 LYON** .....
- Nom et adresse de la compagnie d'assurances: **GALIAN-SMABTP 89 RUE LA BOETIE 75008 PARIS**
- Police Assurance Dommage ouvrages en cours :

  . Au titre de la construction d'origine : ☐ oui ☑ non
  . Souscrite par le syndicat au titre de travaux : ☐ oui ☑ non

N° de police	Fournisseur	Adresse
3 797 018 704/14	SIACI SAINT HONORE	SEASON 39 RUE MSTISLAV ROSTROPOVITCH 75017 PARIS

MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

- Le syndic a-t-il connaissance depuis sa nomnation d'une modification du règlement de copropriété intervenue en assemblée générale, non publiée à ce jour ? ☐ oui ☑ non

Si oui, joindre le procès-verbal de l'AG correspondante.

- Le règlement de copropriété a-t-il été adapté à la loi SRU (*L. art. 49*) ? ☐ oui ☑ non

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

- Date de la dernière assemblée générale : **19/05/2026**

- Date ou période de la prochaine assemblée générale :

SYNDIC

- Date de la dernière désignation **03/06/2025**

- Syndic professionnel ☑ oui ☐ non

- La copropriété constitue-t-elle un syndicat unique ? ☑ oui ☐ non

Nombre syndicat secondaire : 0 Date création :

Adresse syndicat principal :

- Si non, coordonnées du syndic du syndicat principal ou du syndicat secondaire dont dépend(ent) le(s) lots(s) vendu(s) :

ASSOCIATION SYNDICALE - AFUL - UNION DE SYNDICATS

- L'immeuble en copropriété est-il compris dans le périmètre d'une Association Syndicale, d'une Association Foncière Urbaine Libre (AFUL) ou d'une Union des Syndicats ? ☐ oui ☑ non

- Si oui préciser le nom, le siège et le représentant de cet organisme :

ÉTAT D'AVANCEMENT DE LA SITUATION TECHNIQUE ET FINANCIÈRE DES TRAVAUX

Date de la décision	Nature des travaux	Etat d'avancement technique (I)	Etat d'avancement financier		
			Quote-part afférente aux lots	Montant(s) déjà appelé(s)	Montant restant à appeler
			Total :		
Commentaires éventuels :					

(1) : Terminé (T), en cours (C), non commencé (NC)

Joindre les procès verbaux concernant les décisions sur les travaux ci-dessus renseignés.

PATRIMOINE DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

- Le syndicat a-t-il un patrimoine (mobilier, immobiler, autre) ? ☐ oui ☑ non

- Dans l'affirmative, en quoi consiste-t-il ?

CONTRATS EN COURS AU BÉNÉFICE DU SYNDICAT

- Le syndicat est-il lié par des contrats générant des revenus ?
(contrat d'affichage, contrat de location des parties communes, contrat conclu au titre d'une antenne relais...) ? ☐ oui ☑ non

- Dans l'affirmative, en quoi consistent t-ils ?

EXISTENCE D'EMPRUNTS

- Existe-t-il un emprunt du syndicat pour son compte ou pour le compte de certains copropriétaires ? ☐ oui ☑ non

Si oui :
- Objet de l'emprunt : .....
.....
- Nom et siège de l'organisme de crédit : .....
.....
- Référence du dossier : .....
- Capital restant dû pour les lots objet des présentes

- La mutation entraîne-t-elle l'exigibilité de cette somme ? ☐ oui ☐ non

Joindre si possible, la copie du prêt.

COPROPRIÉTÉ EN DIFFICULTÉ

- Le syndicat est-il placé sous le régime de l'admnistration provisoire prévue par les articles 29-1 et suivants de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ? ☐ oui ☑ non

- Existe-t-il un mandataire ad hoc en application des art 29-1 A et 29-1 B de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ? ☐ oui ☑ non

DROIT DE PRIORITÉ SUR LES LOTS A USAGE DE STATIONNEMENT (Art 8-1 de la loi du 10 juillet 1965)

Un droit de priorité consenti aux copropriétaires à l'occasion de la vente de lots à usage de stationnement a-t-il été voté en assemblée générale ? ☐ oui ☐ non

Joindre le procès-verbal de l'assemblée

- Le règlement de copropriété contient-il une clause spécifique à ce sujet ? ☐ oui ☐ non

DOSSIER TECHNIQUE ET ENVIRONNEMENTAL

DATE DE CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE (si date connue) :

CARNET D'ENTRETIEN	☑ oui	☐ non
Type immeuble :	☐ IGH	☑ autre

AMIANTE

Champ d'application : immeuble dont le permis de construire a été délivré avant le 1er janvier 1997.

- L'immeuble est-il soumis à la réglementation sur lamiante ?	☑ oui	☐ non
- Les recherches effectuées ont-elles conclu à l'absence d'amiante ?	☐ oui	☑ non
- L'immeuble a-t-il fait l'objet d'un repérage complénentaire et le DTA a-t-il été mis à jour depuis le 1er février 2012 (Décretdu 3 juin 2011) ?	☐ oui	☑ non

Joindre la fiche récapitulative du DTA.

PLOMB (Constat de risque d'exposition au plomb)

- L'immeuble a-t-il été édifié avant le 1er janvier 1949 ?	☐ oui	☐ non

- Si oui : ***Joindre la fiche récapitulative de synthèse concernant les parties communes***
(art L 1334-8 dernier alinéa du Code de la Santé Publique)

- Existe-t-il des mesures d'urgence (DDASS, Prefecture) ?	☐ oui	☑ non

TERMITES / ÉTAT PARASITAIRE DES PARTIES COMMUNES

- Une recherche a-elle été effectuée sur les parties communes ?	☑ oui	☐ non

Joindre l'état parasitaire, s'il y a lieu.

AUTRES RISQUES SANITAIRES ÉVENTUELLEMENT CONNUS DANS L'IMMEUBLE

- L'immeuble a-t-il été concerné par les risques de égionellose, radon, mérules, etc ...	☐ oui	☑ non
Ces risques ont-ils fait l'objet d'un traitement ?	☐ oui	☑ non

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE OU AUDIT ÉNERGÉTIQUE

- L'immeuble est-il soumis au DPE collectif ?	☐ oui	☑ non
- Un diagnostic a-t-il été effectué ?	☐ oui	☑ non

Joindre DPE ou AUDIT

Joindre le PV de l'assemblée générale

ASCENSEUR : CONTRÔLE TECHNIQUE QUINQUENNAL

- Existe-t-il des ascenseurs ?	☐ oui	☑ non
- Si OUI, ont-ils été installés antérieurement au 27 août 2000 ?	☐ oui	☑ non
- Contrôle technique quinquennal	☐ oui	☑ non

- les travaux de mise aux normes ont-ils concerné

. ceux à réaliser avant le 31 décembre 2010 ? ☐ oui ☑ non

. ceux à réaliser avant le 3 juillet 2013 ? ☐ oui ☑ non

. ceux à réaliser avant le 3 juillet 2018 ? ☐ oui ☑ non

Joindre la fiche récapitulative du contrôle technique.

PISCINE

- Existence ☐ oui ☑ non

- Si oui, dispositif de sécurité homologué ☐ oui ☑ non

MESURES ADMINISTRATIVES

L'immeuble ou les locaux font-ils l'objet :

- d'une procédure de mise en sécurité – Phase contradictoire ? ☐ oui ☑ non

- d'un arrêté de mise en sécurité ? ☐ oui ☑ non

- d'une procédure de traitement de l'insalubrité –Phase contradictoire ? ☐ oui ☑ non

- d'un arrêté de traitement de l'insalubrité ? ☐ oui ☑ non

- d'une injonction de travaux ? ☐ oui ☑ non

- d'une inscription à l'inventaire ou de classement comme monument historique ? ☐ oui ☑ non

- d'une injonction pour le ravalement des façades ? ☐ oui ☑ non

- d'un plan de sauvegarde (OPAH) ? ☐ oui ☑ non

INSTALLATIONS CLASSEES AU TITRE DE LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

Existe-t-il une installation classée dans l'immeube ? ☐ oui ☐ non ☑ ne sais pas

- Si OUI, joindre déclaration et récépissé, autorisation ou enregistrement, et rapport sur la présence de légionella en présence de tours aéroréfrigérantes.

DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL

L'immeuble est-il soumis au DTG ? ☐ oui ☑ non

Un diagnostic a-t-il été effectué ? ☐ oui ☑ non

PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX

L'immeuble est-il soumis au PPT ? ☐ oui ☑ non

Un projet de PPT a-t-il été voté par une AG ? ☐ oui ☑ non

Pièces jointes :

- 3 derniers PV d'AG
- Carnet d'entretien de l'immeuble

Date : **27/05/2026**

Gestionnaire LAMY : M.

AVOVENTES

NEXITY PARIS NATION
22 RUE DU SERGENT BAUCHAT
75578 PARIS CEDEX 12

www.nexity.fr

Téléphone : 01.44.68.86.30

ADRESSE DE L'IMMEUBLE :
39 Rue Richard Lenoir
39 RUE RICHARD LENOIR
75011 PARIS

PARIS, 05/03/2024

PROCÈS VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Le mardi 5 mars 2024 à 18h00

Les copropriétaires de la copropriété 39 Rue Richard Lenoir se sont réunis en Assemblée Générale à l'adresse suivante :
Agence Nexity Nation
22 RUE DU SERGENT BAUCHAT
75012 PARIS

Sur convocation individuelle qui leur a été faite par le syndic par lettres recommandées avec accusés de réception ou par voie électronique ou contre émargemen.

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	10	391	voix /	1000	voix soit	39,10%
Absents :	16	609	voix /	1000	voix soit	60,90%
Total :	**26**	**1000**	**voix /**	**1000**	**voix soit**	**100,00%**

Conformément à l'article 14 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 modifié, il a été établi une feuille de présence qui a été émargée par chaque membre entrant en séance, tant en leur nom personnel que comme mandataire éventuel.

La feuille de présence, certifiée sincère et véritable, permet de constater que 10 copropriétaires sur 26 sont présents ou représentés et possèdent 391 voix sur 1000 voix.
Elle identifie les copropriétaires ayant voté par correspondance.

AVOVENTES

RAPPEL DE L'ORDRE DU JOUR

Résolution n°1 Page 4
Désignation du Président de séance

Résolution n°2 Page 4
Désignation des Scrutateurs

Résolution n°3 Page 4
Désignation du Secrétaire de séance

Résolution n°4 Page 4
Rapport d'activité du Conseil syndical

Résolution n°5 Page 4
Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

Résolution n°6 Page 5
Approbation du compte travaux : "Réfection étanchéité terrasse 1er étage BAT A"

Résolution n°7 Page 5
Désignation à nouveau de la société NEXITY LAMY en qualité de Syndic, approbation du contrat de mandat

Résolution n°8 Page 6
Désignation des membres du Conseil Syndical pour une durée d'un an

Résolution n°9 Page 8
Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

Résolution n°10 Page 8
Décision à prendre relative à la réalisation d'un diagnostic technique global (article L-731-1 du code de la construction et de l'habitation)

Résolution n°11 Page 9
Point sur la procédure en cours – recouvrement charges

Résolution n°12 Page 9
Autorisation permanente accordée à la police municipale de pénétrer dans les parties communes

Résolution n°13 Page 9
Point sur la présence de souris dans l'immeuble

Résolution n°14 Page 9
Informations relatives au service d'envoi des convocations et procès-verbaux par notification électronique de Nexity

Résolution n°15 Page 10
Information sur l'Espace Privé Mynexity

Résolution n°16 Page 11

Obligation d'information sur la qualité de l'eau (article 24-11 de la loi du 10/07/1965)

Résolution n°17 **Page** 11

Souscription au service Nexity Assistance Immeuble en cas d'urgence

PROCÈS VERBAL

RESOLUTION N° 1 : DESIGNATION DU PRESIDENT DE SEANCE

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - **Article 24**

Vote sur la candidature de

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	10	391	voix /	1000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	1000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	1000	voix
Ont voté pour :	10	391	voix /	1000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 196 voix sur 391 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée Générale désigne comme Président de séance

RESOLUTION N° 2 : DESIGNATION DES SCRUTATEURS

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - **Article 24**

Vote sur la candidature de

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	10	391	voix /	1000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	1000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	1000	voix
Ont voté pour :	10	391	voix /	1000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 196 voix sur 391 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée Générale désigne comme Scrutateur(s)

RESOLUTION N° 3 : DESIGNATION DU SECRETAIRE DE SEANCE

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - **Article 24**

Vote sur la candidature

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	10	391	voix /	1000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	1000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	1000	voix
Ont voté pour :	10	391	voix /	1000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 196 voix sur 391 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée Générale désigne comme Secrétaire de séance

Ce qui porte le nombre de présents et représentés ou ayant voté par correspondance à 11 totalisant 437 voix sur 1000 voix.

POINT D'INFORMATION N° 4 : RAPPORT D'ACTIVITE DU CONSEIL SYNDICAL

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport du Conseil syndical, sur l'activité du Conseil pendant l'exercice clos, prend bonne note de l'action de l'ensemble de ses membres et les en remercie.
Le compte-rendu est annexé au présent procès-verbal

RESOLUTION N° 5 : APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - **Article 24**

L'Assemblée Générale approuve sans réserve en leur forme, teneur et imputation, les comptes de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023, tels qu'ils figurent aux annexes jointes à la convocation de l'Assemblée Générale et qui font ressortir :

- un montant total de charges nettes de 30 196,21€ pour les opérations courantes

• un montant total de charges nettes de 51 888,38€ pour les travaux et opérations exceptionnelles

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	11	437	voix /	1000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	1000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	1000	voix
Ont voté pour :	11	437	voix /	1000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 219 voix sur 437 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 6 : APPROBATION DU COMPTE TRAVAUX : "REFECTION ETANCHEITE TERRASSE 1ER ETAGE BAT A"

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - **Article 24**

Après délibération, l'assemblée générale approuve le compte des travaux "Réfection étanchéité terrasse 1er étage BAT A" décidés par la 16ème résolution de l'assemblée générale du 09/03/2023 présentant un solde créditeur de 1 938,99€ qui sera réparti lors de la régularisation des charges arrêtées au 31/12/2023 selon les tantièmes de charges bâtiment A.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	11	437	voix /	1000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	1000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	1000	voix
Ont voté pour :	11	437	voix /	1000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 219 voix sur 437 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 7 : DESIGNATION A NOUVEAU DE LA SOCIETE NEXITY LAMY EN QUALITE DE SYNDIC, APPROBATION DU CONTRAT DE MANDAT

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - **Article 25 / Article 25-1**

L'Assemblée Générale désigne à nouveau en qualité de Syndic, la société NEXITY LAMY Société par actions simplifiée au capital de 219 388 000 € dont le siège social est situé à Paris (75008), 19 rue de Vienne, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 487 530 099, titulaire de la carte professionnelle n° CPI 7501 2015 000 001 224 portant les mentions Transaction sur immeubles et fonds de commerce, Gestion immobilière, Syndic de copropriété et Prestations touristiques délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris Ile-de-France, bénéficiaire d'une garantie financière au titre de son activité de Syndic de copropriété pour un montant de 520 000 000 €uros, octroyée par la COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS, dont le siège social est au 59 avenue Pierre Mendès France 75013 PARIS, pour une durée d'un an
Le contrat de mandat du Syndic entrera en vigueur le 01/07/2024 et prendra fin le 30/06/2025.
Conformément à la proposition jointe à la convocation, les honoraires sont fixés à 5 750,84 € HT, soit 6 901.00 € TTC pour la période comptable du 01/01/2024 au 31/12/2024 pour les prestations incluses au titre du forfait pour la période du contrat.
Les honoraires s'entendent "Toutes Taxes Comprises" au taux de TVA en vigueur, soit actuellement 20 %. En cas de variation de ce taux, les honoraires "Toutes Taxes Comprises" évolueront en plus ou en moins dans la même proportion.
L'Assemblée Générale des copropriétaires désigne AVOVENTES en sa qualité de Président de séance, pour signer le contrat de mandat de Syndic adopté au cours de la présente réunion.

Vote sur la proposition :

AVOVENTES

Cette résolution n'est pas adoptée à la majorité absolue de 501 voix sur 1000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965. Cependant, le projet présenté ayant obtenu l'adhésion d'au moins le tiers des voix du syndicat, l'assemblée procède immédiatement à un second vote aux conditions de majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Second vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	11	437	voix /	1000	voix

Ont voté contre :	0	0	voix /	1000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	1000	voix
Ont voté pour :	11	437	voix /	1000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 219 voix sur 437 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 8 : DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL POUR UNE DUREE D'UN AN

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - **Article 25 / Article 25-1**

Vote sur la candidature de

AVOVENTES

Cette résolution n'est pas adoptée à la majorité absolue de 501voix sur 1000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965. Cependant, le projet présenté ayant obtenu l'adhésion d'au moins le tiers des voix du syndicat, l'assemblée procède immédiatement à un second vote aux conditions de majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Second vote sur la candidature de

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	11	437	voix /	1000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	1000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	1000	voix
Ont voté pour :	11	437	voix /	1000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 219 voix sur 437 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la candidature de

AVOVENTES

Cette résolution n'est pas adoptée à la majorité absolue de 501 voix sur 1000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965. Cependant, le projet présenté ayant obtenu l'adhésion d'au moins le tiers des voix du syndicat, l'assemblée procède immédiatement à un second vote aux conditions de majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Second vote sur la candidature de

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	11	437	voix /	1000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	1000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	1000	voix
Ont voté pour :	11	437	voix /	1000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 219 voix sur 437 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la candidature de

AVOVENTES

Cette résolution n'est pas adoptée à la majorité absolue de 50 voix sur 1000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965. Cependant, le projet présenté ayant obtenu l'adhésion d'au moins le tiers des voix du syndicat, l'assemblée procède immédiatement à un second vote aux conditions de majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Second vote sur la candidature de

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	11	437	voix /	1000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	1000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	1000	voix
Ont voté pour :	11	437	voix /	1000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 219 voix sur 437 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la candidature de

Cette résolution n'est pas adoptée à la majorité absolue de 501 voix sur 1000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965. Cependant, le projet présenté ayant obtenu l'adhésion d'au moins le tiers des voix du syndicat, l'assemblée procède immédiatement à un second vote aux conditions de majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Second vote sur la candidature de

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	11	437	voix /	1000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	1000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	1000	voix
Ont voté pour :	11	437	voix /	1000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 219 voix sur 437 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la candidature de

Cette résolution n'est pas adoptée à la majorité absolue de 501 voix sur 1000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965. Cependant, le projet présenté ayant obtenu l'adhésion d'au moins le tiers des voix du syndicat, l'assemblée procède immédiatement à un second vote aux conditions de majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Second vote sur la candidature de

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	11	437	voix /	1000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	1000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	1000	voix
Ont voté pour :	11	437	voix /	1000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 219 voix sur 437 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la candidature de

Cette résolution n'est pas adoptée à la majorité absolue de 501 voix sur 1000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965. Cependant, le projet présenté ayant obtenu l'adhésion d'au moins le tiers des voix du syndicat, l'assemblée procède immédiatement à un second vote aux conditions de majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Second vote sur la candidature de

Présents et Représentés ou	11	437	voix /	1000	voix

ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	0	0	voix /	1000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	1000	voix
Ont voté pour :	11	437	voix /	1000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 219 voix sur 437 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

En conséquence, l'Assemblée Générale désigne : M [redacted], en qualité de membre du Conseil Syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de 1 an et jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de la copropriété arrêtés au 31/12/2024

RESOLUTION N° 9 : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - **Article 24**

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967, l'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation pour l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le Syndic assisté du Conseil Syndical, arrêté à la somme de 30 500€ et sera appelé par provisions trimestrielles exigibles le 1er jour de la période fixée.
L'adoption de ce budget permettra au Syndic d'exercer à l'encontre des copropriétaires défaillants la faculté d'exiger par anticipation les provisions non encore échues relatives à l'exécution dudit budget et ce par saisie du président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond, conformément aux dispositions prévues à l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.
Le montant de ce budget pourra être révisé lors de la prochaine Assemblée Générale en fonction des dépenses réelles de l'exercice en cours et de l'évolution à attendre des charges courantes de fonctionnement.

Vote sur la proposition :					
Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	11	437	voix /	1000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	1000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	1000	voix
Ont voté pour :	11	437	voix /	1000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 219 voix sur 437 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 10 : DECISION A PRENDRE RELATIVE A LA REALISATION D'UN DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL (ARTICLE L.731-1 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION)

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - **Article 24**

L'assemblée générale est sollicitée sur la question de la réalisation par un tiers d'un diagnostic technique global de l'immeuble. L'objet de ce Diagnostic Technique Global est d'informer les copropriétaires sur la situation de l'immeuble dans la perspective de l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux.
Le diagnostic technique global comporte :
- Une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble ;
- Un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation ;
- Une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble ;
- Un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble. L'audit énergétique satisfait cette obligation.

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

Pour la réalisation du diagnostic technique global, le Syndic se voit confier :
- l'organisation de la visite sur site et l'information des occupants ;
- l'accompagnement de la personne habilitée à réaliser le diagnostic technique global pendant sa visite détaillée de l'immeuble ;
- la compilation de la documentation nécessaire à la réalisation de la mission.

L'Assemblée Générale après avoir :
- pris connaissance des explications du Syndic
- pris connaissance des conditions essentielles des devis notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;
- pris connaissance de la grille tarifaire des honoraires, avec taux dégressif selon l'importance des travaux,

proposée par le Syndic conformément à l'ART 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 :
- et après en avoir délibéré,

• décide de faire réaliser le diagnostic technique global de la copropriété.
• retient la proposition présentée :
- par les cabinets ARTEXIA, GREENBIRDIE et VERT DURABLE pour un montant de 10 000 €uros TTC;

• approuve les honoraires du Syndic au titre des travaux votés s'élevant à 420€ TTC (forfait minimum) et le financement de vacations au titre de visites supplémentaires du chantier en qualité de représentant du maître d'ouvrage.

Il est précisé que le coût de réalisation du diagnostic technique global, sera réparti selon les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : charges communes générales.

Le Syndic procédera aux appels de fonds selon les modalités suivantes :
- Montant : 50 %, exigibilité : 01/06/2024- Montant : solde %, exigibilité : 01/09/2024

L'assemblée générale prend acte que le contenu du diagnostic technique global sera présenté à la première assemblée générale des copropriétaires qui suit son établissement par le prestataire chargé de sa réalisation.

Le syndic, en liaison avec le conseil syndical examinera l'opportunité d'inscrire à l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée générale la question de l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux ainsi que les modalités générales de son éventuelle mise en œuvre.

L'assemblée donne mandat au Syndic pour représenter le Syndicat des Copropriétaires dans le cadre des démarches à accomplir auprès de l'Agence Parisienne du Climat et de la Mairie de Paris pour le versement de la subvention suite à la réalisation du Diagnostic Technique Global, réalisé par les cabinets ARTEXIA, GREENBIRDIE et VERT DURABLE.

Vote sur la proposition :

AVOVENTES

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 219 voix sur 437 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

POINT D'INFORMATION N° 11 : POINT SUR LA PROCEDURE EN COURS – RECOUVREMENT CHARGES

AVOVENTES

Un point est développé en séance.
La saisie immobilière est engagée.

RESOLUTION N° 12 : AUTORISATION PERMANENTE ACCORDEE A LA POLICE MUNICIPALE DE PENETRER DANS LES PARTIES COMMUNES

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - **Article 24**

L'Assemblée Générale autorise la police municipale à pénétrer dans les parties communes de la copropriété.
La présente résolution sera notifiée aux autorités sus visées pour faire valoir ce que de droit.
Cette autorisation a un caractère permanent.

Vote sur la proposition :

AVOVENTES

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 202 voix sur 403 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

POINT D'INFORMATION N° 13 : POINT SUR LA PRESENCE DE SOURIS DANS L'IMMEUBLE

Un point est développé en séance.
Il est demandé aux propriétaires de signaler la présence de souris et de procéder au traitement adapté.

POINT D'INFORMATION N° 14 : INFORMATIONS RELATIVES AU SERVICE D'ENVOI DES CONVOCATIONS ET PROCES-VERBAUX PAR NOTIFICATION ELECTRONIQUE DE NEXITY

La loi Alur a permis la notification des convocations et procès-verbaux d'assemblée générale par voie électronique. Dès lors que le syndic propose ce service, chaque copropriétaire souhaitant en bénéficier doit

donner son accord exprès au syndic.
Nexity a choisi, pour des questions de sécurité juridique, l'envoi par notification électronique.
Le montant des frais de notification électronique est de 3,54 € TTC par envoi. Comme le prévoit la loi, ces frais seront répartis en charges communes générales au titre des charges d'administration de la copropriété.

Nexity a souhaité créer un service 100% digital. Aussi, les copropriétaires intéressés devront adhérer à ce service depuis l'extranet client: mynexity.fr

L'adhésion au service e-convocation / e-pv de Nexity c'est :
- Etre assuré de recevoir ses documents
- Eviter un déplacement au bureau de poste
- Contribuer à la baisse des charges de la copropriété, les frais d'envoi par notification électronique étant sensiblement moins chers que les frais postaux d'une lettre recommandée avec accusé de réception
- Economiser du papier

POINT D'INFORMATION N° 15 : INFORMATION SUR L'ESPACE PRIVE MYNEXITY

NEXITY LAMY met à disposition de ses clients un Espace Client MyNexity gratuit, sécurisé, disponible 24h /24 et 7j / 7, accessible depuis un ordinateur, une tablette et leur permettant d'accéder immédiatement à l'intégralité de leurs informations personnelles et celles de leur copropriété.

Après avoir activé leur Espace Client MyNexity les copropriétaires peuvent notamment :
- Consulter la situation de leurs comptes (charges, travaux, avances, fonds travaux),
- Accéder à l'ensemble de leurs documents : fiche synthétique d'immeuble, appel de fonds, compte individuel de charges, copie de la convocation d'assemblée générale et derniers procès-verbaux, règlement de copropriété, contrat de syndic, carnet d'entretien...
- Payer leurs charges en ligne,
- Demander à recevoir par email leurs documents (I) : appel de fonds, compte individuel de charges,
- Consulter la liste des membres du CS et des fournisseurs de leur immeuble, le calendrier et les comptes rendus de visite de leur immeuble,
- Déclarer un incident/panne ou déposer toutes demandes (comptable, information, document, ...) puis suivre en temps réel leurs avancements,
- Accéder à l'assistance Nexity, permettant de consulter nos tutoriels & les réponses aux questions fréquentes par thématiques : Ma copropriété, Mon Syndic, Le Conseil Syndical et ses membres, Assemblées générales, Mes documents de Syndic, Travaux et sinistres, Honoraires et charges.

Par ailleurs les membres du Conseil Syndical disposent d'un espace spécifique et exclusif dans lequel ils peuvent :
- Suivre le budget, les dépenses et la situation de trésorerie de leur copropriété,
- Consulter l'attestation d'immatriculation, les factures de charges et les relevés bancaires de la copropriété, la balance générale des comptes, les documents du syndic (attestations et carte professionnelle), l'annuaire des copropriétaires,
- Découvrir les actualités pratiques et réglementaires dédiées aux Conseils Syndicaux.

Votre Espace Client est accessible depuis www.mynexity.fr et requiert un code d'activation transmis sur simple demande en agence et disponible sur chaque appel de fonds.
Votre login de connexion est votre adresse email, vous pouvez demander une régénération de votre mot de passe si vous l'avez oublié.

(1)Uniquement en cas de règlement par prélèvement automatique

2-Foire aux questions (FAQ) NEXITY

NEXITY LAMY met également à disposition de ses clients une FAQ (Foire aux Questions), accessible en ligne, 24H/24 et 7j / 7 sur ordinateur, tablette et smartphone.

Accessible via n'importe quel moteur de recherche, la "FAQ Nexity" contient plus de 300 articles permettant à nos clients de trouver en toute autonomie, par mots clés, les informations et les réponses relatives à la gestion de leur bien.

Ainsi, tout occupant d'un immeuble géré par Nexity, copropriétaire ou locataire, peut notamment trouver des informations sur des thèmes récurrents tels que :

- Lire et comprendre mon compte individuel de charges
- Créer mon Espace Privé MyNexity sur l'application mobile
- Nuisances sonores, bruits et troubles de voisinages,que faire ?
- Les règles à respecter pour réaliser des travaux dans votre appartement
- Un dégât des eaux/une fuite d'eau, que faire ?

Retrouvez la FAQ sur https://assistance.nexity.fr/

POINT D'INFORMATION N° 16 : OBLIGATION D'INFORMATION SUR LA QUALITE DE L'EAU (ARTICLE 24-11 DE LA LOI DU 10/07/1965)

RESOLUTION N° 17 : SOUSCRIPTION AU SERVICE NEXITY ASSISTANCE IMMEUBLE EN CAS D'URGENCE

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - **Article25 / Article 25-1**

NEXITY LAMY propose aux copropriétés le prolongement de sa mission de syndic en mettant en place un service téléphonique en dehors des jours et heures ouvrables de l'agence. Ainsi la mission de syndic donnée par la copropriété à NEXITY LAMY permettra d'assurer une permanence, via la mise à disposition d'un conseiller pour prendre en charge et suivre une intervention, en accompagnant la copropriété avec sérénité dans des situations d'urgence, en dehors des jours et heures ouvrables.
La prestation a pour but de missionner les entreprises pour faire face à des situations d'urgence et à des dysfonctionnements majeurs survenant dans les parties communes ou sur les éléments d'équipements communs de l'immeuble.
Cette assistance n'a pas vocation à prendre en charge des demandes administratives juridiques ou encore comptables qui seront redirigées par le conseiller au gestionnaire habituel de la copropriété.
NEXITY ASSISTANCE IMMEUBLE missionnera les entreprises sous contrat avec la copropriété ou celles qui interviennent habituellement pour son compte. Au cas où ces prestataires ne disposeraient pas de services d'astreinte, NEXITY ASSISTANCE IMMEUBLE mandatera une entreprise susceptible de prendre des mesures conservatoires et / ou de nature à mettre un terme au dysfonctionnement constaté. Ces entreprises sont référencées pour leurs qualité et compétence d'intervention à des coûts maîtrisés.
NEXITY ASSISTANCE IMMEUBLE est à la disposition de tous les résidents de l'immeuble via un numéro d'appel d'urgence.
La mission de NEXITY ASSISTANCE IMMEUBLE consistant en un prolongement du contrat de syndic de NEXITY LAMY, cette mission est par conséquent interdépendante du contrat de syndic et prendra donc fin dès lors que NEXITY LAMY ne sera plus syndic.
Il est précisé que le syndicat des copropriétaires pourra toutefois y mettre un terme par décision de l'assemblée générale, à la date anniversaire de chaque contrat de syndic.
NEXITY ASSISTANCE IMMEUBLE est facturé sur la base de 8,25 € HT par lot principal / an, majoré du taux de TVA en vigueur à la date de facturation. Soit au taux de TVA de 20 %, un montant TTC / lot principal / an de 9,90 €.
Pour les copropriétés comportant 25 lots et moins, NEXTY ASSISTANCE IMMEUBLE sera facturé sur la base d'un forfait annuel de 208,33 € HT soit 250 € TTC au taux de TVA en vigueur de 20 %.
L'assemblée générale après avoir entendu toutes explications du syndic et après en avoir délibéré décide de souscrire à NEXITY ASSISTANCE IMMEUBLE. Le montant de la rémunération annuelle est fixée à 214.50€ HT, soit 257.40€ TTC.
S'agissant de la prolongation du mandat de syndic, la rémunération fixée ci-dessus sera répartie en charges communes générales.
L'assemblée générale prend acte de la suspension du service en cas de perte du mandat

Vote sur la proposition :

AVOVENTES

Cette résolution est rejetée à la majorité absolue de 501 voix sur 1000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h25.

RAPPEL DE L'ARTICLE 42 ALINEA 2 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965 :

« Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. »

LE PRESIDENT **LE SECRETAIRE**

AVOVENTES

Légende :

- Résolution acceptée
- Résolution refusée
- Absence de candidats
- Vote sans objet
- Aucune voix exprimée
- Point d'information

Assemblée Générale du 5 mars 2024 Copropriété 39 rue Richard Lenoir

Rapport du conseil syndical année 2023
(A annexer au PV)

I- Bâtiment rue :

En 2023, en application de la résolution 16, le Cabinet Artexia (architecte) a suivi les travaux de réfection de la terrasse du 1er étage. Travaux réalisés et réceptionnés le 05 octobre 2023.
Le remplacement du conduit de ventilation amianté, travaux privatifs, a été pris en charge par son propriétaire, AVOVENTES
Il vous est proposé d'apurer ce compte pour un solde créditeur de 1938,99 €.

Intervention de Tecnika le 27 octobre 2023, reprise des joints défectueux au niveau des emboitements de la descente d'eau pluviale située sur la façade arrière du bâtiment rue. Travaux appelés en charges Bât A pour un montant de 880 €.

Après la réception des travaux du 17 juillet 2019, il a été constaté des infiltrations sur le mur de l'appartement AVOVENTES, rez-de- chaussée gauche, côté cour. Il aurait fait le nécessaire, dans ses parties privatives, fin 2022, et il semble que le mur sèche ?

Quatre dalles des faux plafonds sont à changer au RC, 1er et 3ème étage, nous en avons en réserve à la cave.
Une baguette couvre-joint au rez-de-chaussée a été arrachée, elle est stockée chez AVOVENTES il faudrait la recoller.

II- Bâtiment Cour :

Dossier AVOVENTES la procédure de saisie immobilière est lancée.
A noter que AVOVENTES copropriétaire dans le bât. B est débiteur à l'égard de l'ensemble de notre copropriété de plus de 18 000 €. Nous avons dû combler par un appel de 14 000 € ainsi que 3 000 € pour la saisie immobilière, ce qui paralyse la gestion de notre immeuble.
Un jugement a été rendu par le tribunal judiciaire le 10 février 2022, à l'encontre de AVOVENTES Nous avons perçu 1500 € au titre de l'article 700 Nouveau Code Procédure Civile. Il est envisagé la vente judiciaire de ce lot. Un point sur les problèmes administratifs qui entravent l'avancement de ce dossier, sera fait par AVOVENTES et acté au PV.
La réfection de la cage d'escalier de ce bâtiment, ne peut débuter tant que le dossier AVOVENTES n'est pas clos et la dette apurée.
Une tâche importante est apparue sur le mur arrière du Bât. B, donnant le square.(voir photo jointe)

III- Divers

Passage de caméra dans les réseaux enterrés, devis GCBTP de novembre 2021 de 3315 € TTC appelé le 17 mars 2023 sur fonds ALUR. Les travaux ont-ils été faits ? il semble que non puisque nous n'avons pas de facture. Nous demandons à Nexity que ce travail soit réalisé.
Remplacement de la porte vitrée donnant accès à la cour : Suite à la 13ème résolution de l'AG du 09 mars 2023, un complément de 2500 € a été voté. AVOVENTES à la demande du Conseil syndical, le 17 janvier 2024, a accepté le devis Peixoto pour son remplacement. Travaux qui figurent déjà dans l'annexe 5 depuis 2017, pour la somme de 4460,10 € en utilisant le fond ALUR. Travaux prévus pour avril.

La cave est très encombrée de pots de peinture, et autres déchets, ainsi que vélos, divers matériels. Il faut demander un débarras de cet espace.

Il a été constaté que des occupants laissent des encombrants plus ou moins volumineux, à l'abandon, dans les parties communes.
Afin de conserver une bonne harmonie dans la copropriété, il est demandé à tous un peu de civisme, et de respect envers ses voisins.
Ceux qui veulent se débarrasser de literie, petit ou gros mobilier, sanitaire, etc…, peuvent contacter les services municipaux, qui les récupèreront **gratuitement**. Il suffit de s'inscrire sur le site :
teleservices.paris.fr/ramen/
Il est également possible de déposer les petits encombrants grâce au Trimobile :
https://www.paris.fr/pages/avec-le-trimobile-deposez-vos-petits-encombrants-6058#consignes-de-tri
Nous comptons sur vous pour améliorer le cadre de vie de la copropriété. A défaut nous serons contraints de faire enlever les objets par une société privée, et la facture sera à la charge de tous.

Rénovation énergétique :
La future interdiction de la location des passoires thermiques est encore floue pour les propriétaires.
Quand va-t-elle vraiment être effective ? Et dans quels cas particuliers le délai pourrait-il être repoussé ?

L'interdiction de la location des passoires thermiques - pour les logements classés G - doit intervenir à partir du 1er janvier 2025 dans l'Hexagone. Les logements classés F seront concernés en 2028, et les logements E en 2034. Le calendrier a été fixé par la loi « Climat et résilience » promulguée il y a deux ans.
Par ailleurs, depuis le 24 août 2022, les propriétaires bailleurs n'ont plus le droit d'augmenter les loyers des logements classés F et G. Tous les baux de location conclus, renouvelés ou tacitement reconduits, sont concernés.
Dès lors, la question se pose d'anticiper des travaux d'isolation pour notre immeuble.
Il vous est donc proposé le devis d'Artexia du 17 janvier 2024 pour un Diagnostic Technique Global (DTG) de 11 280,00 €, renégocié le 19 février pour un montant de 10 000 €
Voir pour mettre en concurrence avec HELLIO, diagnostic de performance énergétique collectif (DPEC). Il faudrait gagner au moins 2 classes et faire 35% d'économie, pour avoir droit à des subvention ANAH, la primrénov, Certificat Economie Energie, éco ptz collectif. S'y rajoute la subvention ville de Paris de 5000 €.

En 2023, Nexity a résilié le contrat avec ISTA. Le remplacement des compteurs d'eau froide par des compteurs télé relevés avec bague antifraude a été confié à Multimat comptage M, qui doit les installer au 1er semestre 2024. Cela simplifiera l'imputation des consommations privatives, et permettra d'avoir un relevé à la même date pour tous, en supprimant l'imputation de forfaits aux occupants absents, et évitera une régularisation comptable l'année N+1.

.

A l'heure ou est rédigé ce compte-rendu nous ne sommes pas encore en possession de tous les documents pour vérifier les comptes de l'exercice 2023, avant l'envoi des convocations.
Le Conseil syndical a vérifié les comptes, nous avons été remboursés des frais de location de salle de 2 fois 132.60 € pour les AG 2022 et 2023. La succession de est réglée. Les comptes peuvent donc être approuvés.

Pour le conseil syndical,

LAMY PARIS NATION
22 RUE DU SERGENT BAUCHAT
Lamy 75578 PARIS CEDEX 12

Téléphone : 01.44.68.86.30

ADRESSE DE L'IMMEUBLE :
39 Rue Richard Lenoir
39 RUE RICHARD LENOIR
75011 PARIS

PARIS, 03/06/2025

PROCÈS-VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Le mardi 3 juin 2025 à 18h00

Les copropriétaires de la copropriété 39 Rue Richard Lenoir se sont réunis en Assemblée Générale à l'adresse suivante :
Agence Lamy Nation
22 RUE DU SERGENT BAUCHAT
75012 PARIS

Sur convocation individuelle qui leur a été faite par le syndic par lettres recommandées avec accusés de réception ou par voie électronique ou contre émargement.

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	14	535	voix /	1000	voix soit	53,50%
Absents :	12	465	voix /	1000	voix soit	46,50%
Total :	**26**	**1000**	**voix /**	**1000**	**voix soit**	**100,00%**

Conformément à l'article 14 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 modifié, il a été établi une feuille de présence qui a été émargée par chaque membre entrant en séance, tant en leur nom personnel que comme mandataire éventuel.

La feuille de présence, certifiée sincère et véritable, permet de constater que 14 copropriétaires sur 26 sont présents ou représentés et possèdent 535 voix sur 1000 voix.
Elle identifie les copropriétaires ayant voté par correspondance.

AVOVENTES

RAPPEL DE L'ORDRE DU JOUR

Résolution n°1 Page 4
Désignation du Président de séance

Résolution n°2 Page 4
Désignation des Scrutateurs

Résolution n°3 Page 4
Désignation du Secrétaire de séance

Résolution n°4 Page 4
Rapport d'activité du Conseil syndical

Résolution n°5 Page 4
Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

Résolution n°6 Page 5
Approbation du compte travaux : Remplacement porte accès cour

Résolution n°7 Page 5
Approbation du compte travaux : Remplact porte accès cour- complément

Résolution n°8 Page 5
Désignation à nouveau de la société LAMY en qualité de Syndic, approbation du contrat de mandat

Résolution n°9 Page 6
Désignation des membres du Conseil Syndical pour une durée d'un an

Résolution n°10 Page 6
Montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire (Article 21 de la loi du 10 juillet 1965)

Résolution n°11 Page 7
Montant des marchés de travaux et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire (article 21 de la loi du 10 juillet 1965).

Résolution n°12 Page 7
Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2026 au 31/12/2026

Résolution n°13 Page 7
Présentation du Diagnostic Technique Global

Résolution n°14 Page 7
Etude des travaux d'entretien et de rénovation énergétque du Bâtiment A – mission de Maîtrise œuvre (MOE)

Résolution n°15 Page 8
Etude des travaux d'entretien et de rénovation énergétque du Bâtiment A – mission d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO)

Résolution n°16 **Page** 8
Etude des travaux d'entretien et de rénovation énergétique du Bâtiment B – mission de Maîtrise œuvre (MOE)

Résolution n°17 **Page** 9
Etude des travaux d'entretien et de rénovation énergétique du Bâtiment B – mission d'Assistance à Maîtrise d'Ouvrage (AMO)

Résolution n°18 **Page** 9
Point sur le changement des compteurs d'eau

Résolution n°19 **Page** 9
Souscription au service Lamy Assistance Immeuble en cas d'urgence

PROCÈS VERBAL

RESOLUTION N° 1 : DESIGNATION DU PRESIDENT DE SEANCE

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - **Article 24**

Vote sur la candidature d

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	14	535	voix /	1000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	1000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	1000	voix
Ont voté pour :	14	535	voix /	1000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 268 voix sur 535 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée Générale désigne comme Président de séance l

RESOLUTION N° 2 : DESIGNATION DES SCRUTATEURS

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - **Article 24**

Vote sur la candidature de

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	14	535	voix /	1000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	1000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	1000	voix
Ont voté pour :	14	535	voix /	1000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 268 voix sur 535 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée Générale désigne comme Scrutateur(s) : l

RESOLUTION N° 3 : DESIGNATION DU SECRETAIRE DE SEANCE

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - **Article 24**

Vote sur la candidature de

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	14	535	voix /	1000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	1000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	1000	voix
Ont voté pour :	14	535	voix /	1000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 268 voix sur 535 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée Générale désigne comme Secrétaire de séance

POINT D'INFORMATION N° 4 : RAPPORT D'ACTIVITE DU CONSEIL SYNDICAL

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport du Conseil syndical, sur l'activité du Conseil pendant l'exercice clos, prend bonne note de l'action de l'ensemble de ses membres et les en remercie.
Le rapport est annexé au présent procès-verbal.

RESOLUTION N° 5 : APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - **Article 24**

L'Assemblée Générale approuve sans réserve en leur forme, teneur et imputation, les comptes de l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024 , tels qu'ils figurent aux annexes jointes à la convocation de l'Assemblée Générale et qui font ressortir :

- un montant total de charges nettes de 31 949,12 € pour les opérations courantes
- un montant total de charges nettes de 6 793,57€ pour les travaux et opérations exceptionnelles

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	14	535	voix /	1000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	1000	voix

Paraphes

Abstentions :	0	0	voix /	1000	voix
Ont voté pour :	14	535	voix /	1000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 268 voix sur 535 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 6 : APPROBATION DU COMPTE TRAVAUX : REMPLACEMENT PORTE ACCES COUR

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - **Article 24**

Après délibération, l'assemblée générale approuve le compte des travaux "Remplacement porte accès cour" décidés par la 14ème résolution de l'assemblée générale du 14/03/2017 présentant un solde débiteur de 2 333.46€ qui sera réparti lors de la régularisation des charges arrêtées au 31/12/2024 selon les tantièmes de charges communes générales.

Vote sur la proposition :

AVOVENTES

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 268 voix sur 535 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 7 : APPROBATION DU COMPTE TRAVAUX : REMPLACT PORTE ACCES COUR- COMPLEMENT

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - **Article 24**

Après délibération, l'assemblée générale approuve le compte des travaux "Remplact porte accès cour-complément" décidés par la 13ème résolution de l'assemblée générale du 09/03/2023 présentant un solde créditeur de 2 499,99€ qui sera réparti lors de la régularisation des charges arrêtées au 31/12/2024 selon les tantièmes de charges communes générales.

Vote sur la proposition :

AVOVENTES

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 268 voix sur 535 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 8 : DESIGNATION A NOUVEAU DE LA SOCIETE LAMY EN QUALITE DE SYNDIC, APPROBATION DU CONTRAT DE MANDAT

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - **Article 25 / Article 25-1**

L'Assemblée Générale désigne à nouveau en qualité de Syndic, la société LAMY Société par Actions Simplifiée au capital de 219 388 000 € dont le siège social est situé à 32 rue Joannes Carret – 69009 LYON, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lyon sous le n° 487 530 099, titulaire de la carte professionnelle N°CPI 7501 2015 000 001 224 délivrée par la CCI de Lyon Métropole Saint-Etienne Roanne et portant sur les activités de « Transaction sur immeubles et fonds de commerce », « Gestion immobilière », « Prestations touristiques » et « Syndic de copropriété », bénéficiaire d'une garantie financière au titre de son activité de Syndic de copropriété pour un montant de 598 000 000 euros, octroyée par la COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS, dont le siège social est au 59 avenue Pierre Mendès France 75013 PARIS pour une durée d'un an.

Le contrat de mandat du Syndic entrera en vigueur le 01/07/2025 et prendra fin le 30/06/2026.

Conformément à la proposition jointe à la convocation, les honoraires sont fixés à 5 923.37 € HT, soit 7 108.04 € TTC pour la période comptable du 01/01/2025 au 31/12/2025 pour les prestations incluses au titre du forfait pour la période du contrat.

Les honoraires s'entendent "Toutes Taxes Comprises" au taux de TVA en vigueur, soit actuellement 20 %. En cas de variation de ce taux, les honoraires "Toutes Taxes Comprises" évolueront en plus ou en moins dans la même proportion.

L'Assemblée Générale des copropriétaires désigne AVOVENTES en sa qualité de Président de séance, pour signer le contrat de mandat de Syndic adopté au cours de la présente réunion.

Vote sur la proposition :					
Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	14	535	voix /	1000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	1000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	1000	voix
Ont voté pour :	14	535	voix /	1000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 501 voix sur 1000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 9 : DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL POUR UNE DUREE D'UN AN

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - **Article 25 / Article 25-1**

Vote sur la candidature					
Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	14	535	voix /	1000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	1000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	1000	voix
Ont voté pour :	14	535	voix /	1000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 501 voix sur 1000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la candidature de					
Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	14	535	voix /	1000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	1000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	1000	voix
Ont voté pour :	14	535	voix /	1000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 501 voix sur 1000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la candidature de Mm					
Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	14	535	voix /	1000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	1000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	1000	voix
Ont voté pour :	14	535	voix /	1000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 501 voix sur 1000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la candidature de :					
Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	14	535	voix /	1000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	1000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	1000	voix
Ont voté pour :	14	535	voix /	1000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 501 voix sur 1000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la candidature de l :					
Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	14	535	voix /	1000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	1000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	1000	voix
Ont voté pour :	14	535	voix /	1000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 501 voix sur 1000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

En conséquence, l'Assemblée Générale désigne en qualité de membre du Conseil Syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de 1 an et jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de la copropriété arrêtés au 31/12/2025

RESOLUTION N° 10 : MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL EST RENDUE OBLIGATOIRE (ARTICLE 21 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965)

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - **Article 25 / Article 25-1**

Conformément aux dispositions prévues à l'Article 21 de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale fixe à la somme de 1 500 € HT le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire.

Vote sur la proposition :					
Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	14	535	voix /	1000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	1000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	1000	voix
Ont voté pour :	14	535	voix /	1000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 501 voix sur 1000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 11 : MONTANT DES MARCHES DE TRAVAUX ET DES CONTRATS A PARTIR DUQUEL UNE MISE EN CONCURRENCE EST RENDUE OBLIGATOIRE (ARTICLE 21 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965).

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - **Article 25 / Article 25-1**

Conformément aux dispositions prévues à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale décide de fixer à 2 500 € HT le montant des marchés de travaux et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire dans la limite des montants soumis à l'avis du Conseil Syndical.

Vote sur la proposition :					
Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	14	535	voix /	1000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	1000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	1000	voix
Ont voté pour :	14	535	voix /	1000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 501 voix sur 1000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 12 : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 01/01/2026 AU 31/12/2026

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - **Article 24**

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967, l'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation pour l'exercice du 01/01/2026 au 31/12/2026. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le Syndic assisté du Conseil Syndical, arrêté à la somme de 33 000€ et sera appelé par provisions trimestrielles exigibles le 1er jour de la période fixée.
L'adoption de ce budget permettra au Syndic d'exercer à l'encontre des copropriétaires défaillants la faculté d'exiger par anticipation les provisions non encore échues relatives à l'exécution dudit budget et ce par saisie du président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond, conformément aux dispositions prévues à l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.
Le montant de ce budget pourra être révisé lors de la prochaine Assemblée Générale en fonction des dépenses réelles de l'exercice en cours et de l'évolution à attendre des charges courantes de fonctionnement.

Vote sur la proposition :					
Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	14	535	voix /	1000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	1000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	1000	voix
Ont voté pour :	14	535	voix /	1000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 268 voix sur 535 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

POINT D'INFORMATION N° 13 : PRESENTATION DU DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL

Le DTG est présenté en séance.
Un point est développé en séance.

RESOLUTION N° 14 : ETUDE DES TRAVAUX D'ENTRETIEN ET DE RENOVATION ENERGETIQUE DU BATIMENT A – MISSION DE MAITRISE ŒUVRE (MOE)

Clé de répartition : 0008-1 Batiments - **Article 24**

l'Assemblée Générale décide d'engager l'étude des travaux d'entretien et de rénovation énergétique du bâtiment A selon synthèses DTG annexée à la convocation et de confier l'étude à la société ARTEXIA, selon sa proposition jointe à la convocation, pour un montant de 5 840 € TTC

+GREEN BIRDIE +VERT DURABLE

- Montant : 50% , exigibilité : 01/10/2025, solde 01/01/2026

La dépense sera répartie selon la clé de charges BATA

Vote sur la proposition :

AVOVENTES

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 178 voix sur 354 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 15 : ETUDE DES TRAVAUX D'ENTRETIEN ET DE RENOVATION ENERGETIQUE DU BATIMENT A – MISSION D'ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE (AMO)

Clé de répartition : 0008-1 Batiments - **Article 24**

Après examen et discussion des offres reçues, l'Assemblée décide : VERDURABLE (ÉCOENERGIE + ARTEXIA)

- de confier une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage à la société, selon sa proposition jointe à la convocation, pour l'étude des travaux d'entretien et de rénovation énergétique du bâtiment A pour un montant de 15 840€ TTC.

Et ayant pris connaissance de la grille tarifaire des honoraires, avec taux dégressif selon l'importance de l'étude technique, proposée par le Syndic conformément à l'ART 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 :

approuve les honoraires du Syndic au titre du dossier administratif à 420 € TTC et le financement de vacations au titre des réunions supplémentaires nécessaires à a mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage en qualité de représentant du maître d'ouvrage.

- que le coût global sera réparti entre les copropriétaires selon la clef de répartition charges Bâtiment A
- de financer le coût global comme suit : - Montant :50% , exigibilité : 01/10/2025, solde 01/01/2026, intégré au financement de l'étude décidée par la 14è résolution.

Vote sur la proposition :

AVOVENTES

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 178 voix sur 354 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 16 : ETUDE DES TRAVAUX D'ENTRETIEN ET DE RENOVATION ENERGETIQUE DU BATIMENT B – MISSION DE MAITRISE ŒUVRE (MOE)

Clé de répartition : 0008-2 Batiments - **Article 24**

l'Assemblée Générale décide d'engager l'étude des travaux d'entretien et de rénovation énergétique du bâtiment B selon synthèses DTG annexée à la convocation et de confier l'étude à la société ARTEXIA selon sa proposition jointe à la convocation, pour un montant de 15 840 € TTC

- Montant : 100% , exigibilité : 01/10/2025

La dépense sera répartie selon la clé de charges BATB

Vote sur la proposition :

AVOVENTES

Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 319 voix sur 636 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 17 : ETUDE DES TRAVAUX D'ENTRETIEN ET DE RENOVATION ENERGETIQUE DU BATIMENT B – MISSION D'ASSISTANCE A MAITRISE D'OUVRAGE (AMO)

Clé de répartition : 0008-2 Batiments - **Article 24**

Après examen et discussion des offres reçues, l'Assemblée décide :
- de confier une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage à la société , selon sa proposition jointe à la convocation, pour l'étude des travaux d'entretien et de rénovation énergétique du bâtiment B pour un montant de 15 840€ TTC.

Et ayant pris connaissance de la grille tarifaire des honoraires, avec taux dégressif selon l'importance de l'étude technique, proposée par le Syndic conformément à l'ART 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 :
- décide que les honoraires du Syndic au titre du dossier administratif s'élèvent à 420€ TTC et le financement de vacations au titre des réunions supplémentaires nécessaires à la mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage en qualité de représentant du maître d'ouvrage.
- que le coût global sera réparti entre les copropriétaires selon la clef de répartition charges Bâtiment B
- de financer le coût global comme suit :

100% le 01/10/2025

Vote sur la proposition :

AVOVENTES

Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 319 voix sur 636 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

POINT D'INFORMATION N° 18 : POINT SUR LE CHANGEMENT DES COMPTEURS D'EAU

Un point est développé en séance .
Tous les copropriétaires doivent s'assurer de la pose d'un nouveau compteur télérelevé dans leur appartement et à défaut doivent contacter le prestataire MUILTIMAT pour prendre un RV de pose.
A défaut un forfait de consommation sera appliqué.

RESOLUTION N° 19 : SOUSCRIPTION AU SERVICE LAMY ASSISTANCE IMMEUBLE EN CAS D'URGENCE

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - **Article 25 / Article 25-1**

LAMY propose aux copropriétés le prolongement de sa mission de syndic en mettant en place un service téléphonique en dehors des jours et heures ouvrables de l'agence. Ainsi la mission de syndic donnée par la copropriété à LAMY permettra d'assurer une permanence, via la mise à disposition d'un conseiller pour prendre en charge et suivre une intervention, en accompagnant la copropriété avec sérénité dans des situations d'urgence, en dehors des jours et heures ouvrables.
La prestation a pour but de missionner les entreprises pour faire face à des situations d'urgence et à des dysfonctionnements majeurs survenant dans les parties communes ou sur les éléments d'équipements communs de l'immeuble.
Cette assistance n'a pas vocation à prendre en charge des demandes administratives juridiques ou encore comptables qui seront redirigées par le conseiller au gestionnaire habituel de la copropriété.
LAMY ASSISTANCE IMMEUBLE missionnera les entreprises sous contrat avec la copropriété ou celles qui interviennent habituellement pour son compte. Au cas où ces prestataires ne disposeraient pas de services d'astreinte, LAMY ASSISTANCE IMMEUBLE mandatera une entreprise susceptible de prendre des mesures conservatoires et / ou de nature à mettre un terme au dysfonctionnement constaté. Ces entreprises sont référencées pour leurs qualité et compétence d'interventon à des coûts maîtrisés.
LAMY ASSISTANCE IMMEUBLE est à la disposition de tous les résidents de l'immeuble via un numéro d'appel d'urgence.
La mission de LAMY ASSISTANCE IMMEUBLE consistant en un prolongement du contrat de syndic de LAMY, cette mission est par conséquent interdépendante du contrat de syndic et prendra donc fin dès lors que LAMY ne sera plus syndic.
Il est précisé que le syndicat des copropriétaires pourra toutefois y mettre un terme par décision de l'assemblée générale, à la date anniversaire de chaque contrat de syndic.
LAMY ASSISTANCE IMMEUBLE est facturé sur la base de 8,25 € HT par lot principal / an, majoré du taux de TVA en vigueur à la date de facturation. Soit au taux de TVA de 20 %, un montant TTC / lot principal / an de 9,90 €.
Pour les copropriétés comportant 25 lots et moins, LAMY ASSISTANCE IMMEUBLE sera facturé sur la base

d'un forfait annuel de 208,33 € HT soit 250 € TTC au taux de TVA en vigueur de 20 %.
L'assemblée générale après avoir entendu toutes explications du syndic et après en avoir délibéré décide de souscrire à LAMY ASSISTANCE IMMEUBLE. Le montant de la rémunération annuelle est fixée à 214.50€ HT, soit 257.40€ TTC.
S'agissant de la prolongation du mandat de syndic, a rémunération fixée ci-dessus sera répartie en charges communes générales.
L'assemblée générale prend acte de la suspension duservice en cas de perte du mandat

Vote sur la proposition :

AVOVENTES

Cette résolution est rejetée à la majorité absolue de 501 voix sur 1000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h51.

RAPPEL DE L'ARTICLE 42 ALINEA 2 DE LA L0I DU 10 JUILLET 1965 :

« Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défallants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. »

LE PRESIDENT **LE SECRETAIRE**

AVOVENTES

Légende :	
Résolution acceptée	✓
Résolution refusée	✗
Absence de candidats	
Vote sans objet	
Aucune voix exprimée	
Point d'information	i

Assemblée Générale du 03 juin 2025 Copropriété 39 rue Richard Lenoir

Rapport du conseil syndical année 2024
(A annexer au PV)

I- Vie de la copropriété :

Suite à l'adoption de la résolution 14 de l'AG du 09 mars 2023, la société Multimat comptage a posé les compteurs d'eau télé-relevés le 03 septembre 2024. Malheureusement des compteurs restent encore à installer car certains copropriétaires n'ont pas ouvert.
Il leur appartient de se mettre en conformité. Pour ces derniers, Lamy leur facture le forfait de 50 m³.

Après plusieurs années d'attente la porte donnant sur la cour a été changée entre le 07 et le 11 octobre 2024. Vitesse de fermeture à régler en tenant compte du passage quotidien des poubelles. La pose d'un aimant avait été suggérée par AVOVENTES pour faciliter le passage et éviter d'endommager la porte vitrée.

Mardi 01 octobre 2024, le Cabinet Artexia, AVOVENTES et deux membres du conseil syndical étaient présents pour l'établissement du DTG. Passage dans tous les appartements qui ont ouverts.
Le 20 février 2025 nous avons reçu le rapport qui préconise certains travaux à plus ou moins long terme.
Une réunion d'étude de ce dossier s'est tenue chez Lamy le lundi 24 mars 2025. Etaient présents, en plus d'Artexia (architecte), AVOVENTES
Dès lors, La question se pose d'anticiper des travaux d'isolation pour notre immeuble.
Possibilité de subvention Ville de Paris de 5000 € et prévoir des travaux d'isolation avec un éco prêt à taux zéro collectif, des certificats d'économie d'énergie, Eco-Rénovons Paris plus, et exonération de 3 ans de taxe foncière.
Nous proposons pour le Bât rue, le scénario 2.
A cet effet, Lamy établira une simulation du coût, par copropriétaire.

Nous pourrions effectuer les petits travaux d'entretien préconisés, à savoir :
Pose d'une rampe dans l'escalier des caves, passage de l'électricien pour remise en ordre des câbles d'antenne sur le toit et dans les goulottes des cages d'escalier, vérification présence de la terre, etc…
Passage d'un plombier pour création d'une couvertine avec profil goutte d'eau ainsi que le remplacement de collier sur réseau d'eau, repérage et étiquetage des vannes d'arrêt, sécurité incendie du local poubelles.

Le DTG préconise à très court terme le curage et vidéo-inspection des réseaux enterrés (en caves A, sous bâtiment B et en sous-sol cour, avec repérage des pieds de chutes depuis le rez-de-chaussée et dans la hauteur du sous-sol). Lors de l'AG du 09 mars 2023, résolution 15, l'assemblée avait décidé le passage de caméra dans les réseaux enterrés, devis GCBTP de novembre 2021 de 3315 € TTC, appelé le 17 mars 2023 sur fonds ALUR. Nous demandons à Lamy que ce travail soit réalisé. De plus sur ces travaux figurant en annexe 5, Lamy s'est pris 360 € d'honoraires, soit plus de 10% du montant du devis alors que la prestation n'est pas encore faite, et qu'il s'agit de travaux d'entretien, qui devraient être pris en charges courantes.

Il a été repéré qu'au moins un copropriétaire avait posé une boîte à clé, notamment au 1er étage du Bât rue. La pose s'est faite de nuit, avec branchement électrique sur parties communes. L'appartement est loué par Airbnb, malheureusement des personnes vont et viennent et nuisent à la tranquillité de l'immeuble.
Il a été constaté des dégondages de la porte d'entrée de l'immeuble, à plusieurs reprises, sans lien apparent avec les locations AIRBNB.

…/…

.../...

A la demande de 2 copropriétaires du Bat. B intervention d'Hygiène Habitat dans les parties communes et privatives des 2 bâtiments pour une action de déssourisation. Dix appartements sur 26 n'ont pas été traités (Absences et/ou refus). Il faudra procéder à la modification du contrat pour revenir à notre contrat initial de dératisation.

Une tache importante est apparue sur le mur arrière du Bât B, donnant sur le square, AVOVENTES a relancé notre syndic en février 2025. Ce point figure dans le DTG pages 22 et 27. Les préconisations à court et moyen terme risquent de ne pouvoir être réalisées en raison de la procédure AVOVENTES

AVOVENTES nous fera le point sur l'avancement de la procédure de saisie immobilière, ce point, sera acté au PV.

A noter que AVOVENTES copropriétaire dans le bât. B est débitrice à l'égard de l'ensemble de notre copropriété de 19 516,74 € au 31/12/2024. Pour faire face à cette dette la copropriété a dû procéder à un appel exceptionnel de 14 000 € ainsi qu'à des frais deprocédure pour la saisie immobilière, ce qui paralyse la gestion de notre immeuble.

Dans le bât. A, AVOVENTES est débiteur au 31/12/2024 de 5295,61 €

II- Comptes :

Il vous est demandé d'approuver le compte travaux du remplacement de la porte vitrée donnant accès à la cour. Devis N° 00124045 remplacement porte cour 6613,20 €. Pose réalisée entre le 7 et le 11 octobre 2024. Nous avons un crédit de 166,53 € à répartir en charges générales.

Remarques sur les factures :

Les honoraires pris par AVOVENTES le 01/10 (voir page 2 du relevé général des dépenses : Facture N° 602024162730SYN – assistance visite DTG, 288,00 €) ne devraient-ils pas eux aussi figurer dans la rubrique TRAVAUX plutôt que dans les charges courantes ?

Dans les factures affectées au seul **bâtiment A** on trouve au 31/03/2024 PRESTAT : débarras cave 348,00 € ainsi que deux factures : 16/02/2024 SSO PEIXOTO Réparations porte accès cave A, 565,65 € et 31/03/2024 SSO PEIXOTO Défaillance serrure porteaccès cave 519,31 €.

La cave, bien que faisant partie du bâtiment A, n'est accessible qu'aux personnes ayant effectivement une cave individuelle, certains copropriétaires du A **et** du B ont une cave, d'autres non. Il nous semble anormal de faire supporter ces travaux aux seules personnes du bâtiment A.

La solution la plus équitable serait qu'il y ait une clé de répartition pour les seuls copropriétaires concernés, mais nous pensons que ça n'est pas prévu au règlement de copropriété. Il reste donc la possibilité de répartir cette dépense en charges générales, qu'en pensez-vous ?

Pour le conseil syndical,

AVOVENTES

LAMY PARIS NATION
22 RUE DU SERGENT BAUCHAT
75578 PARIS CEDEX 12

Lamy

Téléphone : 01.44.68.86.30

ADRESSE DE L'IMMEUBLE :
39 Rue Richard Lenoir
39 RUE RICHARD LENOIR
75011 PARIS

PARIS, 19/05/2026

PROCES-VERBAL D'ASSEMBLEE GENERALE

Le mardi 19 mai 2026 à 18h00

Les copropriétaires de la copropriété 39 Rue Richard Lenoir se sont réunis en Assemblée Générale à l'adresse suivante :
Agence lamy Nation
22 RUE DU SERGENT BAUCHAT
75012 PARIS

Sur convocation individuelle qui leur a été faite par le syndic par lettres recommandées avec accusés de réception ou par voie électronique ou contre émargement.

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	15	575	voix /	1000	voix soit	57.50%
Absents :	11	425	voix /	1000	voix soit	42,50%
Total :	**26**	**1000**	**voix /**	**1000**	**voix soit**	**100,00%**

Conformément à l'article 14 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 modifié, il a été établi une feuille de présence qui a été émargée par chaque membre entrant en séance, tant en leur nom personnel que comme mandataire éventuel.

La feuille de présence, certifiée sincère et véritable, permet de constater que 15 copropriétaires sur 26 sont présents ou représentés et possèdent 575 voix sur 1000 voix.
Elle identifie les copropriétaires ayant voté par correspondance.

AVOVENTES

GC

RAPPEL DE L'ORDRE DU JOUR

Résolution n°1 Page 3
Désignation du Président de séance

Résolution n°2 Page 3
Désignation des Scrutateurs

Résolution n°3 Page 3
Désignation du Secrétaire de séance

Résolution n°4 Page 3
Rapport d'activité du Conseil syndical

Résolution n°5 Page 3
Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

Résolution n°6 Page 4
Approbation du compte travaux : Diagnostic Technique Global

Résolution n°7 Page 4
Désignation à nouveau de la société LAMY en qualité deSyndic, approbation du contrat de mandat

Résolution n°8 Page 5
Désignation des membres du Conseil Syndical pour une durée d'un an

Résolution n°9 Page 5
Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2027 au 31/12/2027

Résolution n°10 Page 6
Tenue des Assemblées générales dans les locaux du Syndic – Convention de mise à disposition de salle de réunion.

Résolution n°11 Page 6
Point sur les procédures en cours – recouvrement impayés

Résolution n°12 Page 6
Etude des travaux de rénovation énergétique du Bâtiment A : présentation du projet

Résolution n°13 Page 6
Point sur la pose des compteurs d'eau télérelèves

Résolution n°14 Page 6
Décision du syndicat des copropriétaires de souscrire ur contrat de prestations de services avec le Syndic afin de mettre en place une assistance technique d'urgence en cas de sinistres sur les parties communes.
PJ : convention "Mon assistance 24/7"

PROCÈS VERBAL

RESOLUTION N° 1 : DESIGNATION DU PRESIDENT DE SEANCE

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - **Article 24**

Vote sur la candidature de l'

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	15	575	voix /	1000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	1000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	1000	voix
Ont voté pour :	15	575	voix /	1000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 288 voix sur 575 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée Générale désigne comme Président de séance

En application de l'article 15-1 du décret du 17 mars 1967, les pouvoirs adressés directement au syndic, sans indication du nom du mandataire, ont été remis pour distribution en début de réunion

---

RESOLUTION N° 2 : DESIGNATION DES SCRUTATEURS

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - **Article 24**

Vote sur la candidature de

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	15	575	voix /	1000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	1000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	1000	voix
Ont voté pour :	15	575	voix /	1000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 288 voix sur 575 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée Générale désigne comme Scrutateur

RESOLUTION N° 3 : DESIGNATION DU SECRETAIRE DE SEANCE

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - **Article 24**

Vote sur la candidature de

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	15	575	voix /	1000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	1000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	1000	voix
Ont voté pour :	15	575	voix /	1000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 288 voix sur 575 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée Générale désigne comme Secrétaire de séance

POINT D'INFORMATION N° 4 : RAPPORT D'ACTIVITE DU CONSEIL SYNDICAL

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport du Conseil syndical, sur l'activité du Conseil pendant l'exercice clos, prend bonne note de l'action de l'ensemble de ses membres et les en remercie.

RESOLUTION N° 5 : APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - **Article 24**

L'Assemblée Générale approuve sans réserve en leur forme, teneur et imputation, les comptes de l'exercice du

01/01/2025 au 31/12/2025, tels qu'ils figurent aux annexes jointes à la convocation de l'Assemblée Générale et qui font ressortir :

- un montant total de charges nettes de 32 157,60€ pour les opérations courantes
- un montant total de charges nettes de 10 060,03€ pour les travaux et opérations exceptionnelles.

La copropriété demande le remboursement de la location de la salle d'AG 2025 d'un montant de 200 € TTC.

Vote sur la proposition :

AVOVENTES

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 288 voix sur 575 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 6 : APPROBATION DU COMPTE TRAVAUX : DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - **Article 24**

Après délibération, l'assemblée générale approuve le compte des travaux "Diagnostic Technique Global" décidés par la 10ème résolution de l'assemblée générale du 05/03/2024 présentant un solde créditeur de 359.97 € qui sera réparti lors de la régularisation des charges arrêtées au 31/12/2025 selon les tantièmes de charges communes générales.

Vote sur la proposition :

AVOVENTES

Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 288 voix sur 575 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 7 : DESIGNATION A NOUVEAU DE LA SOCIETE LAMY EN QUALITE DE SYNDIC, APPROBATION DU CONTRAT DE MANDAT

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - **Article 25 / Article 25-1**

L'Assemblée Générale désigne à nouveau en qualité de Syndic, la société LAMY Société par Actions Simplifiée au capital de 219 388 000 € dont le siège social est situé au 51, Boulevard de Courcelles 75008 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le n° 487 530 099, titulaire de la carte professionnelle N°CPI 7501 2015 000 001 224 délivrée par la CCI de Paris Ile-de-France et portant sur les activités de « Transaction sur immeubles et fonds de commerce », « Gestion immobilière », « Prestations touristiques » et « Syndic de copropriété », bénéficiaire d'une garantie financière au titre de son activité de Syndic de copropriété pour un montant de 602 000 000 €uros, octroyée par la Compagnie Européenne de Garanties et cautions, dont le siège social est au 59 avenue Pierre Mendès France 75013 PARIS.

Le Syndic est nommé pour une durée d'un an, le contrat entrera en vigueur le 01/07/2026 et prendra fin le 30/06/2027

Conformément à la proposition jointe à la convocation, les honoraires des prestations incluses au titre du forfait sont fixés à 6 160€ HT soit 7392 € TTC.

L'Assemblée Générale des copropriétaires désigne AVOVENTES en sa qualité de Présidente de séance, pour signer le contrat de mandat de Syndic adopté au cours de la présente réunion.

Vote sur la proposition :

AVOVENTES

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 501 voix sur 1000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 8 : DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL POUR UNE DUREE D'UN AN

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - **Article 25 / Article 25-1**

Sont actuellement membres du Conseil Syndical :

Il convient de procéder au renouvellement de leur mandat et/ou àla désignation de nouveaux membres.

Vote sur la candidature de Mme

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	15	575	voix /	1000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	1000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	1000	voix
Ont voté pour :	15	575	voix /	1000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 501 voix sur 1000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la candidature de

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	15	575	voix /	1000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	1000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	1000	voix
Ont voté pour :	15	575	voix /	1000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 501 voix sur 1000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la candidature de

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	15	575	voix /	1000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	1000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	1000	voix
Ont voté pour :	15	575	voix /	1000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 501 voix sur 1000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la candidature de

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	15	575	voix /	1000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	1000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	1000	voix
Ont voté pour :	15	575	voix /	1000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 501 voix sur 1000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la candidature de

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	15	575	voix /	1000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	1000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	1000	voix
Ont voté pour :	15	575	voix /	1000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 501 voix sur 1000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

En conséquence, l'Assemblée Générale désigne :

en qualité de membres du Conseil Syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de 1 an et jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de la copropriété arrêtés au 31/12/2026

RESOLUTION N° 9 : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 01/01/2027 AU 31/12/2027

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - **Article 24**

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967, l'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation pour l'exercice du 01/01/2027 au 31/12/2027 arrêté à la somme de

34 350 €.
Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le Syndic assisté du Conseil Syndical, et sera appelé par provisions trimestrielles exigibles le 1er jour de la période fixée. Au cas où le budget prévisionnel de l'exercice suivant ne pourrait être voté préalablement au début dudit exercice, le syndic est autorisé à appeler successivement les deux premières provisions trimestrielles, chacune d'un montant égal au quart du budget prévisionnel objet de la présente résolution.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	15	575	voix /	1000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	1000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	1000	voix
Ont voté pour :	15	575	voix /	1000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 288 voix sur 575 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 10 : TENUE DES ASSEMBLEES GENERALES DANS LES LOCAUX DU SYNDIC – CONVENTION DE MISE A DISPOSITION DE SALLE DE REUNION.

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - **Article 24**

Après avoir pris connaissance des dispositions de l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 qui autorisent le syndic à conclure avec le syndicat des copropriétaires une convention portant sur des prestations de services autres que celles relevant de sa mission de syndic, l'Assemblée générale donne son accord pour conclure, une convention de mise à disposition d'une salle de réunion pour la tenue des assemblées générales du syndicat pour un montant forfaitaire annuel de 200 TTC soit 166.67 HT (compte tenu de la TVA en vigueur). Ce montant sera intégré au budget prévisionnel et réparti selon a clé de charges générales. L'assemblée générale prend acte que la décision reste applicable tant que la relation contractuelle entre le syndic et le syndicat des copropriétaires perdura.
L'Assemblée Générale des copropriétaires désigne l'AVOVENTES en sa qualité de Président de séance, pour signer la convention adoptée au cours de la présente réunion.

Vote sur la proposition :

AVOVENTES

Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 267 voix sur 532 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

POINT D'INFORMATION N° 11 : POINT SUR LES PROCEDURES EN COURS – RECOUVREMENT IMPAYES

Un point est développé en séance.
La vente forcée est prévue au 2 septembre 2026.

POINT D'INFORMATION N° 12 : ETUDE DES TRAVAUX DE RENOVATION ENERGETIQUE DU BATIMENT A : PRESENTATION DU PROJET

Un point est développé en séance.
Le dossier à voter sera présenté à une AG spéciale avant la fin de l'année 2026.

POINT D'INFORMATION N° 13 : POINT SUR LA POSE DES COMPTEURS D'EAU TELERELEVES

Un point est développé en séance. Tous les copropriétaires n'ont pas permis la pose du compteur d'eau télérelevé dans leur appartement. Un forfait devra être appliqué en attendant une régularisation.
La situation est annexée au présent procès-verbal.

RESOLUTION N° 14 : DECISION DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE SOUSCRIRE UN CONTRAT DE PRESTATIONS DE SERVICES AVEC LE SYNDIC AFIN DE METTRE EN PLACE UNE ASSISTANCE TECHNIQUE D'URGENCE EN CAS DE SINISTRES SUR LES PARTIES COMMUNES.

PJ : CONVENTION "MON ASSISTANCE 24/7"

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - **Article 25 / Article 25-1**

13

GC

Après avoir pris connaissance des nouvelles dispositions de l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 qui autorisent depuis le 1er juin 2020 le syndic à conclure avec le syndicat une convention portant sur des prestations de services autres que celles relevant de sa mission de syndic ; l'Assemblée générale décide de souscrire au contrat d'assistance technique d'urgence "Mon assistance 24/7" pour faire face à des dysfonctionnements majeurs survenant dans les parties communes ou sur les équipements communs en dehors des jours et heures ouvrables de l'agence.
Conformément aux conditions du contrat joint à la convocation, ce service sera facturé 1€ ht par lot principal et par mois (avec un minimum de 250 € TTC) au syndicat des copropriétaires, soit la somme de 374.40€ TTC pour l'ensemble du syndicat. Ce montant sera intégré au budget prévisionnel et réparti selon la clé de répartition des charges générales.

Vote sur la proposition :

AVOVENTES

Cette résolution est rejetée à la majorité absolue de 501 voix sur 1000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h57.

BC

RAPPEL DE L'ARTICLE 42 ALINEA 2 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965 :

« Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. »

LE PRESIDENT **LE SECRETAIRE**

AVOVENTES

Légende :	
Résolution acceptée	✓
Résolution refusée	✗
Absence de candidats	
Vote sans objet	
Aucune voix exprimée	
Point d'information	i