

**PROCES VERBAL
ASSEMBLEE DU 24/11/2025**

A rappeler impérativement
N/Réf. : 2079/AG44323
A.G du 24/11/2025

**Syndicat des Copropriétaires
8 & 8 BIS RUE CLAVEL**

Paris 19e Arrondissement, le
24/11/2025.

**PROCES VERBAL D'ASSEMBLEE GENERALE DU SYNDICAT DES
COPROPRIETAIRES
8 & 8 BIS RUE CLAVEL
8/8 BIS RUE CLAVEL
75019 - PARIS**

L'AN DEUX MILLEVINGT-CINQ, LE VINGT-QUATRE NOVEMBRE A 18H00

Les copropriétaires se sont réunis en assemblée générale,
Paroisse Sainte Colette Des Buttes Chaumont 14 bis allée Darius Milhaud - 75019 Paris 19e Arrondissement , sur
convocation adressée par le Syndic IMMO DE FRANCE PARIS IDF par lettre recommandée avec accusé de
réception, afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

RESOLUTION 1 : Election du président de séance

Majorité : Article24 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES

RESOLUTION 2 : Election du/des scrutateurs

Majorité : Titre

RESOLUTION 3 : Election du secrétaire de séance

Majorité : Article24 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES

RESOLUTION 4 : Point d'information concernant les travaux de rénovation énergétique

Majorité : Sans Vote

**RESOLUTION 5 : Vote du principe des travaux de rénovation énergétique selon le comparatif des devis
établi par le cabinet de maîtrise d'œuvre PELEGRIIN dont une copie est jointe**

Majorité : Article25 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES

RESOLUTION 6 : Vote des travaux du lot 1 : Façades

Majorité : Titre

RESOLUTION 7 : Vote des travaux du lot 2

Majorité : Titre

RESOLUTION 8 : Vote des travaux du lot 3 : Etanchéité

Majorité : Titre

RESOLUTION 9 : Vote des travaux du lot 4 : Ventilation

Majorité : Titre

RESOLUTION 10 : Vote des travaux du lot 5 : Chauffage

Majorité : Titre

RESOLUTION 11 : Vote des travaux avec Clause de révision des prix	✓
Majorité : Majorité absolue – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES	
RESOLUTION 12 : Vote d'une provision destinée à couvrir les aléas du chantier concernant les travaux	✓
Majorité : Majorité absolue – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES	
RESOLUTION 13 : Vote global permettant d'obtenir les subventions	✓
Majorité : Majorité absolue – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES	
RESOLUTION 14 : Projet de rénovation énergétique -Travaux optionnels	
Majorité : Titre	
RESOLUTION 15 : Vote des travaux avec Clause de révision des prix	✗
Majorité : Majorité absolue – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES	
RESOLUTION 16 : Vote d'une provision destinée à couvrir les aléas du chantier	✗
Majorité : Majorité absolue – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES	
RESOLUTION 17 : Mise en place des outils nécessaires à l'exécution de la phase travaux	
Majorité : Titre	
RESOLUTION 18 : Désignation du coordonnateur de sécurité et de protection de la santé (SPS)	
Majorité : Titre	
RESOLUTION 19 : Désignation de l'entreprise assurant la mission du bureau de contrôle technique pour la phase suivi des travaux du projet de rénovation énergétique	
Majorité : Titre	
RESOLUTION 20 : Souscription d'une assurance dommages ouvrages	
Majorité : Titre	
RESOLUTION 21 : Désignation d'un assistant à la maîtrise d'ouvrage (AMO) pour la phase suivie des travaux du projet de rénovation énergétique	✓
Majorité : Article25 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES	
RESOLUTION 22 : Honoraires du syndic pour les tâches de gestion financière, administrative et comptable relatives à ces travaux de rénovation énergétique	✓
Majorité : Majorité absolue – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES	
RESOLUTION 23 : Calendrier des appels de fonds	✓
Majorité : Majorité absolue – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES	
RESOLUTION 24 : Délégation de pouvoir	
Majorité : Titre	
RESOLUTION 25 : Mandat à l'effet de désigner un expert en valorisation de surplomb si nécessaire	✗
Majorité : Article25 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES	
RESOLUTION 26 : Délégation de pouvoir donnée à l'Assistant à Maîtrise d'Ouvrage Solihà pour procéder au dépôt des dossiers de subventions collectives	✓
Majorité : Article25 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES	
RESOLUTION 27 : Souscription d'un contrat pour la valorisation et la cession des certificats d'économies d'énergie	
Majorité : Titre	
RESOLUTION 28 : Base de répartition des aides collectives	
Majorité : Titre	
RESOLUTION 29 : Autorisation donnée au syndic pour l'ouverture d'un compte bancaire spécifique travaux	✓
Majorité : Article25 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES	
RESOLUTION 30 : Autorisation donnée au syndic pour représenter et signer tout document nécessaire à l'engagement, au déblocage et à la perception de toutes les subventions publiques	✓
Majorité : Article25 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES	

RESOLUTION 31 : Autorisation donnée au syndic pour demander des subventions et percevoir les fonds correspondants en vue du financement des travaux
Majorité : Article25 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



RESOLUTION 32 : Mandat à donner au syndic pour déposer les demandes de subventions pour le compte du Syndicat des Copropriétaires
Majorité : Article25 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



RESOLUTION 33 : Décision de financer la mise en œuvre des travaux de rénovation énergétique par l'utilisation du fonds travaux
Majorité : Article25 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



RESOLUTION 34 : Conditions suspensives de réalisation du projet
Majorité : Majorité absolue – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



RESOLUTION 35 : Les prêts
Majorité : Titre

RESOLUTION 36 : Approbation du Plan Pluriannuel de Travaux (PPT)
Majorité : Article25 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



RESOLUTION 37 : Recherche de la cause des écoulements sur le mur pignon donnant sur le 8 TER Clavel
Majorité : Titre

RESOLUTION 38 : Information Vélos
Majorité : Sans Vote

RESOLUTION 39 : Actualisation "FONDS TRAVAUX"
Majorité : Article25 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



Présent(s) et représenté(s)	34 copropriétaire(s)	Représentant	7432 / 10128 tantièmes
Dont votant(s) par correspondance	0 copropriétaire(s)	Représentant	0 / 10128 tantièmes

Absent(s)	4 copropriétaire(s)	Représentant	2696 / 10128 tantièmes
-----------	---------------------	--------------	------------------------

Liste des absents

SCI 8 RUE CLAVEL (2042), M/MME LEMAIRE PHILIPPE (196), M.&MME MAROM - GADOMSKA NATHAN-WANDA (285), MMES PITAUT MARTINE ET SYLVIE (173)

L'Assemblée Générale procède à la composition du bureau :

RESOLUTION 1 : Election du président de séance
Majorité : Article24 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



MME Annie GALOPIN a été élu président de séance.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 34 copropriétaires représentant 7432 / 7432 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 7432 / 7432 tantièmes.

RESOLUTION 2 : Election du/des scrutateurs
Majorité : Titre

L'assemblée générale désigne M/Mme ... en qualité de scrutateur de séance.

Majorité : Article 24

RESOLUTION 2.1 : Élection de MLE LE BOURNAULT MARIE-CECILE

Majorité : Article24 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



MLE LE BOURNAULT MARIE-CECILE a été élue scrutateur de séance.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 34 copropriétaires représentant 7432 / 7432 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 7432 / 7432 tantièmes.

RESOLUTION 2.2 : Élection de Laure GALOPIN

Majorité : Article24 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



Mme Laure GALOPIN a été élue scrutateur de séance.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 34 copropriétaires représentant 7432 / 7432 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 7432 / 7432 tantièmes.

RESOLUTION 3 : Election du secrétaire de séance

Majorité : Article24 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



MME ILIC Ivana a été élu(e) secrétaire de séance.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 34 copropriétaires représentant 7432 / 7432 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 7432 / 7432 tantièmes.

RESOLUTION 4 : Point d'information concernant les travaux de rénovation énergétique

Majorité : SansVote

Point d'information concernant les travaux de rénovation énergétique :

Mme Pelegrin Jade – M. Pallu – Mme Arrive – Mme Van Eck

Dans un contexte inflationniste où les prix de l'énergie en France ont connu une forte variabilité depuis 2021, mais également dans la continuité de la stratégie nationale bas carbone annoncée par l'état, le syndicat des copropriétaires a voté en 2023, la réalisation d'une étude de maîtrise d'œuvre (MOE) pour définir son projet de rénovation globale. Les actions engagées ont conduit, lors de l'assemblée générale du 24 avril 2025, le syndicat de copropriété à s'engager en faveur de la mise en œuvre du scénario 1. Pour rappel, suite à l'étude réalisée par le cabinet Pouget, la réalisation du scénario 1 [isolation par l'extérieur remplacement des fenêtres/mise en place des persiennes/isolation des planchers hauts et bas/isolation de combles/ réhabilitation du système de chauffage / mise en place d'une ventilation collective] a servi de modèle pour calculer le gain énergétique pour le bâtiment d'habitation, qui s'élevait à 52%.

Ainsi, la réalisation des travaux de rénovation énergétique global qui sont proposés à cette assemblée générale extraordinaire, permet au bâtiment d'habitation de bénéficier de subventions de la part de l'agence Nationale de l'habitat (ANAH), de la ville de Paris et de l'ECOPrêt copropriété, associé aux travaux ayant un impact énergétique.

Pour rappel, les subventions ne concernent que les travaux engagés par le bâtiment d'habitation [bâtiment 2] qui participent au gain énergétique. C'est pour cette raison que les coûts réalisés sur les parties communes générales, notamment l'isolation des façades et pignons sont décomposés.

Pour obtenir les aides et l'accès à l'ecoPTZ copropriété, l'assemblée générale doit s'exprimer en faveur de la décision de principe. Il détermine, pour le logement d'habitation, les montants globaux des travaux à financer, le montant global de la subvention accordé et valide les plans individuels de financement éligible à l'ecoPTZ.

Enfin, la réalisation des travaux est conditionnée par l'obtention des subventions prévues et simulées. Seuls les travaux réalisés via le Syndicat des Copropriétaires seront éligibles aux subventions et financables par les prêts collectifs

Dans le cas où la résolution 4, ci-dessous, ne serait pas adoptée à l'article 25 (majorité absolue) cela mettra fin au projet et nous devrons travailler sur un plan pluriannuel non subventionné.

RESOLUTION 5 : Vote du principe des travaux de rénovation énergétique selon le comparatif des devis établi par le cabinet de maîtrise d'œuvre PELEGREN dont une copie est jointe

Majorité : Article25 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés joints à la convocation, et après avoir pris connaissance de l'avis du conseil syndical et délibéré, décide d'effectuer les travaux de rénovation énergétique tels que prévus dans le comparatif établi par le maître d'œuvre PELEGREN.

Majorité : Article 25

Résultat du vote :

Ont voté pour : 33 copropriétaires représentant 7281 / 10128 tantièmes

A voté contre : 1 copropriétaire représentant 151 / 10128 tantièmes

MME SAYADA BRIGITTE (151)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 7281 / 10128 tantièmes.

RESOLUTION 6 : Vote des travaux du lot 1 : Façades

Majorité : Titre

- Travaux à réaliser pris en compte dans le calcul du gain et au confort énergétique :

Clef de répartition : charges communes générales :

Mise en place du chantier pour l'exécution du chantier

Echafaudage

Traitement des Façades et pignons bât 1 et Bât 2

Clef de répartition : charges particulières bâtiment 2 [habitation]

Isolation planchers bas du bâtiment d'habitation (cave) :

Isolation et coffrage des plancher hauts (porche et hall de l'escalier A)

Isolation des combles perdus

- **Travaux qui seront votés dans la résolution 14 : Travaux optionnels :**

Clef de répartition : charges communes générales

Ravalement du mur séparatif avec la propriété du 8 ter

Clef de répartition : charges particulières bâtiment 2 [habitation]

Agrandissement du local vélos

Dépose et remplacement du portail

Clef de répartition : charges particulières bâtiment 1 [local commercial]

Isolation des planchers bas

RESOLUTION 6.1 : Isolation des façades, pignons

Majorité : Article25 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



Les travaux soumis à la clef de répartition charges communes générales ont dû faire l'objet de résolutions différentes, car seul, le bâtiment 2 [d'habitation] bénéficie des subventions.

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles du rapport d'analyse des offres, pris connaissance de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré, décide de faire réaliser, **selon la clef de répartition charges communes générales**, par la société **COULON** pour un montant total de **615 038,4 € TTC** les travaux d'isolation des façades et pignons décomposés comme suit :

Mise en place du chantier pour l'exécution du chantier : [46 918,60 €TTC]

Bâtiment 2 d'habitation : 35849,80 €TTC

Bâtiment 1 local commercial : 11068,80 €TTC

Echafaudage : : [88 856,21 €TTC]

Bâtiment 2 d'habitation : 67 893,71 €TTC

Bâtiment 1 local commercial : 20 962,50 €TTC

Traitement des Façades et pignons bâti 1 et Bât 2 : [479 263,52 € TTC]
Bâtiment 2 d'habitation : 361 765,28 € TTC
Bâtiment 1 local commercial : 117 498,24 € TTC

Majorité : Article 25

Résultat du vote :
Ont voté pour : 33 copropriétaires représentant 7281 / 10128 tantièmes
A voté contre : 1 copropriétaire représentant 151 / 10128 tantièmes
MME SAYADA BRIGITTE (151)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 7281 / 10128 tantièmes.

RESOLUTION 6.2 : Mandat à donner au conseil syndical pour choisir l'entreprise qui réalisera le lot façade X
Majorité : Majorité absolue – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES

Sans objet.

RESOLUTION 6.3 : Isolation des planchers bas du bâtiment 2[habitation] ✓
Majorité : Majorité absolue – Base de répartition : Base de répartition 1000

Ces travaux ciblent le confort thermique des logements situés au RDC de l'escalier B, et des logements situés aux premier et dernier étage de l'escalier A.

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles du rapport d'analyse des offres, pris connaissance de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré, décide de faire réaliser, selon la clef de répartition charges particulières bâtiment 2 [habitation], les travaux d'isolation des planchers/plafonds du bâtiment 2 d'habitation, par la société COULON pour un montant total de 28 417,31 € TTC :

Isolation planchers bas du bâtiment d'habitation : [15415,96 € TTC]
Isolation et coffrage des plancher hauts (porche et hall de l'escalier A) [13001,35 € TTC]

Majorité : Article 25

Résultat du vote :

Ont voté pour : 33 copropriétaires représentant 9150 / 10161 tantièmes
A voté contre : 1 copropriétaire représentant 189 / 10161 tantièmes
MME SAYADA BRIGITTE (189)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 9150 / 10161 tantièmes.

RESOLUTION 6.4 : Mandat à donner au conseil syndical pour choisir l'entreprise qui réalisera le lot façade

Majorité : Article25 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



Sans objet.

RESOLUTION 6.5 : Isolation des combles

Majorité : Majorité absolue – Base de répartition : Base de répartition 1000



Ces travaux ciblent le confort thermique des logements situés au dernier étage

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles du rapport d'analyse des offres, pris connaissance de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré, décide de faire réaliser, selon la clef de répartition charges particulières bâtiment 2 d'habitation, par la société COULON pour un montant de 18 861,14 € TTC les travaux d'isolation des combles.

Majorité : Article 25

Résultat du vote :

Ont voté pour : 33 copropriétaires représentant 9150 / 10161 tantièmes
A voté contre : 1 copropriétaire représentant 189 / 10161 tantièmes
MME SAYADA BRIGITTE (189)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 9150 / 10161 tantièmes.

RESOLUTION 6.6 : Mandat à donner au conseil syndical pour choisir l'entreprise qui réalisera le lot façade

Majorité : Article25 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



Sans objet.

RESOLUTION 6.7 : Compensation suite à empiètement

Majorité : Article25 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



La mise en œuvre des travaux de rénovation des pignons génère un empiètement de quelques centimètres sur l'assiette de l'immeuble mitoyen nécessitant d'obtenir l'accord du voisin sur la constitution d'une servitude dite de surplomb du pignon en faveur du syndicat des copropriétaires.

(1)

En compensation, la copropriété demandeuse, (notre copropriété) doit verser un dédommagement à hauteur de l'empiètement.

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré, décide de provisionner la somme de **12 000 €TTC**, répartie comme suit :

vote :

Clef de répartition : charges communes générales

Majorité : Article 25

Résultat du vote :

Ont voté pour : 33 copropriétaires représentant 7281 / 10128 tantièmes
A voté contre : 1 copropriétaire représentant 151 / 10128 tantièmes
MME SAYADA BRIGITTE (151)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 7281 / 10128 tantièmes.

RESOLUTION 7 : Vote des travaux du lot 2

Majorité : Titre

Le remplacement des fenêtres participe à l'atteinte des gains énergétiques globaux et donc au calcul du taux de l'aide. Ne pas faire réaliser les travaux de remplacement des fenêtres installées avant 2012 pourrait impacter directement les chances pour la copropriété d'atteindre les objectifs. Par ailleurs, choisir de remplacer ses fenêtres dans le cadre de l'étude permet au copropriétaire d'être assuré que les travaux, réalisés sous contrôle du MOE, seront réalisés dans les règles de l'art.

Pour rappel : les copropriétaires sont tenus de faire réaliser les travaux, sauf s'ils sont en mesure de prouver la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes. Cependant, en absence de facture, le copropriétaire, pourra solliciter le MOE qui identifiera si le remplacement des fenêtres est nécessaire.

Les coûts ci-dessous sont donnés pour une solution de base : pose en mode rénovation /tout aluminium/ sans oscillant battant... Est joint à l'ordre du jour en annexe un tableau des prix des différentes options qui permettra à chacun, dans un deuxième temps, de préciser les options qu'il souhaite retenir.

Clefs de répartition : charges : TPIC

Remplacement des fenêtres en mode rénovation

Remplacement de la porte du logement RDC (ex loge)

Remplacement des persiennes sans projection

Travaux optionnels se reporter à la résolution 14

Clefs de répartition : charges escalier A bâtiment 2 d'habitation

Remplacement de la porte de l'escalier A :

Clefs de répartition : charges particulières bâtiment 1 local commercial

Remplacement des menuiseries du local commercial :

Remarque :

Les copropriétaires qui devront remplacer leurs fenêtres peuvent bénéficier d'une aide de la ville de Paris, sous réserve que cela se fasse dans un environnement particulier[cadre TPIC : travaux particuliers d'intérêt collectif : se reporter à la résolution ci-dessous] . Le montant de l'aide est dépendant de la situation de chaque copropriétaire et notamment du montant global de la subvention allouée et donc du gain énergétique global obtenu.

Il faut noter que les options individuelles ne sont pas subventionnées.

RESOLUTION 7.1 : Crédit de la clef de répartition TPIC [travaux privés d'intérêt collectif] dédiée aux travaux de menuiseries (fenêtres et persiennes) du projet de réhabilitation

Majorité : Article25 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES

Les TPIC sont réalisés sur des parties privatives (portes, fenêtres, volets, etc.) et ont un impact direct sur le gain énergétique de l'ensemble de la copropriété.

Pour que soit intégrées, dans le calcul des aides, les montants des menuiseries remplacées, il est nécessaire de créer une clef spécifique [travaux privés d'intérêt collectif] dans le cadre de ce projet.

Conséquences :

- les copropriétaires financeront leurs propres menuiseries,
- En retour ils recevront une aide dédiée, qui ne doit pas conduire au dépassement du plafond individuel accordé et qui sera en adéquation avec les dépenses réalisées.

Vote

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale décide de voter en faveur de la création de la nouvelle clef de répartition TPIC [travaux privés d'intérêt collectif] dans le cadre du projet de réhabilitation thermique du bâtiment d'habitation.

Majorité : Article 25

Résultat du vote :

Ont voté pour : 33 copropriétaires représentant 7281 / 10128 tantièmes
A voté contre : 1 copropriétaire représentant 151 / 10128 tantièmes
MME SAYADA BRIGITTE (151)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 7281 / 10128 tantièmes.

RESOLUTION 7.2 : fenêtres bâtiment 2

Majorité : Majorité absolue – Base de répartition : Base de répartition 1000



Après en avoir délibéré, l'assemblée générale décide du vote des travaux de remplacement de fenêtres du bâtiment [2] d'habitation relevant de la définition donnée aux conditions de majorité de l'article 25f, lesquels bien qu'étant réalisés sur des parties privatives relèvent de travaux d'intérêt collectif : les copropriétaires concernés, seront tenus de réaliser les travaux, sauf s'ils sont en mesure de prouver la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes . Ces travaux seront réalisés par l'entreprise LORILLARD pour un montant (hors options) de 66 140, 93 €TTC,. Ce montant sera réparti individuellement par copropriétaire concerné en fonction des bons de commande individuels pour chaque copropriétaire.

Remplacement des fenêtres en mode rénovation : [61 535,83 €TTC]

Remplacement de la porte fenêtre du logement RDC (ex loge) [4605,10 €TTC]

Majorité : Article 25

Résultat du vote :

Ont voté pour : 33 copropriétaires représentant 9150 / 10161 tantièmes
A voté contre : 1 copropriétaire représentant 189 / 10161 tantièmes
MME SAYADA BRIGITTE (189)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 9150 / 10161 tantièmes.

RESOLUTION 7.3 : Modalités

Majorité : Majorité absolue – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



Sans objet.

RESOLUTION 7.4 : Remplacement des persiennes métalliques

Majorité : Majorité absolue – Base de répartition : Base de répartition 1000



Le remplacement des persiennes est nécessaire, celles en place n'étant pas compatibles avec les travaux d'isolation par l'extérieur à réaliser.



Pour assurer le confort d'été, la variante intégrant l'ouverture par projection pourra être retenue par le copropriétaire qui le souhaite sachant que le montant de l'option (**140 €HT par persienne**) n'est pas considéré dans le calcul de l'aide.

A l'issue du vote travaux, une fois l'ordre de service envoyé à l'entreprise retenue, le MOE adressera un bordereau aux copropriétaires à titre individuel pour le choix de l'option.

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles du rapport d'analyse des offres, pris connaissance de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré, décide de faire réaliser la pose de persiennes. Ces travaux seront réalisés par l'entreprise LORILLARD pour un montant de 104 490,37 € TTC (hors option).

Ce montant sera réparti individuellement par copropriétaire concerné en fonction des bons de commande individuels pour chaque copropriétaire en supplément de la quote-part des travaux collectifs.

Majorité : Article 25

Résultat du vote :

Ont voté pour : 33 copropriétaires représentant 9150 / 10161 tantièmes
A voté contre : 1 copropriétaire représentant 189 / 10161 tantièmes
MME SAYADA BRIGITTE (189)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 9150 / 10161 tantièmes.

RESOLUTION 7.5 : Mandat à donner au conseil syndical

Majorité : Article25 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



Sans objet.

RESOLUTION 8 : Vote des travaux du lot 3 : Etanchéité

Majorité : Titre

Il s'agit de procéder à l'isolation des terrasses non accessibles pour le bâtiment d'habitation qui apportent beaucoup d'humidité et d'inconfort thermique dans les logements situés au-dessous. Il concerne aussi l'isolation par l'extérieur du plafond de la poste : ce poste est identifié comme optionnel ainsi que la végétalisation des terrasses donnant sur rue.

Il s'agit aussi de remplacer les vasistas d'accès au toit en vue de protéger l'isolation des combles.

Travaux contribuant à la réalisation du gain énergétique :

Clefs de répartition : charges communes générales

Travaux préparatoires déblais et installations de gardes du corps sur les terrasses du bâtiment d'habitation

Végétalisation de la terrasse du logement du RDC [ex loge]
Remplacement des vasistas d'accès au toit

Clefs de répartition : charges particulières bâtiment 2

Isolation des toitures terrasses non accessibles du bâtiment d'habitation et traitement des points singuliers du bâtiment 2
Peinture réfléchissante (dans le cas où les travaux de végétalisations ne seraient pas votés)

Les votes optionnels : cf résolution °14 - travaux optionnels

Clefs de répartition : charges particulières bâtiment 1 local commercial

Isolation du plafond haut du local commercial par l'extérieur :
Traitement des points singuliers du bâtiment 1 :

Clefs de répartition : charges communes générales

Végétalisation de la terrasse située au-dessus du local commercial (si l'isolation du local commercial a été voté) :
Protection accès terrasse garde corps :

RESOLUTION 8.1 : Travaux préparatoire et déblai et installation de gardes du corps pour le bâtiment 2[habitation]

Majorité : Article 25 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



Cette résolution va permettre l'intervention sur les terrasses inaccessibles prévue dans la résolution suivante

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles du rapport d'analyse des offres, pris connaissance de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré, décide de faire réaliser dans le cadre des travaux d'étanchéité, identifiés ci-dessous par la société SAS TEC pour un montant de 20 313,24 €TTC selon la clef de répartition charges communes générales les travaux suivants :

Travaux préparatoires déblais et installations de gardes du corps sur les terrasses du bâtiment d'habitation

Majorité : Article 25

Résultat du vote :

Ont voté pour : 33 copropriétaires représentant 7281 / 10128 tantièmes

A voté contre : 1 copropriétaire représentant 151 / 10128 tantièmes
MME SAYADA BRIGITTE (151)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 7281 / 10128 tantièmes.

RESOLUTION 8.2 : Travaux d'étanchéité des toitures terrasses et traitement des points particuliers du bâtiment 2 d'habitation

Majorité : Majorité absolue – Base de répartition : Base de répartition 1000



L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles du rapport d'analyse des offres, pris connaissance de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré, décide de faire réaliser les travaux d'étanchéité identifiées ci-dessous par la société SAS TEC pour un montant de **17265,07 € TTC, selon la clef de répartition charges bâtiment 2 d'habitation.**

Isolation des toitures terrasses non accessibles du bâtiment 2 d'habitation : **13 916,5 € TTC**

Traitements des points singuliers du bâtiment 2 : **3 348,57 € TTC**

Majorité : Article 25

Résultat du vote :

Ont voté pour : 33 copropriétaires représentant 9150 / 10161 tantièmes

A voté contre : 1 copropriétaire représentant 189 / 10161 tantièmes

MME SAYADA BRIGITTE (189)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 9150 / 10161 tantièmes.

RESOLUTION 8.3 : Mandat à donner au conseil syndical

Majorité : Article 25 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES

X

Sans objet.

RESOLUTION 8.4 : Travaux de végétalisation de la terrasse du logement du RDC [ex loge

Majorité : Article 25 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES

X

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles du rapport d'analyse des offres, pris connaissance de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré, décide de faire réaliser les travaux d'étanchéité identifiées ci-dessous par la société SAS TEC pour un montant de **4726,4 € TTC , selon la clef de répartition charges communes générales**

Majorité : Article 25

Résultat du vote :

Ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 2388 / 10128 tantièmes

MME BREDECHE JULIE (189), M./MME BUREAU ALICE / PICARDAT PIERRE-LOUP (241) représenté(e) par M.&MME CHOYE/CLOIX NICOLAS/VALENTINE, M.&MME CHOYE/CLOIX NICOLAS/VALENTINE (285), MLLE COUDRIOU JOELLE (166), M/ME DAFRI / SPEIDEL KHAMEL et SANDRINE (342), MME DEPEYRE SYLVIE (166), INDIV HERBIN (187) représenté(e) par MME DEPEYRE SYLVIE , M. NYBERG VIKTOR (128), MME PARENT Christiane (245), MME SELIMI MERITA (161), M/ME WEBER / MASSONI VINCENT / ANNA (278)

Ont voté contre : 23 copropriétaires représentant 5044 / 10128 tantièmes

Cette résolution est rejetée. La majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires n'a pas été atteinte soit 2388 tantièmes.

RESOLUTION 8.5 : Remplacement des vasistas d'accès au toit
Majorité : Article25 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles du rapport d'analyse des offres, pris connaissance de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré, décide de faire remplacer les vasistas d'accès au toit par l'entreprise SAS TEC pour un montant de **8250 € TTC**, selon la clef de répartition charges communes générales.

Majorité : Article 25

Résultat du vote :

Ont voté pour : 33 copropriétaires représentant 7281 / 10128 tantièmes
A voté contre : 1 copropriétaire représentant 151 / 10128 tantièmes
MME SAYADA BRIGITTE (151)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 7281 / 10128 tantièmes.

RESOLUTION 8.6 : Peinture réfléchissante
Majorité : Majorité absolue – Base de répartition : Base de repartition 1000

Ces travaux pourront être retenus dans le cas où la résolution concernant la végétalisation serait rejetée

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles du rapport d'analyse des offres, pris connaissance de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré, décide de faire réaliser la mise en place d'une peinture réfléchissante sur la terrasse d'habitation, par la société SAS TEC, pour un montant de **4451,87 € TTC** selon la clef de répartition charges bâtiment 2.

Majorité : Article 25

Résultat du vote :

Ont voté pour : 33 copropriétaires représentant 9150 / 10161 tantièmes
A voté contre : 1 copropriétaire représentant 189 / 10161 tantièmes
MME SAYADA BRIGITTE (189)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 9150 / 10161 tantièmes.

RESOLUTION 9 : Vote des travaux du lot 4 : Ventilation
Majorité : Titre

RESOLUTION 9.1 : Vote des travaux du lot 4 : Ventilation
Majorité : Majorité absolue – Base de répartition : Base de repartition 1000



L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles du rapport d'analyse des offres, pris connaissance de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré, décide de faire réaliser les travaux de mise en œuvre d'une ventilation collective par l'**entreprise AIRPUR**, pour un montant de **129 179,68 € TTC** répartis selon la clef de répartition charges particulières bâtiment 2 d'habitation.

Majorité : Article 25

Résultat du vote :

Ont voté pour : 33 copropriétaires représentant 9150 / 10161 tantièmes
A voté contre : 1 copropriétaire représentant 189 / 10161 tantièmes
MME SAYADA BRIGITTE (189)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 9150 / 10161 tantièmes.

RESOLUTION 9.2 : Mandat à donner au conseil syndical
Majorité : Article25 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



Sans objet.

RESOLUTION 9.3 : condamnation des vide-ordures
Majorité : Majorité absolue – Base de répartition : Base de repartition 1300



L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles du rapport d'analyse des offres, pris connaissance de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré, décide de faire réaliser les travaux de condamnation des vide-ordures par l'**entreprise AIRPUR**, pour un montant de **7216 € TTC** répartis selon la clef de répartition charges escalier A du bâtiment 2 d'habitation.

Majorité : Article 25

Résultat du vote :

Ont voté pour : 10 copropriétaires représentant 7463 / 10000 tantièmes
Ont voté contre : 3 copropriétaires représentant 2537 / 10000 tantièmes
MME AGOSTINHO VALERIE (725), MME BLOCH EMILIE (1158), MME SAYADA BRIGITTE (654)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 7463 / 10000 tantièmes.

RESOLUTION 10 : Vote des travaux du lot 5 : Chauffage

Majorité : Titre

La société CRAM assure l'entretien et la réparation de l'installation de chauffage. Elle est le prestataire de l'immeuble depuis sa mise en service. Les échanges avec ce partenaire et le CS sont très cordiaux et directs. A chaque difficulté rencontrée cette entreprise a toujours recherché des solutions adaptées. Le syndicat de copropriété a signé trois contrats avec elle : le P1 : délivrance de calories : du fait de sa taille elle propose des tarifs de rachat du gaz au meilleur prix sur le marché dérégulé. Ce poste est un poste à intérressement, la CRAM étant pénalisée si elle ne remplit pas les objectifs de consommation sur la période de chauffe. Cet intérressement fait l'objet de tractation annuelle avec le syndicat de copropriété.

Le P2 : elle assure l'entretien et la maintenance de l'installation.

Le P3 : garantie de bon fonctionnement des gros équipements. A ce sujet, le déficit de ce poste réalisé sur la période 2024/2025, dû au remplacement de gros équipements est supporté par la CRAM.

L'expertise du MOE montre que les offres des candidats en termes de qualité répondent pleinement au cahier des charges.

Bien que le tarif proposé par la CRAM soit un peu supérieur de celui du concurrent, il nous semble nécessaire de retenir cette entreprise. Début 2026 nous aurons à renouveler les contrats arrivant à terme. Il sera plus aisément et ce, sur une période de deux ans (jusqu'au travaux), de prolonger la durée des contrats existants sans subir d'augmentation importante ni de dépenses lourdes d'équipements.

RESOLUTION 10.1 : Choix de l'entreprise : choix 1

Majorité : Majorité absolue – Base de répartition : Base de répartition 0300



L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles du rapport d'analyse des offres, pris connaissance de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré, décide de faire réaliser les travaux de réhabilitation de l'installation de chauffage par l'entreprise CRAM , pour un montant de 177 280,71€ TTC . clef de répartition : charges chauffage.

Majorité : Article 25

Résultat du vote :

Ont voté pour : 33 copropriétaires représentant 9182 / 10170 tantièmes
A voté contre : 1 copropriétaire représentant 184 / 10170 tantièmes

MME SAYADA BRIGITTE (184)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 9182 / 10170 tantièmes.

RESOLUTION 10.2 : Mandat à donner au conseil syndical pour choisir l'entreprise qui réalisera le lot chauffage

Majorité : Article 25 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



Sans objet

RESOLUTION 11 : Vote des travaux avec Clause de révision des prix

Majorité : Majorité absolue – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



L'assemblée générale prend note que le coût des travaux est garanti par l'entreprise si les travaux sont engagés dans un délai d'un an suivant l'émission du devis. Si les travaux sont engagés postérieurement au délai d'un an, l'assemblée générale est informée que le coût des travaux pourra être révisé à la demande de l'entreprise, en fonction du dernier indice INSEE Bâtiment BT connu au jour de l'engagement des travaux et ce, afin de compenser la hausse actuelle du coût des matières premières.

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés, pris connaissance de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré, décide de retenir 2% des travaux TTC.

Majorité : Article 25

Résultat du vote :

Ont voté pour : 33 copropriétaires représentant 7281 / 10128 tantièmes

A voté contre : 1 copropriétaire représentant 151 / 10128 tantièmes

MME SAYADA BRIGITTE (151)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 7281 / 10128 tantièmes.

RESOLUTION 12 : Vote d'une provision destinée à couvrir les aléas du chantier concernant les travaux

Majorité : Majorité absolue – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



L'assemblée générale, après en avoir délibéré, vote la constitution d'une provision destinée à couvrir les aléas de chantier correspondant à 5% du montant TTC.

Clef de répartition : charges communes générales

Majorité : Article 25

Résultat du vote :

Ont voté pour : 33 copropriétaires représentant 7281 / 10128 tantièmes

A voté contre : 1 copropriétaire représentant 151 / 10128 tantièmes
MME SAYADA BRIGITTE (151)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 7281 / 10128 tantièmes.

RESOLUTION 13 : Vote global permettant d'obtenir les subventions
Majorité : Majorité absolue – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



Pour permettre aux copropriétaires de bénéficier de l'aide accordée au remplacement des fenêtres et des volets, la représentante de Soliha a accepté de recevoir avant le 28 novembre le montant global révisé des dépenses affectées au lot menuiserie. De ce fait ces dépenses , qui seront affectées nominativement selon la clef de répartition TPIC vont impacter le montant du programme de travaux voté (passage d'un taux de remplacement des fenêtres de 37% à plus de 50%) et contribuer à une augmentation du montant de l'aide.

Aussi, en réalisant le programme de travaux voté précédemment, qui permet d'atteindre un gain énergétique de 54%, la copropriété bénéficiera

- de la subvention MPR collective, calculée sur la base d'un taux de 45% des dépenses contribuant à l'atteinte du gain énergétique, qui sera augmentée pour intégrer les menuiseries,
- de certificats d'énergie (subvention collective) évalué à ce jour à un montant de : 20 549 €
- des aides de la ville de Paris (collectives et individuelles) réajustées en fonction du coût total des travaux votés

Il faut noter que, pour permettre aux copropriétaires d'avoir une estimation de leur montant à charge lors de la présente assemblée générale, et sur la base des devis déposés en amont de cette dernière, la représentante de Soliha a réalisé, pour chaque copropriétaire , une simulation permettant à chacun, d'avoir connaissance de leur reste à charge du moment. Le montant global qui a permis de simuler les quotes-parts, représente un montant de : 1 038 411 € HT, le montant global de l'aide collective (MPR + aide collective)de la ville de Paris demandée s'élève à 669 470 €. A cela peut s'ajouter la prime fraicheur de la ville de Paris (travaux de végétalisation) qui s'élève à un montant de 20250 €.

Majorité : Article 25

Résultat du vote :

Ont voté pour : 33 copropriétaires représentant 7281 / 10128 tantièmes
A voté contre : 1 copropriétaire représentant 151 / 10128 tantièmes
MME SAYADA BRIGITTE (151)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 7281 / 10128 tantièmes.

RESOLUTION 14 : Projet de rénovation énergétique -Travaux optionnels

Majorité : *Titre*

Les travaux optionnels (énergétiques ou non) ne sont pas obligatoires pour garantir les subventions. Ceux qui permettent une amélioration énergétique, peuvent cependant aussi bénéficier des subventions prévues par le projet.

Clefs de répartition : charges escalier A bâtiment 2 d'habitation

Remplacement de la porte de l'escalier A :

Clef de répartition : charges particulières bâtiment 2 [habitation]

Agrandissement du local vélos

Dépose et remplacement du portail

Clefs de répartition : charges particulières bâtiment 1 local commercial

Isolation du plafond haut du local commercial par l'extérieur

Traitement des points singuliers du bâtiment 1

Isolation des planchers bas

Remplacement des menuiseries du local commercial :

Clefs de répartition : charges communes générales

Végétalisation de la terrasse située au-dessus du local commercial (si l'isolation du local commercial a été voté)

Protection accès terrasse garde corps

Ravalement du mur séparatif avec la propriété du 8 ter

RESOLUTION 14.1 : Remplacement porte hall d'entrée de l'escalier A bâtiment 2

Majorité : Majorité absolue – Base de répartition : Base de répartition 1300



L'assemblée générale après avoir pris connaissance du rapport présenté par le MOE, après avoir pris connaissance de l'avis du conseil syndical, et délibéré, décide de retenir l'entreprise **LORILLARD** pour un montant **6649,70 € TTC** €TTC. Seuls les copropriétaires du bâtiment A prendront part au vote :

Clef de répartition : Charge escalier A du bâtiment 2(habitation)

Majorité : Article 25

Résultat du vote :

Ont voté pour : 11 copropriétaires représentant 8798 / 10000 tantièmes
Ont voté contre : 2 copropriétaires représentant 1202 / 10000 tantièmes
SCI JANMART (548), MME SAYADA BRIGITTE (654)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 8798 / 10000 tantièmes.

RESOLUTION 14.2 : Agrandissement du local vélos€ TTC bâtiment 2 (habitation)

Majorité : Article 25 – Base de répartition : Base de répartition 1000



L'assemblée générale après avoir pris après avoir pris connaissance du rapport présenté par le MOE après avoir pris connaissance de l'avis du conseil syndical, et délibéré, décide de retenir l'entreprise **COULON**, pour réaliser l agrandissement du local vélos pour un montant de: **1100,10 € TTC**.

Clef de répartition : charge communes particulières bâtiment 2 (habitation)

Majorité : Article 25

Résultat du vote :

Ont voté pour : 32 copropriétaires représentant 8856 / 10161 tantièmes
A voté contre : 1 copropriétaire représentant 189 / 10161 tantièmes
MME SAYADA BRIGITTE (189)
S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 294 / 10161 tantièmes
SUCC AUMASSON CLAUDE (294)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 8856 / 10161 tantièmes.

RESOLUTION 14.3 : Rénovation du portail d'entrée bâtiment 2 (habitation)

Majorité : Majorité absolue – Base de répartition : Base de répartition 1000



L'assemblée générale après avoir pris connaissance du rapport présenté par le MOE, après avoir pris connaissance de l'avis du conseil syndical, et délibéré, décide de réaliser le remplacement du portail d'entrée, pour un montant de **21083,50 € TTC**.

Sous réserve que les copropriétaires soient consultés.

Clef de répartition : charge communes particulières bâtiment 2 (habitation)

Majorité : Article 25

Résultat du vote :

Ont voté pour : 33 copropriétaires représentant 9150 / 10161 tantièmes
A voté contre : 1 copropriétaire représentant 189 / 10161 tantièmes
MME SAYADA BRIGITTE (189)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 9150 / 10161 tantièmes.

RESOLUTION 14.4 : Isolation des planchers bas du local commercial (bâtiment 1)
Majorité : Article 25 – Base de répartition : Base de répartition 1000

X

L'assemblée générale après avoir pris connaissance du rapport présenté par le MOE, après avoir pris connaissance de l'avis du conseil syndical, et délibéré, décide de retenir l'entreprise COLON pour un montant de: 9134,06 € TTC

Clef de répartition : charge particulières bâtiment 1 (local commercial)

Majorité : Article 25

Résultat du vote :

Cette résolution est rejetée. La majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires n'a pas été atteinte soit 0 tantièmes.

RESOLUTION 14.5 : Menuiseries extérieures du local commercial (bâtiment 1)
Majorité : Article 25 – Base de répartition : Base de répartition 1000

X

L'assemblée générale après avoir pris connaissance du rapport présenté par le MOE, après avoir pris connaissance de l'avis du conseil syndical, et délibéré, décide de retenir l'entreprise LORILLARD pour un montant de 32 810.00 € HT.

A l'issue du vote travaux, une fois l'ordre de service envoyé à l'entreprise retenue, le MOE adressera un bordereau aux copropriétaires à titre individuel pour le choix des options.

A titre informatif les coûts de toutes les variantes proposées se trouvent dans l'annexe « fenêtres ».

Clef de répartition : charge particulières bâtiment 1 (local commercial)

Majorité : Article 25

Résultat du vote :

Cette résolution est rejetée. La majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires n'a pas été atteinte soit 0 tantièmes.

RESOLUTION 14.6 : Isolation plancher haut et étanchéité par l'extérieur bâtiment 1 (local commercial) - Autorisation

Majorité : Article25 – Base de répartition : *Base de répartition 1000*

✗

L'assemblée générale donne autorisation au propriétaire du lot 1/2 pour faire réaliser, dans le cadre des travaux de réhabilitation de l'immeuble, l'isolation par l'extérieur du plancher haut du local commercial par l'entreprise SAS TEC. Les travaux d'étanchéité consécutifs à cette intervention, seront réalisés à sa charge par la société SAS TEC retenue dans le cadre de l'étude.

Clef de répartition : charge communes générales

Majorité : Article 25

Résultat du vote :

Cette résolution est rejetée. La majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires n'a pas été atteinte soit 0 tantièmes.

RESOLUTION 14.7 : Isolation plancher haut par l'extérieur

Majorité : Article25 – Base de répartition : *Base de répartition 1000*

✗

L'assemblée générale après avoir pris connaissance du rapport présenté par le MOE, après avoir pris connaissance de l'avis du conseil syndical, et délibéré, décide de retenir l'entreprise SAS TEC pour un montant 28 128,41 €TTC

Clef de répartition : charge particulière bâtiment 1

Majorité : Article 25

Résultat du vote :

Cette résolution est rejetée. La majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires n'a pas été atteinte soit 0 tantièmes.

RESOLUTION 14.8 : travaux de végétalisation sur le toit terrasse du bâtiment 1

Majorité : Article25 – Base de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES*

✗

L'assemblée générale après avoir pris connaissance du rapport présenté par le MOE, après avoir pris connaissance de l'avis du conseil syndical, et délibéré, décide de retenir l'entreprise SAS TEC pour un montant 28 814,16 €TTC

Clef de répartition : charge communes générale

Majorité : Article 25

Résultat du vote :

Ont voté pour : 8 copropriétaires représentant 2071 / 10128 tantièmes

M./MME BUREAU ALICE / PICARDAT PIERRE-LOUP (241) représenté(e) par M.&MME CHOYE/CLOIX NICOLAS/VALENTINE, M.&MME CHOYE/CLOIX NICOLAS/VALENTINE (285), MLL COUDRIOU JOELLE (166), M/ME DAFRI / SPEIDEL KHAMEL et SANDRINE (342), SCI JANMART (185), MME MAROTEL SYLVIE (413) représenté(e) par MAROTEL DANIELE, MME SELIMI MERITA (161), M/ME WEBER / MASSONI VINCENT / ANNA (278)

Ont voté contre : 26 copropriétaires représentant 5361 / 10128 tantièmes

Cette résolution est rejetée. La majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires n'a pas été atteinte soit 2071 tantièmes.

RESOLUTION 14.9 : Mise en place de gardes du corps sur le toit terrasse du bâtiment 1

Majorité : Article25 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



Ces travaux sont mis au vote dans le cas où des travaux sur la terrasse sont entrepris (se reporter au vote relatif à la végétalisation du toit du bâtiment 1)

L'assemblée générale après avoir pris connaissance du rapport présenté par le MOE, après avoir pris connaissance de l'avis du conseil syndical, et délibéré, décide de retenir l'entreprise SAS TEC pour un montant de 8360 €TTC

Clef de répartition : charge communes générale

Majorité : Article 25

Résultat du vote :

Ont voté contre : 34 copropriétaires représentant 7432 / 10128 tantièmes

Cette résolution est rejetée. La majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires n'a pas été atteinte soit 0 tantièmes.

RESOLUTION 14.10 : Ravalement du mur séparatif avec le 8 ter

Majorité : Article25 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



Il s'agit de profiter de la présence de l'échafaudage pour réaliser le ravalement du mur séparatif entre le 8 Clavel et le 8 ter.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance du rapport présenté par le MOE, après avoir pris connaissance de l'avis du conseil syndical, et délibéré, décide de retenir l'entreprise COLON pour réaliser le remplacement du portail d'entrée, pour un montant de 4145,80 €TTC

Clef de répartition : charge communes générale

Majorité : Article 25

Résultat du vote :

Ont voté pour : 33 copropriétaires représentant 7281 / 10128 tantièmes
A voté contre : 1 copropriétaire représentant 151 / 10128 tantièmes
MME SAYADA BRIGITTE (151)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 7281 / 10128 tantièmes.

RESOLUTION 14.11 : Traitement des points singuliers du bâtiment 1 : 1949,64 €TTC

Majorité : Majorité absolue – Base de répartition : Base de répartition 1000



L'assemblée générale après avoir pris connaissance du rapport présenté par le MOE, après avoir pris connaissance de l'avis du conseil syndical, et délibéré, décide de retenir l'entreprise SAS TEC pour un montant 1949,64 €TTC

Clef de répartition : charge particulière bâtiment 1

Majorité : Article 25

Résultat du vote :

Cette résolution est rejetée. La majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires n'a pas été atteinte soit 0 tantièmes.

Est parti en cours de séance : SUCC AUMASSON CLAUDE (234)

La feuille de présence fait désormais référence à 7198 tantièmes présents, représentés ou votant par correspondance sur 10128 tantièmes.

RESOLUTION 15 : Vote des travaux avec Clause de révision des prix

Majorité : Majorité absolue – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



Sans objet voir résolution 11.

Majorité : Article 25

Résultat du vote :

Ont voté contre : 33 copropriétaires représentant 7198 / 10128 tantièmes

Cette résolution est rejetée. La majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires n'a pas été atteinte soit 0 tantièmes.

RESOLUTION 16 : Vote d'une provision destinée à couvrir les aléas du chantier
Majorité : Majorité absolue – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



Sans objet, voir résolution 12

Résultat du vote :

Ont voté contre : 33 copropriétaires représentant 7198 / 10128 tantièmes

Cette résolution est rejetée. La majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires n'a pas été atteinte soit 0 tantièmes.

RESOLUTION 17 : Mise en place des outils nécessaires à l'exécution de la phase travaux
Majorité : Titre

Les travaux ayant été votés précédemment, il est nécessaire de mettre en place la mission de maîtrise d'œuvre pour la réalisation et le suivi des travaux, la surveillance du chantier, le suivi des dossiers de financements .. ;

RESOLUTION 17.1 : Mission de maîtrise d'œuvre

Majorité : Article 25 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



En 2023, l'assemblée générale a voté, dans le cadre de « ma prime rénov », en faveur d'une étude MOE, conforme au référentiel attendu par l'agence parisienne du climat. Le consortium Pelegrin/Pouget a été retenu pour la réalisation de l'étude de réhabilitation énergétique et architecturale pour les phases Conception et travaux.

Majorité : Article 25

Résultat du vote :

Ont voté pour : 32 copropriétaires représentant 7047 / 10128 tantièmes

A voté contre : 1 copropriétaire représentant 151 / 10128 tantièmes

MME SAYADA BRIGITTE (151)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 7047 / 10128 tantièmes.

RESOLUTION 17.2 : Approbation du contrat de maîtrise d'œuvre MOE
Majorité : Majorité absolue – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



La phase conception de l'étude MOE s'étant déroulée conformément au référentiel voté, il s'agit de passer à la phase « suivi de l'exécution des travaux », dont le montant défini contractuellement représente 8,5% du montant des travaux HT votés (cf contrat ci-dessous).

« L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du projet de contrat de maîtrise d'œuvre, de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré, approuve les termes de la mission proposée par la société PELEGRIIN et POUGET au titre du suivi de l'exécution des travaux ainsi que le montant des honoraires, soit des honoraires à hauteur de 8,5 % du montant HT des Travaux . Ces frais seront répartis selon la clé charges correspondant aux travaux votés

Montant estimatif du coût prévisionnel des travaux (déterminé en phase « Conception »)

PHASE TRAVAUX : TRANCHE CONDITIONNELLE RÉHABILITATION		
N° prix	désignation des prix	MISSION calculée au % des travaux HT, selon tranches ci-dessous
	Visa des études d'exécution [VISA]	
	Direction de l'exécution des contrats de travaux [DET]	jusqu'à 1 000 000 € HT : 8,50 % entre 1 000 001 € HT et 1 500 000 € HT : 8,00 %
	Assistance aux opérations de réception [AOR]	
	Rendu du dossier des ouvrages exécutés [DOE]	
OPTION	Ordonnancement – Pilotage – Coordination [OPC] (si corps d'états séparés)	

NOTA : Nous attirons l'attention du Conseil syndical sur le fait que notre projet a été lauréat de la consultation PUCA REHA en 2009.

Nous détenons la propriété artistique et intellectuelle du projet déposé.

Majorité : Article 25

Résultat du vote :

Ont voté pour : 32 copropriétaires représentant 7047 / 10128 tantièmes

A voté contre : 1 copropriétaire représentant 151 / 10128 tantièmes

MME SAYADA BRIGITTE (151)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 7047 / 10128 tantièmes.

RESOLUTION 18 : Désignation du coordonnateur de sécurité et de protection de la santé (SPS)

Majorité : Titre

Lorsque plusieurs entreprises ou travailleurs indépendants sont appelés à intervenir dans des opérations de bâtiment, la mise en place d'un coordonnateur SPS est rendue obligatoire par les articles R.4532-1 et suivants du code du travail. Cet intervenant a pour mission de coordonner et planifier les interventions simultanées ou successives afin de prévenir les risques liés à la coactivité - de mettre en commun les moyens de prévention - d'intégrer dans la conception des ouvrages les dispositions destinées à faciliter et à sécuriser les interventions futures.

Les honoraires du coordonnateur SPS sont subventionnés au même titre que les travaux par le dispositif national MPR Copropriété.

Remarques du CS sur les offres :

- Le cahier des charges transmis aux entreprises consultées prévoyait une durée de travaux sur 12 mois. Seule la société ABC a répondu à cette exigence. Les sociétés Bedoc et BTP consultants seront donc amenés en cours d'exécution de la tâche à faire une révision des prix
- La société ABC prévoit un glissement de deux mois supplémentaires non facturés prenant ainsi en compte les aléas de chantier.
- Enfin, seule la société ABC détient la double compétence : coordonnateur SPS et bureau de contrôle.

Il est préconisé de retenir la société ABC pour réaliser la mission CSPS qui correspond au choix 1 des résolutions ci-dessous. Il est à noter que la société prévoit de faire un geste commercial s'il est retenu pour les deux prestations

RESOLUTION 18.1 : Décision à prendre concernant, le coordonnateur SPS : choix 1
Majorité : Article 25 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES 

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des propositions jointes après avoir pris connaissance de l'avis du conseil syndical, et délibéré, décide de confier la mission de coordonnateur SPS à l'entreprise ACB (alliance contrôle bâtiment) pour un montant HT de 7250€, soit 8700 € TTC sur une période de 12 mois.

Dans le cas où l'assemblée générale choisirait aussi l'entreprise ACB, pour la mission de contrôle [vote ci-dessous], le montant de la mission coordonnateur SPS serait ramené à 6 815,00€ HT .

Clef de répartition : charges communes générales

Majorité : Article 25

Résultat du vote :

Ont voté pour : 32 copropriétaires représentant 7047 / 10128 tantièmes
A voté contre : 1 copropriétaire représentant 151 / 10128 tantièmes

MME SAYADA BRIGITTE (151)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 7047 / 10128 tantièmes.

RESOLUTION 18.2 : Décision à prendre concernant, le coordonnateur SPS : choix 2 X
Majorité : Majorité absolue – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES

sans objet.

RESOLUTION 18.3 : Décision à prendre concernant, le coordonnateur SPS : choix 3 X
Majorité : Majorité absolue – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES

sans objet.

RESOLUTION 19 : Désignation de l'entreprise assurant la mission du bureau de contrôle technique pour la phase suivi des travaux du projet de rénovation énergétique
Majorité : Titre

Le bureau de contrôle a pour rôle principal d'assurer la sécurité, la conformité et la qualité des ouvrages en vérifiant la conception, en suivant les travaux et en assurant la conformité lors de la réception, tout en gérant les risques techniques et réglementaires

A noter que les honoraires du bureau de contrôle technique sont subventionnés au même titre que les travaux par le dispositif national MPR Copropriété.

- Le cahier des charges transmis aux entreprises consultées prévoyait une durée de travaux sur 12 mois. La société ABC a répondu à cette exigence (avec glissement sur 2 mois non facturé en cas d'aléas de chantier). La société bureau Véritas pour sa part a fait une offre sur 10 mois ce qui nécessitera une reconduction de l'offre accompagnée d'une révision de prix.
- Le bureau Véritas prévoit contractuellement une révision des prix à chaque tranche de facturation sur la période des 10 mois
- Le bureau Veritas prévoit contractuellement de facturer en supplément toute action supplémentaire ou tout RDV manqué.

En conclusion, aucune visibilité n'est possible quant au coût réel de la prestation proposée par Veritas..

Enfin, pour une plus grande efficacité et une meilleure coordination du chantier, il serait plus pertinent de choisir un candidat qui puisse réaliser à la fois la mission SPS et la mission de contrôle. Seule la société ACB requiert la compétence pour assurer les deux missions.

Au vu de cette analyse il est recommandé de choisir la société ACB (choix 1) pour la réalisation de la mission bureau de contrôle .

Est parti en cours de séance : M. LITUO FRANCK (83), M/MME WEBER / MASSONI VINCENT / ANNA (278)

La feuille de présence fait désormais référence à 6837 tantièmes présents, représentés ou votant par correspondance sur 10128 tantièmes.

RESOLUTION 19.1 : Décision à prendre concernant, le bureau de contrôle technique - choix 1
Majorité : Article25 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des propositions jointes et après avis donné par le conseil syndical , décide de donner la mission de contrôle technique à l'entreprise ACB (alliance contrôle bâtiment) pour un montant de 10 590 € HT, soit 12 708 € TTC sur une période de 12 mois

Dans le cas où l'assemblée générale a choisi, par le vote précédent l'entreprise ACB, pour la mission CSPS [vote ci-dessous], le montant de la mission de contrôle serait ramené à 9 954,60€ HT sur une période de 12 mois.

Majorité : Article 25

Résultat du vote :

Ont voté pour : 30 copropriétaires représentant 6686 / 10128 tantièmes
A voté contre : 1 copropriétaire représentant 151 / 10128 tantièmes
MME SAYADA BRIGITTE (151)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 6686 / 10128 tantièmes.

RESOLUTION 19.2 : Décision à prendre concernant, le bureau de contrôle technique : choix 2
Majorité : Majorité absolue – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES

sans objet.

RESOLUTION 20 : Souscription d'une assurance dommages ouvrages
Majorité : Titre

RESOLUTION 20.1 : Décision à prendre concernant le choix du prestataire pour la souscription d'une assurance dommages ouvrages : choix 1
Majorité : Majorité absolue – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des propositions jointes et après avis donné par le conseil syndical, décide de retenir la société ODEALIM - Annexe AXA (multirisque travaux) et CFDP (protection juridique) - pour la souscription de l'assurance dommages ouvrages obligatoire, . qui représente 1,88% (*) appliqués au coût des travaux et honoraires TTC.].

(*) [1,88% : dans la tranche 1 100 001 à 2 000 000]

Clef de répartition : charges communes générales

Majorité : Article 25

Résultat du vote :

Ont voté pour : 30 copropriétaires représentant 6686 / 10128 tantièmes

A voté contre : 1 copropriétaire représentant 151 / 10128 tantièmes

MME SAYADA BRIGITTE (151)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 6686 / 10128 tantièmes.

RESOLUTION 20.2 : Décision à prendre concernant le choix de l'entreprise pour la souscription d'une assurance dommages ouvrages : choix 2

Majorité : Majorité absolue – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



Sans objet.

RESOLUTION 21 : Désignation d'un assistant à la maîtrise d'ouvrage (AMO) pour la phase suivie des travaux du projet de rénovation énergétique

Majorité : Article 25 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



La structure Soliba, AMO publique, accompagne le syndicat de copropriété, depuis le lancement de l'étude dans l'identification des aides publiques. Mais, le syndicat de copropriété a eu aussi besoin d'une AMO complémentaire pour réaliser les plans de financements individualisés, incluant les CEE et emprunts collectifs, afin de donner de la visibilité à tous les copropriétaires sur leur situation personnelle en amont du vote des travaux.

C'est pour cette raison que l'assemblée générale a choisi en avril dernier l'AMO Doreka, pour accompagner le syndicat de copropriété durant la phase préparatoire et anticiper sur le besoin d'accompagnement après le vote des travaux.

Dans cette nouvelle phase, d'accompagnement [montage et dépôt des dossiers de demande de subventions, demande d'avance, demande de solde des subventions à la fin des travaux, montage des dossiers d'emprunts collectifs et individuels..] qui fait l'objet de la résolution, Doreka va réaliser l'instruction des dossiers d'aides et de subventions

C'est à partir des devis définitifs des entreprises, des documents transmis par le syndic et du plan de financement final, que les dossiers d'aides seront montés pour l'obtention des Certificats d'économies d'énergie (CEE).

Mise en œuvre de la mission :

Doréka réalise le montage des dossiers d'emprunts collectifs(*) en tant qu'intermédiaire bancaire (Doréka est inscrit à l'ORIAS, n°23003717). L'offre comprend la prise en compte des emprunts collectifs dans les plans de financement (en phase conception), l'aide à l'obtention des offres de

prêts. L'AMO qui réalisera un accompagnement renforcé au montage et suivi des dossiers d'emprunts collectifs. Doréka, se chargera de récolter les documents nécessaires auprès des copropriétaires, des entreprises et du syndic pour constituer les dossiers. Doréka déposera les dossiers à la banque et suivra leur instruction.

Aussi, tous les documents nécessaires au montage des dossiers devront être remis à l'AMO Doréka pour que ce dernier puisse réaliser sa mission dans les meilleures conditions. Enfin Doréka mettra à disposition des propriétaires bailleurs qui le demandent, les documents relatifs aux mécanismes fiscaux dont ils peuvent bénéficier.

(*)**Les solutions d'emprunt comprennent :** - L'Éco-prêt à taux zéro (Éco-PTZ) - - Les prêts avance subventions -- Les prêts collectifs complémentaires

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition et après avis donné par le conseil syndical, décide de confier la mission d'AMO financière pour la phase travaux à la société Doréka pour un montant de 8360€ HT soit 10 032€ TTC.

Pour rappel, 30% du montant HT pourra faire l'objet d'une subvention de la part de la mairie de Paris

Clef de répartition : charges communes générales

Majorité : Article 25

Résultat du vote :

Ont voté pour : 30 copropriétaires représentant 6686 / 10128 tantièmes
A voté contre : 1 copropriétaire représentant 151 / 10128 tantièmes
MME SAYADA BRIGITTE (151)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 6686 / 10128 tantièmes.

RESOLUTION 22 : Honoraires du syndic pour les tâches de gestion financière, administrative et comptable relatives à ces travaux de rénovation énergétique

Majorité : Majorité absolue – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES 

L'article 18 1A de la loi du 10 juillet 1965 précise que les travaux non compris dans le budget prévisionnel et votés par l'assemblée générale des copropriétaires en application des articles 24, 25, 26-3 et 30 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques au profit du syndic. Ces honoraires sont votés lors de la même assemblée générale que les travaux concernés, aux mêmes règles de majorité.

La rémunération fixée dans le projet de résolution soumis au vote de l'assemblée générale doit être exprimée en pourcentage du montant hors taxes des travaux, à un taux dégressif selon l'importance des travaux préalablement à leur exécution.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance de la proposition d'honoraires du syndic et en avoir délibéré, fixe la rémunération spécifique du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet des précédentes résolutions ; à 1 % du montant HT des travaux.

Le syndic aura pour mission dans le cadre du projet de rénovation global de réaliser des tâches administratives afférentes à la mise en œuvre du programme de réhabilitation ainsi que la présence aux réunions essentielles durant la phase travaux à savoir :

- ♦ Compléter et signer tous les documents nécessaires pour les dossiers de demandes de subvention.
- ♦ Assurer la gestion financière, administrative et comptable des travaux de rénovation énergétique globale.
- ♦ Transmettre les pièces administratives aux AMO dans les temps impartis
- ♦ Participer aux réunions de lancement et de réception des travaux pour le compte du syndicat de copropriété et d'en faire un compte rendu succinct au conseil syndical. Il se tiendra à la disposition du MOE et de l'organisme de contrôle en fonction de la nécessité du moment.

Clef de répartition : charges communes générales

Majorité : Article 25

Résultat du vote :

Ont voté pour : 30 copropriétaires représentant 6686 / 10128 tantièmes
A voté contre : 1 copropriétaire représentant 151 / 10128 tantièmes
MME SAYADA BRIGITTE (151)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 6686 / 10128 tantièmes.

RESOLUTION 23 : Calendrier des appels de fonds

Majorité : Majorité absolue – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



L'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités définies ci-après :

- ∉ Le 01/03/2026 pour 35%.
- ∉ Le 01/05/2026 pour 35%.
- ∉ Le 01/09/2026 pour 30%.

Les personnes souhaitant financer les travaux tout ou partie via leurs fonds propres devront régler l'appel de fonds à ce moment.

Les personnes souscrivant à l'éco prêt à taux zéro recevront l'appel de fonds mais ils ne devront pas le régler.

Clef de répartition : charges communes générales

Majorité : Article 25

Résultat du vote :

Ont voté pour : 30 copropriétaires représentant 6686 / 10128 tantièmes
A voté contre : 1 copropriétaire représentant 151 / 10128 tantièmes
MME SAYADA BRIGITTE (151)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 6686 / 10128 tantièmes.

RESOLUTION 24 : Délégation de pouvoir

Majorité : Titre

Pour permettre à chaque acteur de réaliser la mission qui lui a été confiée précédemment, il est nécessaire que le syndicat de copropriété vote en faveur des délégations de pouvoir suivantes.

Autorisation donnée au syndic pour la ratification des conventions et actes authentiques relatifs au droit de surplomb.

La mise en œuvre des travaux de rénovation génère un empiétement de quelques centimètres sur l'assiette de l'immeuble mitoyen nécessitant d'obtenir l'accord du voisin sur la constitution d'une servitude dite de surplomb du pignon en faveur du syndicat des copropriétaires.

La copropriété détient deux pignons : le pignon de l'escalier B donnant sur le 6 bis rue Clavel et le pignon de l'escalier A donnant sur le 8 ter rue Clavel.

En compensation, la copropriété demanduse, (notre copropriété) doit verser un dédommagement à hauteur de l'empiètement. Enfin, pour permettre la signature de cet accord bilatéral, le syndicat de copropriété doit donner mandat au syndic pour l'accomplissement des démarches administratives.

RESOLUTION 24.1 : Convention entre le syndicat de copropriété du 8/8bis Clavel et la propriété située au 6 bis rue Clavel, appartenant à la fondation des petits frères des pauvres

Majorité : Majorité absolue – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



Après en avoir délibéré, l'assemblée générale ratifie :

- (i) l'acte authentique relatif au droit de surplomb avec la fondation des petits frères des pauvres, ainsi que
- (ii) la convention passée avec la fondation des petits frères des pauvres définissant les modalités de mise en œuvre de l'accès temporaire à la parcelle voisine.

Majorité : Article 25

Résultat du vote :

Ont voté pour : 30 copropriétaires représentant 6686 / 10128 tantièmes
A voté contre : 1 copropriétaire représentant 151 / 10128 tantièmes

MME SAYADA BRIGITTE (151)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 6686 / 10128 tantièmes.

RESOLUTION 24.2 : Délégation de pouvoir donnée au syndic

Majorité : Article25 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



Après en avoir délibéré, l'assemblée générale donne mandat à son syndic pour signer et exécuter l'acte authentique ainsi que la convention votée ci-dessus.

Majorité : Article 25

Résultat du vote :

Ont voté pour : 30 copropriétaires représentant 6686 / 10128 tantièmes

A voté contre : 1 copropriétaire représentant 151 / 10128 tantièmes

MME SAYADA BRIGITTE (151)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 6686 / 10128 tantièmes.

RESOLUTION 24.3 : Convention entre le syndicat de copropriété du 8/8bis Clavel et la propriété située au 8 ter rue Clavel, appartenant à l'indivision

Majorité : Majorité absolue – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



Après en avoir délibéré, l'assemblée générale ratifie :

- (i) l'acte authentique relatif au droit de surplomb avec l'indivision propriétaire du 8 ter rue Clavel , ainsi que
- (ii) la convention passée avec l'indivision propriétaire du 8 ter rue Clavel ,définissant les modalités de mise en œuvre de l'accès temporaire à la parcelle voisine.

Majorité : Article 25

Résultat du vote :

Ont voté pour : 30 copropriétaires représentant 6686 / 10128 tantièmes

A voté contre : 1 copropriétaire représentant 151 / 10128 tantièmes

MME SAYADA BRIGITTE (151)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 6686 / 10128 tantièmes.

RESOLUTION 24.4 : Délégation de pouvoir donnée au syndic

Majorité : Article25 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



Après en avoir délibéré, l'assemblée générale donne mandat à son syndic pour signer et exécuter l'acte authentique ainsi que la convention votée ci-dessus, ou qui résultera de l'accord trouvé ultérieurement.

Majorité : Article 25

Résultat du vote :

Ont voté pour : 30 copropriétaires représentant 6686 / 10128 tantièmes
A voté contre : 1 copropriétaire représentant 151 / 10128 tantièmes
MME SAYADA BRIGITTE (151)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 6686 / 10128 tantièmes.

RESOLUTION 24.5 : Convention de surplomb

Majorité : Majorité absolue – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



Dans le cas où les accords ne seraient pas conclus en date du 24 novembre, l'assemblée générale mandate son syndic en exercice pour négocier et signer la convention de droit de surplomb ainsi que la convention de servitude de tour d'échelle, ainsi que tous les actes complémentaires, modificatifs et / ou rectificatifs nécessaires à la mise en œuvre des articles L. 113-5-1 et R. 113-9 du C.

Majorité : Article 25

Résultat du vote :

Ont voté pour : 30 copropriétaires représentant 6686 / 10128 tantièmes
A voté contre : 1 copropriétaire représentant 151 / 10128 tantièmes
MME SAYADA BRIGITTE (151)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 6686 / 10128 tantièmes.

RESOLUTION 24.6 : Indemnité droit de surplomb

Majorité : Majorité absolue – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



L'assemblée générale autorise son syndic en exercice à négocier avec le propriétaire de la parcelle surplombée une indemnité au titre du droit de surplomb ainsi qu'une indemnité au titre de droit de tour d'échelle d'un montant maximum de 15 000.00 €.

Majorité : Article 25

Résultat du vote :

Ont voté pour : 30 copropriétaires représentant 6686 / 10128 tantièmes
A voté contre : 1 copropriétaire représentant 151 / 10128 tantièmes
MME SAYADA BRIGITTE (151)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 6686 / 10128 tantièmes.

RESOLUTION 24.7 : Notification

Majorité : Article 25 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



L'assemblée générale autorise son syndic en exercice à mandater tout huissier de son choix en vue de faire procéder à la notification prévue par l'article R. 113-19 du Code de la construction et de l'habitation.

Majorité : Article 25

Résultat du vote :

Ont voté pour : 30 copropriétaires représentant 6686 / 10128 tantièmes
A voté contre : 1 copropriétaire représentant 151 / 10128 tantièmes
MME SAYADA BRIGITTE (151)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 6686 / 10128 tantièmes.

RESOLUTION 24.8 : Autorisation d'agir en justice

Majorité : Article 25 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



L'assemblée générale autorise son syndic en exercice, en cas d'opposition du propriétaire de la parcelle surplombée à l'exercice du droit de surplomb de son fonds prévu par les dispositions de l'article L. 113-5-1 du Code de la construction et de l'habitation, pour mandater un avocat avec pour mission de défendre les intérêts du syndicat des copropriétaires.

Majorité : Article 25

Résultat du vote :

Ont voté pour : 30 copropriétaires représentant 6686 / 10128 tantièmes
A voté contre : 1 copropriétaire représentant 151 / 10128 tantièmes
MME SAYADA BRIGITTE (151)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 6686 / 10128 tantièmes.

RESOLUTION 25 : Mandat à l'effet de désigner un expert en valorisation de surplomb si nécessaire

Majorité : Article25 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



L'assemblée générale donne mandat au syndic, assisté du conseil syndical, à l'effet de désigner un expert en valorisation de droit de surplomb à l'effet de valoriser, si nécessaire, pour la mise en oeuvre d'une isolation thermique par l'extérieur donnant sur les parcelles voisines.

Majorité : Article 25

Résultat du vote :

Ont voté contre : 31 copropriétaires représentant 6837 / 10128 tantièmes

Cette résolution est rejetée. La majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires n'a pas été atteinte soit 0 tantièmes.

RESOLUTION 26 : Délégation de pouvoir donnée à l'Assistant à Maîtrise d'Ouvrage Soliha pour procéder au dépôt des dossiers de subventions collectives

Majorité : Article25 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



Cette résolution concerne le dépôt des dossiers de demande de subvention portées par Soliha auprès de l'Anah .

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale donne mandat à l'AMO Soliha pour procéder au dépôt des dossiers de subventions collectives qui seront signés par le syndic en sa qualité de représentant légal de la copropriété.

L'assemblée générale prend acte que cette mission a pour objet:

- de monter et déposer les dossiers de demande de subventions,
- de faire la demande de solde des subventions à la fin des travaux,

Le syndic, en sa qualité de représentant légal de la copropriété, devra fournir dans les délais impartis les documents demandés par l'AMO Soliha.

Clef de répartition : charges communes générales

Majorité : Article 25

Résultat du vote :

Ont voté pour : 30 copropriétaires représentant 6686 / 10128 tantièmes
A voté contre : 1 copropriétaire représentant 151 / 10128 tantièmes
MME SAYADA BRIGITTE (151)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 6686 / 10128 tantièmes.

RESOLUTION 27 : Souscription d'un contrat pour la valorisation et la cession des certificats d'économies d'énergie

Majorité : *Titre*

Préambule : Le Syndicat des copropriétaires souhaite bénéficier d'une incitation financière correspondante aux économies d'énergie générées par l'**opération de rénovation globale**. La valorisation des certificats d'économie d'énergie requiert un certain formalisme, pour obtenir le versement de l'aide financière justifiant que la souscription d'un contrat de valorisation des CEE soit déléguée à une société spécialisée (obligé ou structure délégataire). Au titre du dispositif des Certificats d'Économies d'Énergie (CEE), le rôle actif et incitatif de la société spécialisée doit être antérieur à toute réalisation de travaux de rénovation énergétique.

Il s'agit de permettre au syndic de contractualiser pour la meilleure incitation, qui sera proposée par Doreka, en se rapprochant de tout Obligé ou structure capable de valoriser lesdits CEE. Le mandat est fixé pour une durée allant jusqu'au 31 décembre 2021^o.

RESOLUTION 27.1 : Délégation de pouvoir donnée à (AMO) Doreka pour procéder à la compensation des certificats d'économie d'énergie

Majorité : Article25 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



Après en avoir délibéré, l'assemblée générale donne mandat à la société DOREKA pour procéder à la compensation des certificats d'économie d'énergie qui seront signés par le Syndic en sa qualité de représentant légal de la copropriété.

Majorité : Article 25

Résultat du vote :

Ont voté pour : 30 copropriétaires représentant 6686 / 10128 tantièmes

A voté contre : 1 copropriétaire représentant 151 / 10128 tantièmes
MME SAYADA BRIGITTE (151)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 6686 / 10128 tantièmes.

RESOLUTION 27.2 : Mandat à donner au syndic pour la souscription des Certificats d'Économie d'Énergie (CEE) générés par les travaux de rénovation énergétique

Majorité : Article25 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



L'assemblée générale après avoir pris connaissance du préambule ci-dessus et en avoir délibéré donne mandat au syndic en exercice, sur présentation par Doreka des meilleures offres, pour contractualiser la meilleure incitation possible en se rapprochant de tout Obligé ou structure capable de valoriser lesdits CEE. Le gestionnaire du syndic en exercice pourra signer

en ce sens tous les documents nécessaires au dépôt du dossier et notamment une convention d'incitation avec l'Obligé retenu.

Majorité : Article 25

Résultat du vote :

Ont voté pour : 30 copropriétaires représentant 6686 / 10128 tantièmes
A voté contre : 1 copropriétaire représentant 151 / 10128 tantièmes
MME SAYADA BRIGITTE (151)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 6686 / 10128 tantièmes.

RESOLUTION 28 : Base de répartition des aides collectives

Majorité : Titre

Suite aux votes de principe de la résolution 4, l'assemblée générale confirme que la répartition des subventions accordées participant au calcul du gain énergétique de l'immeuble d'habitation seront répartis selon la clé de répartition charge particulière bâtiment d'habitation.

Clef de répartition : charges communes générales

RESOLUTION 28.1 : certificat d'énergie

Majorité : Article25 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



Après en avoir délibéré, l'assemblée générale décide que les certificats d'économies d'énergie seront redistribués selon la clef de répartition des charges communes générales.

Majorité : Article 25

Résultat du vote :

Ont voté pour : 30 copropriétaires représentant 6686 / 10128 tantièmes
A voté contre : 1 copropriétaire représentant 151 / 10128 tantièmes
MME SAYADA BRIGITTE (151)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 6686 / 10128 tantièmes.

RESOLUTION 28.2 : Base de répartition des aides collectives autres que celles liées au dispositif des Certificats d'Économies

Majorité : Article25 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



Suite aux votes de principe l'assemblée générale confirme que les subventions accordées et participant au calcul du gain énergétique seront réparties selon la clé de répartition **charge communes particulière bâtiment 2 bâtiment d'habitation]**.

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale décide que les aides et subventions délivrées (hors certificats d'énergie) seront redistribuées selon la clef de répartition des charges communes particulières bâtiment 2 [bâtiment d'habitation].

Majorité : Article 25

Résultat du vote :

Ont voté pour : 30 copropriétaires représentant 6686 / 10128 tantièmes
A voté contre : 1 copropriétaire représentant 151 / 10128 tantièmes
MME SAYADA BRIGITTE (151)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 6686 / 10128 tantièmes.

RESOLUTION 29 : Autorisation donnée au syndic pour l'ouverture d'un compte bancaire spécifique travaux

Majorité : Article 25 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



Dans le cadre d'un projet de rénovation pouvant rendre éligible les copropriétaires à des aides publiques, la création d'un compte spécifique de travaux est exigée par les financeurs publics. Le nom du compte bancaire doit-être le suivant « SDC 8/8 BIS RUE CLAVEL, Compte Travaux ».

L'Assemblée Générale prend acte que le versement des subventions publiques nécessite la création d'un compte bancaire spécifique travaux.

Elle autorise le syndic à procéder à l'ouverture de ce compte bancaire qui devra être rémunéré.

Clef de répartition : charges communes générales

Majorité : Article 25

Résultat du vote :

Ont voté pour : 30 copropriétaires représentant 6686 / 10128 tantièmes
A voté contre : 1 copropriétaire représentant 151 / 10128 tantièmes
MME SAYADA BRIGITTE (151)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 6686 / 10128 tantièmes.

RESOLUTION 30 : Autorisation donnée au syndic pour représenter et signer tout document nécessaire à l'engagement, au déblocage et à la perception de toutes les subventions publiques
Majorité : Article25 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



L'assemblée générale après en avoir délibéré et compte tenu des décisions prises précédemment autorise le syndic, Immo de France, à représenter et signer tout document qui serait nécessaire pour débloquer les subventions publiques et à percevoir pour le compte du syndicat des copropriétaires les subventions accordées au syndicat des copropriétaires par les financeurs publics ainsi que les aides individuelles sous conditions de revenu.

Majorité : Article 25

Résultat du vote :

Ont voté pour : 30 copropriétaires représentant 6686 / 10128 tantièmes
A voté contre : 1 copropriétaire représentant 151 / 10128 tantièmes
MME SAYADA BRIGITTE (151)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 6686 / 10128 tantièmes.

RESOLUTION 31 : Autorisation donnée au syndic pour demander des subventions et percevoir les fonds correspondants en vue du financement des travaux
Majorité : Article25 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



L'assemblée donne mandat au syndic pour percevoir les subventions versées par la Ville de Paris et éventuellement d'autres organismes en vue du financement des travaux. Elle mandate le syndic pour représenter la copropriété et lui donne tout pouvoir pour monter les dossiers de demande de subventions et tout document annexe.

Majorité : Article 25

Résultat du vote :

Ont voté pour : 30 copropriétaires représentant 6686 / 10128 tantièmes
A voté contre : 1 copropriétaire représentant 151 / 10128 tantièmes
MME SAYADA BRIGITTE (151)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 6686 / 10128 tantièmes.

RESOLUTION 32 : Mandat à donner au syndic pour déposer les demandes de subventions pour le compte du Syndicat des Copropriétaires
Majorité : Article25 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



Après en avoir délibéré, l'assemblée générale mandate le syndic pour déposer toute demande de subventions pour le compte du syndicat des copropriétaires de la résidence et engager les démarches nécessaires auprès des différents organismes financeurs.

Majorité : Article 25

Résultat du vote :

Ont voté pour : 30 copropriétaires représentant 6686 / 10128 tantièmes
A voté contre : 1 copropriétaire représentant 151 / 10128 tantièmes
MME SAYADA BRIGITTE (151)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 6686 / 10128 tantièmes.

RESOLUTION 33 : Décision de financer la mise en œuvre des travaux de rénovation énergétique par l'utilisation du fonds travaux



Majorité : Article 25 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES

Le montant actuel du fonds travaux s'élève à 25 075.16 €. Pour permettre à la copropriété d'assurer des dépenses imprévisibles voire des dépenses prévues à courts termes dans le plan pluri-annuel de travaux qui est soumis au vote (résolution 36) de la présente assemblée, il est proposé de ne pas assécher le compte travaux pour le financement des travaux de réhabilitation énergétique.

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale décide de financer la mise en œuvre des travaux de rénovation énergétique par l'utilisation des provisions collectées sur le fonds travaux, et ce à hauteur de la somme de 15 000 €.

Clef de répartition : charges communes générales

Majorité : Article 25

Résultat du vote :

Ont voté pour : 8 copropriétaires représentant 1574 / 10128 tantièmes
M. BARBIER JACQUES (192) représenté(e) par M/ME GALOPIN SERGE, MME DE SOLAGES ALIENOR (161) représenté(e) par M/ME GALOPIN SERGE, M/ME GALOPIN SERGE (281), INDIV GIRARDELLO (185) représenté(e) par GIRARDELLO PASCALE, M/ME LEBRASSEUR YVES (189) représenté(e) par INDIV GALOPIN , M. LETUMIER FABIEN (192) représenté(e) par INDIV GALOPIN , MILLE MERIGOT (187) représenté(e) par M/ME GALOPIN SERGE, M/ME RAMPON Christian/Michèle (187)

Ont voté contre : 23 copropriétaires représentant 5263 / 10128 tantièmes

Cette résolution est rejetée. La majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires n'a pas été atteinte soit 1574 tantièmes.

RESOLUTION 34 : Conditions suspensives de réalisation du projet

Majorité : Majorité absolue – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



Après en avoir délibéré, l'assemblée générale décide que dans le cas d'un vote favorable des travaux de rénovations énergétique, le vote reste conditionné à l'obtention des subventions de la Ville de Paris et de l'ANAH (Agence nationale de l'habitat).

Majorité : Article 25

Résultat du vote :

Ont voté pour : 30 copropriétaires représentant 6686 / 10128 tantièmes
A voté contre : 1 copropriétaire représentant 151 / 10128 tantièmes
MME SAYADA BRIGITTE (151)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 6686 / 10128 tantièmes.

RESOLUTION 35 : Les prêts

Majorité : Titre

RESOLUTION 35.1 : Souscription auprès de la Caisse d'Epargne et de Prévoyance Ile-de-France d'un éco-prêt à taux zéro au nom du syndicat des copropriétaires destiné au financement de travaux de rénovation énergétique au bénéfice des seuls copropriétaires éligibles décident d'y participer et mandat donné au syndic à l'effet de le signer (ECO-PTZ « COPROPRIETE)

Majorité : Article25 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



Afin de permettre la réalisation des travaux de rénovation énergétique votés lors de la présente assemblée générale, y compris le financement des frais et honoraires éligibles y afférents régulièrement votés, les copropriétaires décident la souscription d'un éco-prêt à taux zéro au nom du syndicat des copropriétaires au bénéfice des seuls copropriétaires décident d'y participer.

Pour ce faire, l'assemblée générale, ayant pris connaissance, d'une part, des conditions réglementaires d'éligibilité à l'éco-prêt à taux zéro, et d'autre part, des conditions générales et particulières du projet de contrat de prêt proposé par la Caisse d'Epargne et de Prévoyance Ile-de-France (CEIDF) jointes à l'ordre du jour et comprenant la proposition d'engagement de caution de la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions (CEGC), confère au syndic tous pouvoirs à l'effet de, au nom et pour le compte du syndicat des copropriétaires :

Recenser les copropriétaires qui entendent payer comptant leur quote-part de dépenses,

Recenser les copropriétaires éligibles qui entendent participer à l'emprunt à l'effet de payer tout ou partie de leur quote-part de dépenses dans la limite du plafond de dépenses de l'éco-prêt à taux zéro,

Solliciter un éco-prêt à taux zéro auprès de la CEIDF, dont la somme ne pourra excéder le montant total des dépenses dues par les copropriétaires demandant à participer à l'emprunt au titre de leurs quotes-parts de travaux et du financement des frais de garantie de l'emprunt, dans la limite du plafond de dépenses de l'éco-prêt à taux zéro, et comprenant une proposition d'engagement de caution de la CEGC,

Transmettre à la CEIDF toutes les informations et pièces justificatives, signer toute déclaration

et faire tout ce qui sera nécessaire à l'envoi, sous réserve d'acceptation du dossier, d'un contrat d'éco-prêt à taux zéro au nom du syndicat des copropriétaires au bénéfice des copropriétaires demandant à participer à l'emprunt,

Accepter les conditions définitives de l'emprunt, tenant compte notamment du nombre de copropriétaires participant à l'emprunt, des quotes-parts de participation à l'emprunt dans la limite du plafond de dépenses de l'éco-prêt à taux zéro et de la durée de remboursement retenue,

Accomplir toutes formalités nécessaires à cet effet, y compris ouvrir auprès de la CEIDF un compte spécifique travaux au nom du syndicat des copropriétaires, ainsi que tout produit d'épargne garanti en capital à l'effet d'y placer les fonds dans l'attente de leur utilisation,

Accepter et signer, après expiration des délais prévus à l'article 42 alinéa 2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, le contrat de prêt, et en exécuter toutes les obligations,

Souscrire un cautionnement auprès de la CEGC, afin que le syndicat n'ait, en aucun cas, à supporter les conséquences financières de la défaillance de tout copropriétaire dans le remboursement de sa quote-part d'emprunt,

Déléguer à la CEIDF l'assurance incendie de l'immeuble lui transférant le bénéfice de l'indemnité jusqu'à concurrence de la créance en principal, intérêts, frais et accessoires en cas de sinistre total ou partiel,

Subroger d'ores et déjà la CEGC ou tout substitué dans ses droits de poursuite en cas de défaillance d'un ou plusieurs copropriétaires,

Adresser à la CEIDF tous les justificatifs de réalisation des travaux conformément à la réglementation de l'éco-prêt à taux zéro.

Il est rappelé à ce titre que :

L'éco-prêt à taux zéro est l'un des dispositifs du plan gouvernemental de rénovation énergétique de l'habitat. Il permet de financer la rénovation énergétique des logements, et ainsi de réduire les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre.

La prise en charge des intérêts correspondant au montant de cet emprunt est intégralement assurée par l'Etat.

Les copropriétaires désireux de participer à l'emprunt doivent notifier leur décision au syndic au moyen du formulaire prévu à cet effet accompagné des pièces justificatives demandées, en précisant le montant de l'emprunt qu'ils entendent solliciter dans la limite du montant de leur quote-part de dépenses éligibles, auquel s'ajouteront les frais de garantie correspondant à leur quote-part de l'emprunt. A peine de forclusion, la notification au syndic doit intervenir dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée générale ;

L'éco-prêt à taux zéro est réservé aux logements utilisés en tant que résidence principale (ou destinés à l'être dans les six mois suivant la fin des travaux) détenus par des personnes physiques ou par une SCI non soumise à l'impôt sur les sociétés dont au moins l'un des associés est une personne physique.

Conformément à la réglementation, si le logement n'était plus utilisé en tant que résidence principale, la quote-part restant due deviendrait immédiatement exigible.

Les conditions financières figurant au projet de contrat de prêt joint à la convocation sont données à titre indicatif pour un montant de mille euros de travaux financés. Les conditions

financières définitives de l'emprunt seront arrêtées, sous réserve d'acceptation du dossier, au moment de l'accord donné par le prêteur sur la demande de financement, en fonction, notamment, du nombre de copropriétaires participant à l'emprunt, des montants de leurs quotes-parts de participation à l'emprunt, dans la limite du plafond de dépenses de l'éco-prêt à taux zéro en copropriété, et de la durée de remboursement retenue.

Les copropriétaires désireux de participer à l'éco-prêt à taux zéro doivent être à jour de leurs charges et ne pas avoir connu d'impayé ou de retard dans le règlement durant les 12 (douze) derniers mois.

Tous les copropriétaires doivent impérativement verser au syndicat leurs quotes-parts des dépenses non financées par l'éco-prêt à taux zéro ou par un autre emprunt collectif.

A défaut de règlement par chaque copropriétaire ou un seul d'entre eux des appels de fonds, la mise en place des financements pourra être suspendue jusqu'à constitution complète du montant des quotes-parts de dépenses non financées par un emprunt collectif.

La CEIDF pourra résilier la mise en place de tout ou partie de ses financements, dans le cas où l'un des prêts prévus au plan de financement n'était pas mis en place ;

Le remboursement du prêt se fera par prélèvements automatiques sur le compte bancaire de chacun des copropriétaires participant à l'emprunt ; les copropriétaires participant à l'emprunt autorisant expressément la CEIDF à prélever les sommes dues au titre du remboursement de leurs quotes-parts de l'emprunt collectif et du paiement de ses accessoires directement sur leurs comptes bancaires, conformément au mandat de prélèvement SEPA spécialement donné à cet effet ; les copropriétaires s'engagent à avertir la CEIDF de tout changement de compte bancaire pour les prélèvements.

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

Majorité : Article 25

Résultat du vote :

Ont voté pour : 30 copropriétaires représentant 6686 / 10128 tantièmes

A voté contre : 1 copropriétaire représentant 151 / 10128 tantièmes

MME SAYADA BRIGITTE (151)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 6686 / 10128 tantièmes.

RESOLUTION 35.2 : Souscription auprès de la Caisse d'Epargne et de Prévoyance Ile-de-France d'un emprunt collectif au nom du syndicat des copropriétaires destiné exclusivement au préfinancement des subventions publiques accordées au syndicat pour la réalisation des travaux votés (PRÊT COLLECTIF POUR LE PREFINANCEMENT DES SUBVENTIONS)

Majorité : Article 25 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES

« Afin de permettre la réalisation des travaux votés lors de la présente assemblée générale y compris les frais et honoraires y afférents régulièrement votés, les copropriétaires décident la souscription d'un emprunt au nom du syndicat des copropriétaires dont l'objet unique sera le préfinancement des subventions publiques accordées au syndicat pour la réalisation des travaux votés.

Pour ce faire, l'assemblée générale, ayant pris connaissance des conditions générales et particulières du projet de contrat de prêt proposé par la Caisse d'Epargne et de Prévoyance Ile-de-France (CEIDF) jointes à l'ordre du jour, confère au syndic tous pouvoirs à l'effet de, au nom et pour le compte du syndicat des copropriétaires :

Solliciter la CEIDF en vue de la mise en place d'un dispositif de préfinancement des subventions publiques octroyées au syndicat des copropriétaires, sous forme d'un prêt-relais, au nom du syndicat de copropriétaires, et lui communiquer à ce titre les décisions attributives originales des subventions,

Accepter les conditions définitives de l'emprunt tenant compte notamment du montant des subventions attribuées,

Accomplir toutes formalités nécessaires à cet effet, y compris ouvrir auprès de la CEIDF un compte spécifique travaux au nom du syndicat des copropriétaires, ainsi que tout produit d'épargne garanti en capital à l'effet d'y placer les fonds dans l'attente de leur utilisation,

Accepter et signer, après expiration des délais prévus à l'article 42 alinéa 2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, le contrat de prêt, et en exécuter toutes les obligations,

Déléguer à la CEIDF l'assurance incendie de l'immeuble lui transférant le bénéfice de l'indemnité jusqu'à concurrence de la créance en principal, intérêts, frais et accessoires en cas de sinistre total ou partiel :

Appeler auprès des copropriétaires, dès l'acceptation du projet de contrat de prêt par l'assemblée générale, le montant des intérêts prévisionnels figurant au projet de contrat de prêt, afin de le verser sur le compte spécifique Travaux ouvert à la CEIDF au plus tard à la fin des travaux,

Percevoir en lieu et place du syndicat des copropriétaires le montant des subventions préfinancées et en déléguer le bénéfice à la CEIDF pour virement au compte spécifique travaux ouvert au nom du syndicat des copropriétaires à l'effet d'en affecter le montant au remboursement du prêt relais consenti () .

Il est rappelé à ce titre que :

La mise en place du dispositif de préfinancement des subventions publiques est exonérée de frais de dossier et la gestion du compte spécifique travaux s'effectue sans frais pour le syndicat des copropriétaires,

Les conditions financières figurant au projet de contrat de prêt joint à la convocation sont données à titre indicatif pour le montant estimé de subventions à obtenir. Les conditions financières définitives de l'emprunt seront arrêtées, sous réserve d'acceptation du dossier, au moment de l'accord donné par le prêteur sur la demande de financement, en fonction, notamment, des conditions de taux d'intérêt en vigueur à cette date chez le prêteur et des montants des subventions effectivement notifiées au syndicat,

Tous les copropriétaires doivent impérativement verser au syndicat leurs quotes-parts de

dépenses non subventionnées.

A défaut de règlement par chaque copropriétaire ou un seul d'entre eux des appels de fonds, la mise en place de ce dispositif pourra être suspendue jusqu'à constitution complète du montant des quotes-parts de travaux hors subventions. »

Majorité : Article 25

Résultat du vote :

Ont voté pour : 30 copropriétaires représentant 6686 / 10128 tantièmes
A voté contre : 1 copropriétaire représentant 151 / 10128 tantièmes
MME SAYADA BRIGITTE (151)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 6686 / 10128 tantièmes.

RESOLUTION 35.3 : Souscription auprès de la Caisse d'Epargne et de Prévoyance Ile-de-France d'un PRÊT COLLECTIF A ADHESION VOLONTAIRE « COPRO 100 »

Majorité : Article25 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



Le prêt « copro 100 » est un prêt consenti individuellement à un taux actuel avoisinant les 6%. Il peut être sollicité dans le cas où, le restant à charge du copropriétaire (après application des aides et souscription à l'eco PTZ) ne peut pas être financé par ce dernier et qu'il ne souhaite pas faire la démarche individuellement. Cette résolution permet au copropriétaire concerné de donner mandat au syndic pour réaliser la procédure.

Afin de permettre la réalisation les travaux , y compris les frais et honoraires y afférents régulièrement votés, les copropriétaires décident la souscription d'un emprunt au nom du syndicat des copropriétaires au bénéfice des seuls copropriétaires décidant d'y participer.

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

Recenser les copropriétaires qui entendent adhérer à l'emprunt. Les copropriétaires qui décident de participer à l'emprunt doivent notifier leur décision au syndic en précisant le montant de l'emprunt qu'ils entendent solliciter dans la limite de leur quote-part de dépenses. Cette notification au syndic doit intervenir dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal de l'assemblée générale.

Solliciter un prêt auprès de la CEIDF dont le montant ne pourra dépasser la somme des dépenses dues par les copropriétaires emprunteurs au titre de leurs quotes-parts, auquel s'ajouteront les frais de dossier et de garantie correspondant à leur quote-part de l'emprunt.

Accepter l'offre de prêt valant contrat, dont un projet a été annexé à la convocation de

l'assemblée générale.

Exécuter toutes les obligations du contrat de prêt, étant précisé que le remboursement se fera par prélèvements automatiques sur le compte bancaire de chacun des copropriétaires, tenu envers le syndicat pour le seul montant de sa quote-part de prêt correspondant au paiement des travaux (ou d'acquisition des parties communes) et frais annexes. A cet égard, les prélèvements seront effectués par la CEIDF en qualité de mandataire, au nom et pour le compte du syndicat.

Souscrire un contrat de cautionnement auprès de la CEGC afin que le syndicat n'ait en aucun cas à supporter les conséquences financières de la défaillance de tout copropriétaire dans le remboursement de sa quote-part de prêt.

Déléguer à la CEIDF l'assurance incendie de l'immeuble lui transférant le bénéfice de l'indemnité jusqu'à concurrence de la créance en principal, intérêts, frais et accessoire en cas de sinistre total ou partiel.

Subroger d'ores et déjà la CEGC ou tout substitué dans ses droits de poursuite en cas de défaillance d'un ou plusieurs copropriétaires,

Adresser tout justificatif de réalisation ou de paiement des travaux sur demande de la CEIDF.

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

d'analyse des offres fourni par le MOE

Majorité : Article 25

Résultat du vote :

Ont voté pour : 30 copropriétaires représentant 6686 / 10128 tantièmes

A voté contre : 1 copropriétaire représentant 151 / 10128 tantièmes

MME SAYADA BRIGITTE (151)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 6686 / 10128 tantièmes.

RESOLUTION 36 : Approbation du Plan Pluriannuel de Travaux (PPT)

Majorité : Article 25 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



Le plan pluriannuel de travaux (PPT) est obligatoire depuis le 1er janvier 2025, pour toutes les copropriétés de plus de 15 ans quel que soit son nombre de lots [loi Climat et Résilience]. Il a pour objectif de garantir la sauvegarde de l'immeuble, l'entretien des parties communes et des équipements collectifs ainsi que l'amélioration de l'efficacité énergétique. Il peut être voté dans sa totalité ou partiellement, voire rejeté.

En cas de rejet, la décision est sans conséquence. L'adoption du PPT devra simplement être inscrite à l'ordre du jour de toutes les futures AG appelées à approuver les comptes de la copropriété.

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale décide de ne pas engager de travaux dans le cadre du PPT. Ce sujet sera reconcidéré lors de la prochaine assemblée ordinaire en 2026.

Majorité : Article 25

Résultat du vote :

Ont voté pour : 30 copropriétaires représentant 6686 / 10128 tantièmes
A voté contre : 1 copropriétaire représentant 151 / 10128 tantièmes
MME SAYADA BRIGITTE (151)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 6686 / 10128 tantièmes.

RESOLUTION 37 : Recherche de la cause des écoulements sur le mur pignon donnant sur le 8 TER Clavel

Majorité : Titre

Depuis janvier 2025, la copropriété est le siège de nouveaux désordres sur son mur pignon la séparant du 8 ter Clavel.

Pour déterminer l'origine de l'écoulement et engager les recours nécessaires pour réparer les désordres occasionnés, il est proposé ci-dessous trois résolutions : sélection d'une entreprise pour identifier l'origine de la fuite – sollicitation de l'assureur pour qu'il fasse en sorte de traiter le sinistre et enfin engager une poursuite si nécessaire en cas de non réalisation des travaux une fois l'origine trouvée

RESOLUTION 37.1 : choix de l'entreprise

Majorité : Article24 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



Après en avoir délibéré, l'assemblée générale décide de réaliser les travaux de recherche de l'origine de la fuite pour un montant maximal de 2 640.00 € TTC selon proposition de la société SOFRET.

Majorité : Article 24

Résultat du vote :

Ont voté pour : 30 copropriétaires représentant 6686 / 6837 tantièmes
A voté contre : 1 copropriétaire représentant 151 / 6837 tantièmes
MME SAYADA BRIGITTE (151)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, soit 6686 / 6837 tantièmes.

RESOLUTION 37.2 : Autorisation d'agir en justice

Majorité : Article24 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



L'assemblée générale autorise le syndic à affir en justice à l'encontre du responsable du désordre dans le cas où il n'agirait pas dans le mois suivant l'identification du lieu de l'écoulement.

Majorité : Article 24

Résultat du vote :

Ont voté contre : 31 copropriétaires représentant 6837 / 6837 tantièmes

Cette résolution est rejetée à l'unanimité des voix exprimées, soit 6837 / 6837 tantièmes.

RESOLUTION 38 : Information Vélos

Majorité : Sans Vote

L'étude de l'emplacement de places extérieures réservées aux vélos étant dépendante des travaux à voter, le projet d'installer des racks extérieurs dans la cour, n'a pas pu être mené à bien. Ce sujet sera apporté à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale ordinaire. Il devra porter à la connaissance des copropriétaires les alternatives envisagées qui devront faire l'objet d'un vote, sachant que l'aspect convivial de la cour doit être préservé et les désordres sonores maîtrisés. Un règlement d'usage accompagnera ce projet. Enfin des devis devront être présentés et votés pour déterminer le montant global du projet (choix des équipements et mise en œuvre)

RESOLUTION 39 : Actualisation "FONDS TRAVAUX"

Majorité : Article 25 – Base de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES



Le fonds travaux obligatoire constitué par le syndicat des copropriétaires conformément à la loi ALUR du 24 mars 2014 - article 14-2-II de la loi du 10 juillet 1965, représente à ce jour un montant de 25 075.16 €.

Il est rappelé que ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que le versement des provisions du budget prévisionnel (avec les appels trimestriels de charges).

En accord avec le conseil syndical, il est proposé de l'ajuster afin de l'adapter aux besoins de travaux futurs à prévoir dans la copropriété et de le porter à ...%, soit, pour

Majorité : Article 25

Résultat du vote :

Ont voté contre : 31 copropriétaires représentant 6837 / 10128 tantièmes

Cette résolution est rejetée. La majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires n'a pas été atteinte soit 0 tantièmes.

L'ORDRE DU JOUR EPUISE, LA SEANCE EST LEVEE A 22H30

Président

MME Annie GALOPIN

Secrétaire

MME ILIC

Scrutateur n°1

MILLE LE BOURNAULT

Scrutateur n°2

Mme Laure GALOPIN

LE SYNDIC

Les copropriétaires absents et non représentés à l'Assemblée Générale, ainsi que ceux ayant voté contre l'une des décisions adoptée par cette Assemblée, ont reçu notification desdites décisions, par pli recommandé AR, en leur rappelant « l'article. 42. et les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat,

Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défauillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article.

S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal de grande instance procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30. ».