624142
Tribunal Judiciaire de LYON JEX ORDRE ET VENTE
VENTE SCI UBYMMO
RG 25/00041
Audience d'adjudication du 26 juin 2025

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE LYON
Greffe du juge de l'exécution

18 JUIN 2025

ARRIVEE
Service des saisies immobilières

DIRE N° 3

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ
ET LE

Au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de LYON (RHONE)

A comparu Maître Benoît FAVRE, SELARL CABINET Benoît FAVRE constitué pour :

La SELARL AJ MEYNET LYON et ASSOCIES, 128 rue Pierre Corneille à 69003 LYON, es qualité de mandataire provisoire chargé de représenter la Société Civile Immobilière UBYMMO, société immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de LYON sous le n° 494 658 552 et dont le siège est à Neuville Sur Saône 69250, 13 rue Pierre Dugelay, désignée suivant ordonnance du Président du Tribunal Judiciaire de Lyon du 9/11/2023

Lequel nous a déclaré, que par addition au cahier des clauses de vente, il entend annexer les documents suivants :

- PV d'assemblée générale du 18/09/2024
- Rapport diagnostic structure établi par la Société CIMEO
- PV d'assemblée générale non signé du 22/05/2025

Desquels comparution et dire, Maître Benoît FAVRE a demandé acte.

LE GREFFIER EN CHEF.

rolin-bainson
VOTRE EXPERT IMMOBILIER

N/REF : / - 0762
IMM : LE WILSON
62 RUE GABRIEL PERI
69100 VILLEURBANNE

PROCES VERBAL D'ASSEMBLEE GENERALE
IMMEUBLE LE WILSON
62 RUE GABRIEL PERI
69100 VILLEURBANNE

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

DU 18 septembre 2024 17 H 00

Les copropriétaires de LE WILSON 62 RUE GABRIEL PERI 69100 VILLEURBANNE se sont réunis le mercredi 18 septembre 2024 à 17 H 00 à Dans les bureaux du syndic 1 rue d'Alsace, 1er étage, 69100 VILLEURBANNE, à la suite de la convocation de l'assemblée générale qu'ils ont reçue.

rolin-bainson.fr
1 rue d'Alsace
69100 Villeurbanne
04 78 93 97 69
contact@rolin-bainson.com
réception et téléphone du lundi au jeudi de 9h à 11h50 & de 13h30 à 17h30 sauf le vendredi fermeture à 16h

S.A. au capital de 38 874,50 euros – SIREN 957 521 115 – TVA intracommunautaire FR22 957 521 115 000 23 - RRC Lyon – Membre de l'Union des Syndicats de l'Immobilier – Garantie par CEGC -128, rue La Boétie – 75008 PARIS – carte n°530 – assurance R.C. Allianz 87 rue de Richelieu – 75113 Paris cedex 02 – Carte professionnelle 73-9 délivrée par la préfecture du Rhône – Lyon pour les opérations de courtage d'assurance garantie financière et assurance de responsabilité civile professionnelle conforme aux articles L530-1 et L530-2 du code des assurances www.orias.fr - n°orias: 07 005 946

MA

P.S.

Après vérification de la feuille de présence, il est constaté **au début de l'assemblée :**

Membres présents et représentés :
Total : 5 copropriétaires et 278 tantièmes

Membres absents : Mesdames et Messieurs :
ANDRIEU WILLIAMS (32) - BERTHIER*** Axelle Josiane Denise (36) - BURGUBURU CECILE ALEXIS (30) - CHESTER (35) - DAUPHIN FRANCK (48) - DOUN C/O REGIE OPTIGERE (130) - FERRIER-GIRAUD G. & S. (67) - GIRAUD NICOLAS (63) - LOLA (17) - MANSEUR AZZEDINE (58) - MAZILLE-GENETIER (18) - MERINDOL PATRICK (72) - MOROSINI MARGARETH (17) - PANSARD SOPHIA (18) - PAUL Arnaud (32) - PIPAS DE GIRASOL (49) - RIONDEL*** (26) - UBYMMO*** MME MURIELLE TREILLES MISSIO (72) - VESPASIEN JOSE (61)
Total : 19 copropriétaires et 881 tantièmes

Soit un total de présents et représentés de :
Tantièmes **278** sur 1159
Copropriétaires **5** sur 24

1. Election du Président de séance

CLE MASSE GENERALE
Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 278 tantièmes.

L'Assemblée générale désigne, pour assurer les fonctions de Président Monsieur SERR.

A l'unanimité, les copropriétaires présents ou représentés ont voté pour.

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

2. Election des scrutateurs

CLE MASSE GENERALE
Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 278 tantièmes.

Les copropriétaires ne souhaitent pas désigner de scrutateur.

A l'unanimité, les copropriétaires présents ou représentés ont voté pour.

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

3. Election du secrétaire de séance

CLE MASSE GENERALE
Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 278 tantièmes.

L'assemblée générale prend acte que le secrétariat de séance est assuré par le syndic.

A l'unanimité, les copropriétaires présents ou représentés ont voté pour.

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

P.S

4. Approbation des comptes de l'exercice 2022/2023 (du 1er Octobre 2022 au 30 Septembre 2023)

CLE MASSE GENERALE
Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 278 tantièmes.

L'assemblée générale approuve sans réserve, en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes des charges de l'exercice du 1er Octobre 2022 au 30 Sepembre 2023, comptes qui ont été adressés à chacun des copropriétaires, et vérifiés par le conseil syndical le 12/01/2024.

A l'unanimité, les copropriétaires présents ou représentés ont voté pour.

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

5. Vote du budget prévisionnel de l'exercice 2024/2025 (du 1er Octobre 2024 au 30 Septembre 2025), fixé à la somme de 21 000 euros.

CLE MASSE GENERALE
Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 278 tantièmes.

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente assemblée.

Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté du Conseil Syndical, pour l'exercice 2024/2025 du 1er Octobre 2024 au 30 Septembre 2025 est arrêté à la somme de 21 000 euros.

Conformément au Règlement de Copropriété et / ou à la décision prise antérieurement par l'assemblée générale, le recouvrement des sommes entérinées s'effectue au moyen d'appels de fonds trimestriels.

A l'unanimité, les copropriétaires présents ou représentés ont voté pour.

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

6. Alimentation du fonds de travaux conformément à l'art. 14-2-1 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

CLE MASSE GENERALE
Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 1159 tantièmes.

L'Assemblée générale des copropriétaires, après avoir pris connaissance des dispositions de la loi ALUR du 24/03/2014 et de l'article 14-2-1 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis prend acte de l'obligation d'alimentation du fonds de travaux par une cotisation annuelle obligatoire destiné à faire face aux dépenses entraînées par :

- des travaux prescrits par les lois et règlements
- ainsi que des travaux décidés en assemblée générale

La cotisation annuelle obligatoire destinée à alimenter le fonds de travaux ne peut être inférieure à 5 % du montant du budget prévisionnel. Ce fonds est donc alimenté par une cotisation annuelle versée par les copropriétaires à hauteur de 5%, suivant plusieurs appels de fonds dont la fréquence sera identique à la fréquence d'appel du budget annuel.

HA

P.S

Il sera placé sur un livret A ou équivalent.

Il est rappelé qu'au sens de l'art.14-2-1 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et entrent définitivement, dès leur versement, dans le patrimoine du syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat des copropriétaires à l'occasion de la cession d'un lot.

A l'unanimité, les copropriétaires présents ou représentés ont voté pour.

En vertu de quoi, cette résolution est rejetée dans les conditions de majorité de l'article 25.

CONORCET - KONIACHYNA (63) quitte l'assemblée à 17 H 20 pour la résolution 0007.

7. Désignation des membres du Conseil Syndical - Fixation de la durée de la mission des personnes élues. - Vote nominatif

CLE MASSE GENERALE.

Cette résolution n'est pas étudiée
Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 1159 tantièmes.

N'ayant pas le quorum lors de l'assemblée, cette résolution ne peut etre étudiée.

CONORCET - KONIACHYNA (63) rejoint l'assemblée à 17 H 21.

8. Mise en conformité du règlement de copropriété à l'égard de la loi ELAN - Information visant à recenser les lots concernés

CLE MASSE GENERALE
Cette résolution est étudiée sans voteLe syndic informe les copropriétaires qu'il résulte des articles 206 et 209 de la loi ELAN modifiée par la loi 3DS du 21 février 2022, que le règlement de copropriété doit désormais mentionner, le cas échéant :
- l'existence des parties communes à jouissance privatives
- l'existence de parties communes spéciales
- la création et la consistance des lots transitoires

Les syndicats des copropriétaires doivent donc mettre, le cas échéant, leur règlement de copropriété en conformité avec les dispositions précitées.

A cette fin, et dans un objectif de recensement, les copropriétaires qui seraient concernés par l'un de ces cas doivent se manifester auprès du syndic par lettre recommandée avec accusé de réceptio

L'article L126-31 du code de la construction et de l'habitation dispose :

Tout bâtiment d'habitation collective dont le permis de construire a été déposé avant le 1er janvier 2013 dispose d'un diagnostic de performance énergétique réalisé dans les conditions prévues à l'article L. 126-26.

Ce diagnostic est renouvelé ou mis à jour tous les dix ans, sauf lorsqu'un diagnostic réalisé après le 1er juillet 2021 permet d'établir que le bâtiment appartient à la classe A, B ou C au sens de l'article L. 173-1-1.

Le calendrier d'entrée en vigueur de l'obligation est le suivant :

o A compter du 1.1.2024 pour les copropriétés de plus de 200 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces,
o A compter du 1.1.2025, pour les copropriétés entre 51 et 200 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces ;
o A compter du 1.1.2026, pour les copropriétés d'au plus 50 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces.

12. TRAVAUX - Modalités de financement et d'exécution des travaux de remplacement de solin et morraine sur caniveaux mural.

CLE BATIMENT C
Cette résolution n'est pas étudiée
L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis notifiés, pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical, et après avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux de remplacement de solin et morraine sur caniveaux mural.

Aucun copropriétaire du bâtiment C n'étant présent ou représenté lors de l'assemblée, cette résolution ne peut donc pas être votée.

13. Mandat à donner au Conseil Syndical de l'immeuble pour le choix du prestataire pour la réalisation des travaux de remplacement de solin et morraine sur caniveaux mural.

CLE BATIMENT C
Cette résolution n'est pas étudiée

14. TRAVAUX - Modalités de financement et d'exécution des travaux de réfection des marches d'escaliers de la passerelle du BATIMENT C.

CLE BATIMENT C
Cette résolution n'est pas étudiéeL'Assemblée Générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis notifiés, pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical, et après avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux de réfection des marches de la passerelle du BATIMENT C.

Aucun copropriétaire du bâtiment C n'étant présent ou représenté lors de l'assemblée, cette résolution ne peut donc pas être votée.

15. Mandat à donner au Conseil Syndical de l'immeuble pour le choix du prestataire pour la réalisation des travaux de réfection des marches d'escaliers de la passerelle du BATIMENT C.

CLE BATIMENT C
Cette résolution n'est pas étudiée

MA

P.S.

16. TRAVAUX - Modalités de financement et d'exécution des travaux de reprises des souches de cheminées

CLE MASSE GENERALE
Cette résolution n'est pas étudiée

Ces travaux seront proposés à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale qui se déroulera entre novembre 2024 et Janvier 2025.

17. Mandat à donner au Conseil Syndical de l'immeuble pour le choix du prestataire pour la réalisation des travaux de reprises des souches de cheminées

CLE MASSE GENERALE
Cette résolution n'est pas étudiée

18. Point d'information : Dossier sinistre en cours : Affaissement de plancher dans le bâtiment A

CLE MASSE GENERALE
Cette résolution est étudiée sans voteLe bureau d'étude CIMEO a été mandaté dans le cadre de ce dossier sinistre. Ce dossier est toujours en cours.

Vous trouverez ci-joint le premier rapport reçu de CIMEO.

MA

RS

Aucune autre question n'étant posée et l'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à **18 H 30**.

LE PRESIDENT
Monsieur SERR

LA SECRETAIRE
Madame ALAUX

SOCIETE D'ADMINISTRATION ET DE GESTION D'IMMEUBLES COURTAGE D'ASSURANCES NOUVELLE MAISON 1 RUE D'ALSACE 69100 VILLEURBANNE

copie certifiée conforme à l'original

rolin-bainson
VOTRE EXPERT IMMOBILIER
1 rue d'alsace
69100 villeurbanne
www.rolin-bainson.fr

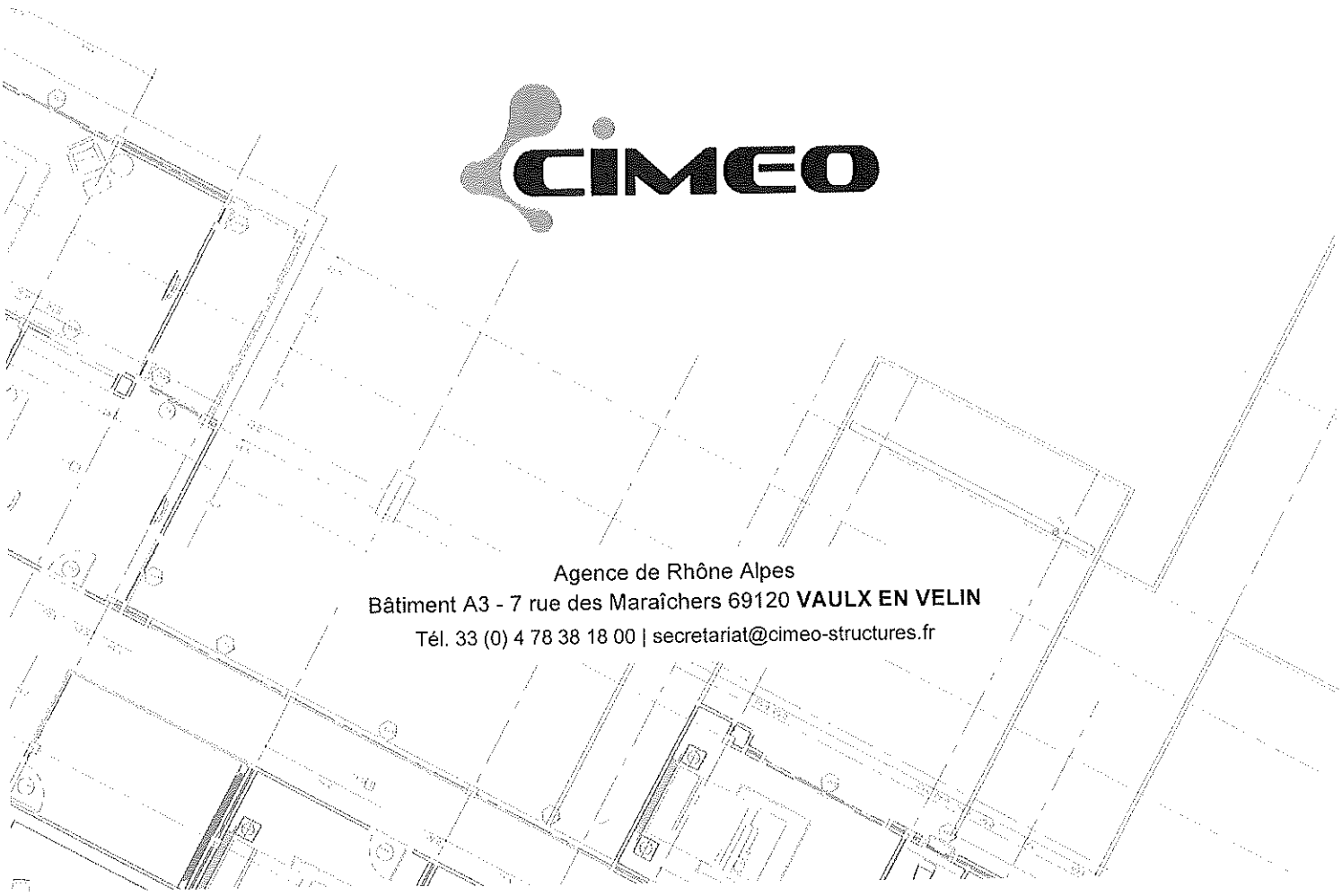
L'article 42 de la Loi n° 65.557 du 10 juillet 1965 dispose dans ses alinéas 2 et 3 que :
« Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. 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 ».

rolin-bainson

RAPPORT
DIAGNOSTIC STRUCTURE

62 rue Gabriel Péri – 69100 VILLEURBANNE

CIM_6068_DIA_RAP_01_01



CIMEO

Agence de Rhône Alpes
Bâtiment A3 - 7 rue des Maraîchers 69120 **VAULX EN VELIN**
Tél. 33 (0) 4 78 38 18 00 | secretariat@cimeo-structures.fr

Grille de révision :

Date	Révision	Rédacteur	Vérificateur	Approbateur
03/12/2024	01	GDU	GCO	GCO

Ce rapport comporte 20 pages et ne peut être reproduit ou utilisé autrement que sous sa forme intégrale

Intervenant(s) :

Régie : **RÉGIE ROLIN BAINSON**
1 rue d'Alsace
69100 VILLEURBANNE
SdC LE WILSON 62 rue Gabriel Péri 69100 VILLEURBANNE

Document(s) joint(s) :

Annexes : **CIM_6068_DIA_ANN_01_01**

Sommaire

1 GENERALITES **4**
1.1 Contexte et objectif de la mission 4
1.2 Données d'entrées 4
1.3 Contenu de la mission 4
1.3.1 Intervention 4
1.3.2 Rapport 5
1.4 Localisation 5
1.5 Description de la structure 6
2 CONSTATS **8**
2.1 Audit visuel 8
2.1.1 R+3 – logement SAGI-TER 8
2.1.2 R+2 – logement MARMEY 8
2.2 Reconnaissance structurelle des planchers 9
2.2.1 Géométrie des planchers 9
2.2.2 Composition des planchers 11
2.3 État des bois 11
2.4 Relevé de déformation du plancher bas du R+3 (logement SAGI-TER) 12
2.4.1 Plancher bas du bureau 12
2.4.2 Déformation du sol dans la largeur du logement 14
3 VÉRIFICATIONS CALCULATOIRES **16**
3.1 Résultats – calculs aux Eurocodes 16
3.2 Résultats – calculs sans coefficients de sécurité 17
4 CONCLUSIONS **18**
4.1 Plancher bas du R+3 18
4.2 Plancher bas du R+2 18
5 ORIENTATION DE TRAVAUX **19**
5.1 Remarque préalable 19
5.2 Investigations complémentaires 19
5.3 Mesures conservatoires 19
5.4 Travaux de renforcement et de reprise 19
5.5 Précautions à prendre 19
6 CADRE GÉNÉRAL DE LA MISSION **20**

1 GENERALITES

1.1 Contexte et objectif de la mission

L'étude fait suite à l'apparition de vides sous plinthe dans un logement au R+3 du bâtiment situé au 62 rue Gabriel Péri à Villeurbanne (69). Le logement, géré par SAGI-TER, a fait l'objet d'un avis technique (CIM_5787) le 08/01/2024.

La mission, confiée à CIMEO par la RÉGIE ROLIN BAINSON, représentant le syndicat des copropriétaires, consiste à réaliser un diagnostic du plancher bas du logement au R+3. L'étude comporte la réalisation de relevés et investigations menées au R+3 et depuis le logement MARMEY au R+2 (appartement identique).

Cette mission de diagnostic a pour but de donner un avis détaillé sur la gravité des désordres, ainsi que de vérifier l'état de dégradation et le dimensionnement du plancher en fonction des charges appliquées. Des orientations de travaux pourront être données dans le cadre du rapport si nécessaires.

1.2 Données d'entrées

- Rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante, réalisé par DIRECT EXPERTISE en date du 03/10/2024, référence Villeurbanne-Gabriel Peri-62-Tx.
- Plan d'architecte d'un projet de rénovation.
- Avis technique, réalisé par CIMEO en date du 08/01/2024, référence CIM_5087_AVT_RAP_001.

1.3 Contenu de la mission

1.3.1 Intervention

L'intervention sur site a été réalisée par une équipe spécialisée composée d'un ingénieur structure et d'un technicien le 04/11/2024. La mission comprend :

- un audit visuel des lots visités,
- un relevé géométrique des structures et du plancher investigué pour mise en plan,
- des sondages en plancher haut du R+2 pour déterminer l'état et les dimensions des structures bois,
- des sondages en plancher bas du R+3 afin de déterminer la nature des complexes de sol,
- des relevés de déformation du plancher bas au R+3.

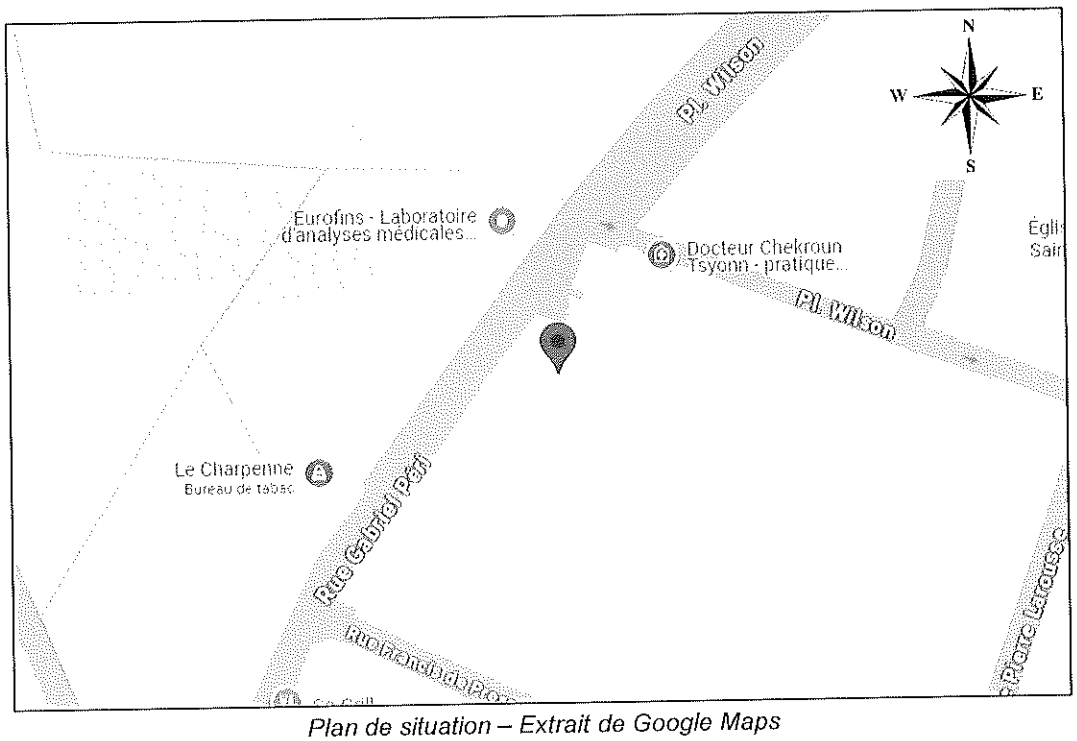
1.3.2 Rapport

Le rapport comprend :

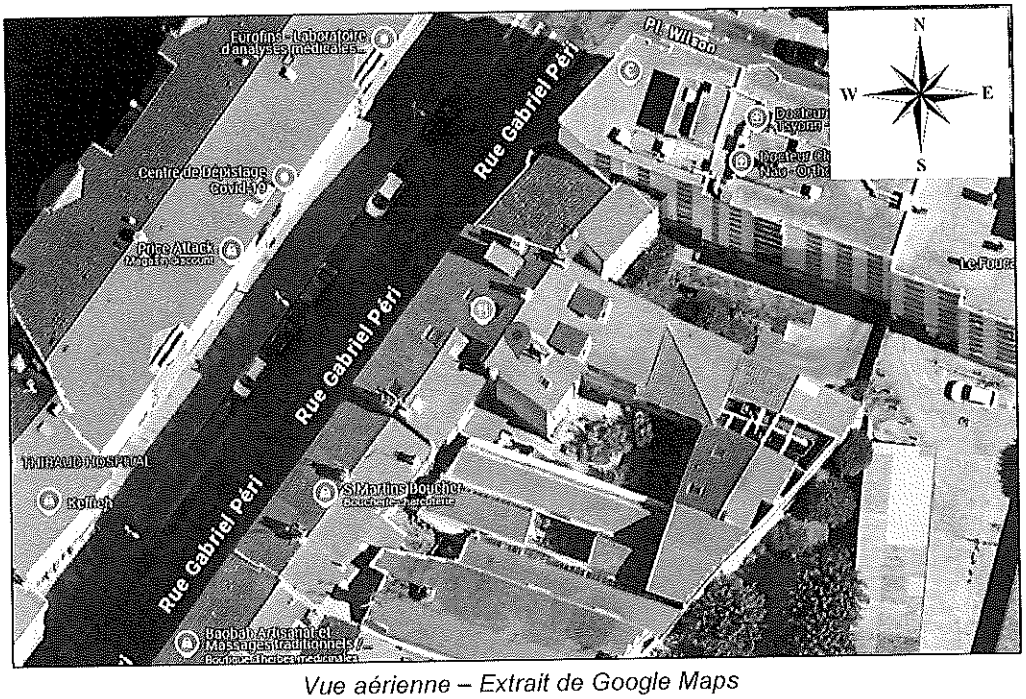
- le reportage photographique des désordres relevés sur site,
- la présentation des relevés de déformation réalisés,
- un plan de principe du plancher haut du logement MARMEY (R+2),
- la présentation des sondages et coupes du plancher investigué,
- le recalcul du plancher investigué,
- un avis sur l'origine des désordres et sur le dimensionnement du plancher,
- des orientations de travaux et/ou études complémentaires à réaliser.

1.4 Localisation

Le bâtiment est situé au 62 rue Gabriel Péri à Villeurbanne (69100).



Plan de situation – Extrait de Google Maps



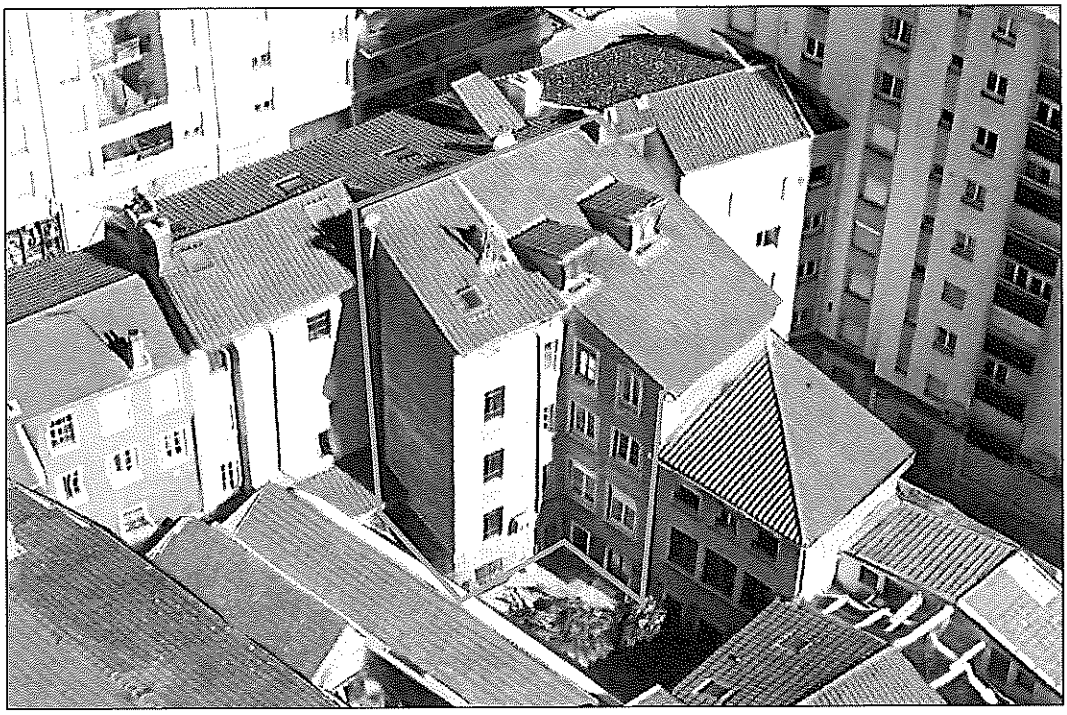
Vue aérienne – Extrait de Google Maps

1.5 Description de la structure

L'ouvrage concerné se situe au sein d'une copropriété comprenant plusieurs immeubles. Le bâtiment objet de l'étude s'élève sur 3 niveaux et comporte :

- des locaux commerciaux au RDC ;
- des logements au R+1 au R+2 ;
- des combles probablement aménagés.

Les murs du bâtiment sont en pierres maçonnées et les planchers sont en bois.



Partie du bâtiment concernée par l'étude – Extrait de Google Maps

2 CONSTATS

2.1 Audit visuel

Les photographies commentées issues de l'inspection visuelle des espaces intérieurs sont présentées en ***Annexe 1***.

2.1.1 R+3 – logement SAGI-TER

Les désordres suivants ont été repérés.

- Vides sous plinthe de l'ordre de 10 mm au niveau des cloisons du bureau proche du mur de façade Nord-Est (Photographies N°6 et 7). Une nette sensation de fléchissement vers le centre du bureau côté cloison vitrée est perceptible (cf. 2.4).
- Vides sous plinthe de 5 mm sur les pourtours du séjour (Photographies N°8 et 9).
- Fissuration au niveau des impostes de cloisons (Photographies N°1, 3 et 5).
- Fissure dans le faux-plafond (Photographie N°2).

2.1.2 R+2 – logement MARMEY

Les désordres suivants ont été repérés.

- Vides sous plinthe de l'ordre de 25 mm au droit de l'appui de la poutre File B (plancher haut du R+1) au niveau du mur de façade Nord-Est et de la cloison entre le bureau et la cuisine (Photographies N°20, 22 et 23). Le vide sous la plinthe le long du mur de façade Nord-Est a été bouché par de la mousse expansive. Une nette sensation de fléchissement entre le séjour et le bureau est perceptible.
- Vides sous plinthe de 5 mm sur les pourtours du séjour (Photographie N°21).
- Fissures d'ouverture maximale 5 mm dans l'angle entre la salle de bain et le hall d'entrée (Photographies N°13 et 14).
- Fissuration au niveau des impostes de cloisons (Photographies N°12, 15 et 18).
- Fissures dans le faux-plafond (Photographie N°10, 11, 16 et 19).

2.2 Reconnaissance structurelle des planchers

2.2.1 Géométrie des planchers

Pour comprendre le fonctionnement structurel des planchers, des relevés ont été réalisés ainsi que plusieurs sondages destructifs. Les plans issus de ces relevés sont présentés en ***Annexe 2.*** La présentation des sondages est effectuée en ***Annexe 3.***

Le plancher est constitué de trois poutres primaires (File B, C et D) et de deux poutre muralières reprenant des solives. Les éléments ont les caractéristiques suivantes :

- Poutre File B :
  - Sens de portée : parallèle à la façade Nord-Ouest ;
  - Section en T inversé : 31,0 x 32,0^{ht} cm ;
  - Portée : 7,70 m ;
- Poutre File C :
  - Sens de portée : parallèle à la façade Sud-Est ;
  - Section en T inversé : 29,0 x 29,0^{ht} cm ;
  - Portée : 6,00 m ;
- Poutre File D :
  - Sens de portée : parallèle à la façade Sud-Est ;
  - Section en T inversé : 30,0 x 31,5^{ht} cm (hauteur supposée, établie à partir des hauteurs moyennes des talons supérieurs des 2 autres poutres) ;
  - Portée : 6,00 m ;
- Poutre muralière File A :
  - Contre la façade Nord-Ouest ;
  - Section non reconnue ;
  - Portée : 6.00 m ;
- Poutre muralière File E :
  - Contre la façade Sud-Est ;
  - Section non reconnue ;
  - Portée : environ 7.20 m ;

- Solivages :
  - Sens de portée : parallèle aux murs porteurs Sud-Ouest ;
  - Section moyenne : 10,0 x 10,0^{ht} cm ;
  - Entraxe moyen : 35,0 cm ;
  - Portée : variable entre 2,00 m et 3,00 m.

2.2.2 Composition des planchers

Pour déterminer la composition des complexes de plancher, des sondages et relevés ont été réalisés. Les coupes du plancher sont présentées en ***Annexe 3***. Le complexe de sol est constitué :

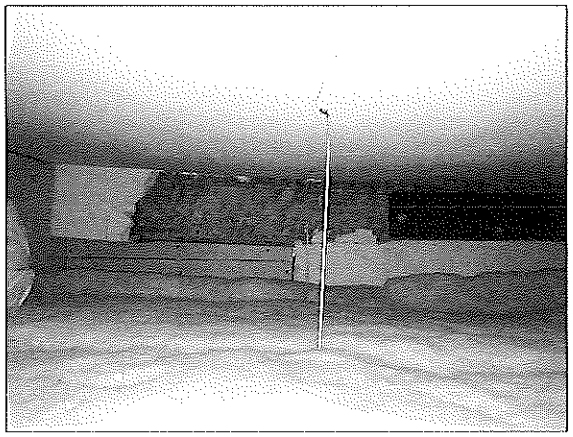
- pour les pièces avec carrelage :
  - d'un carrelage ;
  - d'une chape armée d'épaisseur 9 cm ;
  - d'un lit de tomettes d'épaisseur 2 cm ;
  - d'une couche de marin d'épaisseur 16 cm ;
  - d'un lattis-plâtre en sous-face des bois ;
  - d'une couche de laine de verre d'épaisseur 10 cm dans le plénum ;
  - d'un plafond BA13.
- pour les pièces avec parquet :
  - d'un parquet d'épaisseur 5 cm sur des lambourdes ;
  - d'une couche de gravats d'épaisseur 5 cm ;
  - d'un lit de tomettes d'épaisseur 2 cm ;
  - d'une couche de marin d'épaisseur 16 cm ;
  - d'un lattis-plâtre en sous-face des bois ;
  - d'une couche de laine de verre d'épaisseur 10 cm dans le plénum ;
  - d'un plafond BA13.

2.3 État des bois

Les bois ont été testés ponctuellement au niveau des sondages destructifs. Il n'a pas été constaté d'humidité anormale, de pertes de densité ou de dégradations par des insectes xylophages.

Toutefois, les trois poutres primaires comportent des profilés métalliques en U vissés sur les faces latérales sur environ 1/3 de leur portée à mi-travée. Ces profilés ne portent pas de mur à mur et ne correspondent pas à des profilés classiques. Ils ne sont probablement pas en acier. Ils ne sont pas non plus reliés entre eux au sein d'une même poutre car ils ne sont pas alignés. Ces éléments apparaissent donc inutiles d'un point de vue mécanique.

Ils ont probablement été mis en place pour limiter le fléchissement des poutres primaires. La poutre File C est particulièrement fléchie et comporte une fracture importante sur environ 70 cm de long et 10 cm de profondeur maximum à 2 m du mur de façade Est. Un étaiement de la poutre a été demandé par CIMEO en date du 05/11/2024.

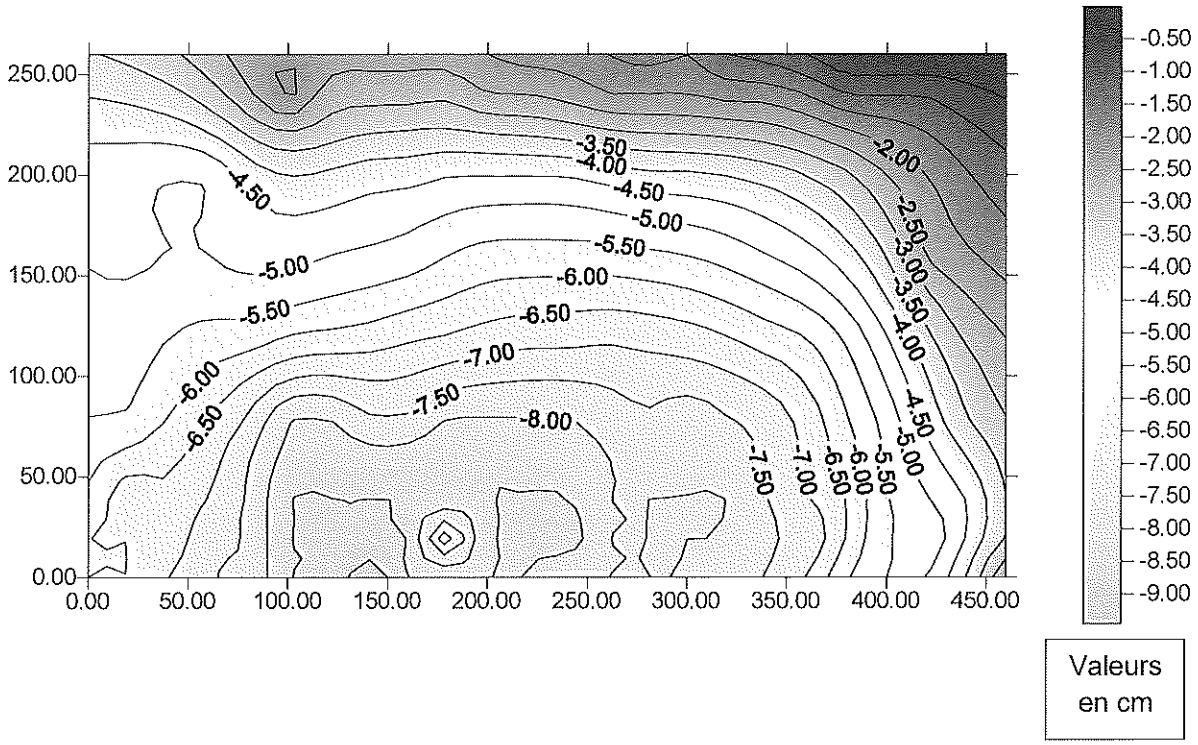


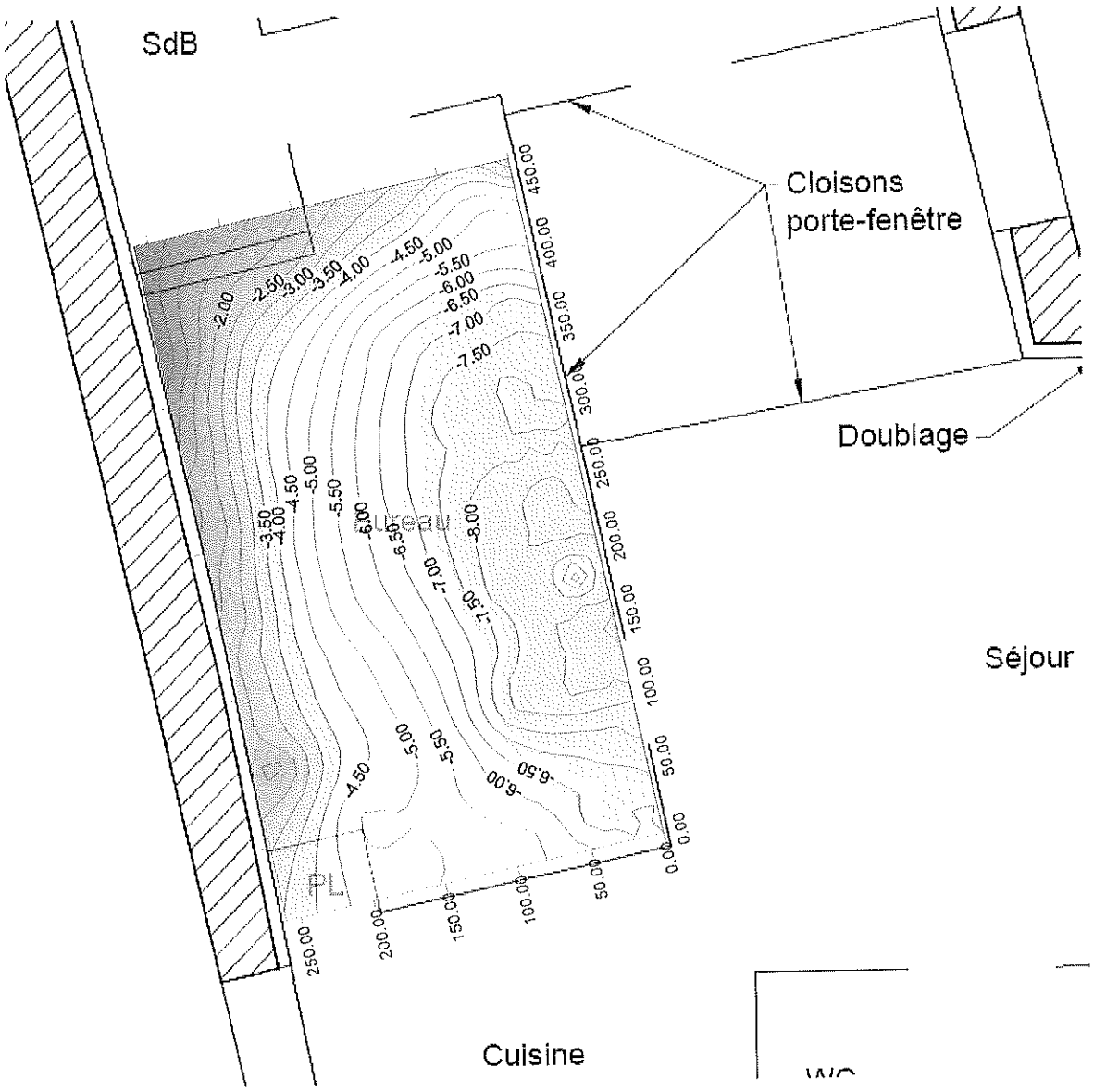
Présence d'un profilé métallique vissé sur une partie de la poutre File D

Fracture dans la poutre File C

2.4 Relevé de déformation du plancher bas du R+3 (logement SAGI-TER)

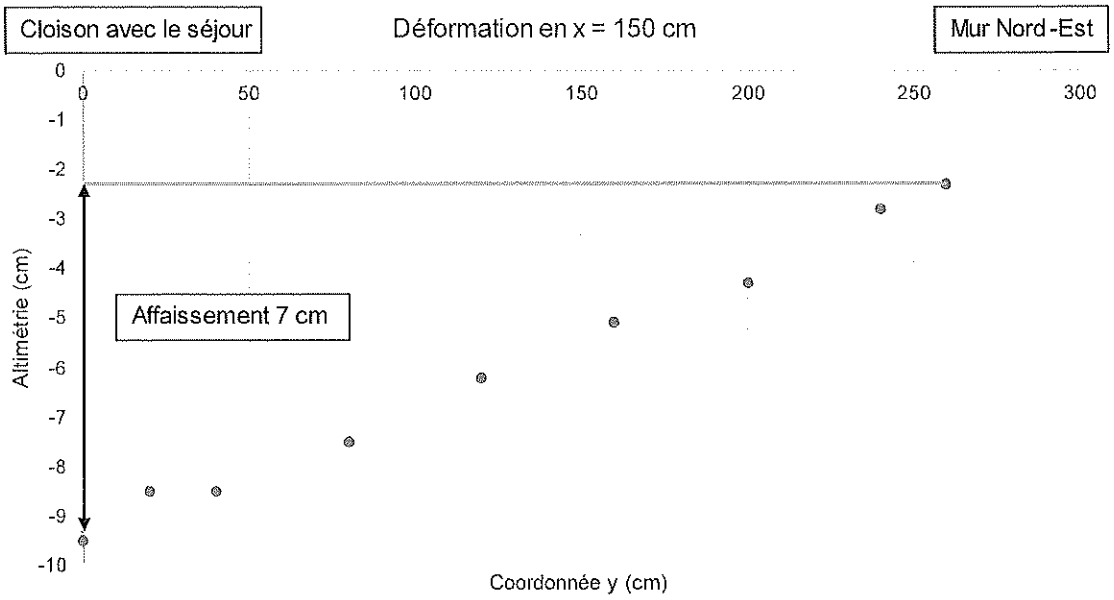
2.4.1 Plancher bas du bureau





Commentaires :

Le plancher du bureau s'affaisse nettement le long de la cloison avec le séjour et le jardin intérieur. Un affaissement d'environ 7 cm est constatée depuis le mur de façade Nord-Est vers la cloison (cf. graphique suivant). Ce phénomène pourrait provenir du fléchissement de la poutre File C (cohérent avec les observations et désordres).

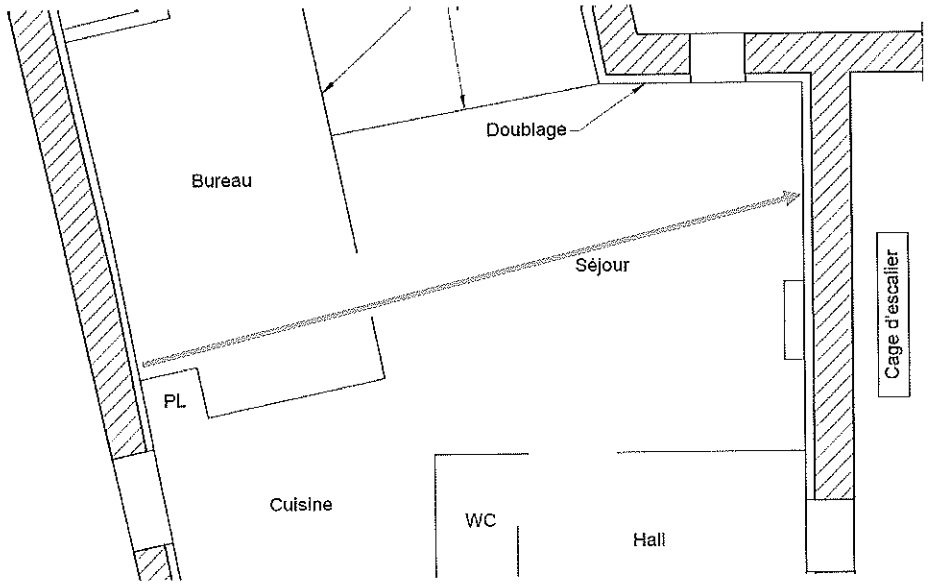


2.4.2 Déformation du sol dans la largeur du logement

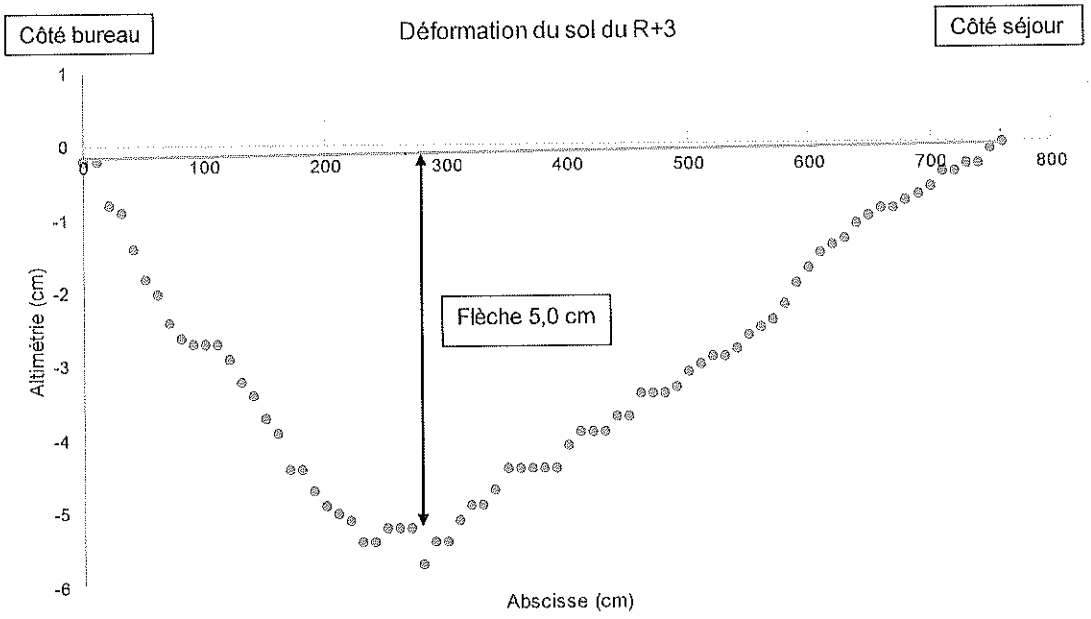
2.4.2.1 Principe de la mesure

La mesure de déformation du plancher a été réalisée à l'aide d'un niveau laser. La déformation observée témoigne du fléchissement du plancher mais ne peut pas être considérée comme flèche réelle d'une poutre primaire. L'épaisseur du complexe de sol et ses rechargements successifs biaisent les mesures.

2.4.2.2 *Implantation et sens des prises de mesure*



2.4.2.3 *Courbe de déformation*



Commentaires :

Un fléchissement d'environ 5 cm est constaté sur la largeur de l'appartement. Ce maximum semble être atteint au niveau du seuil entre le bureau et le séjour. Il n'y a pas différence de niveau malgré la présence de deux revêtements de sol différents (parquet et carrelage), ce fléchissement est donc mécanique.

3 VÉRIFICATIONS CALCULATOIRES

En ***Annexe 4*** sont présentées les notes de calcul et le détail des hypothèses. Les résultats sont donnés après recalcul de la flèche des poutres en excluant le fluage compte tenu de l'ancienneté du bâtiment.

3.1 Résultats – calculs aux Eurocodes

Élément	Taux de travail			Commentaires
	Résistance	Cisaillement	Flèche finale	
Solives AB	129%	31%	159%	Éléments sous-dimensionnés en résistance à la flexion et en flèche Flèche fragile : **324%**
Poutre B	454%	163%	425%	Élément sous-dimensionné Flèche fragile : **1041%**
Solives BC	169%	35%	239%	Éléments sous-dimensionnés en résistance à la flexion et en flèche Flèche fragile : **487%**
Poutre C	178%	104%	113%	Élément sous-dimensionné en résistance à la flexion et en flèche Élément admissible en cisaillement Flèche fragile : **251%**
Solives CD et DE	64%	20%	64%	Éléments bien dimensionnés en excluant le fluage Flèche fragile : **130%**
Poutre D	206%	98%	162%	Élément sous-dimensionné en résistance à la flexion et en flèche Flèche fragile : **360%**

Commentaires :

La plupart des éléments sont sous-dimensionnés et ne respectent pas le critère de bonne conservation des charges fragiles.

Seules les solivages CD et DE sont vérifiés (hors critère de bonne conservation des charges fragiles).

3.2 Résultats – calculs sans coefficients de sécurité

Les éléments sous-dimensionnés sont recalculés sans les coefficients de sécurité de l'Eurocode (calcul équivalent à une combinaison d'action ELS).

Élément	Taux de travail			Commentaires
	Résistance	Cisaillement	Flèche finale	
Solives AB	95%	23%	159%	Éléments admissibles en résistance à la flexion Éléments sous-dimensionnés en flèche Flèche fragile : **324%**
Poutre B	336%	121%	425%	Élément sous-dimensionné Flèche fragile : **1041%**
Solives BC	126%	26%	239%	Éléments sous-dimensionnés en résistance à la flexion et en flèche Flèche fragile : **487%**
Poutre C	132%	77%	113%	Élément sous-dimensionné en résistance à la flexion et en flèche Flèche fragile : **251%**
Poutre D	153%	73%	162%	Élément sous-dimensionné en résistance à la flexion et en flèche Flèche fragile : **360%**

Commentaires :

Les éléments présentent toujours des sous-dimensionnements en résistance hormis pour le solivage AB.

4 CONCLUSIONS

4.1 Plancher bas du R+3

Le logement du R+3 (géré par le cabinet SAGI-TER) est affecté par des vides sous-plinthe et des fissures sur certains éléments fragiles (cloisons, faux-plafond). Un fléchissement important du plancher est notamment mesuré le long de la cloison vitrée du bureau (affaissement 7 cm).

Ces désordres sont à relier à un sous-dimensionnement général du plancher bas du logement. L'ensemble des poutres primaires et les solivages AB et BC sont sous-dimensionnés en résistance à la flexion et en flèche avec des taux de travail importants, y compris sans les coefficients de sécurité de l'Eurocode. Un surchargement du plancher lors de la rénovation du logement est très probable (complexe de sol d'épaisseur 28 cm avec un lit de tomettes à mi-épaisseur). Le cloisonnement des logements semble avoir été modifié (cloison posée sur le parquet visible au niveau du sondage SD4). La suppression d'une cloison d'origine ayant acquis un rôle porteur peut également expliquer le sous-dimensionnement du plancher.

Le sous-dimensionnement de la poutre primaire File C a provoqué la création d'une fracture conséquente à 1/3 de sa portée côté Nord-Est, expliquant par ailleurs la présence d'un fléchissement important du plancher à cet endroit. La rupture de cette poutre pose un problème de sécurité et de stabilité, un confortement provisoire devra être réalisé sans délai. Les deux autres poutres primaires sont visuellement fléchies mais il n'a pas été repéré de fracture (dans l'emprise des sondages). Il est à noter qu'une tentative de renforcement a été menée par le biais de profilés métalliques vissés dans les faces latérales des poutres. Toutefois, ces profilés ne sont pas alignés, ne sont pas empochés dans les murs porteurs et ne sont probablement pas en acier (dimensions hors catalogue classique). Ces éléments métalliques ont pu participer à rigidifier les poutres primaires et limiter leur fléchissement mais ils ne constituent pas un renforcement efficace.

Dès lors, un renforcement général du plancher doit être réalisé.

Les poutres primaires B et D présentent moins de désordres malgré des taux de travail plus importants que ceux de la poutre primaire C. Un report des charges sur les cloisons a pu se produire. Dans l'attente des travaux de renforcement, aucune cloison ne doit être détruite.

4.2 Plancher bas du R+2

Le logement du R+2 (ex-MARMEY) comporte des désordres relativement similaires à ceux affectant le logement du R+3 (SAGI-TER). Les vides sous-plinthe sont néanmoins plus importants (max 2,5 cm) et davantage localisés au droit de la poutre primaire File B (plancher haut du R+1 probablement identique à celui du R+2). Des problèmes de dimensionnement structurel analogues à ceux rencontrés pour le plancher bas SAGI-TER sont donc fortement suspectés pour le plancher bas MARMEY. Un diagnostic du plancher bas MARMEY est recommandé.

5 ORIENTATION DE TRAVAUX

5.1 Remarque préalable

Dans tous les cas, une étude de conception et un cahier des charges des travaux sera à réaliser par un maitre d'œuvre, bureau d'étude structure spécialisé. Les pistes de travaux décrites ci-après ne permettent pas la consultation d'entreprise ou la réalisation directe des travaux.

5.2 Investigations complémentaires

Les investigations suivantes sont recommandées.

- Diagnostic du plancher bas du R+2 (ex-MARMEY).

5.3 Mesures conservatoires

Les mesures conservatoires suivantes doivent être prises sans délai :

- **Confortement provisoire en urgence de la poutre File C ;**
- Logements vacants du R+3 et du R+2 à laisser vide jusqu'à la fin des travaux de renforcement ;
- Travaux de démolition de cloison à proscrire au R+1 et au R+2.

5.4 Travaux de renforcement et de reprise

Les travaux de renforcement et de reprise suivants peuvent être envisagés.

- Renforcement général de la structure du plancher bas du R+3, associé ou non à un déchargement du plancher par curage du complexe de sol. Tout déchargement devra être phasé afin d'éviter une remontée brutale du plancher.
- Reprise des sols et embellissements à l'issue des travaux.

5.5 Précautions à prendre

Dans l'attente des travaux de renforcement, il nous apparaît pertinent de faire les rappels suivants pour prévenir l'apparition de futurs désordres :

- ne pas modifier le cloisonnement des niveaux sans étude structurelle préalable ;
- ne pas apporter de charges supplémentaires sur les planchers (tels qu'un nouveau revêtement de sol par-dessus l'existant ou la création d'une mezzanine par exemple) sans études préalables ;
- ne pas alléger de manière soudaine et non phasée les planchers (une remontée de plancher peut aussi créer des désordres).

6 CADRE GÉNÉRAL DE LA MISSION

*La mission du **BET CIMEO** n'est en aucun cas une mission de maîtrise d'œuvre. Les principes de solutions techniques indiqués dans ce rapport ne constituent pas un dossier de conception permettant d'exécuter directement les travaux. Le maître d'ouvrage doit en ce sens missionner un maître d'œuvre spécialisé afin de finaliser le projet.*

*Le **BET CIMEO** a agi ici en qualité de consultant technique assujetti à une simple obligation de moyens. Il ne saurait substituer ses fonctions ni ses responsabilités à celles des différents intervenants, qu'ils soient concepteurs, constructeurs, installateurs, fabricants, services utilisateurs, agents d'entretien ou de maintenance. Sa responsabilité ne se confond pas, pour la présente mission, avec la responsabilité d'un contrôleur technique visée par les dispositions de l'article L. 111-24 du CC.H. Il est rappelé que l'examen des ouvrages et des éléments d'équipement est effectué sur les parties visibles au moment de la visite de l'intervenant.*

rolin-bainson
VOTRE EXPERT IMMOBILIER

PROCES-VERBAL D'ASSEMBLEE GENERALE
LE WILSON
62 RUE GABRIEL PERI
69100 VILLEURBANNE

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

DU 22 mai 2025 18 H 00

Les copropriétaires de LE WILSON 62 RUE GABRIEL PERI 69100 VILLEURBANNE se sont réunis le jeudi 22 mai 2025 à 18 H 00 à 1 Rue d'Alsace 69100 VILLEURBANNE, à la suite de la convocation de l'assemblée générale qu'ils ont reçue.

retrouvez votre espace client
SUR
rolin-bainson.fr
1 rue d'Alsace
69100 Villeurbanne
04 78 93 97 69
contact@rolin-bainson.com
réception et téléphone du lundi au jeudi de 9h à 11h30 & de 13h30 à 17h30 sauf le vendredi fermeture à 16h

S.A. au capital de 38.874,50 euros – SIREN 957 521 113 –TVA intracommunautaire FR22 957 521 113 CCO 23 - RCS Lyon – Membre de l'Union des Syndicats de l'Immobilier (UNIS) – Garantie financière par CEGC -TOUR KUPKA B 16 rue Hoche 92800 PUTEAUX – Assurance R.C. par MMA IARD police n°127124870, 14 Bvd Marie et Alexandre OYON 72030 LE MANS CEDEX 9 – Carte professionnelle CPI6901201600004591 délivrée par la CCI de Lyon - Pour les opérations de courtage d'assurance garantie financière et assurance de responsabilité civile professionnelle conforme aux articles L530-1 et L530-2 du code des assurances www.orias.fr n°orias: 07 005 646
Unis
LES PROFESSIONNELS de l'Immobilier

Après vérification de la feuille de présence, il est constaté **au début de l'assemblée :**

Membres présents et représentés :
Total : 14 copropriétaires et 594 tantièmes

Membres absents : Mesdames et Messieurs :
CHAILLAN Nicolas (35) - CHESTER (35) - DOUN C/O REGIE OPTIGERE (130) - FERRIER-GIRAUD G. & S. (67) - GIRAUD NICOLAS (63) - MANSEUR AZZEDINE (58) - MAZILLE-GENETIER (18) - RIONDEL*** (26) - UBYMMO*** MME MURIELLE TREILLES MISSIO (72) - VESPASIEN JOSE (61)
Total : 10 copropriétaires et 565 tantièmes

Soit un total de présents et représentés de :
Tantièmes **594** sur 1159
Copropriétaires **14** sur 24

1 Election du président de séance

CLE MASSE GENERALE
Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 594 tantièmes.

L'Assemblée générale désigne, pour assurer les fonctions de Président Monsieur SERR

A l'unanimité, les copropriétaires présents ou représentés ont voté pour.

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

2 Election des scrutateurs

CLE MASSE GENERALE
Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 594 tantièmes.

Les copropriétaires souhaitent désigner Monsieur BURGUBURU en qualité de scrutateur.

A l'unanimité, les copropriétaires présents ou représentés ont voté pour.

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

3 Election du secrétaire de séance

CLE MASSE GENERALE
Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 594 tantièmes.

L'assemblée générale prend acte que le secrétariat de séance est assuré par le syndic.

A l'unanimité, les copropriétaires présents ou représentés ont voté pour.

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

M OU MME MAZILLE-GENETIER (18) rejoint l'assemblée à 18 H 21.

4 Approbation des comptes de l'exercice 2023-2024 (du 1er Octobre 2023 au 30 Septembre 2024)

CLE MASSE GENERALE
Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 612 tantièmes.

L'assemblée générale approuve sans réserve, en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes des charges de l'exercice du 1er Octobre 2023 au 30 Septembre 2024, comptes qui ont été adressés à chacun des copropriétaires, et vérifiés par le conseil syndical..

Sous reserve que les dettes la SCI UBYMMO est bien été notifié à l'avocat en charge de la vente aux enchères.
Sous réserves de la bonne répartitions des charges d'eaux

A l'unanimité, les copropriétaires présents ou représentés ont voté pour.

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

5 Quitus au syndic

CLE MASSE GENERALE
Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 612 tantièmes.

L'assemblée générale donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au _____.

Votent pour : 2 copropriétaires présents ou représentés totalisant 80 tantièmes
CONORCET - KONIACHYNA (63) (C) - LOLA (17) (C)
Votent contre : 11 copropriétaires présents ou représentés totalisant 452 tantièmes.
S'abstiennent : 2 copropriétaires présents ou représentés totalisant 80 tantièmes.
DAUPHIN FRANCK (48) (C) - PAUL Arnaud (32) (C)

Absents : 9 copropriétaires totalisant 547.

En vertu de quoi, cette résolution est rejetée dans les conditions de majorité de l'article 24.

SCI CHESTER (35) rejoint l'assemblée à 18 H 44.

6 Vote du budget prévisionnel de l'exercice 2025-2026 (du 1er Octobre 2025 au 30 Septembre 2026), fixé à la somme de 21 695€

CLE MASSE GENERALE
Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 647 tantièmes.

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente assemblée.

Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté du Conseil Syndical, pour l'exercice 2025-2026 du 1er Octobre 2025 au 30 Septembre 2026 est arrêté à la somme de 25 000 euros.

Conformément au Règlement de Copropriété et / ou à la décision prise antérieurement par l'assemblée générale, le recouvrement des sommes entérinées s'effectue au moyen d'appels de fonds trimestriels.

A l'unanimité, les copropriétaires présents ou représentés ont voté pour.

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

7 Désignation des membres du Conseil Syndical - Fixation de la durée de la mission des personnes élues. - Vote nominatif

CLE MASSE GENERALE
Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 1159 tantièmes.

Les copropriétaires désignent, par vote séparé, en qualité de membre du Conseil Syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et / ou aux dispositions des articles 21 et 25 de la Loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, jusqu'à la fin du mandat de syndic:
- M.BURGUBURU (BAT B)
- M.SERR (BAT A)
- M.DELVALLEE (BAT A)
- M.LANIER (BAT C)
- M.BERTHIER (BAT A)

A l'unanimité, les copropriétaires présents ou représentés ont voté pour.

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25.

8 Seuil de consultation obligatoire du conseil syndical.

CLE MASSE GENERALE
Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 1159 tantièmes.

L'assemblée générale décide de fixer à 500 euros HT le montant des marchés de travaux et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire.

A l'unanimité, les copropriétaires présents ou représentés ont voté pour.

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25.

9 Mise en concurrence des marchés et contrats

CLE MASSE GENERALE
Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 1159 tantièmes.

L'assemblée générale fixe à 1500 euros HT le montant des marchés de travaux et contrats à partir duquel une mise en conccurrence est obligatoire.

A l'unanimité, les copropriétaires présents ou représentés ont voté pour.

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25.

10 Alimentation du fonds de travaux conformément à l'art. 14-2-1 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

CLE MASSE GENERALE
Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 1159 tantièmes.

L'Assemblée générale des copropriétaires, après avoir pris connaissance des dispositions de la loi ALUR du 24/03/2014 et de l'article 14-2-1 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis prend acte de l'obligation d'alimentation du fonds de travaux par une cotisation annuelle obligatoire destiné à faire face aux dépenses entraînées par :

- des travaux prescrits par les lois et règlements
- ainsi que des travaux décidés en assemblée générale

La cotisation annuelle obligatoire destinée à alimenter le fonds de travaux ne peut être inférieure à 5 % du montant du budget prévisionnel. Ce fonds est donc alimenté par une cotisation annuelle versée par les copropriétaires à hauteur de _____ €, suivant plusieurs appels de fonds dont la fréquence sera identique à la fréquence d'appel du budget annuel.

Il sera placé sur un livret A ou équivalent.

Il est rappelé qu'au sens de l'art.14-2-1 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et entrent définitivement, dès leur versement, dans le patrimoine du syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat des copropriétaires à l'occasion de la cession d'un lot.

A l'unanimité, les copropriétaires présents ou représentés ont voté pour.

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25.

11 Mise en conformité du règlement de copropriété à l'égard de la loi ELAN - Information visant à recenser les lots concernés

CLE MASSE GENERALE
Cette résolution est étudiée sans voteLe syndic informe les copropriétaires qu'il résulte des articles 206 et 209 de la loi ELAN modifiée par la loi 3DS du 21 février 2022, que le règlement de copropriété doit désormais mentionner, le cas échéant :
- l'existence des parties communes à jouissance privatives
- l'existence de parties communes spéciales
- la création et la consistance des lots transitoires

Les syndicats des copropriétaires doivent donc mettre, le cas échéant, leur règlement de copropriété en conformité avec les dispositions précitées.

A cette fin, et dans un objectif de recensement, les copropriétaires qui seraient concernés par l'un de ces cas doivent se manifester auprès du syndic par lettre recommandée avec accusé de réception.

12 Point d'information concernant affaissement de plancher

CLE BATIMENT A
Cette résolution est étudiée sans votell nous a été signalé un affaissement de plancher dans l'appartement du 3ème étage, dont le propriétaire est l'indivision MERINDOL, gérer la SAGI-TER.

13 Mise en conformité du règlement de copropriété à l'égard de la loi ELAN - Réalisation d'un audit du règlement de copropriété

CLE MASSE GENERALE
Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 647 tantièmes.

Ayant été informée de l'obligation de mise en conformité du règlement de copropriété prévue par les articles 206 et 209 de la loi ELAN, et après avoir étudié les devis joints à la convocation, l'assemblée générale décide de faire réaliser un audit du règlement de copropriété par ..... pour un montant de ..... €.

Ce montant sera exigible le ..... et réparti entre les copropriétaires en fonction de leurs tantièmes généraux.

Votent pour : 2 copropriétaires présents ou représentés totalisant 80 tantièmes
CONORCET - KONIACHYNA (63) (C) - LOLA (17) (C)
Votent contre : 13 copropriétaires présents ou représentés totalisant 535 tantièmes.
S'abstient : 1 copropriétaire présent ou représenté totalisant 32 tantièmes.
PAUL Arnaud (32) (C)

Absents : 8 copropriétaires totalisant 512.

En vertu de quoi, cette résolution est rejetée dans les conditions de majorité de l'article 24.

14 Mandat à donner au Conseil Syndical de l'immeuble pour le choix de l'avocat en charge de l'audit du réglement de copropriété .

CLE MASSE GENERALE
Cette résolution n'est pas étudiée

15 Fixation du montant des honoraires que le syndic est en droit de percevoir pour la gestion de la résolution N° 16

CLE MASSE GENERALE
Cette résolution n'est pas étudiée

16 Elaboration du projet de PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX et du DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE COLLECTIF

CLE MASSE GENERALE
Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 647 tantièmes.

Ci-joint devis :

HELLIO pour un montant de 5 112,5€

PROJET DE PLAN PLURANNUEL DE TRAVAUX :

Extraits de l'art. 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par la loi Climat du 22 août 2021 :

A l'expiration d'un délai de quinze ans à compter de la date de réception des travaux de construction de l'immeuble, un projet de plan pluriannuel de travaux est élaboré dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation soumis à la présente loi. Il est actualisé tous les dix ans.

Ce projet de plan pluriannuel de travaux comprend, à partir d'une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble, du diagnostic de performance énergétique et du diagnostic technique le cas échéant :

Dans l'immédiat l'assemblée générale décide de se concentrer sur les travaux déjà identifiés et de reporté ce point à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.
1° La liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économies d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
2° Une estimation du niveau de performance au sens de l'article L. 173-1-1 dudit code que les travaux mentionnés au 1° du présent I permettent d'atteindre ;
3° Une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation ;
4° Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années.

Si le diagnostic technique global ne fait apparaître aucun besoin de travaux au cours des dix années qui suivent son élaboration, le syndicat est dispensé de l'obligation d'élaborer un projet de plan pluriannuel de travaux.

Le projet de plan pluriannuel de travaux est présenté à la première assemblée générale des copropriétaires qui suit son élaboration ou sa révision.

Lorsque ce projet de plan fait apparaître la nécessité de réaliser des travaux au cours des dix prochaines années, le syndic inscrit à l'ordre du jour de cette assemblée générale la question de l'adoption de tout ou partie du projet de plan pluriannuel de travaux.

Ce montant sera exigible le ..... et réparti entre les copropriétaires en fonction de leurs tantièmes généraux.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE COLLECTIF :

L'article L126-31 du code de la construction et de l'habitation dispose :

Tout bâtiment d'habitation collective dont le permis de construire a été déposé avant le 1er janvier 2013 dispose d'un diagnostic de performance énergétique réalisé dans les conditions prévues à l'article L. 126-26.
Ce diagnostic est renouvelé ou mis à jour tous les dix ans, sauf lorsqu'un diagnostic réalisé après le 1er juillet 2021 permet d'établir que le bâtiment appartient à la classe A, B ou C au sens de l'article L. 173-1-1.

Le calendrier d'entrée en vigueur de l'obligation est le suivant :
o A compter du 1.1.2024 pour les copropriétés de plus de 200 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces,
o A compter du 1.1.2025, pour les copropriétés entre 51 et 200 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces ;
o A compter du 1.1.2026, pour les copropriétés d'au maximum 50 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces.

Ce montant sera exigible le ..... et réparti entre les copropriétaires en fonction de leurs tantièmes généraux.

L'assemblée générale, après avoir été informée de l'obligation d'élaborer un projet de plan pluriannuel de travaux et un diagnostic de performance énergétique collectif, après avoir étudié les devis joints à la convocation, décide de confier cette prestation à ..... pour un montant de ..... €.

Votent pour : 3 copropriétaires présents ou représentés totalisant 112 tantièmes
CONORCET - KONIACHYNA (63) (C) - LOLA (17) (C) - PAUL Arnaud (32) (C)
Votent contre : 13 copropriétaires présents ou représentés totalisant 535 tantièmes.
S'abstient : 0 copropriétaire présent ou représenté totalisant 0 tantième.
Absents : 8 copropriétaires totalisant 512.

En vertu de quoi, cette résolution est rejetée dans les conditions de majorité de l'article 24.

17 Mandat à donner au Conseil Syndical de la copropriété pour le choix du bureau d'étude en charge du PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX

CLE MASSE GENERALE
Cette résolution n'est pas étudiée

18 PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE COLLECTIF - Fixation du montant des honoraires que le syndic est en droit de percevoir pour la gestion de la résolution N° 19

CLE MASSE GENERALE
Cette résolution n'est pas étudiée

19 Décision à prendre sur l'interdiction des locations de meublés de tourisme dans la copropriété (type AIRBNB)

CLE MASSE GENERALE
Type de vote : Double majorité (Art. 26), impliquant une base de calcul de : 1159 tantièmes.

La loi 2024-1039 du 19 novembre 2024 a introduit un alinéa supplémentaire au contenu de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 dans le but de renforcer les outils de régulation des logements loués en meublés de tourisme (type AIRBNB) au sein des copropriétés. Cet ajout autorise les assemblées générales des copropriétaires à décider non plus à l'unanimité mais à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix à inscrire dans les règlements de copropriété l'interdiction pure et simple d'une catégorie entière de meublés de tourisme, catégorie qui cause le plus de nuisances.

L'interdiction totale et absolue de toutes les catégories de locations de meublés de tourisme doit toujours être votée à l'unanimité. Cependant il devient possible de voter à cette majorité abaissée l'interdiction de la location de meublés de tourisme où le bien loué ne constitue pas la résidence principale du preneur. Pour rappel la résidence principale est entendue comme le logement occupé au moins huit mois par an, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, soit par le preneur ou son conjoint, soit par une personne à charge au sens du code de la construction et de l'habitation. Sont donc visés les meublés de tourisme loués à l'année complète, soit ceux générant le plus de troubles de voisinage.

L'assemblée générale est informée que pour que l'interdiction puisse être inscrire dans le règlement de copropriété, ce dernier doit déjà interdire toute activité commerciale dans les lots qui ne sont pas spécifiquement désignés comme étant à destination commerciale.

L'OFFICE NOTARIAL DE LA PASSERELLE, contacté à cet effet, a proposé de rédiger et de publier le modificatif au règlement de copropriété pour un montant forfaitaire de 1000 EU TTC sachant qu'il est expressément précisé que cette étude notariale effectuera un travail d'analyse non facturé du règlement de copropriété pour s'assurer que rien ne s'oppose à l'inscription de l'interdiction votée. Sa facture de 1000 EU TTC ne sera réglée qu'au cas où rien ne s'oppose à l'inscription de l'interdiction au règlement de copropriété.

Le syndic recommande à l'assemblée de saisir le plus tôt possible cette opportunité, les objectifs étant les suivants :

- dissuader par une mention expresse dans le règlement de copropriété tout bailleur de pratiquer ce type d'activité fortement délétère pour le voisinage
- de préserver un cadre de vie agréable dans la copropriété
- d'éviter les allers et venues répétées dans la copropriété, notamment en soirée et la nuit, les dégradations des espaces communs par les bagages et valises des touristes, les troubles dus aux évènements festifs organisés dans les logements loués par ces derniers
- de permettre au syndicat des copropriétaires de bénéficier d'une action judiciaire efficace et rapide en cas de violation de l'interdiction votée (saisie du juge des référé, lequel peut assortir sa condamnation d'une astreinte)

En conséquence l'assemblée générale décide de confier cette mission à l'OFFICE NOTARIAL DE LA PASSERELLE

Votent pour : 13 copropriétaires présents ou représentés totalisant 550 tantièmes
ANDRIEU WILLIAMS (32) - BERTHIER*** Axelle Josiane Denise (36) - BURGUBURU CECILE ALEXIS (30) - CHESTER (35) - CONORCET - KONIACHYNA (63) (C) - DELVALLEE REMY (66) - DURAND ROMAIN ET FREDERIC (63) - MAZILLE-GENETIER (18) - MERINDOL PATRICK (72) - MOROSINI MARGARETH (17) - PANSARD SOPHIA (18) - PIPAS DE GIRASOL (49) - SERR PASCAL (51)
Vote contre : 1 copropriétaire présent ou représenté totalisant 17 tantièmes.

S'abstiennent : 2 copropriétaires présents ou représentés totalisant 80 tantièmes.
DAUPHIN FRANCK (48) (C) - PAUL Arnaud (32) (C)

Absents : 8 copropriétaires totalisant 512.

L'assemblée constate que l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant votés par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote.

CLE MASSE GENERALE
Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 1159 tantièmes.

Votent pour : 12 copropriétaires présents ou représentés totalisant 532 tantièmes
ANDRIEU WILLIAMS (32) - BERTHIER*** Axelle Josiane Denise (36) - BURGUBURU CECILE ALEXIS (30) - CHESTER (35) - CONORCET - KONIACHYNA (63) (C) - DELVALLEE REMY (66) - DURAND ROMAIN ET FREDERIC (63) - MAZILLE-GENETIER (18) - MERINDOL PATRICK (72) - MOROSINI MARGARETH (17) - PIPAS DE GIRASOL (49) - SERR PASCAL (51)
Vote contre : 1 copropriétaire présent ou représenté totalisant 17 tantièmes.
S'abstiennent : 3 copropriétaires présents ou représentés totalisant 98 tantièmes.
DAUPHIN FRANCK (48) (C) - PANSARD SOPHIA (18) - PAUL Arnaud (32) (C)

Absents : 8 copropriétaires totalisant 512.

En vertu de quoi, cette résolution est rejetée dans les conditions de majorité de l'article 26-1.

20 Mandat à donner au syndic pour la gestion et la signature du modificatif

CLE MASSE GENERALE
Cette résolution n'est pas étudiée

21 Fixation du montant des honoraires que le syndic est en droit de percevoir pour la gestion des deux résolutions précédentes

CLE MASSE GENERALE
Cette résolution n'est pas étudiéeConformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale décide que les honoraires du syndic pour la préparation et le suivi du modificatif au règlement de copropriété faisant l'objet des deux résolutions précédentes s'élèvent à 416,67 euros HT soit 500 euros TTC. Dans ce cadre, le syndic assurera :

- La mise en place d'un process de traitement des modificatifs décidés par l'assemblée générale en application de l'art. 26 D de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis du règlement de copropriété
- Correspondance avec l'étude notariale : prise de contact, échanges par mail et par téléphone
- La transmission à l'étude notariale saisie de la complétude des documents nécessaires à son office
- La recherches en ses archives des documents nécessaires à la rédaction du modificatif par l'étude notariale saisie
- La sollicitation des Services de la Publicité Foncière pour vérification de la complétude des pièces transmises à l'avocat / organisme pour l'audit du règlement de copropriété et de l'intégralité de ses modificatifs le cas échéant
- Suivi de la mission confiée à l'étude notariale
- Réponse aux questions posées par l'étude notariale saisie le cas échéant
- Déplacement au sein de l'étude notariale afin de représenter le syndicat des copropriétaires dans le cadre de la signature du modificatif

CONORCET - KONIACHYNA (63) quitte l'assemblée à 19 H 32 pour la résolution 0025.
M OU MME DAUPHIN FRANCK (48) quitte l'assemblée à 19 H 32 pour la résolution 0025.

22 Mise en sécurité Batiment A

CLE BATIMENT A
Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 418 tantièmes.

Validation à posteriori des factures liées aux expertises et à la mise en sécurité du batiment B

Total des différentes factures ci-jointe :
- CIMEO : 2 064€ + 1 290€ + 6 450€
- MOSNIER : 10 187,08€
- DIRECT EXPERTISE : 666€ + 414€

Soit un total de 22 123€

A l'unanimité, les copropriétaires présents ou représentés ont voté pour.

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

CONORCET - KONIACHYNA (63) rejoint l'assemblée à 19 H 33.
M OU MME DAUPHIN FRANCK (48) rejoint l'assemblée à 19 H 33.

23 TRAVAUX - Modalités de financement et d'exécution des travaux de remplacement de solin et morraine sur caniveaux mural.

CLE BATIMENT C
Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 105 tantièmes.

C'est travaux sont remis à l'ordre du jour en raison d'un manque de participation des copropriétaires à l'assemblée générale précédente.

Ci-joint devis :
La toiture Rhodannienne

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis notifiés, pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical, et après avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux de remplacement de solin et morraine sur caniveaux mural. .

L'Assemblée Générale retient la proposition présentée par l'entreprise _____ pour un montant de _____ euros TTC.

Le démarrage des travaux est prévu courant _____ .

L'Assemblée Générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis selon les millièmes de _____ attachés aux lots concernés par la dépense.

L'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies :
- 100% au 1er Juillet 2025

A l'unanimité, les copropriétaires présents ou représentés ont voté pour.

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

24 Fixation du montant des honoraires que le syndic est en droit de percevoir pour la gestion financière, administrative et comptable du fait de la résolution N°27

CLE BATIMENT C
Cette résolution n'est pas étudiée

25 Point d'information concernant affaissement de plancher

CLE BATIMENT A
Cette résolution est étudiée sans votell nous a été signalé un affaissement de plancher dans l'appartement du 3ème étage, dont le propriétaire est l'indivision MERINDOL, gérer la SAGI-TER.

.

26 Mandat à donner au Conseil Syndical de la copropriété pour le choix du prestataire pour la réalisation des travaux de remplacement de solin et morraine sur caniveaux mural. .

CLE BATIMENT C
Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 105 tantièmes.

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré, donne mandat au Conseil Syndical pour une durée de un an afin d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de 4 100€ TTC et autorise le syndic à passer commande en conséquence.

A l'unanimité, les copropriétaires présents ou représentés ont voté pour.

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25.

27 Mandat à donner au Conseil Syndical de la copropriété pour le choix du prestataire pour la réalisation des travaux de réfection des marches d'escaliers de la passerelle du BATIMENT C. .

CLE BATIMENT C
Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 105 tantièmes.

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré, donne mandat au Conseil Syndical pour une durée de un an afin d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum de 1850€ TTC et autorise le syndic à passer commande en conséquence.

A l'unanimité, les copropriétaires présents ou représentés ont voté pour.

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25.

28 TRAVAUX - Modalités de financement et d'exécution des travaux de réfection des marches d'escaliers de la passerelle du BATIMENT C.

CLE BATIMENT C
Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 105 tantièmes.

C'est travaux sont remis à l'ordre du jour en raison d'un manque de participation des copropriétaires à l'assemblée générale précédente.

Ci-joint devis :

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis notifiés, pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical, et après avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux de réfection des marches d'escaliers de la passerelle du BATIMENT C. .

L'Assemblée Générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis selon les millièmes de batiment C attachés aux lots concernés par la dépense.

L'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies :
- 100 % au 1er Juillet

A l'unanimité, les copropriétaires présents ou représentés ont voté pour.

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

29 Fixation du montant des honoraires que le syndic est en droit de percevoir pour la gestion financière, administrative et comptable du fait de la résolution N°30

CLE BATIMENT C
Cette résolution n'est pas étudiée

30 TRAVAUX - Modalités de financement et d'exécution des travaux de reprises des souches de cheminées

CLE BATIMENT A
Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 549 tantièmes.

C'est travaux sont remis à l'ordre du jour en raison d'un manque de participation des copropriétaires à l'assemblée générale précédente.

Ci-joint devis :
- MAILLET pour un montant de 11 016,50€ TTC

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis notifiés, pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical, et après avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux de reprises des souches de cheminées .

L'Assemblée Générale retient la proposition présentée par l'entreprise MAILLET pour un montant de 11 016,50€ euros TTC.

L'Assemblée Générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis selon les millièmes de BATIMENT A attachés aux lots concernés par la dépense.

L'Assemblée Générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies :
- 33% au 1er AOUT 2025
- 33% au 1er SEPTEMBRE
- 34% au 1er OCTOBRE
de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

Votent pour : 6 copropriétaires présents ou représentés totalisant 418 tantièmes
Vote contre : 1 copropriétaire présent ou représenté totalisant 74 tantièmes.
CONORCET - KONIACHYNA (63) (C)
S'abstient : 1 copropriétaire présent ou représenté totalisant 57 tantièmes.
DAUPHIN FRANCK (48) (C)

Absents : 6 copropriétaires totalisant 451.

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 24.

31 Mandat à donner au Conseil Syndical de l'immeuble pour le choix du prestataire pour la réalisation des travaux de reprises des souches de cheminées

CLE MASSE GENERALE
Cette résolution n'est pas étudiée

32 Fixation du montant des honoraires que le syndic est en droit de percevoir pour la gestion financière, administrative et comptable du fait de la résolution précédente

CLE MASSE GENERALE
Cette résolution n'est pas étudiée

33 Nouvelle désignation du syndic et approbation du contrat de mandat joint. Désignation d'un mandataire pour la signature du contrat.

CLE MASSE GENERALE
Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 1159 tantièmes.

L'Assemblée Générale désigne en qualité de syndic la SA ROLIN BAINSON 1 rue d'Alsace 69100 Villeurbanne, représentée par M. Laurent BAINSON titulaire de la carte professionnelle CPI6901201600000499l délivrée par la CCI de Lyon - Garantie par : COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS 59 AVENUE PIERRE MENDES-FRANCE 75013 PARIS, Carte N°630 pour un montant de 8 500 000 EUR – Assurance R.C : M.M.A. IARD – 14 Boulevard Marie et Alexandre Oyon 72030 LE MANS CEDEX 9 - Police n° 127124870, Pour les activités d'intermédiaire en assurance garantie R.C : M.M.A. IARD - Police n° 127124870 et Garantie Financière par M.M.A. IARD - police n° 127124870 pour un montant de 300 000 EUR. Garanties Conformes aux articles L-530.1 et L-530 – 2 et du Code des Assurances N°ORIAS 070059-16. www.orias.fr, fixe la durée des fonctions du syndic à ____ an(s), soit du _____ au _____, approuve le contrat joint et désigne comme mandataire M._____ pour la signature dudit contrat.

Votent pour : 3 copropriétaires présents ou représentés totalisant 83 tantièmes
Votent contre : 11 copropriétaires présents ou représentés totalisant 483 tantièmes.
BERTHIER*** Axelle Josiane Denise (36) - BURGUBURU CECILE ALEXIS (30) - CHESTER (35) - CONORCET - KONIACHYNA (63) (C) - DELVALLEE REMY (66) - DURAND ROMAIN ET FREDERIC (63) - MERINDOL PATRICK (72) - MOROSINI MARGARETH (17) - PANSARD SOPHIA (18) - PAUL Arnaud (32) (C) - SERR PASCAL (51)
S'abstiennent : 2 copropriétaires présents ou représentés totalisant 81 tantièmes.
ANDRIEU WILLIAMS (32) - PIPAS DE GIRASOL (49)

Absents : 8 copropriétaires totalisant 512.

L'assemblée constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25, mais le vote a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires. Il est donc procédé immédiatement, conformément à l'article 25-1, à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.

CLE MASSE GENERALE
Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 647 tantièmes.

Votent pour : 3 copropriétaires présents ou représentés totalisant 83 tantièmes
DAUPHIN FRANCK (48) (C) - LOLA (17) (C) - MAZILLE-GENETIER (18)
Votent contre : 11 copropriétaires présents ou représentés totalisant 483 tantièmes.
S'abstiennent : 2 copropriétaires présents ou représentés totalisant 81 tantièmes.
ANDRIEU WILLIAMS (32) - PIPAS DE GIRASOL (49)

Absents : 8 copropriétaires totalisant 512.

En vertu de quoi, cette résolution est rejetée dans les conditions de majorité de l'article 25-1.

34 En cas de non renouvellement de la régie ROLIN-BAINSON, désignation de DERVAULT en tant que syndic et approbation du contrat de mandat joint. Désignation d'un mandataire pour la signature du contrat

CLE MASSE GENERALE
Type de vote : Majorité absolue (Art. 25), impliquant une base de calcul de : 1159 tantièmes.

L'Assemblée devra se prononcer sur le projet de résolution suivant :
"En cas de non renouvellement de la régie ROLIN-BAISON l'Assemblée Générale désigne comme syndic DERVAULT IMMOBILIER
Fixe la durée des fonctions du syndic à 1 an, soit du 13 Décembre 2025 au 12 Décembre approuve le contrat joint et désigne comme mandataire M.SERR pour la signature dudit contrat".

A l'unanimité, les copropriétaires présents ou représentés ont voté pour.

L'assemblée constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25, mais le vote a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires. Il est donc procédé immédiatement, conformément à l'article 25-1, à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.

CLE MASSE GENERALE
Type de vote : Majorité simple (Art. 24), impliquant une base de calcul de : 647 tantièmes.

A l'unanimité, les copropriétaires présents ou représentés ont voté pour.

En vertu de quoi, cette résolution est adoptée dans les conditions de majorité de l'article 25-1.

Aucune autre question n'étant posée et l'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à **20 H 21**.

PRESIDENT **SECRETAIRE**

L'article 42 de la Loi n° 65.557 du 10 juillet 1965 stipule dans son alinéa 2 que :
"Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phase du présent alinéa".