

Chaque copropriétaire aura un délai de 4 semaines pour les acquitter. Passé ce délai, une première lettre de relance simple sera envoyée à chaque débiteur, suivi d'une mise en demeure 8 jours après. Sans réponse par retour de courrier, le dossier sera remis à un huissier ou à l'avocat pour lettre comminatoire, pour obtenir le recouvrement desdites sommes.

Les frais de constitution de dossiers seront supportés par le copropriétaire débiteur.

En cas de non paiement de toutes sommes dûes, le dossier sera confié à un avocat pour assignation devant le tribunal.

Dans tous les cas, tant pour l'huissier (éventuel) que pour l'avocat, les frais de constitution d'un dossier et de procédure seront mis à la charge du débiteur (loi SRU du 13.12.2000).

Les honoraires du syndic, en vertu de son contrat, seront supportés par le débiteur.

Le syndic s'engage, en accord avec les copropriétaires, à appliquer des intérêts légaux de retard, à compter de l'envoi de la mise en demeure en recommandée, conformément au jugement. Ces produits seront portés au crédit de la copropriété.

Tout copropriétaire peut en cas de difficulté avérée, demander des délais de règlement auprès du syndic.

Le syndic rappelle la possibilité de régler les charges mensuellement, uniquement par prélèvement.

Dans ce cas le copropriétaire doit adresser son RIB au syndic pour l'établissement du mandat SEPA.

En aucun cas les copropriétaires débiteurs, ne pourront prétendre à une non réception d'appels de fonds. Il appartient aux copropriétaires de prendre contact avec le syndic en cas de non réception dans un délai de 3 semaines après la date d'exigibilité des appels de fonds qui sont 1er janvier-1er avril-1er juillet-1er octobre.

La liste des débiteurs est jointe à la convocation de l'assemblée générale.

Vote(nt) **POUR : 10** copropriétaire(s) totalisant **487 / 487** tantièmes.

Ont voté pour : ANANTAG (27), BALDESCHI François & Laetitia (27), BENARDEAU-VIEIRA DA SILVA Mathieu & Andrea (37), CHEVALIER Remi Jacques (70), D ORSEL (25), HAYAT Nils Moshe (37), KEYEUX ANTHONY (27), LEGER DENIS (27), MORDIKIAN JEANNETTE (70), SAMICA FRANCOIS (140),

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 09

PROCEDURE A L'ENCONTRE DE MR HAYAT, PROPRIETAIRE DU LOT N°15

Conditions de majorité de l'Article 24.

RAPPEL DE LA RESOLUTION N° 10 DE L'AG 2023

Pendant de longs mois, une poutre porteuse est restée dans la cour de l'immeuble suite aux travaux effectués dans le logement de MR HAYAT, lot N°15.

Malgré les relances par mails et et téléphone, le syndic n'a jamais réussi à obtenir les accès par MR HAYAT qui a toujours nié depuis le début sa responsabilité.

Et même dire le 16/02/22 par mail Pouvez vous m'envoyer une photo de l'élément bois dont vous faites mention svp? Je doute qu'il vienne de mon appartement.

Malgré cela, un rendez-vous a enfin été fixé en présence de MR PICOULET (architecte de l'immeuble), afin qu'il puisse visiter le lot de MR HAYAT et constater le retrait de cette poutre porteuse.

Il en ressort du rapport de MR PICOULET, joint à cet effet :

CONSTATATIONS

Dans l'appartement de M. Nils HAYAT, copropriétaire non occupant au RDC droite sur cour

Il s'agit d'un studio. Ce logement a fait l'objet d'une rénovation totale.

Le solivage du plancher haut est apparent.

Entre la fenêtre et la porte d'entrée, l'une des solives est manquante. Cette solive, largement déstructurée par des attaques parasitaires anciennes est entreposée dans la cour de l'immeuble.

Nous constatons également que la solive située au-dessus du plan de travail de la cuisine présente une perte de section ponctuelle et est partiellement déstructurée du fait d'attaques anciennes par insectes à larves xylophages.

Nous ne constatons par ailleurs aucun désordre significatif visible sur les plâtres et peintures de l'appartement.

AVIS ET PRECONISATION

La solive déposée est un élément porteur participant à la tenue du plancher du 1er étage. Sa suppression fragilise le plancher entre les 2 solives voisines (la portée de l'entrevous est doublée)

Dès lors, il convient de remettre une solive de section similaire à l'emplacement d'origine afin de reconstituer l'ossature porteuse du plancher.

A cette occasion, il conviendra également de sonder la solive fragilisée située audessus du plan de travail et le cas échéant de la renforcer.

Ces interventions doivent impérativement être confiées à une entreprise spécialisée

A réception du rapport, le syndic a notifié cette urgence à MR HAYAT par voie RAR.

La réponse de MR HAYAT a été différente à réception du courrier et du rapport.

Mr HAYAT indique la poutre viendrait bien de chez lui mais elle serait tombée toute seule.

Voici un extrait de son mail en date du 03/08/2022 :

Bonjour,

J'accuse aujourd'hui réception de votre courrier concernant la poutre tombée dans notre appartement au 11 rue rodier.

Comme je vous l'ai signalé à chacune de nos communications à ce sujet dans les mois précédents. Les travaux effectués dans notre bien sont des travaux d'embellissement qui me semblent ne nécessitaient pas signalement à la copropriété.

La chute de la poutre est totalement indépendante des travaux effectués : les poutres au plafond de notre bien sont en mauvais état et ce depuis des années. Mr Picoulet a d'ailleurs recommandé le remplacement de la poutre tombée ainsi que le remplacement de plusieurs autres qu'il a pointées comme n'étant plus en mesure de supporter le plancher au dessus.

Cette poutre a donc bien été retirée pendant les travaux privatifs de MR HAYAT.

Il est rappelé que les copropriétaires sont entièrement responsable des personne qu'ils invitent ou font intervenir dans leur(s) logement(s) vis à vis de la copropriété.

Mr HAYAT n'a jamais signalé au syndic ou à quiconque cette chute de poutre ... Au contraire, il indiquait que cette poutre ne venait pas de chez lui avant le passage de l'architecte.

Par ailleurs, MR HAYAT n'a jamais transmis les éléments constitutifs de son dossier travaux, à savoir :

- Devis détaillé
- Marché travaux
- Assurance des intervenants
- Plans d'exécution.

S'agissant d'un éléments structurel, MR HAYAT est parfaitement responsable et sa responsabilité est pleinement engagée.

Le propriétaire de ce lot restera responsable vis à vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

L'assemblée Générale donne mandat au syndic pour représenter le Syndicat devant toutes juridictions, et notamment, signer tout acte, participer à toute expertise, faire toute déclaration et se faire assister de l'avocat de son choix, et de l'avoué s'il y a lieu ou autres.

Le syndic rappelle qu'il est strictement interdit de nuire à quiconque dans la copropriété, que ce soit de manière olfactive, sonore ou visuelle et encore moins de mettre en danger les autres résidents

Par conséquent, L'Assemblée Générale, après avoir délibéré :

- Autorise le Syndic à ester en justice à l'encontre de : MR HAYAT, PROPRIETAIRE DU LOT N°15 pour les raisons suivantes :

-Non-respect du RCP

-Retrait d'un élément porteur sans autorisation de l'AG, sans accord de l'avis de l'architecte de l'immeuble, sans consultation d'un BET

-Mise en danger des résidents

et de toutes personnes pouvant être mises en cause.

- Donne mandat au Syndic pour représenter la copropriété devant toutes juridictions et faire appel à tous Conseils (avocat, maître d'oeuvre, ...) nécessaires à la défense des intérêts de la copropriété.

- Prend acte que, conformément aux dispositions de l'article 55 du décret du 17 Mars 1967, les copropriétaires seront informés par le Syndic de l'avancement de la procédure lors de chaque Assemblée Générale.

- Confirme que les honoraires du Syndic seront calculés conformément à son contrat.

- Autorise le Syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires après en avoir avisé le Conseil Syndical.

La remise en état doit être effectuée par MR HAYAT et à ses frais exclusifs.

MISE A JOUR.

M. HAYAT nous a communiqué la facture concernant les travaux, l'appréciation de cette facture ne nous permet pas d'avoir un avis précis des travaux effectués chez M. HAYAT. Cette facture ne répond pas à la question posée par le SDC, à savoir une solive HS a été déposée (elle traînait dans la cour, sans même en informer /alerter le syndicat) et nous ne parvenons pas à savoir d'où provient et par quoi elle a été remplacée, la facture de fait pas état de travaux de structure.

A ce jour, tout est masqué par un plafond suspendu, il est donc impossible pour M. PICOULET (architecte de la copropriété) de donner un avis technique sans sondages destructifs.

Ainsi, le fait qu'une solive en provenance de l'appartement a été déposée sans que le propriétaire ne soit en mesure de justifier quoi que ce soit ou d'en informer le syndic.

Le SDC va réaliser un étude structure confié à M. PICOULET afin de sécurisé le plancher haut, il est donc demandé à M. HAYAT de bien vouloir garantir l'accès et de procéder à la dépose de son faux plafond.

Cette avis technique nous permettra de comprendre les raisons de ce désordre.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance de l'avis du conseil syndical, décide de mandater M. PICOULET afin de donner un avis technique et d'étudier la remise en état de cette solive.

Vote(nt) **POUR** : **8** copropriétaire(s) totalisant **413 / 487** tantièmes.

Ont voté pour : ANANTAG (27), BALDESCHI François & Laetitia (27), CHEVALIER Remi Jacques (70), D ORSEL (25), KEYEUX ANTHONY (27), LEGER DENIS (27), MORDIKIAN JEANNETTE (70), SAMICA FRANCOIS (140),

Vote(nt) **CONTRE** : **2** copropriétaire(s) totalisant **74 / 487** tantièmes.

Ont voté contre : BENARDEAU-VIEIRA DA SILVA Mathieu & Andrea (37), HAYAT Nils Moshe (37),

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 10

VIE DE L'IMMEUBLE

Conditions de majorité de l'.

RAPPEL RELATIF AUX RESPECT DES PARTIES COMMUNES

Les parties communes doivent rester disponibles pour tous, elles ne seront pas encombrées d'objets divers, nul ne peut se les approprier, même provisoirement. Aucun des propriétaires ou occupants de l'immeuble ne pourra encombrer l'entrée de l'immeuble, les vestibules, les paliers, escaliers, couloirs, cour ni y laisser séjourner des objets quelconques.

Le bruit devra être parfaitement maîtrisé, le tapage nocturne rigoureusement interdit. Si, à titre exceptionnel, vous souhaitez donner une réception chez vous, avertissez vos voisins et assurez-vous qu'ils en acceptent la gêne.

Etre copropriétaire, c'est être responsable, les droits de chacun s'arrêtent là où commencent les droits des autres.

Pour profiter pleinement et harmonieusement de son appartement, il faut éviter de se comporter comme le seul occupant de l'immeuble.

RAPPEL RELATIF A L'ENTRETIEN DE VOS INSTALLATIONS PRIVATIVES

FUITES : Il est important de veiller à ce que vos travaux en pièces humides soient exécutés dans les règles de l'art, il est donc indispensable de veiller à :

- L'Étanchéité de vos pièces d'eau
 - Carrelage et joints en bon état
 - Les travaux doivent être réalisés sur une résine étanche.
 - Les travaux en salle d'eau doivent être réalisés sur un cuvelage étanche
- REGLE EN MATIERE DE TRAVAUX