








SOUPIZET IMMOBILIER PARIS
SYNDIC – GRANDS ENSEMBLES – RENOVATION ENERGETIQUE
4 RUE CHARLES DIVRY
75014 PARIS

WWW.SOUPIZET-IMMOBILIER.COM

 **Copropriété** : SDC ARTOIS FLANDRE
 **Copropriétaire** : M. ARLAIS Pierre Olivier

M. ARLAIS Pierre Olivier
198 Rue de Crimée
75019 PARIS

 **Suivi par** : Virginie GARCIA
 **Téléphone** : 01.76.48.32.06
 **@ Mail** : v.garcia@soupizet-immobilier.com

Envoi du Procès Verbal d'Assemblée Générale

PARIS 14, le 24/07/2025

**PROCES VERBAL ASSEMBLEE GENERALE
EXTRAORDINAIRE**

Monsieur,
Veuillez trouver ci-joint le Procès verbal de l'**Assemblée Générale EXTRAORDINAIRE** du **Mardi 24 Juin 2025 à 19:00**.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos sincères salutations.

VOTRE SYNDIC

- OPTEZ pour l'envoi de vos **appels de provisions par mail**
- OPTEZ pour le **paiement en ligne**

FLANDRE ARTOIS - AGE 19H

Assemblée générale du mardi 24 juin 2025

Sommaire

3.1 - Election du secrétaire de séance : le cabinet SOUPIZET IMMOBILIER PARIS représenté par Madame Virginie GARCIA.....	2
4 - Approbation des comptes de l'exercice comptable de l'année écoulée	2
5 - Budget prévisionnel exercice 01/01/2026 au 31/12/2026.....	2
6 - Fixation du montant de la cotisation fonds travaux - Loi Alur - article 14.2.....	2
7 - Désignation du syndic.....	2
8.1 - Candidature de : ARLAIS PIERRE OLIVIER	3
9 - Détermination du montant à partir duquel la mise en concurrence des devis et contrats par le Syndic est obligatoire (art. 21 loi 10/07/65).....	3
10 - Détermination du montant des devis et contrats au-delà duquel la consultation du Conseil Syndical est obligatoire (art. 21 loi 10/07/65).....	3
11 - Point sur la procédure RIVOLI PATRIMOINE contre SDC ARTOIS FLANDRE.....	3
12 - Confirmation du mandant donné au syndic afin de représenter le SDC dans le cadre de la procédure RIVOLI PATRIMOINE	4
13 - Point sur la procédures SDC ARTOIS FLANDRE / intervebnanbts à la réhabilitation	4
14 - Confirmation du mandant donné au syndic afin de représenter le SDC dans le cadre de la procédure RIVOLI PATRIMOINE	5
15 - Point sur la procédure RIVOLI PATRIMOINE contre SDC ARTOIS FLANDRE.....	6
16 - Confirmation du mandant donné au syndic afin de représenter le SDC dans le cadre de la procédure RIVOLI PATRIMOINE	7
17 - Point sur la procédures SDC ARTOIS FLANDRE / intervebnanbts à la réhabilitation	7
18 - Confirmation du mandant donné au syndic afin de représenter le SDC dans le cadre de la procédure RIVOLI PATRIMOINE	8

Procès-verbal de Carence

Constat de carence :

À l'heure prévue pour l'ouverture de l'Assemblée Générale, il a été constaté que les copropriétaires présents ou représentés ne totalisaient pas le quorum requis, soit au moins un tiers des tantièmes de copropriété conformément à l'article 17 de la loi du 10 juillet 1965.

Par conséquent, l'Assemblée Générale n'a pas pu valablement se tenir, aucun vote n'a pu être engagé, et aucun point de l'ordre du jour n'a pu être examiné.

Il est ainsi dressé le présent procès-verbal de carence, qui sera notifié à l'ensemble des copropriétaires dans les conditions prévues par la réglementation en vigueur.

Une nouvelle convocation pourra être adressée pour tenir une seconde Assemblée Générale, conformément aux dispositions légales.

Le mardi 24 juin 2025 à 19h00, les copropriétaires de l'immeuble FLANDRE ARTOIS - AGE 19H se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulièrement adressée à tous les copropriétaires par le syndic SOUPIZET Immobilier.

Il a été dressé une feuille de présence, signée par tous les copropriétaires présents ou représentés par leurs mandataires, représentant 751 tantièmes sur un total de 2 956 (CHARGES GENERALES SYND.B).

Avant l'ouverture de l'assemblée générale, 15 copropriétaires sont absents ou non représentés sur 19, soit 2 205 tantièmes :

SCI 2LF (186), Monsieur ARLAIS PIERRE OLIVIER (163), Madame BALTIA SOUFIA (121), Monsieur et Madame BY SOPHEAVIT (127), Madame FERRO ANTONIA (172), Monsieur et Madame HADDAG (176), Madame HONG XIAOYING (137), Madame LANDART - AMORIM LOPES FANNY - JOAO MICKAEL (183), Monsieur LONGUEPEE FRANCIS (1), Monsieur MENAGER ALAIN (143), Madame PILI ELOISE (125), Monsieur SILLARD JEAN-MICHEL (135), Madame ou Monsieur TIEU LIV (167), Madame ou Monsieur WENG YOUNG (179), Madame ou Monsieur YAPAR AZMI (190)

3.1 - Election du secrétaire de séance : le cabinet SOUPIZET IMMOBILIER PARIS représenté par Madame Virginie GARCIA

CHARGES GENERALES SYND.B - Majorité simple (article 24)

Pour remplir les fonctions de secrétaire de séance, l'assemblée générale désigne le cabinet SOUPIZET IMMOBILIER PARIS représenté par Madame Virginie GARCIA

4 - Approbation des comptes de l'exercice comptable de l'année écoulée

CHARGES GENERALES SYND.B - Majorité simple (article 24)

Préalablement au vote, le conseil syndical rapporte à l'assemblée générale qu'il a procédé comme chaque année à la vérification des dépenses engagées par le syndic. L'assemblée générale n'a pas d'observations particulières à formuler après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation portant sur les dépenses L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve la somme de 2 016 930.61 €.

5 - Budget prévisionnel exercice 01/01/2026 au 31/12/2026

CHARGES GENERALES SYND.B - Majorité simple (article 24)

L'assemblée générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, accepte le budget pour l'exercice du 01/01/2026 au 31/12/2026 afférent aux dépenses de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble pour un montant arrêté à la somme de 24 000 €.

Le calendrier des échéances d'appel est identique à celui des années précédentes.

Ce présent budget pourra être réajusté lors de la prochaine assemblée générale.

6 - Fixation du montant de la cotisation fonds travaux - Loi Alur - article 14.2

CHARGES GENERALES SYND.B - Majorité absolue (article 25)

Préambule :

Dans tous les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation construits depuis plus de 5 ans, un fonds de travaux est constitué en application de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire qui ne peut être inférieure à 5 % du montant du budget prévisionnel.

Les cotisations au fonds travaux seront versées sur un compte séparé rémunéré au nom du syndicat. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat.

Les sommes versées sur le fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. En cas de vente d'un lot, elles ne sont pas remboursées au vendeur.

Projet de résolution :

L'assemblée générale décide de constituer un fonds travaux destiné au financement de travaux futurs.

Elle fixe le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux pour l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025 et du 01/01/2026 au 31/12/2026 à 5 % du montant du budget prévisionnel.

Elle autorise le syndic à appeler ¼ de ce montant le premier jour de chaque trimestre, selon la clef « charges communes générales ».

En cas d'ajustement du budget prévisionnel, le montant de la cotisation annuelle sera ajusté dans la même proportion

Ce fonds représentera 5 % du budget annuel Ce fonds sera placé sur un compte bancaire séparé dont les intérêts seront affectés à son accroissement

7 - Désignation du syndic

CHARGES GENERALES SYND.B - Majorité absolue (article 25)

L'Assemblée Générale, désigne en qualité de Syndic SOUPIZET IMMOBILIER PARIS, dont le siège social est 4 rue Charles Divry 75014 PARIS, pour une durée de 28 mois

Son mandat prend effet le 25/06/2025 pour se terminer le 30/09/2027

Elle approuve le contrat de syndic joint à la convocation, et fixe le montant de sa rémunération annuelle de gestion courante à la somme de 3000 € TTC (soit 2500 € HT).

L'Assemblée Générale donne pouvoir au Président de séance pour le signer.

8.1 - Candidature de : ARLAIS PIERRE OLIVIER

CHARGES GENERALES SYND.B - Majorité absolue (article 25)

9 - Détermination du montant à partir duquel la mise en concurrence des devis et contrats par le Syndic est obligatoire (art. 21 loi 10/07/65)

CHARGES GENERALES SYND.B - Majorité absolue (article 25)

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré et conformément à l'article 21 de la loi du 10/07/65, fixe le montant à partir duquel la mise en concurrence des marchés et contrats, autres que le contrat de syndic, est obligatoire, à 1500 € TTC.

10 - Détermination du montant des devis et contrats au-delà duquel la consultation du Conseil Syndical est obligatoire (art. 21 loi 10/07/65)

CHARGES GENERALES SYND.B - Majorité absolue (article 25)

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, fixe, conformément à l'article 21 de la loi du 10/07/65, le montant des devis et contrats au-delà duquel la consultation du Conseil Syndical est obligatoire, à la somme de 1500€ TTC.

11 - Point sur la procédure RIVOLI PATRIMOINE contre SDC ARTOIS FLANDRE

RAPPEL DES FAITS ET DE LA PROCEDURE

Au terme d'une assignation délivrée le 14 février 2019 au syndicat des copropriétaires d'ARTOIS FLANDRE, la société Rivoli Avenir Patrimoine a soutenu que des désordres consistant en des infiltrations d'eau sont apparus dans les locaux qu'elle loue à la SEMNE, laquelle les exploite sous, l'enseigne Monoprix.

La société Rivoli Avenir Patrimoine sollicitait notamment au terme de son acte introductif d'instance la désignation d'un expert avec mission de d'examiner les désordres, d'en rechercher les causes et d'indiquer les travaux nécessaires.

Par ordonnance rendue le 3 avril 2019, Monsieur le Président du Tribunal de grande instance de Paris a ordonné une mesure d'expertise, désignant pour y procéder Monsieur Patrick Wolff (16 boulevard Léon Révillon, à Boissy-Saint-Léger 94470)

Les désordres allégués par la société Rivoli Avenir Patrimoine sont survenus après une campagne de travaux de réhabilitation menée par le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier 'résidence Artois-Flandre' situé 117-127, avenue de Flandre, à Paris (75019).

Les travaux consistaient en une réhabilitation de la résidence dont : ravalement complet des façades des bâtiments B, C, D, E, F, G et G à l'exception de la tour (IGH – bâtiment A) et des immeubles B2 et B3, la réfection complète des coursives, de leur étanchéité et le remplacement total des faux plafonds ainsi que la réfection des peintures.

Suivant assignation en date du 25 avril 2019, le Syndicat des copropriétaires a donc sollicité que l'ordonnance de référé du 3 avril 2019 soit rendue commune aux sociétés SOGIME, AXA France IARD, SMABTP, Archi GH et MAF.

Comme évoqué, les désordres allégués concernant des infiltrations d'eau qui « sont apparues dans les locaux exploités par la SEMNE, en plenum des faux-plafonds du magasin, qui ont créé des désordres sur le faux-plafond, les installations dans le plenum et des troubles à l'activité du site ».

Des constatations ont été effectuées, mais n'ont pas permis de constater les allégations de la Demanderesse ». Or, il n'a pas été constaté d'infiltration « significative » ; toutefois, l'expert a pu constater que les ouvrages situés en plancher haut n'assuraient pas leur destination (absence partielle d'étanchéité et d'ouvrages annexes

De ce fait la responsabilité des acteurs de la rénovation au 117/127 ne peut être engagée, les désordres n'ayant pu être constatés ».

Selon l'Expert, s'il existe bien un défaut de conformité des ouvrages situés dans les planchers hauts des locaux du magasin MONOPRIX, lequel devrait normalement engager la responsabilité de SOGIME en charge dudit lot, cette responsabilité ne peut être engagée en l'espèce envers la société RIVOLI AVENIR PATRIMOINE en l'absence de sinistre.

La responsabilité du syndicat des copropriétaires n'est pas retenue par l'Expert.

C'est dans ces circonstances que la société RIVOLI AVENIR PATRIMOINE s'est crue fondée à saisir le Tribunal de Céans aux fins de

:

- Juger que l'expert a conclu au défaut d'étanchéité des parties communes ;
- Juger que les infiltrations subies dans les locaux donnés à bail sont établies ;
- Juger que la cause des infiltrations subies dans les locaux donnés à bail se situe dans les parties communes de l'immeuble ;
- Juger que le syndicat des copropriétaires n'a pas procédé à la réfection de l'étanchéité, en dépit des infiltrations constatées ;
- Juger que le syndicat des copropriétaires est responsable du préjudice subi par la SCPI RIVOLI AVENIR PATRIMOINE ;

- Juger que le syndicat des copropriétaires a manqué à son obligation d'entretien des terrasses ;

Condamner le syndicat des copropriétaires à payer à la SCPI RIVOLI AVENIR PATRIMOINE la somme de 26.549,50 € TTC en réparation des frais engagés pour remédier aux infiltrations ; - Condamner le syndicat des copropriétaires à payer à la SCPI RIVOLI AVENIR PATRIMOINE la somme de 74.803,37 € HT en réparation du préjudice subi dans l'exécution du bail commercial ;

Aussi, ni la matérialité, ni l'actualité des désordres allégués par les sociétés RIVOLI AVENIR PATRIMOINE et SEMNE n'est pas établie., dès lors, les préjudices invoqués n'ont pas de caractère indemnisable.

Si l'expert estime que l'étanchéité du plancher haut du local ne répond pas aux normes applicables, il n'est pour autant pas établi que ce plancher haut est l'ouvrage responsable des infiltrations alléguées, infiltrations qui n'ont pas été constatées contradictoirement.

Le rapport d'expertise contradictoire qui seul vaut entre les parties n'établit aucun lien d'imputabilité entre les infiltrations « anciennes » alléguées et le plancher haut.

Une audience de mise en état s'est tenue le 17 janvier 2025 et Le juge de la mise en état a demandé à RIVOLI de conclure avant le 30 juin 2025 pour que nous puissions passer vers un jugement au fond.

12 - Confirmation du mandant donné au syndic afin de représenter le SDC dans le cadre de la procédure RIVOLI PATRIMOINE

CHARGES GENERALES SYND.B - Majorité simple (article 24)

Suite au point d'information réalisé

L'Assemblée Générale confirme le mandat donné au syndic en représentation du syndicat, dans la care de la procédure pendante et le mandant donné au Cabinet RAISON avocat en représentation des intérêts sur syndicat. De ce fait le syndicat :

- Donne mandat au syndic pour représenter la copropriété devant toutes juridictions et faire appel à tous conseils nécessaires (avocat, maître d'œuvre, etc...) à la défense des intérêts de la copropriété,
- Prend acte que, conformément aux dispositions de l'art. 55 du décret du 17.3.1967, les copropriétaires seront informés par le syndic de l'avancement de la procédure lors de chaque Assemblée Générale,

13 - Point sur la procédures SDC ARTOIS FLANDRE / intervebnanbts à la réhabilitation

Sur le litige entre le Syndicat des copropriétaires et les sociétés intervenues dans le cadre du chantier de réhabilitation

Lors de l'Assemblée générale du 16 décembre 2009, le Syndicat des copropriétaires a voté des travaux de ravalement des bâtiments B, C, D, E, F, G et H, la réfection complète des coursives, de leur étanchéité, le remplacement total des faux-plafond ainsi que la réfection des peintures.

Le budget global était de 3.958.367,91 € TTC, assurance dommages-ouvrage et honoraires de Syndic compris.

Ces travaux ont été confiés à la maîtrise d'œuvre de la Société ARCHI GH, laquelle disposait d'une mission complète de maîtrise d'œuvre.

Sont intervenues sur ce chantier les sociétés suivantes :

1. SPRÉNOVATION : lot n°1 « ravalement » et lot n°7 « peinture »
2. GCEB : lot n°1 bis « bardage »
3. SOGIME : lot n°2 « étanchéité » et lot n°6 « carrelage »
4. LES CHARPENTIER DE PARIS : lot n°3 « serrurerie »
5. AMICA : lot n°4 « électricité »
6. DBS : lot n°5 « faux plafonds »

De nombreuses non-conformités ont été relevées lors de la réception des travaux, concernant l'ensemble des lots.

Dans ces conditions, le Syndicat des copropriétaires était contraint d'assigner les sociétés ARCHI GH, SPRÉNOVATION, GCEB, SOGIME, LES CHARPENTIER DE PARIS et DBS, par acte d'huissier du 15 juillet 2014, afin de voir désigner un Expert judiciaire avec mission de :

« Se rendre sur place, Se faire communiquer tous documents et pièces qu'il estimera utiles à l'accomplissement de sa mission, Examiner les désordres allégués dans l'assignation, ainsi qu'aux termes des procès-verbaux de réception du 29 novembre 2013 et

du procès-verbal de constat du 15 mai 2014 ; Faire au besoin un historique précis du chantier ; se faire justifier de la date de réception ; à défaut recueillir tous éléments qui permettraient à la juridiction de dire la date à laquelle l'ouvrage est ou était techniquement en état d'être reçu ;

Dire si les travaux ont été conduits par la société ARCHI GH, maître d'œuvre, conformément aux documents contractuels et aux règles de l'art ; Donner son avis sur les prix pratiqués par la Société AMICA ; Indiquer quels étaient les délais de réalisation convenus et s'ils ont été respectés ; dans la négative, préciser l'importance des retards éventuels, en déterminer la cause et se faire justifier le cas échéant des causes justificatives alléguées ; fournir tous éléments permettant de dire à qui les retards seraient imputables ; Dire si des travaux supplémentaires ont été réalisés, les décrire ; dire s'ils ont fait l'objet d'un accord écrit du maître de l'ouvrage ou s'ils ont fait l'objet d'une acceptation expresse et non équivoque ; dire si les modifications entraînées par ces travaux supplémentaires ont eu une incidence sur les termes du contrat initial ; Dire si les désordres proviennent soit d'une non-conformité aux documents contractuels, ou d'un défaut de ces documents ou d'une application défectueuse des règles de l'art ou encore d'une exécution défectueuse et s'ils portent atteinte à la destination des lieux ou rendent l'immeuble impropre à sa destination ou encore en réduisent l'usage ;

Par ordonnance du 1er octobre 2014 (R.G n° 14/57451), le Président du Tribunal de grande instance de PARIS désignait Monsieur Philippe GAULTIER en qualité d'Expert judiciaire.

Le 6 mars 2020, l'Expert judiciaire déposait son rapport d'expertise.

Concernant la responsabilité de la Société SOGIME, en charge des lots étanchéité et carrelage, l'expert l'a retenu à hauteur de 40 % (sur l'ensemble du chantier) du fait l'inachèvement d'ouvrages et de non-conformités.

L'Expert a imputé à la société SOGIME la responsabilité la plus importante sur les non-conformités, les responsabilités suivantes ayant été retenues :

- ARCHI GH à hauteur de 20 % compte tenu d'une direction des travaux défaillante ;
- BET ECLA INGENIERIE à hauteur de 5 % en raison d'une mission d'ordonnancement, pilotage et coordination défaillante ;
- Bureau de contrôle à hauteur de 10 % ;
- SPRÉNOVATION à hauteur de 5 % relativement aux travaux de ravalement ;
- SOGIME (lot étanchéité) à hauteur de 40 % du fait l'inachèvement d'ouvrages et de non conformités
- LES CHARPENTIER DE PARIS à hauteur de 5 % compte tenu du non-achèvement d'ouvrages ;
- SOGIME (lot carrelage) à hauteur de 10 % en raison des malfaçons et non façons constatées par l'Expert judiciaire ;
- Le Syndicat des copropriétaires à hauteur de 5%.

S'agissant du lot carrelage à la charge de l'entreprise SOGIME, il a été constaté par l'Expert judiciaire qu'à l'entresol et au rez-de-chaussée, la rive de l'étanchéité des couvertures des coursives ne satisfait pas à la bonne finalité des ouvrages ;

Le problème des remontées de laitance sur le carrelage dans la grande cour en fond de parcelle n'a pas été résolu ; Les retombées de rive des murets au droit des béquets de l'entresol ont été réalisés en enduit ciment et non en carrelage comme prévu initialement ;

Compte tenu de ces désordres, l'Expert judiciaire indique que la réception de l'ouvrage a été rendue impossible au regard des importants défauts de conformités, malfaçons, désordres et inachèvements.

S'agissant de l'étanchéité à la charge de l'entreprise SOGIME, l'Expert judiciaire constate que l'existence d'une stagnation importante d'eau en couverture de l'angle Sud-Est des coursives avec apparition de mousses ; Les bandes de marquage au sol de l'escalier ne sont pas positionnées correctement ; Au rez-de-chaussée, le carrelage au droit des retombées des murets est cassé en deux endroits ; Certaines plaques de support d'étanchéité qui devaient être changées ne l'ont pas été

Le Syndicat des copropriétaires a par suite introduit une action en ouverture de rapport à l'encontre des intervenants du chantier, suivant assignation en date du 24 septembre 2020.

Cette procédure a été enrôlée devant la Septième Chambre 1ère Section de la Juridiction de Céans sous le RG 19/09710.

Cette procédure est toujours pendante et sera appelée à l'audience de mise en état du 28 octobre prochain qui a débouché sur une nouvelle audience de mise en état le 5 mai 2025 pour laquelle nous n'avons pas à ce jour le jugement (soit nouvelle audience de mise en état soit renvoi pour jugement sur le fonds)

14 - Confirmation du mandant donné au syndic afin de représenter le SDC dans le cadre de la procédure RIVOLI PATRIMOINE

CHARGES GENERALES SYND.B - Majorité simple (article 24)

Suite au point d'information réalisé

L'Assemblée Générale confirme le mandat donné au syndic en représentation du syndicat, dans la care de la procédure pendante et le mandat donné au Cabinet RAISON avocat en représentation des intérêts sur syndicat. De ce fait le syndicat :

- Donne mandat au syndic pour représenter la copropriété devant toutes juridictions et faire appel à tous conseils

nécessaires (avocat, maître d'œuvre, etc...) à la défense des intérêts de la copropriété,

- Prend acte que, conformément aux dispositions de l'art. 55 du décret du 17.3.1967, les copropriétaires seront informés par le syndic de l'avancement de la procédure lors de chaque Assemblée Générale,

15 - Point sur la procédure RIVOLI PATRIMOINE contre SDC ARTOIS FLANDRE

RAPPEL DES FAITS ET DE LA PROCEDURE

Au terme d'une assignation délivrée le 14 février 2019 au syndicat des copropriétaires d'ARTOIS FLANDRE, la société Rivoli Avenir Patrimoine a soutenu que des désordres consistant en des infiltrations d'eau sont apparus dans les locaux qu'elle loue à la SEMNE, laquelle les exploite sous, l'enseigne Monoprix.

La société Rivoli Avenir Patrimoine sollicitait notamment au terme de son acte introductif d'instance la désignation d'un expert avec mission de d'examiner les désordres, d'en rechercher les causes et d'indiquer les travaux nécessaires.

Par ordonnance rendue le 3 avril 2019, Monsieur le Président du Tribunal de grande instance de Paris a ordonné une mesure d'expertise, désignant pour y procéder Monsieur Patrick Wolff (16 boulevard Léon Révillon, à Boissy-Saint-Léger 94470)

Les désordres allégués par la société Rivoli Avenir Patrimoine sont survenus après une campagne de travaux de réhabilitation menée par le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier 'résidence Artois-Flandre' situé 117-127, avenue de Flandre, à Paris (75019).

Les travaux consistaient en une réhabilitation de la résidence dont : ravalement complet des façades des bâtiments B, C, D, E, F, G et G à l'exception de la tour (IGH – bâtiment A) et des immeubles B2 et B3, la réfection complète des coursives, de leur étanchéité et le remplacement total des faux plafonds ainsi que la réfection des peintures.

Suivant assignation en date du 25 avril 2019, le Syndicat des copropriétaires a donc sollicité que l'ordonnance de référé du 3 avril 2019 soit rendue commune aux sociétés SOGIME, AXA France IARD, SMABTP, Archi GH et MAF.

Comme évoqué, les désordres allégués concernant des infiltrations d'eau qui « sont apparues dans les locaux exploités par la SEMNE, en plenum des faux-plafonds du magasin, qui ont créé des désordres sur le faux-plafond, les installations dans le plenum et des troubles à l'activité du site ».

Des constatations ont été effectuées, mais n'ont pas permis de constater les allégations de la Demanderesse ». Or, il n'a pas été constaté d'infiltration « significative » ; toutefois, l'expert a pu constater que les ouvrages situés en plancher haut n'assuraient pas leur destination (absence partielle d'étanchéité et d'ouvrages annexes

De ce fait la responsabilité des acteurs de la rénovation au 117/127 ne peut être engagée, les désordres n'ayant pu être constatés ».

Selon l'Expert, s'il existe bien un défaut de conformité des ouvrages situés dans les planchers hauts des locaux du magasin MONOPRIX, lequel devrait normalement engager la responsabilité de SOGIME en charge dudit lot, cette responsabilité ne peut être engagée en l'espèce envers la société RIVOLI AVENIR PATRIMOINE en l'absence de sinistre.

La responsabilité du syndicat des copropriétaires n'est pas retenue par l'Expert.

C'est dans ces circonstances que la société RIVOLI AVENIR PATRIMOINE s'est crue fondée à saisir le Tribunal de Céans aux fins de :

- Juger que l'expert a conclu au défaut d'étanchéité des parties communes ;
- Juger que les infiltrations subies dans les locaux donnés à bail sont établies ;
- Juger que la cause des infiltrations subies dans les locaux donnés à bail se situe dans les parties communes de l'immeuble ;
- Juger que le syndicat des copropriétaires n'a pas procédé à la réfection de l'étanchéité, en dépit des infiltrations constatées ;
- Juger que le syndicat des copropriétaires est responsable du préjudice subi par la SCPI RIVOLI AVENIR PATRIMOINE ;
- Juger que le syndicat des copropriétaires a manqué à son obligation d'entretien des terrasses ;

Condamner le syndicat des copropriétaires à payer à la SCPI RIVOLI AVENIR PATRIMOINE la somme de 26.549,50 € TTC en réparation des frais engagés pour remédier aux infiltrations ; - Condamner le syndicat des copropriétaires à payer à la SCPI RIVOLI AVENIR PATRIMOINE la somme de 74.803,37 € HT en réparation du préjudice subi dans l'exécution du bail commercial ;

Aussi, ni la matérialité, ni l'actualité des désordres allégués par les sociétés RIVOLI AVENIR PATRIMOINE et SEMNE n'est pas établie., dès lors, les préjudices invoqués n'ont pas de caractère indemnisable.

Si l'expert estime que l'étanchéité du plancher haut du local ne répond pas aux normes applicables, il n'est pour autant pas établi que ce plancher haut est l'ouvrage responsable des infiltrations alléguées, infiltrations qui n'ont pas été constatées contradictoirement.

Le rapport d'expertise contradictoire qui seul vaut entre les parties n'établit aucun lien d'imputabilité entre les infiltrations « anciennes » alléguées et le plancher haut.

Une audience de mise en état s'est tenue le 17 janvier 2025 et Le juge de la mise en état a demandé à RIVOLI de conclure avant le 30 juin 2025 pour que nous puissions passer vers un jugement au fond.

16 - Confirmation du mandant donné au syndic afin de représenter le SDC dans le cadre de la procédure RIVOLI PATRIMOINE

CHARGES GENERALES SYND.B - Majorité simple (article 24)

Suite au point d'information réalisé

L'Assemblée Générale confirme le mandat donné au syndic en représentation du syndicat, dans le cadre de la procédure pendante et le mandant donné au Cabinet RAISON avocat en représentation des intérêts du syndicat. De ce fait le syndicat :

- Donne mandat au syndic pour représenter la copropriété devant toutes juridictions et faire appel à tous conseils nécessaires (avocat, maître d'œuvre, etc...) à la défense des intérêts de la copropriété,
- Prend acte que, conformément aux dispositions de l'art. 55 du décret du 17.3.1967, les copropriétaires seront informés par le syndic de l'avancement de la procédure lors de chaque Assemblée Générale,

17 - Point sur la procédures SDC ARTOIS FLANDRE / intervebnanbts à la réhabilitation

Sur le litige entre le Syndicat des copropriétaires et les sociétés intervenues dans le cadre du chantier de réhabilitation

Lors de l'Assemblée générale du 16 décembre 2009, le Syndicat des copropriétaires a voté des travaux de ravalement des bâtiments B, C, D, E, F, G et H, la réfection complète des coursives, de leur étanchéité, le remplacement total des faux-plafond ainsi que la réfection des peintures.

Le budget global était de 3.958.367,91 € TTC, assurance dommages-ouvrage et honoraires de Syndic compris.

Ces travaux ont été confiés à la maîtrise d'œuvre de la Société ARCHI GH, laquelle disposait d'une mission complète de maîtrise d'œuvre.

Sont intervenues sur ce chantier les sociétés suivantes :

1. SPRÉNOVATION : lot n°1 « ravalement » et lot n°7 « peinture »
2. GCEB : lot n°1 bis « bardage »
3. SOGIME : lot n°2 « étanchéité » et lot n°6 « carrelage »
4. LES CHARPENTIER DE PARIS : lot n°3 « serrurerie »
5. AMICA : lot n°4 « électricité »
6. DBS : lot n°5 « faux plafonds »

De nombreuses non-conformités ont été relevées lors de la réception des travaux, concernant l'ensemble des lots.

Dans ces conditions, le Syndicat des copropriétaires était contraint d'assigner les sociétés ARCHI GH, SPRÉNOVATION, GCEB, SOGIME, LES CHARPENTIER DE PARIS et DBS, par acte d'huissier du 15 juillet 2014, afin de voir désigner un Expert judiciaire avec mission de :

« Se rendre sur place, Se faire communiquer tous documents et pièces qu'il estimera utiles à l'accomplissement de sa mission, Examiner les désordres allégués dans l'assignation, ainsi qu'aux termes des procès-verbaux de réception du 29 novembre 2013 et du procès-verbal de constat du 15 mai 2014 ; Faire au besoin un historique précis du chantier ; se faire justifier de la date de réception ; à défaut recueillir tous éléments qui permettraient à la juridiction de dire la date à laquelle l'ouvrage est ou était techniquement en état d'être reçu ;

Dire si les travaux ont été conduits par la société ARCHI GH, maître d'œuvre, conformément aux documents contractuels et aux règles de l'art ; Donner son avis sur les prix pratiqués par la Société AMICA ; Indiquer quels étaient les délais de réalisation convenus et s'ils ont été respectés ; dans la négative, préciser l'importance des retards éventuels, en déterminer la cause et se faire justifier le cas échéant des causes justificatives alléguées ; fournir tous éléments permettant de dire à qui les retards seraient imputables ; Dire si des travaux supplémentaires ont été réalisés, les décrire ; dire s'ils ont fait l'objet d'un accord écrit du maître de l'ouvrage ou s'ils ont fait l'objet d'une acceptation expresse et non équivoque ; dire si les modifications entraînées par ces travaux supplémentaires ont eu une incidence sur les termes du contrat initial ; Dire si les désordres proviennent soit d'une non-conformité aux documents contractuels, ou d'un défaut de ces documents ou d'une application défectueuse des règles de l'art ou encore d'une exécution défectueuse et s'ils portent atteinte à la destination des lieux ou rendent l'immeuble impropre à sa destination ou encore en réduisent l'usage ;

Par ordonnance du 1er octobre 2014 (R.G n° 14/57451), le Président du Tribunal de grande instance de PARIS désignait Monsieur Philippe GAULTIER en qualité d'Expert judiciaire.

Le 6 mars 2020, l'Expert judiciaire déposait son rapport d'expertise.

Concernant la responsabilité de la Société SOGIME, en charge des lots étanchéité et carrelage, l'expert l'a retenu à hauteur de 40 % (sur l'ensemble du chantier) du fait l'inachèvement d'ouvrages et de non-conformités.

L'Expert a imputé à la société SOGIME la responsabilité la plus importante sur les non-conformités, les responsabilités suivantes ayant été retenues :

- ARCHI GH à hauteur de 20 % compte tenu d'une direction des travaux défailante ;
- BET ECLA INGENIERIE à hauteur de 5 % en raison d'une mission d'ordonnancement, pilotage et coordination éfailante ;
- Bureau de contrôle à hauteur de 10 % ;
- SPRÉNOVATION à hauteur de 5 % relativement aux travaux de ravalement ;
- SOGIME (lot étanchéité) à hauteur de 40 % du fait l'inachèvement d'ouvrages et de non conformités
- LES CHARPENTIERES DE PARIS à hauteur de 5 % compte tenu du non-achèvement d'ouvrages ;
- SOGIME (lot carrelage) à hauteur de 10 % en raison des malfaçons et non façons constatées par l'Expert judiciaire ;

- Le Syndicat des copropriétaires à hauteur de 5%.

S'agissant du lot carrelage à la charge de l'entreprise SOGIME, il a été constaté par l'Expert judiciaire qu'à l'entresol et au rez-de-chaussée, la rive de l'étanchéité des couvertures des coursives ne satisfait pas à la bonne finalité des ouvrages ;

Le problème des remontées de laitance sur le carrelage dans la grande cour en fond de parcelle n'a pas été résolu ; Les retombées de rive des murets au droit des béquets de l'entresol ont été réalisés en enduit ciment et non en carrelage comme prévu initialement ;

Compte tenu de ces désordres, l'Expert judiciaire indique que la réception de l'ouvrage a été rendue impossible au regard des importants défauts de conformités, malfaçons, désordres et inachèvements.

S'agissant de l'étanchéité à la charge de l'entreprise SOGIME, l'Expert judiciaire constate que l'existence d'une stagnation importante d'eau en couverture de l'angle Sud-Est des coursives avec apparition de mousses ; Les bandes de marquage au sol de l'escalier ne sont pas positionnées correctement ; Au rez-de-chaussée, le carrelage au droit des retombées des murets est cassé en deux endroits ; Certaines plaques de support d'étanchéité qui devaient être changées ne l'ont pas été

Le Syndicat des copropriétaires a par suite introduit une action en ouverture de rapport à l'encontre des intervenants du chantier, suivant assignation en date du 24 septembre 2020.

Cette procédure a été enrôlée devant la Septième Chambre 1ère Section de la Juridiction de Céans sous le RG 19/09710.

Cette procédure est toujours pendante et sera appelée à l'audience de mise en état du 28 octobre prochain qui a débouché sur une nouvelle audience de mise en état le 5 mai 2025 pour laquelle nous n'avons pas à ce jour le jugement (soit nouvelle audience de mise en état soit renvoi pour jugement sur le fonds)

18 - Confirmation du mandant donné au syndic afin de représenter le SDC dans le cadre de la procédure RIVOLI PATRIMOINE

CHARGES GENERALES SYND.B - Majorité simple (article 24)

Suite au point d'information réalisé

L'Assemblée Générale confirme le mandat donné au syndic en représentation du syndicat, dans la care de la procédure pendante et le mandant donné au Cabinet RAISON avocat en représentation des intérêts sur syndicat. De ce fait le syndicat :

- Donne mandat au syndic pour représenter la copropriété devant toutes juridictions et faire appel à tous conseils nécessaires (avocat, maître d'œuvre, etc...) à la défense des intérêts de la copropriété,
- Prend acte que, conformément aux dispositions de l'art. 55 du décret du 17.3.1967, les copropriétaires seront informés par le syndic de l'avancement de la procédure lors de chaque Assemblée Générale,

Aux termes des opérations qui précèdent, l'ordre du jour se trouvant épuisé et personne ne demandant plus la parole, le président déclare l'assemblée close et la séance est levée le 24 juin 2025 à 22:12.

Dispositions légales

Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.

Article 42 de la loi du 10 juillet 1965 modifié :

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 défaillants 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.

Article 10 du décret du 17 mars 1967 modifié :

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante. Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7ème et 8ème du I de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du e du point II de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux. A l'occasion de chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, le syndic rappelle les dispositions de l'alinéa précédent.