DPA

JEX IMMOBILIER DE VERSAILLES
Audience d'Orientation du mercredi 18 décembre 2024 à 10h30

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS

Auxquelles seront adjugés à l'audience du Juge de l'exécution immobilier du Tribunal Judiciaire de **VERSAILLES, siégeant audit Tribunal, en son prétoire ordinaire, sis à VERSAILLES (78000), Palais de Justice, 5 place André Mignot**, les biens et droits immobiliers ci-après désignés, en **un seul lot d'enchères** :

Sur la commune de **BOIS D'ARCY (78390), YVELINES,** dans un ensemble immobilier à usage de résidence de tourisme soumis au régime de la copropriété dénommé **« LES PORTES DU CANAL »** sis 2A rue Georges Méliès, au lieudit **« Chemin de Puits à Loup » dénommée « La Croix Bonnet »** cadastré :

- **Section BK numéro 18 pour une contenance de 01ha 45a 11ca**
- **Section BK numéro 19 pour une contenance de 10a 00ca**

Pour une superficie totale de **01ha 55a 11ca**, les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

Le LOT NUMERO QUATRE CENT SEPT (407) :

Un **APPARTEMENT** de type T3 situé au rez-de-chaussée du bâtiment D, d'une superficie totale Loi Carrez de 55,86 m², Porte numéro 604, comprenant :

- Une entée, un séjour avec coin cuisine, un dégagement, deux chambres, une salle de bains, un WC, et un espace extérieur.

Et les 83/10.000èmes des parties communes générales.

Le LOT NUMERO CINQ CENT QUARANTE (540) :

Un **PARKING** extérieur.

Et les 3/10.000èmes des parties communes générales.

Tels que lesdits biens existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

L'ensemble immobilier a fait l'objet :

- D'un procès-verbal du cadastre N° 1132 en date du 05 juillet 2000 dont une expédition a été publiée au Premier Bureau du Service de la Publicité Foncière de VERSAILLES, le 06 juillet 2000 sous les références volume 2000 P numéro 4119,

- D'un procès-verbal du cadastre N° 1224 en date du 23 juin 2006 dont une expédition a été publiée au Premier Bureau du Service de la Publicité Foncière de VERSAILLES, le 28 juin 2006 sous les références volume 2006 P numéro 3752,

- D'un règlement de copropriété et état descriptif de division aux termes d'un acte reçu le 25 février 2008 par Maître Xavier CAFLERS, notaire à NICE, dont une expédition a été publiée au Premier Bureau du Service de la Publicité Foncière de VERSAILLES, le 31 mars 2008 sous les références volume 2008 P numéro 1908 suivi d'une correction de formalité publiée audit bureau le 14 avril 2008 sous les références volume 2008 D numéro 3506.

MISE A PRIX : 19 500,00 €
(DIX-NEUF MILLE CINQ CENTS EUROS)
(outre les frais des poursuites payables en sus, y compris TVA)

Saisis aux requêtes, poursuites et diligences de :

La société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT, société anonyme au capital de 124.821.703 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 379 502 644, y demeurant 39 rue Mstislav Rostropovitch - 75017 PARIS, représentée par son directeur général en exercice, domicilié en cette qualité audit siège, venant aux droits de la société **BANQUE PATRIMOINE ET IMMOBILIER** suite à fusion par voie d'absorption et la dissolution de plein droit, sans liquidation de la société **BANQUE PATRIMOINE ET IMMOBILIER (BPI)** en date du 1er mai 2017.

Ayant pour Avocat postulant Maître Elisa GUEILHERS, membre de la SELARLU ELISA GUEILHERS AVOCAT, Avocat au Barreau de VERSAILLES, y demeurant 21 rue des Etats Généraux - 78000 VERSAILLES (Tél. : 01 88 60 37 37 Email : eg@gueilhers-avocats.fr - RPVA : 058080.gueilherselisa@avocat-conseil.fr),

Plaidant par Maître Delphine DURANCEAU, avocat au Barreau de GRASSE, Avocat associé de la SELARL DURANCEAU - PARTENAIRES & ASSOCIES, société d'avocats interbarreaux dont le siège est sis Domaine des Plantiers, 150 route de Berre à 13510 EGUILLES (Tel : 04 42 27 45 56 ; Email : saisies.immobilieres@dpa-avocats.com)

CONTRE :

1)

DEBITEUR SAISI

2)

DEBITRICE SAISIE

Suivant :

- Commandement de payer valant saisie signifié par la SCP BOTTE – PILLON - PEPRATX, Commissaires de Justice associés à BANDOL (83), à le 05 juin 2024 et publié, pour valoir saisie, au deuxième Bureau du Service de la Publicité Foncière de VERSAILLES le 02 août 2024 sous les références volumes 2024 S n° 124 ;

- Commandement de payer valant saisie signifié par la SCP BOTTE – PILLON - PEPRATX, Commissaires de Justice associés à BANDOL (83), à le 05 juin 2024 et publié, pour valoir saisie, au deuxième Bureau du Service de la Publicité Foncière de VERSAILLES le 02 août 2024 sous les références volumes 2024 S n° 125 ;

En vertu :

- De la copie exécutoire d'un acte authentique de prêt reçu le 14 avril 2008 par Maître Jean-Pierre BRINES, Notaire associé à AIX-EN-PROVENCE publié au Premier Bureau du Service de la Publicité Foncière de VERSAILLES le 16 mai 2008 sous les références volume 2008 P numéro 2740 ;

- Des dispositions du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Pour avoir paiement des sommes suivantes :

Décompte des sommes dues arrêté au 09/01/2012
puis actualisé au 17/09/2024

Prêt n°2098796

Capital restant dû au 09/01/2012	287 963,12 €
Echéances impayées au 09/01/2012	11 724,32 €
Intérêts échus au 09/01/2012	347,92 €
Indemnité 7 % prévue à l'acte	20 978,12 €
Total dû au 09/01/2012	**321 013,48 €**
Intérêts échus du 10/01/2012 au 17/09/2024 au taux de 2,68% *E3M ou 09/01/2012 + 1,40 %*	97 854,29 €
Intérêts à échoir jusqu'au parfait paiement au taux de 2,68% *E3M ou 09/01/2012 + 1,40 %*	Mémoire
Règlements client	0,00 €
Frais de procédure	Mémoire
TOTAL GENERAL dû au 17/09/2024 outre mémoire	**418 867,77 €**

Détail du calcul des intérêts

REGLEMENTS	MONTANT CRD	TAUX APPLIQUE	DATE DEPART	DATE ARRETE	NB DE JOURS	MONTANT DES INTERETS
	287 963,12 €	2,68%	10/01/2012	17/09/2024	4635	97 854,29 €

Soit la somme de 418 867,77 euros outre intérêts postérieurs au 17 septembre 2024 au taux de 2,68 % l'an et jusqu'à complet paiement.

Ce commandement contient les copies et énonciations suivantes :

- L'énonciation du titre de créance sus indiqué ;
- L'avertissement que faute de payer ces commandements seront publiés au deuxième Bureau du Service de la Publicité Foncière de VERSAILLES ;
- L'indication de l'immeuble sur lequel porte la saisie,
- Le décompte de la créance du créancier poursuivant,
- L'indication que l'expropriation sera suivie devant le Tribunal Judiciaire de VERSAILLES,
- La constitution de Maître Elisa GUEILHERS, avocat constituée pour le créancier poursuivant, avec élection de domicile en son Cabinet et indications que tous les actes d'opposition ou d'offres réelles pourraient y être signifiés,
- Et les indications d'Etat Civil des parties.

Etant mentionné que :

- **L'assignation a été délivrée à**

  , par exploit de la SCP BOTTE - PILLON - PEPRATX, Commissaires de Justice associés à BANDOL (83), en date du **lundi 23 septembre 2024** afin de comparaître à **l'audience d'Orientation du mercredi 18 décembre 2024 à 10h30** tenue devant le Juge de l'exécution immobilier du Tribunal Judiciaire de VERSAILLES.

En conséquence, il sera procédé à l'audience des ventes du Juge de l'exécution immobilier du Tribunal Judiciaire de VERSAILLES, siégeant audit Tribunal, en son prétoire ordinaire, sis à VERSAILLES (78000), Palais de Justice, 5 place André Mignot, après l'accomplissement des formalités prescrites par la Loi, au jour fixé par le Juge de l'exécution, à la vente aux enchères publiques, au plus offrant et dernier enchérisseur, des biens et droits immobiliers ci-après désignés dans le procès-verbal de description dressé par la S.A.S ID FACTO, Commissaires de Justice associés à VERSAILLES (78), en date du 24 juillet 2024 intégralement ci-après reproduit.

SCP Raphaël BOTTE
Virginie PILLON
Maxime PEPRATX
Huissiers de Justice Associés
300 Avenue Del Reganeu
83150 BANDOL
Tél. 04 94 29 89 73
Fax 04 94 29 52 04
etude@hdl83.com

DPA

JEX IMMOBILIER DE VERSAILLES
Audience d'Orientation du mercredi 18 décembre 2024 à 10h30

ASSIGNATION A COMPARAITRE A L'AUDIENCE D'ORIENTATION
devant le Juge de l'exécution Immobilier
du Tribunal Judiciaire de VERSAILLES

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE ET LE Vingt trois Septembre

A LA REQUETE DE :

La société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT, société anonyme au capital de 124.821.703 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 379 502 644, y demeurant 39 rue Mstislav Rostropovitch – 75017 PARIS, représentée par son directeur général en exercice, domicilié en cette qualité audit siège, venant aux droits de la société **BANQUE PATRIMOINE ET IMMOBILIER** suite à fusion par voie d'absorption et la dissolution de plein droit, sans liquidation de la société **BANQUE PATRIMOINE ET IMMOBILIER (BPI)** en date du 1er mai 2017.

CREANCIER POURSUIVANT

Ayant pour Avocat postulant Maître Elisa GUEILHERS, membre de la SELARLU ELISA GUEILHERS AVOCAT, Avocat au Barreau de VERSAILLES, y demeurant 21 rue des Etats Généraux – 78000 VERSAILLES (Tél. : 01 88 60 37 37 Email : eg@gueilhers-avocats.fr), laquelle est constituée sur les commandements et occupera pour le CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT sur la présente assignation et ses suites et laquelle accepte de recevoir les communications d'actes et pièces de façon dématérialisée : 058080.gueilherselisa@avocat-conseil.fr,

Plaidant par Maître Delphine DURANCEAU, avocat au Barreau de GRASSE, Avocat associé de la SELARL DURANCEAU – PARTENAIRES & ASSOCIES, société d'avocats interbarreaux dont le siège est sis Domaine des Plantiers, 150 route de Berre à 13510 EGUILLES (Tel : 04 42 27 45 56 ; Email : saisies.immobilieres@dpa-avocats.com)

NOUS, COMMISSAIRE DE JUSTICE

AVONS DONNE ASSIGNATION A :

1)

DEBITEUR SAISI

Où étant et parlant à :
Comme il est dit en fin d'acte

2)

DEBITRICE SAISIE

Où étant et parlant à :
Comme il est dit en fin d'acte

D'AVOIR A SE TROUVER ET COMPARAITRE A L'AUDIENCE D'ORIENTATION TENUE PAR MADAME OU MONSIEUR LE JUGE DE L'EXECUTION DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE VERSAILLES, siégeant audit Tribunal, en son prétoire ordinaire, sis à VERSAILLES (78000), Palais de Justice, 5 Place André Mignot le :

MERCREDI 18 DECEMBRE 2024
à 10 HEURES 30

L'AUDIENCE D'ORIENTATION A POUR OBJET D'EXAMINER LA VALIDITE DE LA SAISIE, DE STATUER SUR LES CONTESTATIONS ET DEMANDES INCIDENTES LIEES A CELLE-CI ET DE DETERMINER LES MODALITES SELON LESQUELLES LA PROCEDURE SERA POURSUIVIE.

ET A MEME SUITE, MEME REQUETE ET PARLANT COMME DESSUS, NOUS AVONS FAIT SOMMATION A NOS REQUIS D'AVOIR A PRENDRE CONNAISSANCE DES CONDITIONS DE LA VENTE FIGURANT DANS LE CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE QUI POURRA ETRE CONSULTE AU GREFFE DU JUGE DE L'EXECUTION DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE VERSAILLES OU IL SERA DEPOSE CINQ JOURS OUVRABLES AU PLUS TARD APRES LA DELIVRANCE DU PRESENT ACTE, OU AU CABINET DE L'AVOCAT DU CREANCIER POURSUIVANT.

INDIQUANT A NOS REQUIS QUE LA MISE A PRIX DES DROITS ET BIENS IMMOBILIERS SAISIS A ETE FIXEE DANS LE CAHIER DES CONDITIONS DE LA VENTE A LA SOMME DE 19 500,00 € (DIX-NEUF MILLE CINQ CENTS EUROS) ET QU'IL EST POSSIBLE AU REQUIS D'EN CONTESTER LE MONTANT POUR INSUFFISANCE MANIFESTE.

MODALITES DE COMPARUTION :

Il est précisé à nos débiteurs qu'ils devront comparaître personnellement ou se faire représenter par **un avocat inscrit au Barreau de VERSAILLES**, et qu'à défaut la procédure sera poursuivie en vente forcée, sur les seules indications fournies par la requérante.

Il est, en outre, indiqué, QU'A PEINE D'IRRECEVABILITE, TOUTE CONTESTATION OU DEMANDE INCIDENTE DOIT ETRE DEPOSEE AU GREFFE DU JUGE DE L'EXECUTION PAR CONCLUSIONS D'AVOCAT AU PLUS TARD LORS DE L'AUDIENCE.

Toutefois, aux termes des dispositions du Code des procédures civiles d'exécution, nos requis peuvent demander, **eux-mêmes et même verbalement**, au Juge de l'exécution à être autorisés à vendre les biens saisis à l'amiable s'il est justifié qu'une vente non judiciaire peut être conclue dans des conditions satisfaisantes.

Il est, en outre, rappelé les dispositions des articles R322-16 et R322-17 du Code des procédures civiles d'exécution à savoir :

Article R322-16 :

« La demande tendant à la suspension de la procédure de saisie immobilière en raison de la situation de surendettement du débiteur est formée conformément aux dispositions de l'article L.721-4 du code de la consommation, dans les conditions prévues à l'article R. 721-5 de ce code. »

Article R322-17 :

« la demande du débiteur aux fins d'autorisation de la vente amiable de l'immeuble ainsi que les actes consécutifs à cette vente sont dispensés du ministère d'avocat. Cette demande peut être formulée verbalement à l'audience d'orientation »

Il est également indiqué à nos requis qu'ils peuvent bénéficier de l'aide juridictionnelle pour la procédure de saisie, s'ils en font la demande et s'ils remplissent les conditions de ressources prévues par la loi du 10 juillet 1991 et le décret n°2020-1717 du 28 décembre 2020 portant application de ladite loi.

OBJET DE LA DEMANDE :

Notre requérante est créancière de [redacted] des sommes suivantes :

Décompte des sommes dues arrêté au 09/01/2012
puis actualisé au 17/09/2024

Prêt n°2098796

Capital restant dû au 09/01/2012			287 963,12 €
Echéances impayées au 09/01/2012			11 724,32 €
Intérêts échus au 09/01/2012			347,92 €
Indemnité 7 % prévue à l'acte			20 978,12 €
Total dû au 09/01/2012			**321 013,48 €**
Intérêts échus du 10/01/2012 au taux de	2,68%	au 17/09/2024 *ESM au 09/01/2012 + 1,40 %*	97 854,29 €
Intérêts à échoir jusqu'au parfait paiement au taux de	2,68%	*ESM au 09/01/2012 + 1,40 %*	Mémoire
Règlements client			0,00 €
Frais de procédure			Mémoire
TOTAL GENERAL dû au 17/09/2024 outre mémoire			**418 867,77 €**

Détail du calcul des intérêts

REGLEMENTS	MONTANT CRD	TAUX APPLIQUE	DATE DEPART	DATE ARRETE	NB DE JOURS	MONTANT DES INTERETS
	287 963,12 €	2,68%	10/01/2012	17/09/2024	4635	97 854,29 €

Soit la somme de 418 867,77 euros outre intérêts postérieurs au 17 septembre 2024 au taux de 2,68 % l'an et jusqu'à complet paiement.

En vertu :

- De la copie exécutoire d'un acte authentique de prêt reçu le 14 avril 2008 par Maître Jean-Pierre BRINES, Notaire associé à AIX-EN-PROVENCE publié au Premier Bureau du Service de la Publicité Foncière de VERSAILLES le 16 mai 2008 sous les références volume 2008 P numéro 2740 ;

- Des dispositions du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Elle a fait délivrer deux commandements de payer valant saisie respectivement à r , par ministère de la SCP BOTTE - PILLON - PEPRATX, Commissaires de Justice associés à BANDOL (83), le 05 juin 2024.

Ces commandements n'ont pas été suivis d'effet et ont été publiés au deuxième Bureau du Service de la Publicité Foncière de VERSAILLES le 02 août 2024 sous les références Volume 2024 S n° 124 et sous les références Volume 2024 S n° 125.

La requérante apparaît aujourd'hui fondée à poursuivre la procédure afin de vente des biens et droits immobiliers de la requise sis :

Sur la commune de **BOIS D'ARCY (78390), YVELINES,** dans un ensemble immobilier à usage de résidence de tourisme soumis au régime de la copropriété dénommé « **LES PORTES DU CANAL** » sis 2A rue Georges Méliès, au lieudit « **Chemin de Puits à Loup** » **dénommée « La Croix Bonnet »** cadastré :

- **Section BK numéro 18 pour une contenance de 01ha 45a 11ca**
- **Section BK numéro 19 pour une contenance de 10a 00ca**

Pour une superficie totale de **01ha 55a 11ca,** les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

Le LOT NUMERO QUATRE CENT SEPT (407) :

Un **APPARTEMENT** de type T3 situé au rez-de-chaussée du bâtiment D, d'une superficie totale Loi Carrez de 55,86 m², Porte numéro 604, comprenant :

- Une entrée, un séjour avec coin cuisine, un dégagement, deux chambres, une salle de bains, un WC, et un espace extérieur.

Et les 83/10.000èmes des parties communes générales.

Le LOT NUMERO CINQ CENT QUARANTE (540) :

Un **PARKING** extérieur.

Et les 3/10.000èmes des parties communes générales.

Tels que lesdits biens existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

L'ensemble immobilier a fait l'objet :

- D'un procès-verbal du cadastre N° 1132 en date du 05 juillet 2000 dont une expédition a été publiée au Premier Bureau du Service de la Publicité Foncière de VERSAILLES, le 06 juillet 2000 sous les références volume 2000 P numéro 4119,

- D'un procès-verbal du cadastre N° 1224 en date du 23 juin 2006 dont une expédition a été publiée au Premier Bureau du Service de la Publicité Foncière de VERSAILLES, le 28 juin 2006 sous les références volume 2006 P numéro 3752,

- D'un règlement de copropriété et état descriptif de division aux termes d'un acte reçu le 25 février 2008 par Maître Xavier CAFLERS, notaire à NICE, dont une expédition a été publiée au Premier Bureau du Service de la Publicité Foncière de VERSAILLES, le 31 mars 2008 sous les références volume 2008 P numéro 1908 suivi d'une correction de formalité publiée audit bureau le 14 avril 2008 sous les références volume 2008 D numéro 3506.

ORIGINE DE PROPRIETE :

Les droits et biens immobiliers désignés appartiennent à [redacted], en pleine propriété, en suite de l'acquisition qu'ils en ont faite sous le régime de la communauté légale de biens réduite aux acquêts suivant acte reçu le 14 avril 2008 par Maître Jean-Pierre BRINES, Notaire associé à AIX EN PROVENCE dont une copie authentique a été publiée au Premier Bureau du Service de la Publicité Foncière de VERSAILLES le 16 mai 2008 sous les références volume 2008 P numéro 2740.

En conséquence, la requérante apparaît fondée à solliciter du Juge de l'exécution qu'il valide la saisie, statue sur les contestations et demandes incidentes éventuelles et détermine les modalités de la vente.

La requérante est également fondée à solliciter du Juge de l'exécution la fixation des dates et heures de visite ainsi que la taxation des frais préalables.

PAR CES MOTIFS :

Vu les articles R322-15 et suivants du Code des procédures civiles d'exécution,

Y venir nos requis,

Entendre valider la saisie dont s'agit,

Voir statuer sur les contestations et demandes incidentes éventuelles,

Vu l'article R322-18 du Code des procédures civiles d'exécution,

Fixer la créance du poursuivant suivant décompte arrêté au **17 septembre 2024 à la somme de 418 867,77 euros outre intérêts postérieurs au taux de 2,68 % l'an** et jusqu'à complet paiement outre mémoire,

Ordonner qu'en cas de vente amiable, les dispositions du cahier des conditions de vente resteront applicables et que le notaire chargé de la vente devra transmettre le prix dès la signature de l'acte au séquestre désigné dans ledit cahier des conditions de vente.

A défaut :

Déterminer les modalités de la vente,

Fixer les dates et heures des visites des biens saisis qui seront effectuées par la S.A.S ID FACTO, Commissaires de Justice associés à VERSAILLES (78), et dire que le Commissaire de Justice pourra se faire assister si besoin est, d'un serrurier et de la force publique,

Dire que la décision à intervenir, désignant le Commissaire de justice pour assurer les visites, devra être signifiée, trois jours au moins avant les visites aux occupants des biens saisis.

Autoriser la publication de la vente sur les sites INTERNET spécialisés en matière d'enchères immobilières et dire que cette parution comprendra au maximum des photographies du bien et les éléments de la publicité prévue à l'article R 322-32 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Dire que lorsque la publicité INTERNET sera payante, la taxation pourra intervenir dans la limite de 400 euros HT sur justificatifs. En effet, les sites spécialisés facturent l'anonymisation des documents.

Dire que la vente pourra être diffusée dans les insertions gratuites.

En tout état de cause, procéder à la taxation des frais préalables exposés au jour de l'audience d'orientation en cas de vente amiable ou au jour de la vente forcée et les déclarer frais privilégiés de vente, qui comprendront le coût des visites et des divers diagnostics dont distraction au profit de **Maître Elisa GUEILHERS**, Avocat inscrit au Barreau de VERSAILLES,

Dire que les dépens et les émoluments de l'incident qui n'entrent pas dans l'état des frais de saisie immobilière seront payés par priorité dans la distribution du prix.

SOUS TOUTES RESERVES

LISTE DES PIECES PRODUITES AUX DEBATS :

1) Copie exécutoire d'un acte authentique de prêt reçu le 14 avril 2008 par Maître Jean-Pierre BRINES, Notaire associé à AIX-EN-PROVENCE ;

2) Un bordereau d'inscription de privilège de prêteur de deniers et d'une hypothèque conventionnelle publiée au Premier Bureau du Service de la Publicité Foncière de VERSAILLES le 16 mai 2008 sous les références 2008 V Numéro 999 ;

3) Lettres de mise en demeure valant déchéance du terme du 09 janvier 2012 et accusés de réception ;

4) Décompte de créance actualisé et note explicative ;

5) Commandements de payer valant saisie immobilière signifiés le 05 juin 2024 et publiés au deuxième Bureau du Service de la Publicité Foncière de VERSAILLES le 02 août 2024 sous les références Volume 2024 S n° 124 et sous les références Volume 2024 S n° 125 ;

6) Etats sur formalité de publication des commandements de payer valant saisie immobilière.

S.C.P.
BOTTE Raphaël
PILLON Virginie
PEPRATX Maxime

Commissaires de Justice Associés
et médiation

300 Avenue DEI REGANEU
(angle 4 IMPASSE DES IRIS)
BP 16
83150 Bandol
☎ : 04.94.29.89.73

Service URSSAF, MSA, CIPAV :
☎ : 06.41.66.73.96
Service Crédit Conso :
☎ : 06.41.66.73.90
Service Constats :
☎ : 06.03.85.15.72
Dossiers divers, actes isolés :
☎ : 04.94.29.89.73

E-mail :
etude @hdj83.com
SITE :
www.hdj83.com

Paiement sécurisé par Carte Bancaire par téléphone ou sur notre site internet

Coordonnées bancaires
Iban
FR05 40031 00001 0000176494R31

ACTE DE
COMMISSAIRE
DE JUSTICE

REFERENCES A RAPPELER

MD:81457

COUT DE L'ACTE	
Emol.	36,56
SCT	9,40
H.T.	45,96
Tva 20%	9,19
Timbres	6,24
T.T.C	61,39

BOTTE PILLON PEPRATX

COMMISSAIRES
DE JUSTICE

Matrice . 717 - 24/09/24

MD:81457 Acte : 17935

MODALITES DE REMISE DE L'ACTE
(REMISE ETUDE)

Nous, Raphaël BOTTE, Virginie PILLON, Maxime PEPRATX Commissaires de Justice associés au sein de la SCP BOTTE-PILLON-PEPRATX, titulaire d'un office de Commissaire de Justice à la Résidence de Bandol (Var), y demeurant 300 Avenue DEI REGANEU 83150 l'un d'eux soussigné

Certifie avoir signifié le : **vingt-trois septembre deux-mille-vingt-quatre**

A la requête de : **SA CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE CIFD**
Et autres demandeurs en tant que de besoins mentionnés dans l'acte signifié.

une **ASSIGNATION**

A
I

Cet acte a été signifié le **23 septembre 2024**, par Clerc assermenté, dans les conditions ci-dessous indiquées, et suivant les déclarations qui lui ont été faites :

Le destinataire étant absent et n'ayant pu lors de mon passage avoir des précisions suffisantes, ou le lieu où rencontrer le destinataire de l'acte, en l'absence de toute personne au domicile ou d'une personne acceptant de recevoir l'acte, et vérifications faites que le destinataire y est bien domicilié suivants les éléments ci-après :

- ✓ Le nom est inscrit sur la boîte aux lettres

Circonstances rendant impossible la signification à personne
- ✓ L'intéressé est absent.

La signification à destinataire s'avérant impossible pour les raisons précédentes, la copie du présent acte a été déposée en mon Etude, sous enveloppe fermée ne comportant d'autres indications que d'un côté le nom et l'adresse du destinataire de l'acte et de l'autre le cachet de mon Etude apposé sur la fermeture du pli.
Conformément à l'article 656 du C.P.C, un avis de passage daté de ce jour, avertissant de la présente signification et mentionnant la nature de l'acte, le nom du requérant ainsi que les indications de retrait de l'acte en l'étude a été laissé ce jour au domicile du signifié.

La lettre prévue par l'article 658 du C.P.C. comportant les mêmes mentions que l'avis de passage et copie de l'acte de signification a été adressée dans le délai prévu par la loi et rappelant que la copie de l'acte doit être retirée dans les plus brefs délais en mon étude contre récépissé ou émargement par l'intéressé ou par une personne spécialement mandatée.

La copie de l'acte est conservée en l'étude pendant trois mois. Passé ce délai, l'huissier de Justice en est déchargé

L'Huissier de Justice peut, à la demande du destinataire, transmettre la copie de l'acte à une autre étude ou celui-ci pourra la retirer dans les mêmes conditions.

Le présent acte n'est pas soumis à taxe fiscale et comporte 5 pages sur l'original et 5 sur la copie.

Les mentions relatives à la signification sont visées par l'Huissier de Justice.

Me Maxime PEPRATX

S.C.P.
BOTTE Raphaël
PILLON Virginie
PEPRATX Maxime

Commissaires de Justice Associés
et médiation

300 Avenue DEI REGANEU
(angle 4 IMPASSE DES IRIS)
BP 16
83150 Bandol
☎ : 04.94.29.89.73

Service URSSAF, MSA, CIPAV :
☎ : 06.41.66.73.96
Service Crédit Conso :
☎ : 06.41.66.73.90
Service Constats :
☎ : 06.03.85.15.72
Dossiers divers, actes isolés :
☎ : 04.94.29.89.73

E-mail :
etude @hdj83.com
SITE :
www.hdj83.com

Paiement sécurisé par Carte Bancaire par téléphone ou sur notre site Internet

Coordonnées bancaires
Iban
FR05 40031 00001 0000176494R31

ACTE DE
COMMISSAIRE
DE JUSTICE

REFERENCES A RAPPELER

MD:81457

COUT DE L'ACTE	
Emol.	36,56
SCT	9,40
H.T.	45,96
Tva 20%	9,19
Timbres	6,24
T.T.C	61,39

BOTTE PILLON PEPRATX

COMMISSAIRES
DE JUSTICE

Matrice : 717 - 24/09/24

MD:81457 Acte : 17935

MODALITES DE REMISE DE L'ACTE

(REMISE ETUDE)

Nous, Raphaël BOTTE, Virginie PILLON, Maxime PEPRATX Commissaires de Justice associés au sein de la SCP BOTTE-PILLON-PEPRATX, titulaire d'un office de Commissaire de Justice à la Résidence de Bandol (Var), y demeurant 300 Avenue DEI REGANEU 83150 l'un d'eux soussigné

Certifie avoir signifié le : **vingt-trois septembre deux-mille-vingt-quatre**

A la requête de : **SA CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE CIFD**
Et autres demandeurs en tant que de besoins mentionnés dans l'acte signifié.

une ASSIGNATION

A :

Cet acte a été signifié le 23 septembre 2024, par Clerc assermenté, dans les conditions ci-dessous indiquées, et suivant les déclarations qui lui ont été faites :

Le destinataire étant absent et n'ayant pu lors de mon passage avoir des précisions suffisantes, ou le lieu où rencontrer le destinataire de l'acte, en l'absence de toute personne au domicile ou d'une personne acceptant de recevoir l'acte, et vérifications faites que le destinataire y est bien domicilié suivants les éléments ci-après :

- ✓ Le nom est inscrit sur la boîte aux lettres
- ✓ L'adresse nous a été confirmée par le voisinage.

Circonstances rendant impossible la signification à personne :

- ✓ L'intéressé est absent.

La signification à destinataire s'avérant impossible pour les raisons précédentes, la copie du présent acte a été déposée en mon Etude, sous enveloppe fermée ne comportant d'autres indications que d'un côté le nom et l'adresse du destinataire de l'acte et de l'autre le cachet de mon Etude apposé sur la fermeture du pli.
Conformément à l'article 656 du C.P.C, un avis de passage daté de ce jour, avertissant de la présente signification et mentionnant la nature de l'acte, le nom du requérant ainsi que les indications de retrait de l'acte en l'étude a été laissé ce jour au domicile du signifié.

La lettre prévue par l'article 658 du C.P.C. comportant les mêmes mentions que l'avis de passage et copie de l'acte de signification a été adressée dans le délai prévu par la loi et rappelant que la copie de l'acte doit être retirée dans les plus brefs délais en mon étude contre récépissé ou émargement par l'intéressé ou par une personne spécialement mandatée.

La copie de l'acte est conservée en l'étude pendant trois mois. Passé ce délai, l'huissier de Justice en est déchargé.

L'Huissier de Justice peut, à la demande du destinataire, transmettre la copie de l'acte à une autre étude ou celui-ci pourra la retirer dans les mêmes conditions.

Le présent acte n'est pas soumis à taxe fiscale et comporte **5 pages sur l'original et 5 sur la copie,**.

Les mentions relatives à la signification sont visées par l'Huissier de Justice.

Me Maxime PEPRATX

ORIGINE DE PROPRIETE :

Les droits et biens immobiliers désignés appartiennent à

, en pleine propriété, en suite de l'acquisition qu'ils en ont faite sous le régime de la communauté légale de biens réduite aux acquêts suivant acte reçu le 14 avril 2008 par Maître Jean-Pierre BRINES, Notaire associé à AIX EN PROVENCE dont une copie authentique a été publiée au Premier Bureau du Service de la Publicité Foncière de VERSAILLES le 16 mai 2008 sous les références volume 2008 P numéro 2740.

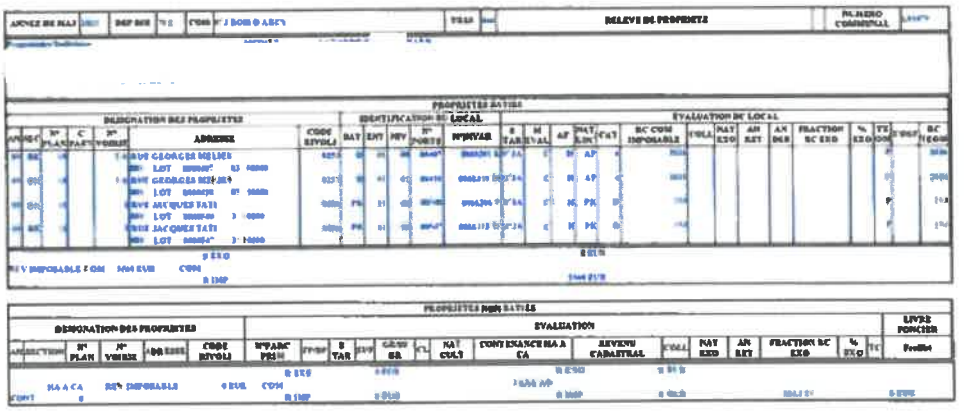
Les origines antérieures sont contenues dans l'acte ci-dessus mentionné auquel il y a lieu de se référer ; l'adjudicataire éventuel est tenu d'en vérifier l'exactitude au Service de la Publicité Foncière.

Tous les renseignements relatifs à la propriété, à la description ainsi qu'aux superficies et servitudes sont donnés sans aucune garantie et sans que le poursuivant, ni son avocat, ne puissent être, en aucune façon, inquiétés ni recherchés à cet égard, notamment pour tous vices cachés.

Pour le surplus, le poursuivant déclare s'en rapporter à l'article L322-10 du Code des Procédures civiles d'exécution qui dispose que l'*adjudication emporte vente forcée du bien saisi et en transmet la propriété à l'adjudicataire. Elle ne confère à celui-ci d'autres droits que ceux appartenant au saisi.*

CONDITIONS D'OCCUPATION DES LIEUX :

Il résulte de l'examen du procès-verbal descriptif que les biens immobiliers font l'objet d'un bail commercial meublé consenti à la société SUITES ETUDES, en date du 04 janvier 2010, suivi d'un avenant du 20 février 2012.
La société SUITES ETUDES ayant été radiée, le bail a été repris par la société APPART'CITY, société par actions simplifiée au capital social de 25 234 551,18 €, immatriculée au RCS de MONTPELLIER sous le numéro 490176120, dont le siège social est 125 rue Gilles Martinet à 34070 MONTPELLIER.



RELEVE DE PROPRIETE

PROPRIETES BATIES

DESIGNATION DES PROPRIETES						IDENTIFICATION DU LOCAL									EVALUATION DU LOCAL									
AN	SECT	N° PLAN	C PART	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	BAT	ENT	NIV	N° PORTE	N°INVAR	S TAR	M EVAL	AF	NAT LOC	CAT	RC COM IMPOSABLE	TOLA	NAT EXO	AN EXT	AN DEB	FRACTION RC EXO	% EXO	TX

PROPRIETES NON BATIES

DESIGNATION DES PROPRIETES					EVALUATION												LIVRE FONCIER
ARRDT/SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N°PARC PRIM	ZF PRIM	S TAR	ZONE SR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COEFF	NAT EXO	AN EXT	FRACTION RC EXO	% EXO	TX	Feuillet

Source : Direction Générale des Finances Publiques page 1

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

Direction générale des finances publiques
Cellule d'assistance du SPDC
Tél : 0 809 400 190 (appel non surtaxé)
du lundi au vendredi
de 8h00 à 18h00
Courriel : esi.orleans.ADspdc@dgfip.finances.gouv.fr

N° de dossier :

Extrait cadastral modèle 1

conforme à la documentation cadastrale à la date du 30/11/2022
validité six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : 7804101500

SF2205526234

DESIGNATION DES PROPRIETES

Département 078 *Commune :* 073 BOIS D ARCY

Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Remploi	Désignation nouvelle			
							N° de DA	Section	N° plan	Contenance
BK	0018			2 RUE GEORGES MELIES	1ha46a11ca					
BK	0019			2 RUE GEORGES MELIES	0ha10a00ca					
BK	0018	001	407	63/10000						
BK	0018	001	540	3/10000						

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

Décrets modifiés du 4 janvier 1955 art. 7 et 40 et du 14 octobre 1955 art. 21 et 30

S.A.S ID FACTO
Patrice GRAS
Ludivine HOURTAL
Thierry SALMON
Commissaires de Justice Associés
Office de VERSAILLES (78000)
143 rue Yves Le Coz
Tel :01 39 24 88 20
Mail : constat78@idfacto.fr

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

EXPÉDITION

Dossier N° 1904282

L'AN DEUX MILLE VINGT-QUATRE ET LE VINGT-QUATRE JUILLET

A 9 HEURES 15

A LA REQUETE DE :

De la société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT, société anonyme au capital de 124 821 703€, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 379 502 644, y demeurant 39 rue Mstislav Rostropovich, à PARIS 17ème arrondissement, représentée par son Directeur Général en exercice, domicilié en cette qualité audit siège, venant au droit de la société BANQUE PATRIMOINE ET IMMOBILIER suite à fusion par voie d'absorption et la dissolution de plein droit sans liquidation de la société BANQUE PATRIMOINE ET IMMOBILIER (BPI) en date du 1er mai 2017,

Ayant pour avocat postulant Maître Elise GUEILHERS, membre de la SELARLU ELISA GUEILHERS AVOCAT, avocat au barreau de VERSAILLES, y demeurant 21 rue des Etats Généraux, 78000 VERSAILLES, laquelle se constitue et occupera pour le CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT sur le présent et ses suites, et au cabinet de laquelle domicile est élu,

Et pour avocat plaidant Maître Delphine DURANCEAU, avocat au barreau de GRASSE, avocat associé de la SELARL DURANCEAU-PARTENAIRES ET ASSOCIES, société d'avocats inter-barreaux dont le siège est sis Domaine des Plantiers, 150 route de Berre, 13510 EGUILLES,

Agissant en vertu :

- de la copie exécutoire d'un acte authentique de prêt reçu le 14 avril 2008 par Maître Jean-Pierre BRINES, notaire associé à AIX-EN-PROVENCE, publié au premier bureau du service de la publicité foncière de Versailles le 16 mai 2008 sous les références volume 2008 P n° 2740,

- d'un précédent commandement de payer valant saisie immobilière du ministère de Maître Maxime PEPRATX, membre de la société civile professionnelle Raphaël BOTTE, Virginie PILLON, Maxime PEPRATX, huissier de justice associé à BANDOL (83150), 300 avenue Dei Reganeu,

- et de l'article de l'article R322-1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Aux fins de dresser

- un procès-verbal de description.

Des biens et droits ci-après indiqués :

Sur la commune de BOIS D'ARCY (78390) YVELINES, dans un ensemble immobilier à usage de résidence de tourisme soumis au régime de la copropriété dénommé « Les portes du canal » sis 2 A, rue Georges Méliès et 1, rue Jacques Tati, lieudit « Chemin de puits à l'eau » dénommé « La Croix Bonnet » cadastré :

- section BK n° 18 pour une contenance de 1 hectare 45 ares 11 centiares,
- section BK n° 19 pour une contenance de 10 ares 00 centiare.

Pour une superficie totale de 1 hectare 55 ares 11 centiares, les biens et droits immobiliers ci-après désigné :

- le lot n° 407 :

    - un appartement de type T3 situé au rez-de-chaussée du bâtiment D d'une superficie habitable de 56,64 m² environ comprenant, une cuisine / séjour, deux chambres avec placard, une salle d'eau avec WC, une entrée avec placard et deux terrasses, et les 83/10 000 des parties communes générales,

- le lot n° 540 :

    - un parking extérieur d'une superficie de 12,50 m² environ, et les 3/10 000 des parties communes générales.

Tel que lesdits biens existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve,

L'ensemble immobilier sus-désigné ayant fait l'objet :

- d'un procès-verbal du cadastre n° 1132 en date du 5 juillet 2000 dont une expédition a été publiée au premier bureau du service de la publicité foncière de VERSAILLES, le 6 juillet 2000, sous les références volume 2000 P n° 4119,

- d'un procès-verbal du cadastre n° 1224 en date du 23 juin 2006 dont une expédition a été publiée au premier bureau du service de la publicité foncière de VERSAILLES, le 28 juin 2006, sous les références volume 2006 P n° 3752,

- d'un règlement de copropriété et état descriptif de division au terme d'un acte reçu le 25 février 2008 par Maître Xavier CAFLERS, notaire à NICE, dont une expédition a été publiée au premier bureau du service de la publicité foncière de VERSAILLES, le 31 mars 2008, sous les références volume 2008 P n° 1908 suivi d'une correction de formalité publiée audit bureau le 14 avril 2008 sous les références volume 2008 D n° 3506.

Ces biens appartenant à :

-

-

Déférant à cette réquisition :

Je, Thierry SALMON, Commissaire de Justice Associé au sein de la S.A.S. ID FACTO, titulaire d'un office de Commissaires de Justice à VERSAILLES (Yvelines), 143 rue Yves Le Coz, soussigné,

Certifie m'être transporté ce jour à BOIS D'ARCY (Yvelines), résidence APPART'CITY, 2 A, rue Georges Méliès, où étant et en présence de Monsieur Guillaume FREMONT, diagnostiqueur du cabinet EX'IM, j'ai constaté ce qui suit :

1. **CADASTRE :**
2. **CONDITIONS D'OCCUPATION**
3. **DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER SAISI OBJET DE LA PROCÉDURE :**
   - **3.1 EXTÉRIEUR**
   - **3.2 APPARTEMENT**
   - **3.3 DISTRIBUTION**
   - **3.4 PARKING**
4. **FIN DES OPÉRATIONS**
5. **SURFACES**
6. **ANNEXES**

Je précise en préambule que le syndic de la copropriété et la société CGS, 40, rue du 14 juillet, à PAU (64000).

1. CADASTRE

Préalablement à mon déplacement, je me suis connecté sur le site internet www.cadastre.gouv.fr, ai indiqué la commune et le département du bien objet de la procédure de saisie immobilière, de même que son numéro de cadastre dans le moteur de recherche et ai réalisé une capture d'écran du plan cadastral que j'insère ci-dessous :



2. CONDITIONS D'OCCUPATION :

Je précise en préambule que le syndic de la copropriété est la société CGS, 40, rue du 14 Juillet, à Pau (64000).

L'appartement est inoccupé ce jour.

Le bien fait l'objet d'un bail en tacite prorogation depuis le 4 janvier 2019, suivant l'indication de l'exploitant, APPART'CITY, copie du bail initial et de son avenant étant annexé au présent.

1. DESCRIPTION DU BIEN IMMOBILIER SAISI OBJET DE LA PROCÉDURE :

3.1EXTÉRIEURS

L'appartement se situe dans la résidence hôtelière au rez-de-chaussée du bâtiment D au fond du site.



La résidence est en bon état d'entretien.

L'appartement porte le numéro 604 selon les indications de la direction de la résidence APPART'CITY.



3.2 APPARTEMENT

L'accès se fait par une porte équipée d'un badge magnétique. La porte est en bon état général équipée d'une béquille et d'une plaque de propreté de chaque côté.





Entrée

Au sol : le carrelage est en bon état général.

Aux murs et en plafond : la peinture est en bon état général.

Equipements :

- un globe pour l'éclairage en plafond, en bon état y compris de fonctionnement,
- une patère à trois têtes au mur de face, en bon état,
- un miroir en bon état,
- un placard encastré à deux portes, en partie gauche, avec penderie, en bon état général.







Séjour

On y accède par un encadrement sans porte.

Au sol, le carrelage est en bon état général.

Aux murs, la peinture est en bon état général.

En plafond, la peinture est en bon état général.

La peinture des plinthes en périphérie est en bon état d'usage.

Equipements :

- une table triangulaire avec six sièges, l'ensemble en bon état général,



- un canapé tissu en bon état,
- une table basse ovale en bon état,



- une petite table ronde en bon état,
- deux fauteuils tissus en bon état,



- une desserte en bon état,
- un pouf en bon état,



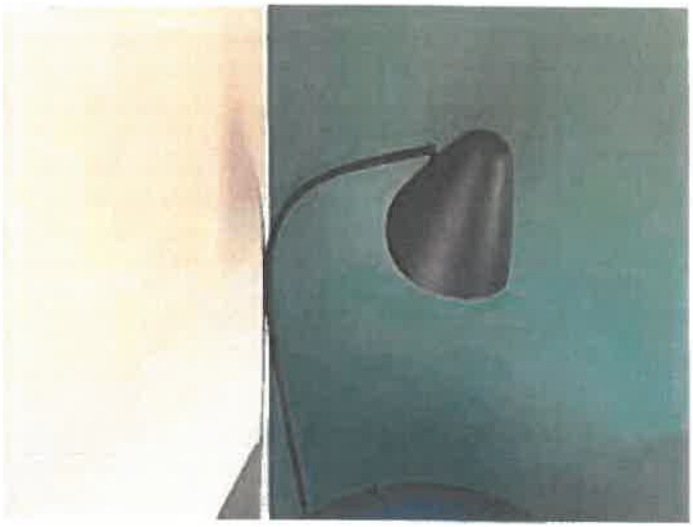
- une seconde desserte sous le téléviseur couleur écran plat de marque SAMSUNG fixé au mur, l'ensemble en bon état,



- un lustre pour l'éclairage en plafond, en bon état y compris de fonctionnement,



- un lampadaire en bon état,



- un détecteur de fumée en plafond, en bon état,
- une porte-fenêtre à deux ouvrants en PVC et double vitrage, équipée d'un volet roulant actionné par manivelle, fenêtre équipée d'un rideau et d'un double rideau, l'ensemble en bon état général,



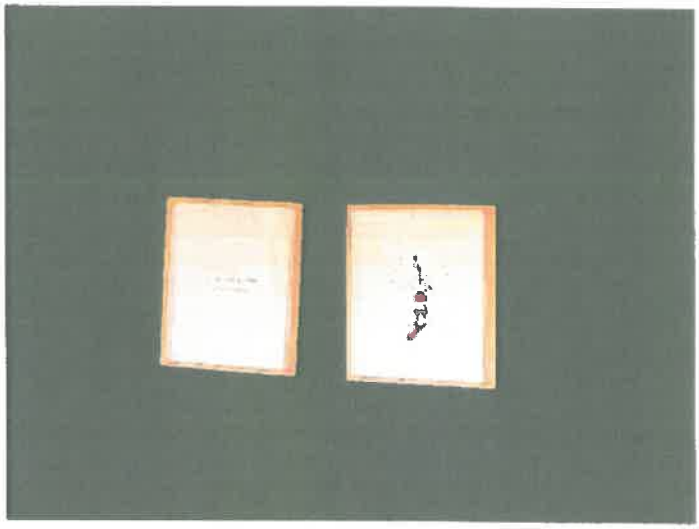
- une porte-fenêtre à deux ouvrants et un dormant en PVC et double vitrage, équipée d'un volet actionné par manivelle, porte-fenêtre équipée d'un rideau et d'un double rideau, l'ensemble en bon état général,



- deux radiateurs électriques de marque ATLANTIC, en bon état d'usage,



- deux cadres décoratifs.



Coin cuisine

Il est intégré au séjour et comporte :

- en partie haute un placard à quatre portes renfermant un four à micro-ondes de marque CANDY, l'ensemble en bon état général,







- un évier en inox à un bac alimenté en eau chaude et eau froide par un robinet mélangeur, sur un plan de travail comportant en retour à droite une plaque type vitrocéramique ou induction de marque SCHNEIDER, l'ensemble reposant sur un placard à deux portes, et un lave-vaisselle de marque CANDY encastré, l'ensemble bon état, il est à préciser que sur le plan de travail repose une cafetière sans marque apparente,









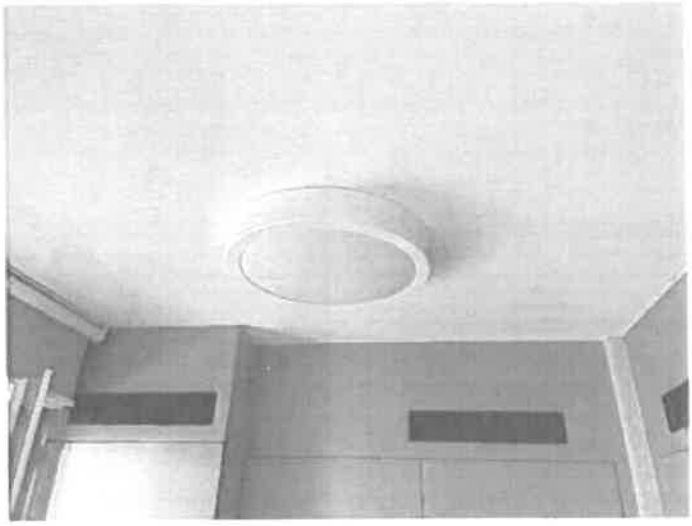
- un réfrigérateur encastré de marque CANDY, sur lequel se trouve un placard enfermant une bouilloire de marque THOMSON et une cafetière de même marque,



- une fenêtre à un ouvrant en PVC et double vitrage, équipée d'un volet roulant actionné par manivelle et d'un store, l'ensemble en bon état,



- un globe pour l'éclairage en plafond, en bon état y compris de fonctionnement.



Dégagement

On y accède par une porte en bon état général, porte équipée d'une béquille et d'une plaque de propreté de chaque côté.

Au sol, les lames PVC sont en bon état général.

Aux murs et en plafond, la peinture est en bon état général.

La peinture des plinthes est en bon état général.

Equipements :

- un globe pour l'éclairage en plafond, en bon état y compris de fonctionnement.

Chambre de gauche

On y accède par une porte en bon état général, porte équipée d'une béquille et d'une plaque de propreté de chaque côté.

Au sol, les lames PVC sont en bon état général.

Aux murs, la peinture est en bon état général.

En plafond, la peinture est en bon état général.

Les plinthes sont en bon état général.

Equipements :

- une porte-fenêtre en PVC et double vitrage, à deux ouvrants, équipée d'un volet roulant actionnée par manivelle, équipée d'un rideau et d'un double rideau, l'ensemble en bon état général,



- deux tables de chevets rondes, en bon état,
- un lit deux places avec tête et deux lampes de chevets, en bon état général,



- deux cadres décoratifs,



- un téléviseur couleur à écran plat de marque SAMSUNG, fixé au mur, en bon état,



- un lustre pour l'éclairage en plafond, en bon état y compris de fonctionnement,



- un rangement : penderie et étagère en bon état.



Chambre de droite

On y accède par une porte en bon état général, porte équipée d une béquille et d'une plaque de propreté de chaque côté.

Au sol, les lames PVC sont en bon état général.

Aux murs, la peinture est en bon état général.

En plafond, la peinture est en bon état général.

Les plinthes sont en bon état général.

Equipements :

- une porte-fenêtre à deux ouvrants en PVC et double vitrage avec volet roulant actionné par manivelle, porte-fenêtre équipée d'un rideau et d'un double rideau, l'ensemble en bon état,



- deux tables de chevet rondes,
- un lit à deux places avec tête et deux lampes de chevet, en bon état général,



- deux cadres décoratifs,



- un lustre pour l'éclairage en plafond, en bon état y compris de fonctionnement,



- un bloc de climatisation de marque TOSHIBA,
- une imposte de porte sur dégagement, en bon état,



- un placard encastré à deux portes coulissantes, avec penderie, en bon état général.





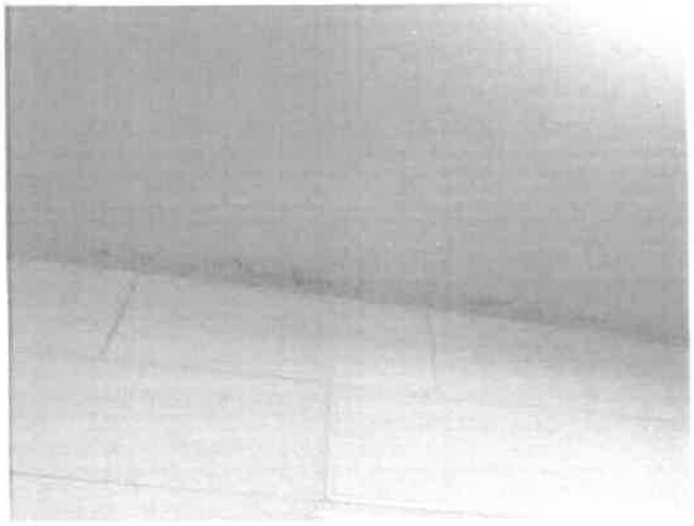
Salle de bains

On y accède par une porte en bon état général, porte équipée d'une béquille et d'une plaque de propreté de chaque côté et d'un verrou côté intérieur.

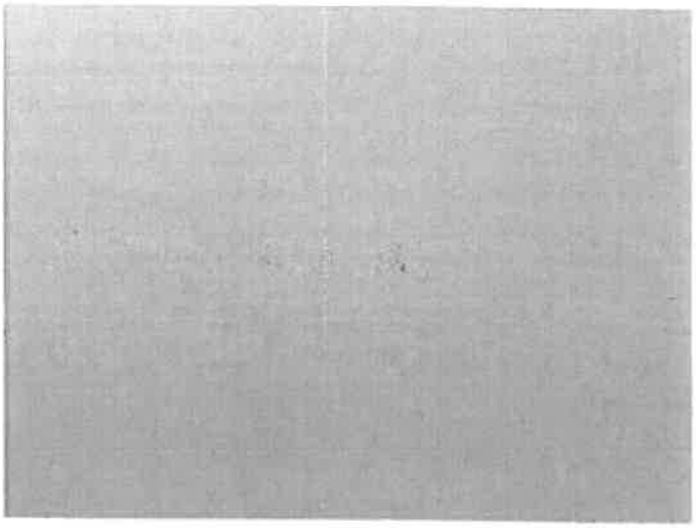
Au sol, les lames PVC sont en bon état général.

Aux murs, la faïence est en bon état général.

En plafond, la peinture présente des traces de moisissures éparses notamment en périphérie.







Equipements :

- une baignoire en émail blanc alimentée d'eau chaude et d'eau froide par un robinet mitigeur avec flexible, pommeau et barre support de pommeau, agrémentée d'une paroi de douche, l'ensemble en bon état général,

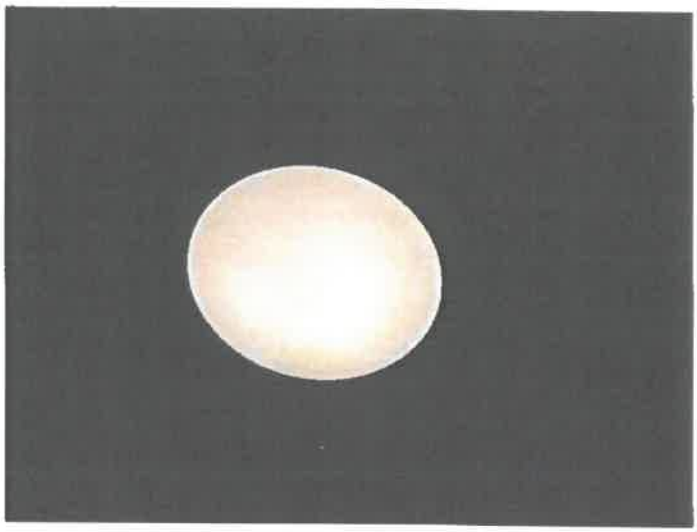


- deux vasques en émail blanc, alimentée chacune par robinet mitigeur en eau chaude et eau froide, reposant sur un plan de travail sous lequel se trouve une étagère, l'ensemble surmonté de deux miroirs avec tablette et de deux spots, le tout en bon état général.





- un globe pour l'éclairage en plafond, en bon état y compris de fonctionnement,



- un radiateur sèche-serviettes en bon état général,



- une bouche d'aération en partie haut du mur de droite en bon état,
- deux patères inox en bon état.



WC

On y accède par une porte en bon état général, porte équipée d'une béquille et d'une plaque de propreté de chaque côté et d'un verrou côté intérieur.

Au sol, les lames PVC sont en bon état général.

Aux murs, la peinture est en bon état général.

En plafond, la peinture est en bon état.

Les plinthes sont en bon état général.

Equipements :

- une cuvette anglaise avec abattant double et réservoir mural, en bon état général,
- un dérouleur de papier hygiénique en bon état,
- une petite poubelle en bon état général,
- un balai hygiénique en bon état général,
- un globe pour l'éclairage en plafond, en bon état y compris de fonctionnement,
- une bouche d'aération en partie haute du mur de face, en bon état général.





3.3 DISTRIBUTION

En entrant dans l'appartement une petite entrée desservant en partie gauche le séjour avec un retour à droite le coin cuisine. Dans l'entrée une porte à droite desservant un dégagement. Une chambre à gauche et une chambre à droite dans ce dégagement, la salle de bains en partie face, le WC en partie face droite.

3.4 PARKING

Il se trouve en surface et en bon état général.



Je me suis retiré à 10 h 25

5. SURFACES :

Après les opérations de diagnostic, la société EX'IM m'a fait tenir le mesurage de surface sur lequel je relève les surfaces suivantes :

- Surface Carrez : 55,860 m²
- Surface Hors Carrez : 0,200 m²

6. ANNEXES :

J'insère ci-dessous au présent Procès-Verbal de Description :

- Un certificat de superficie sur une page transmis par la société EXIM,
- Copie du bail et son avenant transmis par APPART'CITY (8 pages)

.

APH EXPERTISES

CERTIFICAT DE SUPERFICIE

Loi 96-1107 du 18 décembre 1996 et décret n° 97-532 du 23 mai 1997.

A - RENSEIGNEMENTS DU BATIMENT

Nature du bâtiment :	Appartement	Adresse :	1 rue Jacques Tati
Nombre de Pièces	3		2A rue Georges Méliès
Numéro de lot	407		78390 BOIS-D'ARCY
Référence Cadastrale :	Non communiquée	Bâtiment	Appart City
		Porte	604
Annexes :		Propriété de.	
Autres Lot :	Parking (540)		
		Mission effectuée le :	24/07/2024
		Date de l'ordre de mission :	[illegible]
		N° Dossier :	

Le Technicien déclare que la superficie du bien ci-dessus désigné, [illegible] 6-1107 du 18/12/96 est égale à :

Total : 55,86 m² (Cinquante-cinq mètres carrés quatre-vingt-six)

B - DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL

Pièce ou Local	Etage	Surface Loi Carrez	Surface Hors Carrez
Entrée	RDC	2,930 m²	0,000 m²
Séjour/Cuisine	RDC	34,860 m²	0,000 m²
Dégagement	RDC	2,870 m²	0,000 m²
Chambre n°1	RDC	10,820 m²	0,000 m²
Salle de Bains	RDC	3,320 m²	0,000 m²
WC	RDC	0,900 m²	0,000 m²
Chambre n°2	RDC	11,260 m²	0,200 m²
Total		55,860 m²	0,200 m²

JUSTIFICATION DES SURFACES DEDUITES

Pièce ou Local	Etage	Surface Hors Carrez	Justification
Chambre n°2	RDC	0,200 m²	Cumulus
Total		0,200 m²	

La présente mission rend compte de l'état des superficies des lots désignés à la date de leur visite. Elle n'est valable que tant que la structure et la disposition des pièces ne sont pas transformées par des travaux. La vérification de la conformité au titre de propriété et au règlement de copropriété n'entre pas dans le cadre de la mission et n'a pas été opérée par le technicien. Le présent certificat vaut uniquement pour le calcul de la surface totale. Le détail des surfaces ne vous est communiqué par APH Expertises qu'à titre indicatif.

Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité, et avec l'accord écrit de son signataire.

Fait à [illegible]	à ANDRÉSY, le 24/07/2024
Cachet [illegible]	Nom du responsable : BONNET Nicolas GIBOULOT Franck

[illegible]

Page de garde Bail

Référence BODA PLABOR_F0S4ZLABOR 407 BOA

Bailleurs

Code Tiers :
Nom Propriétaire :
Civilité Mme M.

Données Parc:

Quadri BODA
Nom résidence : BOIS D'ARCY
Marque d'Origine : APO
Date d'ouverture : 01/09/2009
Marque exploitation :

Appartement
Numéro de bail: F0S4ZLABOR
Numéro Lot Copro: 407
Numéro Lot Vente : D007
Numéro Lot Porte : 604
Code Protel : T3
Surface 56,64
Typologie T3

Parking
Numéro Lot Copro Pk S40
Numéro Lot Vente Pk 35

Données Bail :

Libellé Code Type Bail : Bail d'Origine ou Bail Renouvelé
Date au format américain
Date 1er bail (si date début vide) 04/01/2010
Date début Date de fin 03/01/2019
Date de sortie Date de saisie
Droits de séjours
Fréquence de quittancement T
Statut Fiscal

AVENANT TRANSACTIONNEL

Résidence BOIS D'ARCY

ET (ci-après le « *Bailleur* »)

PARK & SUITES, société à responsabilité limitée, Rcs Montpellier B 479 987 869, ayant son siège à Montpellier (34070) 125 rue Gilles Martinet, représentée par son dirigeant social
(ci-après le « *Gestionnaire* »)

PREAMBULE

Bailleur(s) et Gestionnaire ont conclu un bail commercial en date du 04/01/10 se terminant le 03/01/19
Afin de maintenir l'activité de la résidence les parties ont convenu par voie du présent avenant les dispositions ci-dessous

EN CONSEQUENCE IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

1 LOYERS

1.1. Le Gestionnaire paie l'arriéré des loyers dus jusqu'au 4ème trimestre 2011 inclus, pour parvenir à un règlement de loye correspondant à 70 % HT du loyer initial revalorisés suivant indice prévu au bail

1.2 Modalités de paiement de l'arriéré

- le Gestionnaire enverra au Bailleur le présent avenant en autant d'exemplaires que de parties ,

- le Bailleur retournera s'il est d'accord lesdits exemplaires signés par lui, à la société PARK & SUITES dénommée le Gestionnaire

- dès réception par celle-ci des avenants signés, le Gestionnaire effectuera immédiatement un virement bancaire sur le compte du Bailleur à due concurrence du montant du loyer visé au présent article

1 3. Délais de paiement de l'arriéré : au plus tard le 16 Mars 2012

1.4 Paiement des loyers à partir du 1er trimestre 2012 sur cette quotité revalorisée de 70 %, à la date stipulée au bail

2. CHARGES

2.1. Le Gestionnaire paiera les charges de copropriété suivantes (locatives, imputables au locataire forfaitaires, taxes su enlèvement des ordures ménagères) pour chaque résidence concernée à l'exclusion de celles de l'article 606 du code civi (grosses réparations), de la taxe foncière et des charges de copropriétés dites non récupérables

3. RESILIATION DU BAIL

A défaut de règlement des loyers et charges, visées au point 2, le bail pourra être résilié, en référé à la seule volonté du bailleur, dans un délai d'un mois, consécutif à un commandement de payer resté infructueux

4. STIPULATIONS GENERALES

4.1. Les stipulations du présent avenant remplacent et annulent les clauses du contrat de bail susvisé portant sur les mêmes questions. L'ensemble des autres clauses dudit bail continue de s'appliquer sans changement

4.2. Le présent avenant est confidentiel et ne pourra pas être communiqué à quiconque à l'exception des services de l'Etat du syndic de copropriété ou sur décision de justice

Fait à Montpellier le 20 février 2012

en autant d'originaux que de parties ayant des intérêts communs

PARK & SUITES
Gestionnaire

PARK & SUITES
125 rue Gilles Martinet
CS 10005
34077 Montpellier Cedex 3
Tél. : 04 67 40 76 10 - Fax : 04 67 40 76 11
RCS Montpellier 379 087 869
APE 5201Z

Park&Suites Groupe
Tel : 33 (0)1 47 40 76 76

BAIL COMMERCIAL TYPE
DE BIENS IMMOBILIERS MEUBLES

ENTRE LES SOUSSIGNES

BAILLEUR

Lesquels, soumis solidairement aux obligations leur incombant en vertu des présentes seront ci-après dénommés "LE BAILLEUR".

PRENEUR

La société dénommée **SUITES VILLAGES**, Société par actions simplifiées au capital de 37000 Euros, dont le siège social est à Paris, 87-89, quai Panhard-Levassor, identifiée au SIREN sous le numéro 483 280 327 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris

Représentée par son Président Monsieur Eric Blanc,

Ci-après dénommé "LE PRENEUR".

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

EXPOSE

Le BAILLEUR a réservé les biens ci-après désignés faisant partie d'un ensemble immobilier dont la destination est celle d'une résidence destinée à une exploitation para-hôtelière avec fourniture de services, et pour lesquels il entend bénéficier des dispositions de l'article 261 D.4° du Code Général des Impôts

CECI EXPOSE, Il est passé au bail commercial objet des présentes

LE BAILLEUR donne à bail à loyer commercial, aux conditions et pour la durée ci-après indiquée, au PRENEUR qui accepte les locaux meublés dépendant d'un ensemble immobilier dénommé « Les Portes du Canal » sis sur la commune de Bois d'Arcy et ci-après désignés

ARTICLE 1.- DESIGNATION DES BIENS LOUES

N° LOT	DESIGNATION	TYPE	SURFACE
D 007		T3	56.64

Un inventaire, approuvé par les parties, des meubles meublants et des accessoires d'équipement de cuisine et de salle de bains de l'appartement faisant l'objet de la présente location est demeuré annexé à l'acte d'acquisition

Il est précisé à toute fin utile que ledit ensemble immobilier fera l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété

ARTICLE 2.- PRISE D'EFFET ET DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti pour une durée de neuf (9) ans avec une prise d'effet au premier jour de l'exploitation de la Résidence prévu le 1er septembre 2009.

Si la signature de la vente intervient après la date de mise en exploitation de l'immeuble la date de prise d'effet du bail sera fixée le jour de la régularisation de l'acte

Le bail s'achèvera au terme de la neuvième année suivant celle de la prise d'effet dudit bail

Ainsi qu'il est précisé à l'article 7, le BAILLEUR devra faire part au PRENEUR de son intention de renouveler ou non au plus tard 9 mois avant le terme du présent bail.

Le PRENEUR déclare expressément renoncer à la faculté de résiliation triennale prévue par le deuxième alinéa de l'article 3-1 du décret du 30 septembre 1953 modifié

ARTICLE 3.- DESTINATION DES LIEUX

Il est ici précisé que le PRENEUR exercera dans les biens faisant l'objet du présent bail, de même que dans les locaux similaires de même orientation du même immeuble qu'il a déjà loués ou qu'il va prendre en location, une activité d'exploitant de résidence destinée à une exploitation para-hôtelière consistant en la sous location meublée des logements situés dans le dit immeuble pour des périodes déterminées avec la fourniture en sus de l'hébergement, d'au moins trois des prestations suivantes :

- Le petit déjeuner
- Le nettoyage régulier des locaux
- La fourniture du linge de maison
- La réception de la clientèle

Le montant du loyer du présent bail ne sera plus dépendant ni directement ni indirectement du niveau d'activité du preneur

Cette activité soumise de plein droit à la TVA répond aux dispositions des articles 261 D 4° b) et 261 D 4° c), du code général des impôts dans leur rédaction issue de la loi de finance rectificative pour 2002(article 18 de la loi n°2002-1576 du 30 décembre 2002) ainsi qu'aux prescriptions de l'instruction administrative du 11 avril 1991(BOI 3 A 9.91) et à celles de l'instruction DGI n° 79 du 30 avril 2003(BOI 3 A-2-03).

Le preneur devra justifier sur demande du bailleur de la facturation de ces services

ARTICLE 4.- CONDITIONS

Le présent bail est fait et accepté aux conditions suivantes

Le PRENEUR s'oblige :

1 - A prendre des lieux loués dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance étant précisé que ceux-ci sont en état neuf et meublés

2 – le PRENEUR pourra installer toute enseigne extérieure indiquant son activité, à la condition expresse d'obtenir les autorisations administratives et de copropriété (le cas échéant).

3 - A faire assurer et maintenir assurés pendant toute la durée du bail contre l'incendie et dégât des eaux, par une compagnie notoirement solvable, l'immeuble et le mobilier garnissant les lieux loués, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins, d'en payer ponctuellement les primes et de justifier du tout à première demande du BAILLEUR, ce faisant, le PRENEUR agira tant pour le compte du BAILLEUR que pour son propre compte et, en tout état de cause, il bénéficiera seul des indemnités de toute nature qui pourraient lui être versées.

4 - A entretenir les lieux en bon état de réparations locatives et d'entretien pendant le cours du bail

5 - à laisser à la fin du bail les lieux loués en bon état de réparations locatives avec toutes les améliorations, travaux utiles, embellissements que le PRENEUR aurait pu y faire sans pouvoir réclamer aucune indemnité du BAILLEUR

6 - à ne pouvoir faire aucun changement de distribution ni aucune modification de quelque nature que ce soit, (sauf ceux imposés par les normes de sécurité et le changement de réglementation), sans avoir reçu préalablement l'accord écrit du BAILLEUR

7- à acquitter le surplus des charges de copropriété non couvert par la participation du BAILLEUR ainsi qu'il sera vu ci-après, et, plus généralement toutes dépenses nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble (eau, électricité, assurances de toute nature contractées au titre de l'immeuble, etc...).

En ce qui concerne les charges de copropriété, il est toutefois précisé que toute dépense (hors celles ci-dessus) engagée par le BAILLEUR sans l'accord exprès du PRENEUR restera à la charge exclusive du BAILLEUR

De son côté, le BAILLEUR :

8 - s'oblige à fournir à ses frais, l'équipement et l'ameublement des locaux loués tels que définis à l'inventaire type annexé à l'acte d'acquisition

9 - s'oblige à souffrir sans indemnité toutes les grosses réparations (article 606 du code civil) ou autres qui deviendraient utiles ou nécessaires alors même que la durée des travaux excéderait quarante jours.

10 - autorise le PRENEUR à utiliser librement les lieux loués dans le cadre de l'exercice de son commerce et à céder son bail, à des cessionnaires notoirement solvables après en avoir informé le bailleur

11 - autorise le PRENEUR à sous-louer les locaux meublés objets du présent bail à tout sous locataire exerçant les mêmes activités que le PRENEUR

12 - autorise le PRENEUR et en tant que de besoin le subroge formellement dans ses droits et obligations concernant la mise en jeu contre le vendeur de toutes les garanties de vente et de construction telles que par exemple les garanties biennales et décennales auxquelles ce dernier est tenu et à mettre en jeu également l'assurance "dommages-ouvrages". Dans ce cas les indemnités versées seront encaissées par le PRENEUR qui aura la charge de faire exécuter les travaux

13 - acquittera les impôts et taxes (taxe foncière et d'ordures ménagères notamment) mis ordinairement à la charge des propriétaires-loueurs ainsi qu'une quote-part annuelle fixée forfaitairement à 12,75 Euros/m2 habitable dans les charges d'entretien et de fonctionnement de l'immeuble dont dépendent les biens loués et qui incombent habituellement à un propriétaire tant pour les parties communes que pour les parties privatives (honoraires de syndic et assurances de copropriété).

Laquelle somme forfaitaire sera révisée sur le même principe que le loyer (paragraphe 5.3 ci-après)

Le forfait ci-dessus ainsi que le dépassement éventuel, ne couvrent en aucun cas les dépenses d'entretien, de réparations ou d'amélioration décidées par l'assemblée générale des copropriétaires sans le consentement du PRENEUR

ARTICLE 5.- MONTANT DU LOYER ANNUEL

Le présent bail est consenti moyennant un loyer assujetti à la TVA (au taux actuellement en vigueur) payable en numéraire

5.1.- ELEMENTS DU LOYER

Un loyer annuel Hors Taxes de 8 502 Euro, assujetti à la T.V.A au taux actuellement en vigueur de 5,5%, soit 8 969, 61 Euro Toutes Taxes Comprises soit en lettres la somme de
Huit mille neuf cent soixante neuf € & 61 cts
Il se décompose comme suit pour chaque appartement

NUMERO	TYPE	SURFACE	LOYER ANNUEL H.T
D 007	T3	58 64	8 502

5.2.- PAIEMENT DES LOYERS

Le loyer sera payé d'avance en quatre échéances de même montant le premier mois de chaque trimestre civil Afin de faciliter la montée en charge de l'exploitation, le preneur bénéficiera d'une franchise de loyer d'un trimestre

Tous les règlements auront lieu au domicile du BAILLEUR ou en tout autre endroit indiqué par lui

5.3.- REVISION DU LOYER

De convention expresse le loyer susvisé sera révisé tous les trois (3) ans, en fonction de la moyenne des trois (3) années de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE plafonnée à 1,50% par an

L'indice de référence étant le dernier publié par l'INSEE le jour de la prise d'effet du présent bail

Pour le cas où l'indice choisi cesserait d'être publié ou disparaîtrait avant la fin du bail, les parties conviennent de ce qui suit

- Les calculs seront établis en se référant à l'indice destiné à remplacer celui disparu et en utilisant les coefficients de raccordement officiels ou officieux fournis par l'INSEE,

- A défaut d'indice de remplacement ou de coefficient de raccordement les parties s'entendront sur le choix d'un nouvel indice

- A défaut d'accord, l'indice de remplacement sera déterminé par deux experts choisis d'un commun accord ou désigné d'office à la requête de la partie la plus diligente, par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance compétent, avec faculté encore pour lesdits experts en cas de désaccord, de s'en adjoindre un troisième pour les départager

En cas de retard dans la publication de l'indice devant servir à la révision, le loyer continuera à être payé sur l'ancienne base et le réajustement et le rappel se feront au moment de la parution de l'indice

ARTICLE 6.- REMISE DES LOCAUX EN FIN DE BAIL

En fin de bail, les locaux seront remis en leur état au BAILLEUR, sauf en cas de renouvellement Le BAILLEUR devra faire part au PRENEUR de son intention de renouveler ou non au plus tard neuf mois avant le terme du présent bail

ARTICLE 7.- REVENTE

En cas de revente ou de cession de son bien en cours d'exécution du présent bail le bailleur s'engage à transférer sur son acquéreur les droits et obligations résultants du présent contrat

ARTICLE 8.- FRAIS

Les frais et honoraires, droits de timbre et d'enregistrement relatifs au présent bail seront à la charge du BAILLEUR

ARTICLE 9.- ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, et notamment pour la signification de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, les parties font élection de domicile en leurs demeures respectives

ARTICLE 10.- DISPOSITIONS DIVERSES

Dans le cas où, après la date de livraison, le preneur se verrait privé de la jouissance effective et normale de l'immeuble désigné en tête du présent bail pour une raison ne relevant pas de son fait (désordres de nature décennales, circonstances exceptionnelles et graves), le loyer défini ci-avant sera suspendu jusqu'à l'expiration du mois au cours duquel le trouble de jouissance aura pris fin

De ce fait, le PRENEUR s'engage à contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances notoirement solvables, une ou plusieurs polices couvrant les pertes de loyers dans la limite de 24 mois.

ARTICLE 11.- ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour tous litiges pouvant naître de l'interprétation ou de l'exécution des clauses du présent bail il est fait attribution de juridiction au Tribunal de PARIS

ARTICLE 12.- MANDAT DE REPRESENTATION

Comme condition essentielle du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été accepté, le BAILLEUR donne mandat irrévocablement au PRENEUR de le représenter aux assemblées de copropriété.

En conséquence, le BAILLEUR constitue le PRENEUR ou toute autre personne physique ou morale qu'il lui plaira de se substituer, pour son mandataire auquel il donne pouvoir, pour lui et en son nom, à l'effet d'assister à toutes assemblées ou réunions de copropriétaires dans lesquelles il serait intéressé, prendre part à toutes délibérations convenir de tous arrangements, concourir à la nomination de tous gérants et syndicats, donner ou refuser toutes autorisations ainsi que toutes décharges, signer tous registres et pièces nécessaires en tenant compte des observations éventuelles formulées par le BAILLEUR

Sur 6 pages

Fait en trois exemplaires,

Pour le Bailleur,

Pour le Preneur,

Telles sont mes constatations.

Et de tout ce que dessus, j'ai dressé le présent Procès-Verbal de Constat pour servir et valoir ce que de droit.

Coût :

Procès-Verbal 1ère heure	221,36 €
Vacations supplémentaires 75,15 € x 1	75,15 €
SCT	9,40 €
Total H T	305,91 €
TVA à 20%	61,18 €
TOTAL T.T.C.	367,09 €

Thierry SALMON
Commissaire de Justice associé

Page de garde – Bail

Référence : BODA_PLABOR_F054ZLABOR_407_BOF

Bailleurs:

Code Tiers :
Nom Propriétaire :
Civilité : Mme M.

Données Parc:

Quadri : BODA
Nom résidence : BOIS D'ARCY
Marque d'Origine : APO
Date d'ouverture : 01/09/2009
Marque exploitation :

Appartement
Numéro de bail: F054ZLABOR
Numéro Lot Copro: 407
Numéro Lot Vente : D007
Numéro Lot Porte : 604
Code Protel : T3
Surface : 56,64
Typologie : T3

Parking
Numéro Lot Copro Pk: 540
Numéro Lot Vente Pk : 35

Données Bail

Libellé Code Type Bail : Bail d'Origine ou Bail Renouvelé
Date au format américain
Date 1er bail (si date début vide) : 04/01/2010
Date début : Date de fin : 03/01/2019
Date de sortie : Date de saisie :
Droits de séjours :
Fréquence de quittancement : T
Statut Fiscal :

APPART-HÔTELS

AVENANT TRANSACTIONNEL

Résidence BOIS D'ARCY

(ci-après le « *Bailleur* »)

ET

PARK & SUITES, société à responsabilité limitée, Rcs Montpellier B 479 887 869, ayant son siège à Montpellier (34070) 125 rue Gilles Martinet, représentée par son dirigeant social
(ci-après le « *Gestionnaire* »)

PREAMBULE

Bailleur(s) et Gestionnaire ont conclu un bail commercial en date du 04/01/10 se terminant le 03/01/19
Afin de maintenir l'activité de la résidence, les parties ont convenu par voie du présent avenant les dispositions ci-dessous

EN CONSEQUENCE, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT

1. LOYERS

1.1. Le Gestionnaire paie l'arriéré des loyers dus jusqu'au 4ème trimestre 2011 inclus, pour parvenir à un règlement de loye correspondant à 70 % HT du loyer initial revalorisés suivant indice prévu au bail.

1.2. Modalités de paiement de l'arriéré :

- le Gestionnaire enverra au Bailleur le présent avenant en autant d'exemplaires que de parties ,

- le Bailleur retournera s'il est d'accord, lesdits exemplaires signés par lui, à la société PARK & SUITES dénommée le Gestionnaire.

- dès réception par celle-ci des avenants signés, le Gestionnaire effectuera immédiatement un virement bancaire sur le compte du Bailleur à due concurrence du montant du loyer visé au présent article

1 3 Délais de paiement de l'arriéré : au plus tard le 16 Mars 2012

1 4 Paiement des loyers à partir du 1er trimestre 2012 sur cette quotité revalorisée de 70 %, à la date stipulée au bail

APPART-HÔTELS

2. CHARGES

2.1. Le Gestionnaire paiera les charges de copropriété suivantes (locatives, imputables au locataire, forfaitaires, taxes su enlèvement des ordures ménagères) pour chaque résidence concernée, à l'exclusion de celles de l'article 606 du code civi (grosses réparations), de la taxe foncière et des charges de copropriétés dites non récupérables.

3. RESILIATION DU BAIL

A défaut de règlement des loyers et charges, visées au point 2, le bail pourra être résilié, en référé, à la seule volonté du bailleur, dans un délai d'un mois, consécutif à un commandement de payer resté infructueux.

4. STIPULATIONS GENERALES

4.1. Les stipulations du présent avenant remplacent et annulent les clauses du contrat de bail susvisé portant sur les mêmes questions. L'ensemble des autres clauses dudit bail continue de s'appliquer sans changement.

4.2. Le présent avenant est confidentiel et ne pourra pas être communiqué à quiconque à l'exception des services de l'Etat du syndic de copropriété ou sur décision de justice.

Fait à Montpellier le 20 février 2012.

en autant d'originaux que de parties ayant des intérêts communs

PARK & SUITES
Gestionnaire

PARK & SUITES
125 rue Gilles Martinet
CS 10000
34077 Montpellier Cedex 3
Tél. : 04 67 40 76 10 - Fax : 04 67 40 76 11
RCS Montpellier 479 987 869
APE 5520 Z

09/03/12

BAIL COMMERCIAL TYPE
DE BIENS IMMOBILIERS MEUBLES

ENTRE LES SOUSSIGNES

BAILLEUR

Lesquels, soumis solidairement aux obligations leur incombant en vertu des présentes, seront ci-après dénommés **"LE BAILLEUR"**.

PRENEUR

La société dénommée **SUITES VILLAGES**, Société par actions simplifiées au capital de 37000 Euros, dont le siège social est à Paris, 87-89, quai Panhard-Levassor, identifiée au SIREN sous le numéro 483 280 327 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris.

Représentée par son Président Monsieur Eric Blanc,

Ci-après dénommé **"LE PRENEUR"**.

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

EXPOSE

Le BAILLEUR a réservé les biens ci-après désignés faisant partie d'un ensemble immobilier dont la destination est celle d'une résidence destinée à une exploitation para-hôtelière avec fourniture de services, et pour lesquels il entend bénéficier des dispositions de l'article 261 D.4° du Code Général des Impôts

CECI EXPOSE, Il est passé au bail commercial objet des présentes.

LE BAILLEUR donne à bail à loyer commercial, aux conditions et pour la durée ci-après indiquée, au **PRENEUR** qui accepte, les locaux meublés dépendant d'un ensemble immobilier dénommé « **Les Portes du Canal** » sis sur la commune de Bois d'Arcy et ci-après désignés

ARTICLE 1.- DESIGNATION DES BIENS LOUES

N° LOT	DESIGNATION	TYPE	SURFACE
D 007		T3	56, 64

Un inventaire, approuvé par les parties, des meubles meublants et des accessoires d'équipement de cuisine et de salle de bains de l'appartement faisant l'objet de la présente location est demeuré annexé à l'acte d'acquisition

Il est précisé à toute fin utile que ledit ensemble immobilier fera l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété

ARTICLE 2.- PRISE D'EFFET ET DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti pour une durée de neuf (9) ans avec une prise d'effet au premier jour de l'exploitation de la Résidence prévu le 1er septembre 2009.

Si la signature de la vente intervient après la date de mise en exploitation de l'immeuble, la date de prise d'effet du bail sera fixée le jour de la régularisation de l'acte.

Le bail s'achèvera au terme de la neuvième année suivant celle de la prise d'effet dudit bail.

Ainsi qu'il est précisé à l'article 7, le **BAILLEUR** devra faire part au **PRENEUR** de son intention de renouveler ou non, au plus tard 9 mois avant le terme du présent bail.

Le **PRENEUR** déclare expressément renoncer à la faculté de résiliation triennale prévue par le deuxième alinéa de l'article 3-1 du décret du 30 septembre 1953 modifié.

ARTICLE 3.- DESTINATION DES LIEUX

Il est ici précisé que le **PRENEUR** exercera dans les biens faisant l'objet du présent bail, de même que dans les locaux similaires de même orientation du même immeuble qu'il a déjà loués ou qu'il va prendre en location, une activité d'exploitant de résidence destinée à une exploitation para-hôtelière consistant en la sous location meublée des logements situés dans le dit immeuble pour des périodes déterminées, avec la fourniture en sus de l'hébergement, d'au moins trois des prestations suivantes :

- Le petit déjeuner
- Le nettoyage régulier des locaux
- La fourniture du linge de maison
- La réception de la clientèle

Le montant du loyer du présent bail ne sera plus dépendant, ni directement ni indirectement du niveau d'activité du preneur.

Cette activité, soumise de plein droit à la TVA, répond aux dispositions des articles 261 D 4° b) et 261 D 4° c), du code général des impôts dans leur rédaction issue de la loi de finance rectificative pour 2002(article 18 de la loi n°2002-1576 du 30 décembre 2002) ainsi qu'aux prescriptions de l'instruction administrative du 11 avril 1991(BOI 3 A.9.91) et à celles de l'instruction DGI n° 79 du 30 avril 2003(BOI 3 A-2-03).

Le preneur devra justifier sur demande du bailleur de la facturation de ces services.

ARTICLE 4.- CONDITIONS

Le présent bail est fait et accepté aux conditions suivantes :

Le PRENEUR s'oblige :

1 - A prendre des lieux loués dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance étant précisé que ceux-ci sont en état neuf et meublés

2 – le PRENEUR pourra installer toute enseigne extérieure indiquant son activité, à la condition expresse d'obtenir les autorisations administratives et de copropriété (le cas échéant).

3 - à faire assurer et maintenir assurés pendant toute la durée du bail contre l'incendie et dégât des eaux, par une compagnie notoirement solvable, l'immeuble et le mobilier garnissant les lieux loués, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins, d'en payer ponctuellement les primes et de justifier du tout à première demande du BAILLEUR, ce faisant, le PRENEUR agira tant pour le compte du BAILLEUR que pour son propre compte et, en tout état de cause, il bénéficiera seul des indemnités de toute nature qui pourraient lui être versées.

4 - à entretenir les lieux en bon état de réparations locatives et d'entretien pendant le cours du bail

5 - à laisser à la fin du bail les lieux loués en bon état de réparations locatives avec toutes les améliorations, travaux utiles, embellissements que le PRENEUR aurait pu y faire, sans pouvoir réclamer aucune indemnité du BAILLEUR.

6 - à ne pouvoir faire aucun changement de distribution, ni aucune modification de quelque nature que ce soit, (sauf ceux imposés par les normes de sécurité et le changement de réglementation), sans avoir reçu préalablement l'accord écrit du BAILLEUR.

7- à acquitter le surplus des charges de copropriété non couvert par la participation du BAILLEUR ainsi qu'il sera vu ci-après, et, plus généralement, toutes dépenses nécessaires au bon fonctionnement de l'immeuble (eau, électricité, assurances de toute nature contractées au titre de l'immeuble, etc...)

En ce qui concerne les charges de copropriété, il est toutefois précisé que toute dépense (hors celles ci-dessus) engagée par le BAILLEUR sans l'accord exprès du PRENEUR restera à la charge exclusive du BAILLEUR.

De son côté, le BAILLEUR :

8 - s'oblige à fournir à ses frais, l'équipement et l'ameublement des locaux loués tels que définis à l'inventaire type annexé à l'acte d'acquisition.

9 - s'oblige à souffrir sans indemnité toutes les grosses réparations (article 606 du code civil) ou autres qui deviendraient utiles ou nécessaires, alors même que la durée des travaux excéderait quarante jours.

10 - autorise le PRENEUR à utiliser librement les lieux loués dans le cadre de l'exercice de son commerce et à céder son bail, à des cessionnaires notoirement solvables après en avoir informé le bailleur.

11 - autorise le PRENEUR à sous-louer les locaux meublés objets du présent bail à tout sous locataire exerçant les mêmes activités que le PRENEUR

12 - autorise le PRENEUR et en tant que de besoin, le subroge formellement dans ses droits et obligations concernant la mise en jeu contre le vendeur, de toutes les garanties de vente et de construction telles que, par exemple, les garanties biennales et décennales auxquelles ce dernier est tenu et à mettre en jeu également l'assurance "dommages-ouvrages". Dans ce cas, les indemnités versées seront encaissées par le PRENEUR qui aura la charge de faire exécuter les travaux.

13 - acquittera les impôts et taxes (taxe foncière et d'ordures ménagères notamment) mis ordinairement à la charge des propriétaires-loueurs ainsi qu'une quote-part annuelle fixée forfaitairement à 12,75 Euros/m2 habitable dans les charges d'entretien et de fonctionnement de l'immeuble dont dépendent les biens loués et qui incombent habituellement à un propriétaire tant pour les parties communes que pour les parties privatives (honoraires de syndic et assurances de copropriété).
Laquelle somme forfaitaire sera révisée sur le même principe que le loyer (paragraphe 5.3 ci-après).

Le forfait ci-dessus, ainsi que le dépassement éventuel, ne couvrent en aucun cas les dépenses d'entretien, de réparations ou d'amélioration décidées par l'assemblée générale des copropriétaires sans le consentement du PRENEUR

ARTICLE 5.- MONTANT DU LOYER ANNUEL

Le présent bail est consenti moyennant un loyer assujetti à la TVA (au taux actuellement en vigueur), payable en numéraire.

5.1.- ELEMENTS DU LOYER

Un loyer annuel Hors Taxes de 8 502 Euro, assujetti à la T.V.A. au taux actuellement en vigueur de 5,5%, soit 8 969, 61 Euro Toutes Taxes Comprises soit en lettres la somme de :
Huit mille neuf cent soixante neuf € & 61 cts
Il se décompose comme suit pour chaque appartement :

NUMERO	TYPE	SURFACE	LOYER ANNUEL H.T
D 007	T3	56, 64	8 502

5.2.- PAIEMENT DES LOYERS

Le loyer sera payé d'avance en quatre échéances de même montant le premier mois de chaque trimestre civil. Afin de faciliter la montée en charge de l'exploitation, le preneur bénéficiera d'une franchise de loyer d'un trimestre.
Tous les règlements auront lieu au domicile du BAILLEUR ou en tout autre endroit indiqué par lui.

5.3.- REVISION DU LOYER

De convention expresse, le loyer susvisé sera révisé tous les trois (3) ans, en fonction de la moyenne des trois (3) années de l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE plafonnée à 1,50% par an.
L'indice de référence étant le dernier publié par l'INSEE le jour de la prise d'effet du présent bail.

Pour le cas où l'indice choisi cesserait d'être publié ou disparaîtrait avant la fin du bail, les parties conviennent de ce qui suit :

- Les calculs seront établis en se référant à l'indice destiné à remplacer celui disparu et en utilisant les coefficients de raccordement officiels ou officieux fournis par l'INSEE.

- A défaut d'indice de remplacement ou de coefficient de raccordement, les parties s'entendront sur le choix d'un nouvel indice.

- A défaut d'accord, l'indice de remplacement sera déterminé par deux experts choisis d'un commun accord ou désigné d'office à la requête de la partie la plus diligente, par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance compétent, avec faculté encore pour lesdits experts, en cas de désaccord, de s'en adjoindre un troisième pour les départager.

En cas de retard dans la publication de l'indice devant servir à la révision, le loyer continuera à être payé sur l'ancienne base et le réajustement et le rappel se feront au moment de la parution de l'indice.

ARTICLE 6.- REMISE DES LOCAUX EN FIN DE BAIL

En fin de bail, les locaux seront remis en leur état au BAILLEUR, sauf en cas de renouvellement. Le BAILLEUR devra faire part au PRENEUR de son intention de renouveler ou non, au plus tard neuf mois avant le terme du présent bail.

ARTICLE 7.- REVENTE

En cas de revente ou de cession de son bien en cours d'exécution du présent bail, le bailleur s'engage à transférer sur son acquéreur les droits et obligations résultants du présent contrat.

ARTICLE 8.- FRAIS

Les frais et honoraires, droits de timbre et d'enregistrement relatifs au présent bail seront à la charge du BAILLEUR.

ARTICLE 9.- ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, et notamment pour la signification de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, les parties font élection de domicile en leurs demeures respectives

ARTICLE 10.- DISPOSITIONS DIVERSES

Dans le cas où, après la date de livraison, le preneur se verrait privé de la jouissance effective et normale de l'immeuble désigné en tête du présent bail pour une raison ne relevant pas de son fait (désordres de nature décennales, circonstances exceptionnelles et graves...), le loyer défini ci-avant sera suspendu jusqu'à l'expiration du mois au cours duquel le trouble de jouissance aura pris fin.

De ce fait, le PRENEUR s'engage à contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances notoirement solvables, une ou plusieurs polices couvrant les pertes de loyers dans la limite de 24 mois.

ARTICLE 11.- ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour tous litiges pouvant naître de l'interprétation ou de l'exécution des clauses du présent bail, il est fait attribution de juridiction au Tribunal de PARIS.

ARTICLE 12.- MANDAT DE REPRESENTATION

Comme condition essentielle du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été accepté, le BAILLEUR donne mandat irrévocablement au PRENEUR de le représenter aux assemblées de copropriété.

En conséquence, le BAILLEUR constitue le PRENEUR ou toute autre personne physique ou morale qu'il lui plaîrait de se substituer, pour son mandataire auquel il donne pouvoir, pour lui et en son nom, à l'effet d'assister à toutes assemblées ou réunions de copropriétaires dans lesquelles il serait intéressé, prendre part à toutes délibérations, convenir de tous arrangements, concourir à la nomination de tous gérants et syndicats, donner ou refuser toutes autorisations ainsi que toutes décharges, signer tous registres et pièces nécessaires en tenant compte des observations éventuelles formulées par le BAILLEUR.

Sur 6 pages.

Fait, en trois exemplaires,

Pour le Bailleur,

Pour le Preneur

procedures@dpa-avocats.com

De: Laura EVRARD <laura.evrard@appartcity.com>
Envoyé: jeudi 4 juillet 2024 17:17
À: hor37@huissier-justice.fr
Cc: Alexandrine GARGOULAUD; Service Propriétaires Appart'City; Direction Appart'City Confort St Quentin En Y – Bois d'Arcy
Objet: RE: TEXTE LIB. DES.LIB-1585944
Pièces jointes: .pdf

Indicateur de suivi: Assurer un suivi
État de l'indicateur: Terminé

Cher Maître,

Nous faisons suite à votre mail ci-dessous relatif à la procédure de saisie immobilière des lots 407 et 540 de l

Je vous prie de bien vouloir trouver en pièce jointe copie du bail commercial qui nous lie, en tacite prorogation depuis le 4 janvier 2019.
Nous attirons votre attention sur le fait que nous entendons nous maintenir dans les lieux.

Nous vous informons que l'établissement est exploité depuis 14 années et vous alertons sur la vétusté de la résidence et de ses unités d'hébergement à laquelle l'acquéreur devra remédier dans le cadre de son obligation de délivrance.
Pour ces futurs travaux de remise en état, ils seront présentés en détail au Bailleur afin de discuter des participations respectives du Bailleur et du Preneur selon les conditions du bail en cours. La participation du Bailleur sera formalisée par un avenant ou un nouveau bail signé par les parties.

Le syndic est CGS IMMOBILIER sise 40 Rue du 14 juillet, 64000, PAU - contact@syndic-cgs.com - 05.59.27.30.15.
Nous vous laissons le soin de vous rapprocher d'eux pour connaître les charges.

Le loyer annuel du lot 407 est de 6 115,84 € HT (parking inclus).

Je vous laisse le soin de contacter Madame Adriana YEUILLAZ, Directrice de l'Appart'Hôtel (qui nous lit en copie) au 06 08 22 73 51, afin de convenir du moment de votre venue pour le descriptif des biens ci-dessous :

Nom de Résidence	Identifiant Propriétaire	Civilité	Nom propriétaire	Nature lot RCP	Numéro de Copropriété	Numéro de vente	Numéro de porte	Etage	Surface	Typologie Bail

BOIS D'ARCY	VILLA	407	D007	604	RDC	56,64	T3
BOIS D'ARCY	PK	540	35	APT407	EXT	12,5	PARKING

Vous en souhaitant bonne réception et restant à votre disposition,

Bien cordialement,

APPART'CITY
Laura EVRARD - Juriste
Tél. : +33 (0)6 71 01 99 37
laura.evrard@appartcity.com
125, rue Gilles Martinet - 34077 Montpellier Cedex 3
Découvrez nos appart-hôtels
www appartcity com

-----Message d'origine-----
De : hor37@huissier-justice.fr <hor37@huissier-justice.fr>
Envoyé : mercredi 3 juillet 2024 18:55
À : Laura EVRARD <laura.evrard@appartcity.com>
Objet : TEXTE LIB. DES.LIB-1585944

Madame, Monsieur,

Veuillez trouver ci-joint un document.

Salutations distinguées.

SELARL H.O.R
GRANGE - PIRODON - VACHER - DOUCEDE - NONDEDEO Huissiers de Justice Associés
12 rue de la Camille

APH EXPERTISES

Membre du réseau exim

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Référence : 44832

Le 24.07.24



Bien :	**Appartement**
Adresse :	**1 rue Jacques Tati** **2A rue Georges Méliès** **78390 BOIS-D'ARCY**
Numéro de lot :	**407**
Référence Cadastrale :	**Non communiquée**

PROPRIETAIRE	DEMANDEUR
	SARL HOR Commissaires de Justice Le Patio de la Camille 12 rue de la Camille - BP 81 69923 OULLINS CEDEX

Date de visite : 24.07.24
Opérateur de repérage :
FREMONT Guillaume

APH EXPERTISES

Membre du réseau ex'im

Attestation d'indépendance
Garantie des moyens

Je soussigné Philippe AUGER responsable de la Société APH Expertises dont le siège social est situé 8 avenue du Général de Gaulle 78570 ANDRESY

déclare et m'engage sur l'honneur n'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à mon impartialité et à mon indépendance ni avec le propriétaire ou son représentant ni avec une entreprise susceptible d'organiser des travaux dans les immeubles pour lesquels il m'est demandé de réaliser un diagnostic technique immobilier. Je reconnais par ailleurs mettre les moyens nécessaires au regard de l'article L 271-6 du code de la construction et de l'habitation pour réaliser les missions demandées.

Philippe AUGER

EX'IM Yvelines - Val d'Oise
6, avenue du Général de Gaulle
78570 ANDRESY
Tél. : 01 39 70 26 90
Email : exim78-95@exim-expertises.fr

« Art L. 271-3. - Lorsque le propriétaire charge une personne d'établir un dossier de diagnostic technique, celle-ci lui remet un document par lequel elle atteste sur l'honneur qu'elle est en situation régulière au regard des articles L. 271-6 répondant aux critères d'indépendance, d'impartialité et qu'elle dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le dossier. »
« Art L. 271-6. - Les personnes mentionnées à l'article L. 271-6 souscrivent une assurance dont le montant de la garantie ne peut être inférieur à 300000 euros par sinistre et 500 000 euros par année d'assurance. »
SANCTIONS
« Art L. 271-4. - Est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la cinquième classe le fait
a) Pour une personne d'établir un document prévu aux 1o à 4o et au 6o de l'article L. 271-4 sans respecter les conditions de compétences d'organisation et d'assurance définies par les articles R. 271-1 et R. 271-2 et les conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article L. 271-6
b) Pour un organisme certificateur d'établir un dossier de diagnostic technique
c) Pour un vendeur de faire appel, en vue d'établir un document mentionné aux 1o à 4o et au 6o de l'article L. 271-4, à une personne qui ne satisfait pas aux conditions de compétences, d'organisation et d'assurance définies aux articles R. 271-1 et R. 271-2 ou aux conditions d'impartialité et d'indépendance exigées à l'article.
« La récidive est punie conformément aux dispositions de l'article 132-11 du code pénal. »

APH EXPERTISES

Membre du réseau exim

ATTESTATION

D'ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE Contrat n° 10583929904

Responsabilité civile Professionnelle
Diagnostiqueur technique immobilier

Nous, soussignés, AXA FRANCE IARD S.A., Société d'Assurance dont le Siège Social est situé 313 Terrasses de l'Arche – 92727 NANTERRE Cédex, attestons que la :

APH EXPERTISES
8 AVENUE DU GENERAL DE GAULLE
78570 ANDRESY
Adhérent n°A002

A adhéré par l'intermédiaire de LSN Assurances, 39 rue Mstislav Rostropovitch 75815 Paris cedex 17, au contrat d'assurance Responsabilité Civile Professionnelle n°10583929904A002.

Garantissant les conséquences pécuniaires de la Responsabilité Civile Professionnelle de la société de Diagnostic Technique en immobilier désignée ci-dessus dans le cadre des activités listées ci-après, *sous réserve qu'elles soient réalisées par des personnes disposant des certificats de compétence en cours de validité exigés par la réglementation et des attestations de formation, d'Accréditation, d'Agrément au sens contractuel.*

Activités principales : diagnostics techniques immobilier soumis à certification et recertification :

- AMIANTE sans mention
- AMIANTE avec mention (dont contrôle visuel après travaux de désamiantage et repérage amiante avant démolition)
- DPE avec ou sans mention
- ELECTRICITE
- GAZ
- PLOMB (CREP, DRIP, recherche du Plomb avant travaux, Diagnostic de mesures surfaciques des poussières de plomb) avec ou sans mention
- TERMITE

Activités secondaires : autres diagnostics et missions d'expertises :

- ERNMT (Etat des Risques Naturels Miniers et Technologiques)
- ESRIS (Etat des Servitudes Risques et d'Information sur les Sols)
- ERP (Etat des Risques et Pollutions)
- L'état des risques réglementées pour l'information des acquéreurs et des locataires (ERRIAL)
- Diagnostic Amiante dans les enrobés et amiante avant travaux (C avec mention ou F pour les certifiés sans mention)
- Recherche Plomb avant démolition (C avec ou sans mention)
- Diagnostic Plomb dans l'eau
- Recherche des métaux lourds
- Mesurage Loi Carrez et autres mesurages inhérents à la vente ou à la location immobilière
- Assainissement Collectif et non Collectif

AXA France IARD SA
Société anonyme au capital de 214 799 030 € entp
Siège social : 313, Terrasses de l'Arche - 92727 Nanterre Cedex 732 057 460 R.C.S. Nanterre
Entreprise régie par le Code des assurances - TVA intracommunautaire n° FR 14 732 057 460
Opérations d'assurance exonérées de TVA - art. 261-C CGI - sauf pour les garanties portées par AXA Assistance

APH Expertises - Franchisé indépendant - 8 avenue du Général de Gaulle - 78570 ANDRÉSY
Tél. 01.39.70.26.90 - Fax 01.39.27.67.58 - E-mail exim78-05@exim.fr
Société au capital de 13384 - N°TVA FR 67 534 522 172 - SIRET 53452217200020 - APE 7120B

- Diagnostic des Insectes Xylophages et champignons lignivores (C termites et F Termites ou F Insectes Xylophages et champignons lignivores pour les non certifiés Termites)
- Diagnostic Mérule (F) car pas pris en compte dans la certification Termites
- Diagnostic technique global « sous réserve que l'Assuré personne physique ou morale répond aux conditions de l'article D 731-1 du Code de la Construction et de l'Habitat »
- Diagnostic accessibilité aux Handicapés
- Plan Pluriannuel de Travaux (PPT) « sous réserve que l'Assuré personne physique ou morale répond bien aux conditions de l'article 1 du décret n° 2022-663 du 25 avril 2022 »
- Diagnostic Eco Prêt
- Diagnostic Pollution des sols
- Diagnostic Radon
- Mesures d'empoussièrement par prélèvement d'échantillon d'air (A+F en parcours de formation interne et externe) soit :
  - Les mesures d'empoussièrement en fibres d'amiante dans les immeubles bâtis (LAB REF 26 partie stratégie d'échantillonnage, prélèvements et rapport d'essai), air intérieur,
  - Les mesures d'empoussièrement en fibres d'amiante au poste de travail (LAB REF 28 partie stratégie d'échantillonnage, prélèvements et rapport d'essai), air des lieux de travail,
  - Les mesures d'empoussièrement en fibres d'amiante en "hors programme environnement » (HP env, partie stratégie d'échantillonnage, prélèvements et rapport d'essai), air ambiant.
- Missions d'infiltrométrie, Thermographie
- Missions de contrôle des expositions professionnelles aux agents chimiques dans l'air des lieux de travail, hors amiante, consistant à calculer la Valeur Limite d'Exposition Professionnelle (VLEP). Cette activité s'inscrit dans le cadre du référentiel LAB REF27 sous réserve de l'accréditation COFFRAC.
  Cette activité est couverte sous réserve de l'absence de renonciation à recours contre le laboratoire d'analyse.
- Mission de coordination SPS
- RT 2005 et RT 2012 (C DPE avec mention ou F pour les non certifiés DPE avec mention)
- Audit énergétique pour les Maison individuelles ou les bâtiments monopropriété (AC)
- Audit énergétique pour copropriété (F)
- Etat des lieux locatifs ou dans le cadre de la contraction d'un prêt immobilier
- Etat des lieux relatifs à la conformité aux normes d'habitabilité
- Activité de vente et/ou installation des détecteurs avertisseurs autonomes de fumée (DAAF) sans travaux d'électricité et sans maintenance
- Etat de l'installation intérieure de l'électricité dans les établissements mettant en œuvre des courants électriques
- Audit sécurité piscine
- Evaluation immobilière
- Evaluation des risques pour la sécurité des travailleurs
- Diagnostic légionnelle
- Diagnostic incendie
- Diagnostic électricité dans le cadre du Télétravail
- Elaboration de plans et croquis en phase APS, à l'exclusion de toute activité de conception
- Etablissement d'états descriptifs de division (calcul de millième de copropriété)
- Diagnostic de décence du logement
- Expertise judiciaire et para judiciaire
- Expertise extra juridictionnelle
- Qualité de l'Air Intérieur

- Contrôle des combles
- Etat des lieux des biens neuf
- Diagnostic portant sur la gestion des produits, équipements, matériaux et des déchets issus de la démolition ou de la rénovation significative de bâtiments (certification Amiante avec mention + attestation de formation Diagnostic des déchets PEMD)
- Prise de photos en vue de l'élaboration de visites vidéo en 360, à l'exclusion de prises de vue au moyen de drones
- Délivrance de certificats de luminosité par utilisation de l'application SOLEN
- DPE pour l'obtention d'un Prêt à Taux Zéro
- Repérage Amiante dans le Ferroviaire
- Repérage Amiante dans le Maritime
- Document d'Information du Plan d'Exposition au Bruit des Aérodromes dit PEB
- Vérification des installations électriques au sein des Etablissements recevant des Travailleurs (ERT), des ERP et des IGH (AC personne morale + F diagnostiqueur)
- Bilan aéraulique prévisionnel et vérification sur chantier (F sous-section 4 Amiante + F aéraulique de chantier)
- Le carnet d'information du logement (CIL)
- Etat des nuisances sonores aériennes (ENSA)

Le montant de la garantie Responsabilité Civile Professionnelle est fixé à :

2 000 000€ par sinistre et 3 000 000€ par année d'assurance.

LA PRESENTE ATTESTATION EST VALABLE POUR LA PERIODE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024 INCLUS SOUS RESERVE DES POSSIBILITES DE SUSPENSION OU DE RESILIATION EN COURS D'ANNEE D'ASSURANCE POUR LES CAS PREVUS PAR LE CODE DES ASSURANCES OU PAR LE CONTRAT.

LA PRESENTE ATTESTATION NE PEUT ENGAGER L'ASSUREUR AU DELA DES LIMITES, DES CLAUSES ET DES CONDITIONS DU CONTRAT AUXQUELLES ELLE SE REFERE.

Fait à NANTERRE le 12 décembre 2023
Pour servir et valoir ce que de droit.
POUR L'ASSUREUR :
LSN, par délégation de signature :

LSN Assurances
39 rue Mstislav Rostropovitch
CS 40020 - 75017 PARIS
RCS Paris 388 185 033 - N°ORIAS 07 000 673

APH EXPERTISES

Membre du réseau exim

NOTE DE SYNTHESE DES CONCLUSIONS

RAPPORT N° 44832 LABORDE

Document seul ne pouvant en aucun cas être annexé à un acte authentique sans les annexes

INFORMATIONS GENERALES

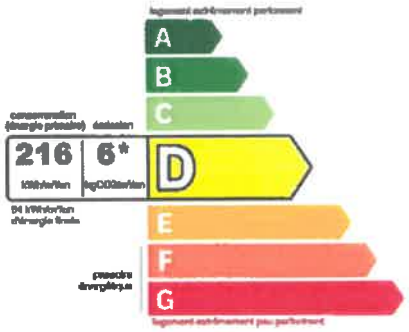
Type de bien : **Appartement**	Lot N° : **407**
Nombre de pièces : **3**	Autres lots : **Parking (540)**
Adresse : **1 rue Jacques Tati**	Réf Cadastrale : **Non communiquée**
2A rue Georges Méliès	Bâti : **Oui**
78390 BOIS-D'ARCY	Date de construction : **2008**
Bâtiment : **Appart City**	
Porte : **604**	
Propriétaire :	

CERTIFICAT DE SUPERFICIE

Superficie totale : 55,860 m²

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Consommations énergétiques (en énergie primaire) pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement, déduction faite de la production d'électricité à demeure	**Emissions de gaz à effet de serre (GES)** pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire et le refroidissement
Consommation conventionnelle : 216 kWh$_{ep}$/m².an	**Estimation des émissions : 6 kg$_{eq CO2}$/m².an**





DIAGNOSTIC ELECTRICITE

L'installation intérieure d'électricité ne comporte aucune anomalie.

APH EXPERTISES

Membre du réseau exim

CERTIFICAT DE SUPERFICIE

Loi 96-1107 du 18 décembre 1996 et décret n° 97-532 du 23 mai 1997.

A DESIGNATION DU BATIMENT

Nature du bâtiment :	Appartement
Nombre de Pièces :	3
Numéro de lot :	407
Référence Cadastrale :	Non communiquée

Annexes :

Autres Lot . Parking (540)

Adresse : 1 rue Jacques Tati
2A rue Georges Méliès
78390 BOIS-D'ARCY

Bâtiment : Appart City
Porte : 604

Propriété de:

78:

Mission effectuée le : 24/07/2024
Date de l'ordre de mission : 05/07/2024
N° Dossier :

Le Technicien déclare que la superficie du bien ci-dessus désigné, concerné par la loi 96-1107 du 18/12/96 est égale à :

Total : 55,86 m² (Cinquante-cinq mètres carrés quatre-vingt-six)

B DETAIL DES SURFACES PAR LOCAL

Pièce ou Local	Etage	Surface Loi Carrez	Surface Hors Carrez
Entrée	RDC	2,930 m²	0,000 m²
Séjour/Cuisine	RDC	24,560 m²	0,000 m²
Dégagement	RDC	2,870 m²	0,000 m²
Chambre n°1	RDC	10,020 m²	0,000 m²
Salle de Bains	RDC	3,320 m²	0,000 m²
WC	RDC	0,900 m²	0,000 m²
Chambre n°2	RDC	11,260 m²	0,200 m²
Total		55,860 m²	0,200 m²

JUSTIFICATION DES SURFACES DEDUITES

Pièce ou Local	Etage	Surface Hors Carrez	Justification
Chambre n°2	RDC	0,200 m²	Cumulus
Total		0,200 m²	

La présente mission rend compte de l'état des superficies des lots désignés à la date de leur visite. Elle n'est valable que tant que la structure et la disposition des pièces ne sont pas transformées par des travaux. La vérification de la conformité au titre de propriété et au règlement de copropriété n'entre pas dans le cadre de la mission et n'a pas été opérée par le technicien. Le présent certificat vaut uniquement pour le calcul de la surface totale. Le détail des surfaces ne vous est communiqué par APH Expertises qu'à titre indicatif.

Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité, et avec l'accord écrit de son signataire.

Le Technicien :
Guillaume FREMONT

EXIM APH expertises
[illegible]

à ANDRÉSY, le 24/07/2024

Nom du responsable :
BONNET Nicolas
GIBOULOT Franck

DPE diagnostic de performance énergétique (logement)

n° 2478E2675511K
établi le 24 07 24
valable jusqu'au 23.07.34

Ce document vous permet de savoir si votre logement est économe en énergie et préserve le climat. Il vous donne également des pistes pour améliorer ses performances et réduire vos factures. *Pour en savoir plus : www.ecologie.gouv.fr/diagnostic-performance-energetique-dpe*



adresse : **2A rue Georges Méliès, 78390 BOIS-D'ARCY - N° lot: 407**
type de bien : **Appartement**
année de construction : **2008**
surface de référence : **[illegible] m²**
propriétaire : **[illegible]**
adresse : **2a Rue Georges Méliès, 78390 BOIS-D'ARCY**

Performance énergétique et climatique

* Dont émissions de gaz à effet de serre.





Le niveau de consommation énergétique dépend de l'isolation du logement et de la performance des équipements.
Pour l'améliorer : voir pages 2 à 5

Ce logement émet 379 kg de CO_2 par an, soit l'équivalent de 1965 km parcourus en voiture. Le niveau d'émissions dépend principalement des types d'énergies utilisés (bois, électricité, gaz, fioul, etc.)

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques de votre logement et pour une utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, refroidissement, éclairage, auxiliaires). En cas de système collectif, les montants facturés peuvent différer en fonction des règles de répartition des charges.
Voir p. 3 pour voir les détails par poste

entre **981 €** et **1 327 €** par an

Prix moyens des énergies relevés en 01.24 (prix réels indexés)

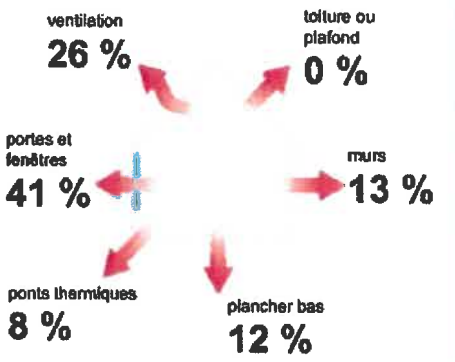
Comment réduire ma facture d'énergie ? voir p.3

Informations diagnostiqueur
APH Expertises
8 avenue du Général de Gaulle
78570 ANDRÉSY
Diagnostiqueur : Guillaume FREMONT
tél : 01.39.70.28.90
email : exim78-95@exim.fr
n° de certification : 2023
organisme de certification : GINGER CATED

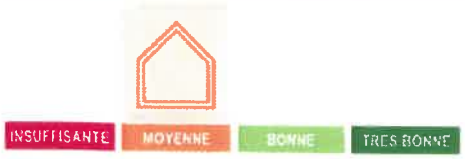
exim

EXIM APH expertises
[illegible]

Schéma des déperditions de chaleur



Performance de l'isolation



Système de ventilation en place

VMC SF Auto réglable de 2001 à 2012

Confort d'été (hors climatisation)*



Les caractéristiques de votre logement améliorant le confort d'été :

fenêtres équipées de volets extérieurs ou brise-soleil

bonne inertie du logement

logement traversant

Logement équipé d'une climatisation

La climatisation permet de garantir un bon niveau de confort d'été mais augmente les consommations énergétiques du logement.

*Le niveau de confort d'été présenté ici s'appuie uniquement sur les caractéristiques de votre logement (la localisation n'est pas prise en compte)

Production d'énergies renouvelables

équipements présents dans le logement :

pompe à chaleur

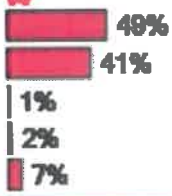
D'autres solutions d'énergies renouvelables existent :

- panneaux thermiques
- panneaux solaires photovoltaïques
- géothermie
- chauffe eau thermodynamique
- système de chauffage au bois
- réseau de chaleur vertueux

Montants et consommations annuels d'énergie

usage		consommation d'énergie (en kWh énergie primaire)	frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*)
chauffage	électrique	6297 (2699 é.f.)	Entre 504€ et 682€
eau chaude sanitaire	électrique	4848 (2154 é.f.)	Entre 394€ et 532€
refroidissement	électrique	14 (3 é.f.)	Entre 1€ et 1€
éclairage	électrique	243 (108 é.f.)	Entre 20€ et 26€
auxiliaires	électrique	777 (338 é.f.)	Entre 63€ et 85€
énergie totale pour les usages recensés		**12 080 kWh** (5 252 kWh é.f.)	**Entre 981€ et 1 327€ par an**

répartition des dépenses



Pour rester dans cette fourchette d'estimation, voir les recommandations d'usage ci-dessous

Conventionnellement, ces chiffres sont donnés pour une température de chauffage de 19°C réduite à 16°C la nuit ou en cas d'absence du domicile, une climatisation réglée à 28°C (si présence de climatisation), et une consommation d'eau chaude de 101,45l par jour.

é.f. → énergie finale
* Prix moyens des énergies indexés 01.07.24 (abonnements compris)

* Toutes les consommations d'énergie nécessaires au chauffage, à la climatisation, à la production d'eau chaude sanitaire, à l'éclairage et aux auxiliaires (ventilateurs, pompes) sont prises en compte dans cette estimation. Les consommations liées aux autres usages (électroménager, appareils électroniques ...) ne sont pas comptabilisées.

* Les factures réelles dépendront de nombreux facteurs : prix des énergies, météo de l'année (hiver froid ou doux...), nombre de personnes dans le logement et habitudes de vie, entretien des équipements.

Recommandations d'usage pour votre logement

Quelques gestes simples pour maîtriser votre facture d'énergie

Température recommandée en hiver → 19°C
Chauffer à 19°C plutôt que 21°C,
c'est en moyenne -28,5% sur votre facture soit 169 € par an

astuces (plus facile si le logement dispose de solutions de pilotage efficaces)
- Diminuez le chauffage quand vous n'êtes pas là.
- Chauffez les chambres à 17°C la nuit.

Si climatisation,
température recommandée en été → 28°C
Climatiser à 28°C plutôt que 26°C, c'est en moyenne -300% sur votre facture soit -3 € par an

astuces
- Fermez les fenêtres et volets la journée quand il fait chaud
- Aérez votre logement la nuit

Consommation recommandée → 101,45l /jour
d'eau chaude à 40°C
Estimation faite par rapport à la surface de votre logement (1-2 personnes). Une douche de 5 minutes = environ 40l

42l consommés en moins par jour,
c'est en moyenne -24% sur votre facture soit 110 € par an

astuces
- Installez des mousseurs d'eau sur les robinets et un pommeau à faible débit sur la douche.
- Réduisez la durée des douches

France Rénov'
En savoir plus sur les bons réflexes d'économie d'énergie : france-renov.gouv.fr

DPE diagnostic de performance énergétique (logement)

Voir en annexe le descriptif détaillé du logement et de ses équipements

Vue d'ensemble du logement

	description	isolation
murs	Mur 1 Sud Béton banché donnant sur Extérieur, isolé Mur 3 Ouest Béton banché donnant sur Extérieur, isolé Mur 2 Nord Béton banché donnant sur Extérieur, isolé	bonne
plancher bas	Plancher 1 Dalle béton donnant sur Terre-plein, isolé	très bonne
toiture / plafond	Pas de plafond déperditif	
portes et fenêtres	Portes-fenêtres battantes sans soubassement, Menuiserie PVC - double vitrage vertical (e = 16 mm) avec Fermeture Fenêtres battantes, Menuiserie PVC - double vitrage vertical (e = 16 mm) avec Fermeture Porte Métallique Opaque pleine	moyenne

Vue d'ensemble des équipements

	description
chauffage	Panneau rayonnant électrique NFC Electrique, installation en 2006, individuel Pompe à chaleur Air/Air Electrique, installation en 2008, individuel sur Air soufflé
eau chaude sanitaire	Chauffe-eau vertical Electrique installation en 2008, individuel, production par accumulation Réseau non bouclé.
climatisation	Pac air / air installée en 2008
ventilation	VMC SF Auto réglable de 2001 à 2012
pilotage	Panneau rayonnant électrique NFC : avec régulation pièce par pièce, intermittence par pièce avec minimum de température Pompe à chaleur Air/Air : Air soufflé : sans régulation pièce par pièce, intermittence central avec minimum de température

Recommandations de gestion et d'entretien des équipements

Pour maîtriser vos consommations d'énergie, la bonne gestion et l'entretien régulier des équipements de votre logement sont essentiels.

	type d'entretien
isolation	Faire vérifier et compléter les isolants par un professionnel
vitrages	Fermer les volets de chaque pièce pendant la nuit
éclairage	Eteindre les lumières lorsque personne n'utilise la pièce.
ventilation	Nettoyage et réglage de l'installation tous les 3 ans par un professionnel.
pompe à chaleur	Mettre en place et entretenir l'installation à l'aide d'un professionnel qualifié. Celui-ci réalisera des essais d'étanchéité pour garantir la performance de l'installation.

▲ Selon la configuration, certaines recommandations relèvent de la copropriété ou du gestionnaire de l'immeuble

Recommandations d'amélioration de la performance

Des travaux peuvent vous permettre d'améliorer significativement l'efficacité énergétique de votre logement et ainsi de faire des économies d'énergie, d'améliorer son confort, de le valoriser et de le rendre plus écologique. Le pack 1 de travaux vous permet de réaliser les travaux prioritaires, et le pack 2 d'aller vers un logement très performant.

Si vous en avez la possibilité, il est plus efficace et rentable de procéder à une rénovation globale de votre logement (voir packs de travaux 1 + 2 ci-dessous). La rénovation performante par étapes est aussi une alternative possible (réalisation du pack 1 avant le pack 2). Faites-vous accompagner par un professionnel compétent (bureau d'études, architecte, entreprise générale de travaux groupement d'artisans...) pour préciser votre projet et coordonner vos travaux.

1 Les travaux essentiels montant estimé : 3000 à 15000 €

lot	description	performance recommandée
eau chaude sanitaire	Remplacement par un chauffe eau thermodynamique : Remplacement du chauffe-eau par un chauffe-eau thermodynamique	

2 Les travaux à envisager montant estimé : 800 à 1000 €

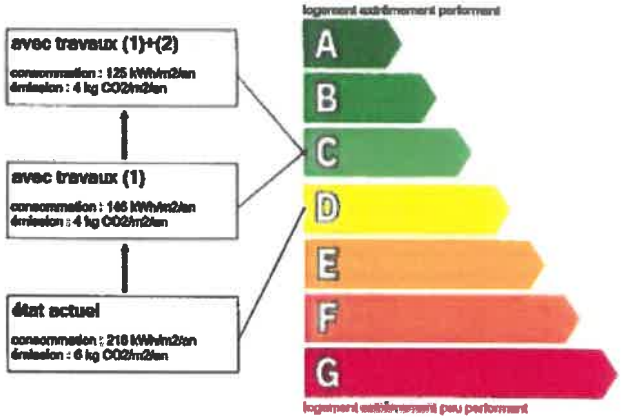
lot	description	performance recommandée
ventilation	Installer une VMC Hygroréglable type B : Installer une VMC Hygroréglable type B	

Commentaire:

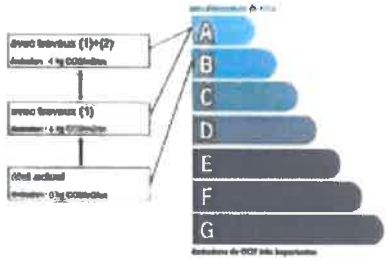
Néant

Recommandations d'amélioration de la performance

Évolution de la performance après travaux



Dont émissions de gaz à effet de serre



France Rénov'

Préparez votre projet !

Contactez le conseiller France Rénov' le plus proche de chez vous, pour des conseils gratuits et indépendants sur vos choix de travaux et d'artisans : france-renov.gouv.fr/espaces-conseil-fr ou 0808 800 700 (prix d'un appel local)

Vous pouvez bénéficier d'aides, de primes et de subventions pour vos travaux : france-renov.gouv.fr/aides

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Pour répondre à l'urgence climatique et environnementale, la France s'est fixée pour objectif d'ici 2050 de rénover l'ensemble des logements à un haut niveau de performance énergétique.

À court terme la priorité est donnée à la suppression des énergies fortement émettrices de gaz à effet de serre (fioul, charbon) et à l'éradication des «passoires énergétiques» d'ici 2028.

Fiche technique du logement

Cette fiche liste les caractéristiques techniques du bien diagnostiqué renseignées par le diagnostiqueur pour obtenir les résultats présentés dans ce document. En cas de problème, contactez la personne ayant réalisé ce document ou l'organisme certificateur qui l'a certifiée (diagnostiqueurs.din.developpement-durable.gouv.fr).

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par GINGER CATED ,Zac la clef Saint Pierre 12 avenue Gay Lussac 78990 ELANCOURT

Référence du logiciel validé **Analysimmo DPE 2021 4.1.1**
Référence du DPE **2478E2075511K**
Invariant fiscal du logement
Référence de la parcelle cadastrale **NC-**
Méthode de calcul utilisée pour l'établissement du DPE **3CL-DPE 2021**
Date de visite du bien **24.07.24**
Numéro d'immatriculation de la copropriété

Justificatifs fournis pour établir le DPE
Néant

La surface de référence d'un logement est la surface habitable du logement au sens de l'article R. 156-1 du code de la construction et de l'habitation, à laquelle sont ajoutées les surfaces des vérandas chauffées ainsi que les surfaces des locaux chauffés pour l'usage principal d'occupation humaine, d'une hauteur sous plafond d'au moins 1.80 mètres

Explications personnalisées sur les éléments pouvant amener à des différences entre les consommations estimées et les consommations réelles :
Néant

généralités

donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée
Département		78 - Yvelines
Altitude	donnée en ligne	167
Type de bien	observée ou mesurée	Appartement
Année de construction	valeur estimée	2008
Surface de référence du logement	observée ou mesurée	55,86
Nombre de niveaux du logement	observée ou mesurée	1
Hauteur moyenne sous plafond	observée ou mesurée	2.5

enveloppe

donnée d'entrée		origine de la donnée	valeur renseignée
Mur 1	Surface	observée ou mesurée	15,98 m²
	Matériau mur	observée ou mesurée	Béton banché
	Epaisseur mur	observée ou mesurée	20 cm
	Isolation : oui / non / inconnue	observée ou mesurée	Oui
	Année isolation	document fourni	2008 à 2012
	Bâtiment construit en matériaux anciens	observée ou mesurée	Non
	Inertie	observée ou mesurée	Légère
	Doublage	observée ou mesurée	connu (plâtre brique bois)
Mur 2	Surface	observée ou mesurée	7,78 m²
	Matériau mur	observée ou mesurée	Béton banché
	Epaisseur mur	observée ou mesurée	20 cm
	Isolation : oui / non / inconnue	observée ou mesurée	Oui
	Année isolation	document fourni	2008 à 2012
	Bâtiment construit en matériaux anciens	observée ou mesurée	Non

Fiche technique du logement (suite)

donnée d'entrée		origine de la donnée	valeur renseignée
	Inertie	observée ou mesurée	Légère
	Doublage	observée ou mesurée	connu (plâtre brique bois)
Mur 3	Surface	observée ou mesurée	14,82 m²
	Matériau mur	observée ou mesurée	Béton banché
	Epaisseur mur	observée ou mesurée	20 cm
	Isolation oui / non / inconnue	observée ou mesurée	Oui
	Année isolation	document fourni	2006 à 2012
	Bâtiment construit en matériaux anciens	observée ou mesurée	Non
	Inertie	observée ou mesurée	Légère
	Doublage	observée ou mesurée	connu (plâtre brique bois)
Plafond 1	Surface	observée ou mesurée	55,86 m²
	Type	observée ou mesurée	Dalle béton
	Isolation : oui / non / inconnue	observée ou mesurée	Non
	Inertie	observée ou mesurée	Légère
	Type de local non chauffé adjacent	observée ou mesurée	Local chauffé
Plancher 1	Surface	observée ou mesurée	55,86 m²
	Type de plancher bas	observée ou mesurée	Dalle béton
	Isolation : oui / non / inconnue	observée ou mesurée	Oui
	Année isolation	document fourni	2006 à 2012
	Périmètre plancher déperditif sur terre-plein, vide sanitaire ou sous-sol non chauffé	observée ou mesurée	37,61 m
	Surface plancher sur terre-plein, vide sanitaire ou sous-sol non chauffé	observée ou mesurée	55,86 m²
	Inertie	observée ou mesurée	Légère
	Type d'adjacence	observée ou mesurée	Terre-plein
Fenêtre 1	Surface de baies	observée ou mesurée	5,04 m²
	Type de vitrage	observée ou mesurée	Double vitrage vertical
	Epaisseur lame air	observée ou mesurée	16 mm
	Présence couche peu émissive	observée ou mesurée	Non
	Gaz de remplissage	observée ou mesurée	Air
	Double fenêtre	observée ou mesurée	Non
	Inclinaison vitrage	observée ou mesurée	Verticale (inclinaison ≥ 75°)
	Type menuiserie	observée ou mesurée	Menuiserie PVC
	Positionnement de la menuiserie	observée ou mesurée	Nu intérieur
	Type ouverture	observée ou mesurée	Portes-fenêtres battantes sans soubassement
	Type volets	observée ou mesurée	Volet roulant PVC ou bois (épaisseur tablier ≤ 12mm)
	Orientation des baies	observée ou mesurée	Sud
	Type de masque proches	observée ou mesurée	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	observée ou mesurée	Absence de masque lointain
	Présence de joints	observée ou mesurée	Oui
Fenêtre 2	Surface de baies	observée ou mesurée	2,52 m²

Fiche technique du logement (suite)

donnée d'entrée		origine de la donnée	valeur renseignée
	Type de vitrage	observée ou mesurée	Double vitrage vertical
	Epaisseur lame air	observée ou mesurée	16 mm
	Présence couche peu émissive	observée ou mesurée	Non
	Gaz de remplissage	observée ou mesurée	Air
	Double fenêtre	observée ou mesurée	Non
	Inclinaison vitrage	observée ou mesurée	Verticale (inclinaison ≥ 75°)
	Type menuiserie	observée ou mesurée	Menuiserie PVC
	Positionnement de la menuiserie	observée ou mesurée	Nu intérieur
	Type ouverture	observée ou mesurée	Portes-fenêtres battantes sans soubassement
	Type volets	observée ou mesurée	Volet roulant PVC ou bois (épaisseur tablier ≤ 12mm)
	Orientation des baies	observée ou mesurée	Nord
	Type de masque proches	observée ou mesurée	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	observée ou mesurée	Absence de masque lointain
	Présence de joints	observée ou mesurée	Oui
	Surface de baies	observée ou mesurée	6,3 m²
	Type de vitrage	observée ou mesurée	Double vitrage vertical
	Epaisseur lame air	observée ou mesurée	16 mm
	Présence couche peu émissive	observée ou mesurée	Non
	Gaz de remplissage	observée ou mesurée	Air
	Double fenêtre	observée ou mesurée	Non
	Inclinaison vitrage	observée ou mesurée	Verticale (inclinaison ≥ 75°)
Fenêtre 3	Type menuiserie	observée ou mesurée	Menuiserie PVC
	Positionnement de la menuiserie	observée ou mesurée	Nu intérieur
	Type ouverture	observée ou mesurée	Portes-fenêtres battantes sans soubassement
	Type volets	observée ou mesurée	Volet roulant PVC ou bois (épaisseur tablier ≤ 12mm)
	Orientation des baies	observée ou mesurée	Nord
	Type de masque proches	observée ou mesurée	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	observée ou mesurée	Absence de masque lointain
	Présence de joints	observée ou mesurée	Oui
	Surface de baies	observée ou mesurée	2,4 m²
	Type de vitrage	observée ou mesurée	Double vitrage vertical
	Epaisseur lame air	observée ou mesurée	16 mm
	Présence couche peu émissive	observée ou mesurée	Non
	Gaz de remplissage	observée ou mesurée	Air
Fenêtre 4	Double fenêtre	observée ou mesurée	Non
	Inclinaison vitrage	observée ou mesurée	Verticale (inclinaison ≥ 75°)
	Type menuiserie	observée ou mesurée	Menuiserie PVC
	Positionnement de la menuiserie	observée ou mesurée	Nu intérieur
	Type ouverture	observée ou mesurée	Fenêtres battantes
	Type volets	observée ou mesurée	Volet roulant PVC ou bois (épaisseur tablier ≤ 12mm)

Fiche technique du logement (suite)

donnée d'entrée		origine de la donnée	valeur renseignée
	Orientation des baies	observée ou mesurée	Nord
	Type de masque proche	observée ou mesurée	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	observée ou mesurée	Absence de masque lointain
	Présence de joints	observée ou mesurée	Oui
Porte 1	Type de menuiserie	observée ou mesurée	Métallique
	Type de porte	observée ou mesurée	Opaque pleine
	Surface	observée ou mesurée	2,02 m²
	Présence de joints	observée ou mesurée	Non
Linéaire Plancher 1 Mur 1	Type de pont thermique	observée ou mesurée	Plancher bas - Mur
	Type isolation	observée ou mesurée	Plancher 1 ITI Mur 1 . ITI
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée	6,01 m
Linéaire Plancher 1 Mur 2	Type de pont thermique	observée ou mesurée	Plancher bas - Mur
	Type isolation	observée ou mesurée	Plancher 1 ITI Mur 2 : ITI
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée	3,31 m
Linéaire Plancher 1 Mur 3	Type de pont thermique	observée ou mesurée	Plancher bas - Mur
	Type isolation	observée ou mesurée	Plancher 1 ITI Mur 3 ITI
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée	5,93 m
Linéaire Mur 1 (vers le bas)	Type de pont thermique	observée ou mesurée	Plancher intermédiaire lourd - Mur lourd
	Type isolation	observée ou mesurée	ITI
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée	6,01 m
Linéaire Mur 2 (vers le bas)	Type de pont thermique	observée ou mesurée	Plancher intermédiaire lourd - Mur lourd
	Type isolation	observée ou mesurée	ITI
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée	3,31 m
Linéaire Mur 3 (vers le bas)	Type de pont thermique	observée ou mesurée	Plancher intermédiaire lourd - Mur lourd
	Type isolation	observée ou mesurée	ITI
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée	5,93 m
Linéaire Fenêtre 1 Mur 1	Type de pont thermique	observée ou mesurée	Menuiseries - Mur
	Type isolation	observée ou mesurée	ITI
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée	10,8 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	observée ou mesurée	5 cm
	Retour isolation autour menuiserie	observée ou mesurée	Non
	Position menuiseries	observée ou mesurée	Nu intérieur
Linéaire Fenêtre 2 Mur 2	Type de pont thermique	observée ou mesurée	Menuiseries - Mur
	Type isolation	observée ou mesurée	ITI
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée	5,4 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	observée ou mesurée	5 cm
	Retour isolation autour menuiserie	observée ou mesurée	Non
	Position menuiseries	observée ou mesurée	Nu intérieur
Linéaire Fenêtre 3 Mur 2	Type de pont thermique	observée ou mesurée	Menuiseries - Mur
	Type isolation	observée ou mesurée	ITI

Fiche technique du logement (suite)

donnée d'entrée		origine de la donnée	valeur renseignée
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée	13,5 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	observée ou mesurée	5 cm
	Retour isolation autour menuiserie	observée ou mesurée	Non
	Position menuiseries	observée ou mesurée	Nu intérieur
Linéaire Fenêtre 4 Mur 2	Type de pont thermique	observée ou mesurée	Menuiseries - Mur
	Type isolation	observée ou mesurée	ITI
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée	10 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	observée ou mesurée	5 cm
	Retour isolation autour menuiserie	observée ou mesurée	Non
	Position menuiseries	observée ou mesurée	Nu intérieur
Linéaire Porte 1 Mur 2	Type de pont thermique	observée ou mesurée	Menuiseries - Mur
	Type isolation	observée ou mesurée	ITI
	Longueur du pont thermique	observée ou mesurée	5,4 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp	observée ou mesurée	5 cm
	Retour isolation autour menuiserie	observée ou mesurée	Non
	Position menuiseries	observée ou mesurée	Nu intérieur

Fiche technique du logement (suite)

	donnée d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée
équipements	Type d'installation de chauffage	observée ou mesurée	Installation de chauffage sans solaire
	Type générateur	observée ou mesurée	Panneau rayonnant électrique NFC
	Surface chauffée	observée ou mesurée	44,6 m²
	Année d'installation	observée ou mesurée	2008
	Energie utilisée	observée ou mesurée	Electricité
Panneau rayonnant électrique NFC	Présence d'une ventouse	observée ou mesurée	Non
	Présence d'une veilleuse	observée ou mesurée	Non
	Type émetteur	observée ou mesurée	Panneau rayonnant électrique NFC
	Surface chauffée par émetteur	observée ou mesurée	44,6 m²
	Type de chauffage	observée ou mesurée	Divisé
	Equipement d'intermittence	observée ou mesurée	Par pièce avec minimum de température
	Présence de comptage	observée ou mesurée	Non
	Type d'installation de chauffage	observée ou mesurée	Installation de chauffage sans solaire
	Type générateur	observée ou mesurée	Pompe à chaleur Air/Air
	Surface chauffée	observée ou mesurée	11,26 m²
	Année d'installation	observée ou mesurée	2008
	Energie utilisée	observée ou mesurée	Electricité
	Présence d'une ventouse	observée ou mesurée	Non
Pompe à chaleur Air/Air	Présence d'une veilleuse	observée ou mesurée	Non
	SCOP / COP	valeur par défaut	2,3
	Type émetteur	observée ou mesurée	Air soufflé
	Surface chauffée par émetteur	observée ou mesurée	11,26 m²
	Type de chauffage	observée ou mesurée	Central
	Equipement d'intermittence	observée ou mesurée	Central avec minimum de température
	Présence de comptage	observée ou mesurée	Non
	Type générateur	observée ou mesurée	Chauffe-eau vertical Electrique
	Année installation	observée ou mesurée	2008
	Energie utilisée	observée ou mesurée	Electricité
	Type production ECS	observée ou mesurée	Individuel
	Isolation du réseau de distribution	observée ou mesurée	Non
Chauffe-eau vertical Electrique	Bouclage / Traçage	observée ou mesurée	Réseau non bouclé
	Pièces attenantes contiguës	observée ou mesurée	Non
	Production en volume habitable	observée ou mesurée	Oui
	Volume de stockage	observée ou mesurée	200 L
	Type de ballon	observée ou mesurée	Chauffe-eau vertical
	Catégorie de ballon	observée ou mesurée	Autres ou inconnue
	Surface de référence refroidie	observée ou mesurée	11,26 m²
Pac air / air	Année installation équipement	observée ou mesurée	2008
	Energie utilisée	observée ou mesurée	Électrique
Ventilation	Type de ventilation	observée ou mesurée	VMC SF Auto réglable de 2001 à 2012

Fiche technique du logement (suite)

données d'entrée	origine de la donnée	valeur renseignée
Année installation	document fourni	2006
Plusieurs façades exposées	observée ou mesurée	Non
Menuiseries avec joints	observée ou mesurée	Oui

APH EXPERTISES

Membre du réseau exim

DIAGNOSTIC DE L'ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

Arrêté du 28 septembre 2017 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les immeubles à usage d'habitation. Articles L 134-7 et R 134-10 à 13 du code de la construction et de l'habitation. Norme NF C16-600 de juillet 2017.

1 DESIGNATION ET DESCRIPTION DU LOCAL D'HABITATION ET DE SES DEPENDANCES

- **Localisation du ou des immeubles bâti(s)**

Département : **YVELINES**
Commune : **BOIS-D'ARCY (78390)**
Adresse : **2A rue Georges Méliès**
Lieu-dit / immeuble : **1 rue Jacques Tati**

Réf Cadastrale : **Non communiquée**

- **Désignation et situation du lot de (co)propriété :**

Bâtiment : **Appart City**
Porte :**604**
N° de Lot : **407**

Type d'immeuble : **Appartement**

Date de construction : **2008**
Année de l'installation : **Non communiquée**

Distributeur d'électricité : **Enedis**

Rapport n° :

La liste des parties du bien n'ayant pu être visitées et leurs justifications se trouvent au paragraphe 9

2 IDENTIFICATION DU DONNEUR D'ORDRE

- **Identité du donneur d'ordre**

Nom / Prénom : **HOR Commissaires de Justice**
Adresse : **Le Patio de la Camille 12 rue de la Camille - BP 81 69923 OULLINS CEDEX**

- **Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) :**

Propriétaire de l'appartement ou de la maison individuelle : ☐
Autre le cas échéant (préciser) ☑ **Huissier**

- **Identité du propriétaire du local d'habitation et de ses dépendances :**

3 IDENTIFICATION DE L'OPERATEUR AYANT REALISE L'INTERVENTION ET SIGNE LE RAPPORT

- **Identité de l'opérateur :**

Nom : **FREMONT**
Prénom : **Guillaume**
Nom et raison sociale de l'entreprise : **APH Expertises**
Adresse : **8 avenue du Général de Gaulle**
78570 ANDRÉSY
N° Siret : **53452217200020**
Désignation de la compagnie d'assurance : **AXA**
N° de police : **10583929904A002** date de validité : **31/12/2024**
Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **GINGER CATED** , le 31/05/2024 , jusqu'au 30/05/2031
N° de certification : **2023**

4 RAPPEL DES LIMITES DU CHAMP DE REALISATION DE L'ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE

L'état de l'installation intérieure d'électricité porte sur l'ensemble de l'installation intérieure d'électricité à basse tension des locaux à usage d'habitation située en aval de l'appareil général de commande et de protection.

Il ne concerne pas les matériels d'utilisation amovibles, ni les circuits internes des matériels d'utilisation fixes destinés à être reliés à l'installation électrique fixe, ni les installations de production d'énergie électrique du générateur jusqu'au point d'injection au réseau public de distribution d'énergie ou au point de raccordement à l'installation intérieure. Il ne concerne pas non plus les circuits de téléphonie, de télévision, de réseau informatique, de vidéophonie, de centrale d'alarme, etc. lorsqu'ils sont alimentés en régime permanent sous une tension inférieure ou égale à 50 V en courant alternatif et 120 V en courant continu.

L'intervention de l'opérateur réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité ne porte que sur les constituants visibles, visitables, de l'installation au moment du diagnostic. Elle s'effectue sans démontage de l'installation électrique (hormis le démontage des capots des tableaux électriques lorsque cela est possible) ni destruction des isolants des câbles.

Des éléments dangereux de l'installation intérieure d'électricité peuvent ne pas être repérés, notamment :

- les parties de l'installation électrique non visibles (incorporées dans le gros œuvre ou le second œuvre ou masquées par du mobilier) ou nécessitant un démontage ou une détérioration pour pouvoir y accéder (boîtes de connexion, conduits, plinthes, goulottes huisseries, éléments chauffants incorporés dans la maçonnerie, luminaires des piscines plus particulièrement) ;
- les parties non visibles ou non accessibles des tableaux électriques après démontage de leur capot ;
- inadéquation entre le courant assigné (calibre) des dispositifs de protection contre les surintensités et la section des conducteurs sur toute la longueur des circuits.

5 CONCLUSIONS RELATIVES A L'EVALUATION DES RISQUES POUVANT PORTER ATTEINTE A LA SECURITE DES PERSONNES

Anomalies avérées selon les domaines suivants :

1. L'appareil général de commande et de protection et son accessibilité.

Néant

2. Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation / Prise de terre et installation de mise à la terre.

Néant

3. Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs sur chaque circuit.

Néant

4. La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire.

Néant

5. Matériels électriques présentant des risques de contact direct avec des éléments sous tension – Protection mécanique des conducteurs.

Néant

6. Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage.

Néant

Installations particulières :

P1, P2. Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis la partie privative ou inversement.

Néant

P3. La piscine privée ou le bassin de fontaine

Sans objet

(1)

Informations complémentaires :

N° article (1)	Libellé des informations
B.11 a1)	L'ensemble de l'installation électrique est protégée par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité ≤ 30 mA.
B.11 b1)	L'ensemble des socles de prise de courant est de type à obturateur.
B.11 c1)	L'ensemble des socles de prise de courant possède un puits de 15mm

(1) Référence des informations complémentaires selon la norme NF C16-600

6 AVERTISSEMENT PARTICULIER

Points de contrôle du diagnostic n'ayant pu être vérifiés

N° article (1)	Libellé des points de contôle n'ayant pu être vérifiés selon la norme NF C16-600 - Annexe C	Motifs (2)
B.3.3.4 b)	Section satisfaisante du CONDUCTEUR de LIAISON EQUIPOTENTIELLE principale.	
B.3.3.4 d)	Qualité satisfaisante des CONNEXIONS visibles du CONDUCTEUR de LIAISON EQUIPOTENTIELLE principale sur ELEMENTS CONDUCTEURS.	
B.3.3.6 a3)	Tous les CIRCUITS autres que ceux alimentant des socles de prises de courant sont reliés à la terre.	
B.5.3 b)	Section satisfaisante du CONDUCTEUR de LIAISON EQUIPOTENTIELLE supplémentaire.	
B.5.3 d)	Qualité satisfaisante des CONNEXIONS du CONDUCTEUR de la LIAISON EQUIPOTENTIELLE supplémentaire aux ELEMENTS CONDUCTEURS et aux MASSES.	

Pour les points de contrôle du DIAGNOSTIC n'ayant pu être vérifiés, il est recommandé de faire contrôler ces points par un installateur électricien qualifié ou par un organisme d'inspection accrédité dans le domaine de l'électricité, ou,si l'installation électrique n'était pas alimentée, par un OPERATEUR DE DIAGNOSTIC certifié lorsque l'installation sera alimentée

(1) Références des numéros d'article selon la norme NF C16-600 – Annexe C

(2) Les motifs peuvent être, si c'est le cas

- *« Le tableau électrique est manifestement ancien son ENVELOPPE (capot), s'il est démonté risque de ne pouvoir être remonté sans dommage. » ;*
- *« Les supports sur lesquels sont fixés directement les dispositifs de protection ne sont pas à démonter dans le cadre du présent DIAGNOSTIC de ce fait, la section et l'état des CONDUCTEURS n'ont pu être vérifiés. » ,*
- *« L'installation ou une ou plusieurs parties de celle-ci n'étaient pas alimentée(s) en électricité le jour de la visite. » ,*
- *« Le(s) courant(s) d'emploi du (des) CIRCUIT(S) protégé(s) par le(s) INTERRUPTEUR(S) différentiel(s) ne peuvent pas être évalué(s). »*
- *« L'installation est alimentée par un poste à haute tension privé qui est exclu du domaine d'application du présent DIAGNOSTIC et dans lequel peut se trouver la partie de l'installation à vérifier »*
- *« La nature TBTS de la source n'a pas pu être repérée »*
- *« Le calibre du ou des dispositifs de PROTECTION CONTRE LES SURINTENSITES est > 63 A pour un DISJONCTEUR ou 32A pour un fusible. »*
- *« Le courant de réglage du DISJONCTEUR de branchement est > 90 A en monophasé ou > 60 A en triphasé »*
- *« La méthode dite « amont-aval » ne permet pas de vérifier le déclenchement du DISJONCTEUR de branchement lors de l'essai de fonctionnement. »*
- *« Les bornes aval du disjoncteur de branchement et/ou la canalisation d'alimentation du ou des tableaux électriques comportent plusieurs conducteurs en parallèle »*
- *Toute autre mention, adaptée à l'installation, décrivant la ou les impossibilités de procéder au(x) contrôle(s) concerné(s)*

7 CONCLUSION RELATIVE A L'EVALUATION DES RISQUES RELEVANT DU DEVOIR DE CONSEIL

Néant

Installations ou parties d'installation non couvertes

Les installations ou parties de l'installation cochées ou mentionnées ci-après ne sont pas couvertes par le présent diagnostic, conformément à la norme NF C16-600 :

Le logement étant situé dans un immeuble collectif d'habitation :

- INSTALLATION DE MISE A LA TERRE située dans les parties communes de l'immeuble collectif d'habitation (PRISE DE TERRE, CONDUCTEUR DE TERRE, borne ou barrette principale de terre, LIAISON EQUIPOTENTIELLE principale, CONDUCTEUR PRINCIPAL DE PROTECTION et la ou les dérivation(s) éventuelle(s) de terre situées en parties communes de l'immeuble d'habitation): existence et caractéristiques.

8 EXPLICITATIONS DETAILLEES RELATIVES AUX RISQUES ENCOURUS

Description des risques encourus en fonction des anomalies identifiées

<u>Appareil général de commande et de protection</u> **Cet appareil, accessible à l'intérieur du logement, permet d'interrompre, en cas d'urgence, en un lieu unique, connu et accessible, la totalité de la fourniture de l'alimentation électrique.**
Son absence, son inaccessibilité ou un appareil inadapté ne permet pas d'assurer cette fonction de coupure en cas de danger (risque d'électrisation, voire d'électrocution), d'incendie ou d'intervention sur l'installation électrique.
<u>Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation</u> **Ce dispositif permet de protéger les personnes contre les risques de choc électrique lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique.**
Son absence ou son mauvais fonctionnement peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
<u>Prise de terre et installation de mise à la terre :</u> **Ces éléments permettent, lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique, de dévier à la terre le courant de défaut dangereux qui en résulte.**
L'absence de ces éléments ou leur inexistence partielle peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
<u>Dispositif de protection contre les surintensités :</u> **Les disjoncteurs divisionnaires ou coupe-circuits à cartouche fusible, à l'origine de chaque circuit, permettent de protéger les conducteurs et câbles électriques contre les échauffements anormaux dus aux surcharges ou courts circuits.**
L'absence de ces dispositifs de protection ou leur calibre trop élevé peut être à l' origine d'incendies.
<u>Liaison équipotentielle dans les locaux contenant une baignoire ou une douche :</u> **Elle permet d'éviter, lors d'un défaut, que le corps humain ne soit traversé par un courant électrique dangereux**
Son absence privilégie, en cas de défaut, l'écoulement du courant électrique par le corps humain, ce qui peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
<u>Conditions particulières les locaux contenant une baignoire ou une douche :</u> **Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique à l'intérieur de tels locaux permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé.**
Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.
<u>Matériels électriques présentant des risques de contact direct :</u> **Les matériels électriques dont des parties nues sous tension sont accessibles (matériels électriques anciens, fils électriques dénudés, bornes de connexion non placées dans une boîte équipée d'un couvercle, matériels électriques cassés. ...) présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.**
<u>Matériels électriques vétustes ou inadaptés à l'usage :</u> **Ces matériels électriques, lorsqu'ils sont trop anciens, n'assurent pas une protection satisfaisante contre l'accès aux parties nues sous tension ou ne possèdent plus un niveau d'isolement suffisant Lorsqu'ils ne sont pas adaptés à l'usage normal du matériel, ils deviennent très dangereux lors de leur utilisation. Dans les deux cas, ces matériels présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.**
<u>Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis les parties privatives :</u> **Lorsque l'installation électrique issue de la partie privative n'est pas mise en œuvre correctement, le contact d'une personne avec la masse d'un matériel électrique en défaut ou une partie active sous tension peut être la cause d'électrisation, voire d'électrocution.**
<u>Piscine privée ou bassin de fontaine :</u> **Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique et des équipements associés à la piscine ou au bassin de fontaine permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé.**
Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

Informations complémentaires

Dispositif(s) différentiel(s) à haute sensibilité protégeant tout ou partie de l'installation électrique :

L'objectif est d'assurer rapidement la coupure du courant de l'installation électrique ou du circuit concerné dès l'apparition d'un courant de défaut même de faible valeur. C'est le cas notamment lors de la défaillance occasionnelle (telle que l'usure normale ou anormale des matériels, l'imprudence ou le défaut d'entretien, la rupture du conducteur de mise à la terre d'un matériel électrique....) des mesures classiques de protection contre les risques d'électrisation, voire d'électrocution.

Socles de prise de courant de type à obturateurs :

L'objectif est d'éviter l'introduction, en particulier par un enfant, d'un objet dans une alvéole d'un socle de prise de courant sous tension pouvant entraîner des brûlures graves et/ ou l'électrisation, voire l'électrocution.

Socles de prise de courant de type à puits (15mm minimum):

La présence de puits au niveau d'un socle de prise de courant évite le risque d'électrisation, voire d'électrocution, au moment de l'introduction des fiches mâles non isolées d'un cordon d'alimentation.

9 IDENTIFICATION DES PARTIES DU BIEN (PIECES ET EMPLACEMENTS) N'AYANT PU ETRE VISITEES ET JUSTIFICATION :

Néant

DATE, SIGNATURE ET CACHET

Dates de visite et d'établissement de l'état

Visite effectuée le **24/07/2024**
Date de fin de validité : **23/07/2027**
Etat rédigé à **ANDRÉSY** Le **24/07/2024**
Nom : **FREMONT** Prénom : **Guillaume**

EXIM APH expertises
8, avenue du Général de Gaulle
78570 Andresy
Tél : 01 39 70 28 90 - Fax : 01 39 27 67 58
Email : exim78-95@exim-expertises.fr
SARL au capital de 13 384 €
SIRET 534 522 172 00020

APH EXPERTISES

Membre du réseau exim

CERTIFICAT DE COMPETENCE(S)

GINGER CATED

CERTIFICAT DE COMPÉTENCES

Diagnostics Techniques Immobiliers

La certification de compétences de personnes physiques est attribuée par GINGER CATED à :

FREMONT Guillaume sous le numéro 2023

Cette certification concerne les spécialités de diagnostics suivantes

	Intitulé du type de diagnostic technique immobilier	Date d'effet	Date d'expiration
AMIANTE	Missions de repérage des matériaux et produits des listes A et B et évaluations périodiques de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A dans les bâtiments autres que ceux relevant de la mention	31/05/2024	30/05/2031
AMIANTE MENTION Renouvellement	Missions de repérage des matériaux et produits des listes A, B et C et évaluations périodiques de l'état de conservation, pour tous types de bâtiments - Examens visuels à l'issue des travaux de retrait ou de confinement	31/05/2024	30/05/2031
ELECTRICITE	Etat des installations intérieures d'électricité	31/05/2024	30/05/2031
ENERGIE Renouvellement	Diagnostic de performance énergétique	31/05/2024	30/05/2031
GAZ	Etat des installations intérieures de gaz	13/05/2024	12/05/2031
PLOMB Renouvellement	Constat de risque d'exposition au plomb (CREP)	31/05/2024	30/05/2031
TERMITES Métropole	Etat relatif à la présence de termites dans le bâtiment en métropole	31/05/2024	30/05/2031

Ref 17802FSOC2024

Le vendredi 17/05/2024

Cécile PIERRE
Directrice de Ginger CATED

cofrac

2a Rue Georges Méliès 78390 Bois-d'Arcy
BK 66

ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Date de commande : 24/07/2024
Valide jusqu'au : 24/01/2025
N° de commande : 572704

Commune : Bois-d'Arcy
Code postal : 78390
Code insee : 78073
Lat/Long : [illegible]

Vendeur ou Bailleur :
Acquéreur ou locataire :

Parcelle(s) :
[illegible]



RADON	SEISME	ENSA PEB	RECUL DU TRAIT DE COTE
Niveau 1	Niveau 1	Aucun	Non concerné

SOLS ARGILEUX	SIS	CASIAS	ICPE
Moyen	0	4	0

Les informations sur les risques auxquels ce bien est exposé sont disponibles sur le site Géorisques georisques.gouv.fr (article R 125-26)

https: www.etat-risque.com s QJRCT

LES PLANS DE PREVENTIONS NATURELS

Type	Plan de Prevention des Risques	Exposition

Cette commune ne dispose d'aucun plan de prevention naturels

LES PLANS DE PREVENTIONS MINIERS

Type	Plans de Preventions des Risques	Exposition

Cette commune ne dispose d'aucun plan de prevention miniers

LES PLANS DE PREVENTIONS TECHNOLOGIQUES

Type	Plans de Preventions des Risques	Exposition

Cette commune ne dispose d'aucun plan de prevention technologique

ETAT DES RISQUES

Adresse de l'immeuble ou numéro de lot ou des parcelles concernées	Code postal ou code insee	Nom de la commune
2a Rue Georges Méliès 78390 Bois-d'Arcy BK 86	78390 (78073)	Bois-d'Arcy

Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels (PPRN)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR NATURELS — Oui ☐ Non ☒

Prescrit[1] ☐ ou anticipé[2] ☐ ou approuvé[3] ☐ ou approuvé et en cours de révision[4] ☐ Date

Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN — Oui ☐ Non ☐

Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés — Oui ☐ Non ☐

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPRM)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PPR MINIERS — Oui ☐ Non ☒

Prescrit[1] ☐ ou anticipé[2] ☐ ou approuvé[3] ☐ ou approuvé et en cours de révision[4] ☐ Date

Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM — Oui ☐ Non ☐

Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés — Oui ☐ Non ☐

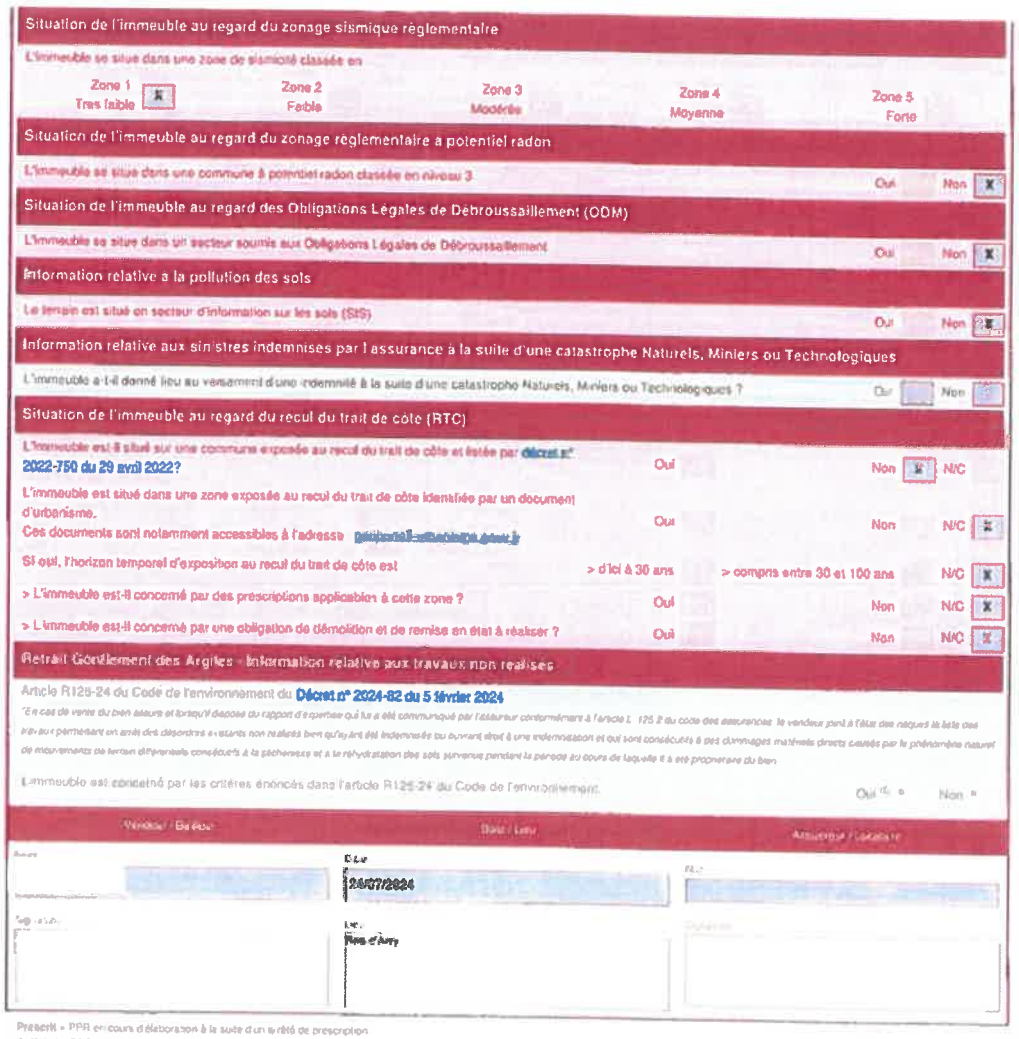
Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PPR TECHNOLOGIQUES — Oui ☐ Non ☒

Prescrit[1] ☐ ou approuvé[3] ☐ ou approuvé et en cours de révision[4] ☐ Date

Si oui, les risques technologiques pris en considération sont liés à — Effet toxique ☐ ou effet thermique ☐ ou effet de surpression ☐

- L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement — Oui ☐ Non ☐
- L'immeuble est situé en zone de prescription — Oui ☐ Non ☐
- si la transaction concerne un logement, des travaux prescrits ont été réalisés — Oui ☐ Non ☐
- si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location[5] — Oui ☐ Non ☐



Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

L'immeuble se situe dans une zone de sismicité classée en

Zone 1 Très faible	Zone 2 Faible	Zone 3 Modérée	Zone 4 Moyenne	Zone 5 Forte
X				

Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon

	Oui	Non
L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3		X

Situation de l'immeuble au regard des Obligations Légales de Débroussaillement (ODM)

	Oui	Non
L'immeuble se situe dans un secteur soumis aux Obligations Légales de Débroussaillement		X

Information relative à la pollution des sols

	Oui	Non
Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS)		X

Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance à la suite d'une catastrophe Naturels, Miniers ou Technologiques

	Oui	Non
L'immeuble a-t-il donné lieu au versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe Naturels, Miniers ou Technologiques ?		X

Situation de l'immeuble au regard du recul du trait de côte (RTC)

	Oui	Non	N/C
L'immeuble est-il situé sur une commune exposée au recul du trait de côte et listée par décret n° 2022-750 du 29 avril 2022?		X	
L'immeuble est situé dans une zone exposée au recul du trait de côte identifiée par un document d'urbanisme. Ces documents sont notamment accessibles à l'adresse georisques.gouv.fr			X
Si oui, l'horizon temporel d'exposition au recul du trait de côte est	> d'ici à 30 ans	> compris entre 30 et 100 ans	N/C X
> L'immeuble est-il concerné par des prescriptions applicables à cette zone ?	Oui	Non	N/C X
> L'immeuble est-il concerné par une obligation de démolition et de remise en état à réaliser ?	Oui	Non	N/C X

Retrait Gonflement des Argiles - Information relative aux travaux non réalisés

Article R125-24 du Code de l'environnement du Décret n° 2024-82 du 5 février 2024

"En cas de vente du bien assuré et lorsqu'il dispose du rapport d'expertise qui lui a été communiqué par l'assureur conformément à l'article L. 125-2 du code des assurances, le vendeur joint à l'état des risques la liste des arrêtés pris au cours des cinq années précédant celle de la vente, mentionnant un arrêté ayant été indemnisé au titre d'un sinistre ayant fait l'objet d'une indemnisation et qui sont consécutifs à des dommages matériels directs causés par le phénomène naturel de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols survenus pendant la période au cours de laquelle il a été propriétaire du bien."

	Oui	Non
L'immeuble est concerné par les critères énoncés dans l'article R125-24 du Code de l'environnement.		X

Vendeur / Bailleur	Date / Lieu	Acquéreur / Locataire
Nom :	Le : 24/07/2024	Nom :
Signature :	Lieu : Nice d'Arry	Signature :

Prescrit = PPR en cours d'élaboration à la suite d'un arrêté de prescription
Anticipé = PPR valant les nouveaux immeubles et bien immobiliers et rendu immédiatement opposable par arrêté préfectoral
Approuvé = PPR adopté et annexé au document d'urbanisme
Approuvé et en cours de révision = PPR adopté mais actuellement en cours de modification
Information non obligatoire au titre de l'information acquéreur locataire mais fortement recommandée
Si oui, le vendeur doit joindre à l'état des risques la liste des travaux non encore réalisés

Exposition sur les risques naturels, miniers ou technologiques, le potentiel radon, le retrait du trait de côte et les pollutions de sols : pour en savoir plus, consultez les sites internet georisques.gouv.fr et generiski-urbanisme.gouv.fr

En application des articles L. 125-5 et R125-23 du code de l'environnement

DGPR août 2024

ETAT DES NUISANCES SONORES AÉRIENNES

Les zones de bruit des plans d'exposition au bruit constituent des servitudes d'u banisme (art L 112-3 du code de l'urbanisme) et doivent à ce titre être notifiées à l'occasion de toute cession, locatio ou construction immobilière

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

N du Mis à jour le

2. Adresse | **Code postal ou insee** | **Commune**

2a Rue Georges Méliès 78390 Bois-d'Arcy | 78390 (78073) | Bois-d'Arcy

SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD D'UN OU PLUSIEURS PLANS D'EXPOSITION AU BRUIT (PEB)

>L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PEB Oui Non X

Révisé Approuvé Date

Si oui, nom de l'aérodrome

>L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux d'insonorisation Oui Non

Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés Oui Non

SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DU CLASSEMENT SONORE

L'immeuble se situe dans une zone de bruit d'un plan d'exposition au bruit définie comme

Hors Aucun	X	zone A[1] Très forte	zone B[2] Forte	zone C[3] modérée	zone D[4] Faible

[1] (intérieur de la courbe d'indice Lden 70)

[2] (entre la courbe d'indice Lden 70 et une courbe choisie entre Lden 65 celle et 62)

[3] (entre la limite extérieure de la zone B et la courbe d'indice Lden choisi entre 57 et 55)

[4] (entre la limite extérieure de la zone C et la courbe d'indice Lden 50). Cette zone n'est obligatoire que pour les aérodromes mentionnés au I de l'article 1609 quaservicies A du code général des impôts (et sous réserve des dispositions de l'article L 112-9 du code l'urbanisme pour les aérodromes dont le nombre de créneaux horaires attribuables fait l'objet d'une limitation réglementaire sur l'ensemble des plages horaires d'ouverture). Nota bene : Lorsque le bien se situe sur 2 zones, il convient de retenir la zone de bruit la plus importante.

DOCUMENTS DE REFERENCE PERMETTANT LA LOCALISATION DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE CONCERNEES

Document de référence

Le plan d'exposition au bruit est consultable sur le site Internet du Géoportail de l'institut national de l'information géographique et forestière (IGN) à l'adresse suivante https://www.geoportail.gouv.fr.

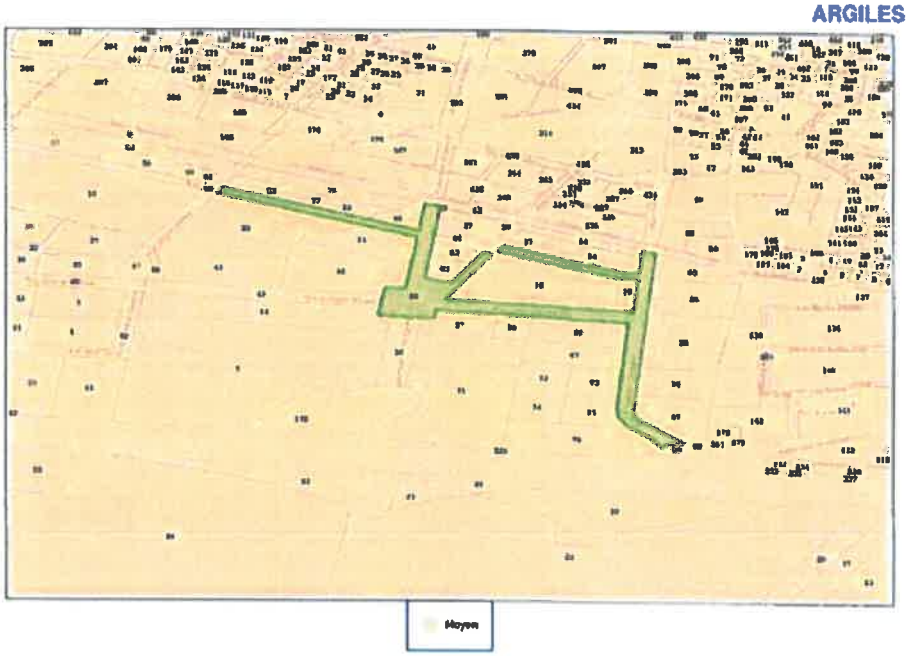
Le plan d'exposition au bruit de l'aérodrome de peut être consulté à la mairie de la commune de est sis l'immeuble.

Vendeur ou Bailleur | Date Lieu 24/07/2026 | Acquéreur ou Locataire

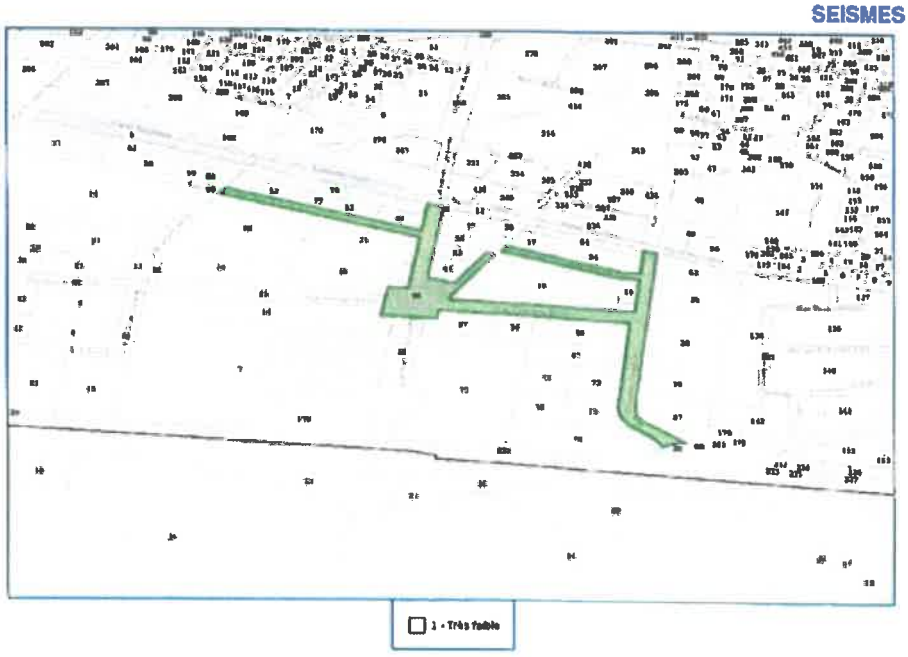
Information sur les nuisances sonores aériennes pour en savoir plus consultez le site Internet du ministère de la transition écologique et solidaire https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/

Modèle état des nuisances sonores aériennes | En application de l'article L 112-11 du code de l'urbanisme | MTES/DGAC/juin 2020

ARGILES



SEISMES



POTENTIEL RADON



CASIAS



SECTEURS D'INFORMATIONS SUR LES SOLS SIS - À MOINS DE 500 MÈTRES

Aucun site SIS à moins de 500 mètres

CARTE DES ANCIENS SITES INDUSTRIELS ET ACTIVITÉS DE SERVICES CASIAS - À MOINS DE 500 MÈTRES

SSP3878442	(Etat indéterminé) 34 avenue Paul Vaillant Couturier	145 Mètres	Détails
SSP3878445	(Etat indéterminé) Route nationale 12	204 Mètres	Détails
SSP3878441	(Etat indéterminé) 33 avenue Paul Vaillant Couturier	283 Mètres	Détails
SSP3878446	(Etat indéterminé) 41 avenue Paul Vaillant Couturier	432 Mètres	Détails

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ICPE - À MOINS DE 500 MÈTRES

Aucun site ICPE à moins de 500 mètres

Ministère du Développement Durable

Préfecture
Commune : Bois-d'Arcy

Déclaration de sinistres indemnisés

en application du IV de l'article L 125-5 du Code l'environnement

Adresse de l'immeuble
2a Rue Georges Méliès 78390 Bois-d'Arcy
78390 Bois-d'Arcy

Arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophes au profit de la commune

Sinistres indemnisés dans le cadre d'une reconnaissance de l'état de catastrophe
Cochez les cases OUI ou NON si, à votre connaissance, l'immeuble a fait l'objet d'une indemnisation suite à des dommages consécutifs à chacun des événements

[illegible]	Sécheresse	Du 31/03/2022 au 29/09/2022	09/06/2023		OUI		NON
INTE1832208A	Sécheresse	Du 01/10/2018 au 31/12/2018	30/11/2019		OUI		NON
INTE1615468A	Inondations et/ou Coulées de Boue	Du 28/05/2016 au 05/06/2016	09/06/2016		OUI		NON
IOCE 0321434	Sécheresse	Du 01/07/2003 au 30/09/2003	13/01/2011		OUI		NON
IOCE0814202A	Sécheresse	Du 01/07/2003 au 30/09/2003	14/06/2008		OUI		NON
IOCE0814202A	Sécheresse	Du 01/01/2005 au 31/03/2005	14/06/2008		OUI		NON
IOCE0814202A	Sécheresse	Du 01/07/2005 au 30/09/2005	14/06/2008		OUI		NON
IOCE0814202A	Sécheresse	Du 01/01/2006 au 31/03/2006	14/06/2008		OUI		NON
INTE9900627A	Mouvement de Terrain	Du 25/12/1999 au 28/12/1999	30/12/1999		OUI		NON

Cachet - Signature du vendeur ou du bailleur

Etablie le : 24/07/2024

Nom du vendeur ou du bailleur :

Nom de l'acquéreur ou du locataire :

Pour en savoir plus, chacun peut consulter en préfecture ou en mairie ou sur Internet (www.georisques.gouv.fr)

DPA DURANCEAU – PARTENAIRES & ASSOCIES

Delphine DURANCEAU (GRASSE)
Présidente LD le droit stricto sensu
Droit des Affaires
Droit Bancaire
Droit des Mesures d'Exécution
Droit de la Consommation

Magalie PIN (AIX)
Droit des Affaires
Droit des Contrats
Droit des Sociétés

Collaborateurs et Partenaires locaux

HENRI DE LANGLE (PARIS)
Droit Bancaire
Droit des Mesures d'Exécution
Droit des Affaires

CAMPOCASSO & ASSOCIES (MARSEILLE)
Droit des Assurances et
Réparation des préjudices corporels

Stéphanie MOUTET
Droit Bancaire
Droit des Mesures d'Exécution
Droit de la Consommation

Fabrice SCIPO
Droit Immobilier
Droit Pénal

RD AVOCATS (NIMES)
Sonia HARNIST
Droit Bancaire
Droit des Mesures d'Exécution

Gaëlle HARRAR (NICE)
Droit Bancaire
Droit des Mesures d'Exécution

Coordonnées centralisées :

Cabinet d'Aix en Pce (Siège)
Domaine des Plantiers
150 Route de Berre
13510 EGUILLES

Tel : 04 42 27 45 56
Fax : 04 42 53 36 33
secretariat@dpa-avocats.com
procedures@dpa-avocats.com

SELARL INTERBARREAUX
RCS AIX 752 962 621
www.dpa-avocats.com

IBAN :
FR26 3000 4029 2200 0100 4418 195

Mairie de BOIS D'ARCY
Service urbanisme et foncier
2 Av. Paul Vaillant Couturier
78390 Bois-d'Arcy

Eguilles, le 28 novembre 2022

LRAR n° 1A 202 983 2619 4

Dossier suivi à AIX EN PROVENCE (Siège)
Ligne de votre correspondant : 04 42 27 45 56
E-mail : saisies.immobilieres@dpa-avocats.com

N.REF.

V.REF.

Madame, Monsieur le Maire,

A la requête du CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT, je poursuis la vente aux enchères publiques des biens et droit immobiliers ci-après désignés :

Sur la commune de **BOIS D'ARCY (78390), Yvelines,** dans un ensemble immobilier à usage de résidence de tourisme soumis au régime de la copropriété dénommé **« LES PORTES DU CANAL »** sis au lieudit **« Chemin de Puits à Loup » dénommée « La Croix Bonnet »** cadastré :

- Section BK numéro 18 pour une contenance de 01ha 45a 11ca
- Section BK numéro 19 pour une contenance de 10a 00ca

Pour une superficie totale de **01ha 55a 11ca**, les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

Le LOT NUMERO QUATRE CENT SEPT (407) :

Un **APPARTEMENT** de type T3 situé au RDC du bâtiment D comprenant :

Cuisine/séjour, deux chambres avec placard, salle d'eau avec w.c., entrée avec placard d'une superficie habitable de 56.64 m² environ et deux terrasses.

Et les 83/10.000èmes des parties communes générales.

Delphine DURANCEAU (GRASSE)
Présidente LD le droit stricto sensu
Droit des Affaires
Droit Bancaire
Droit des Mesures d Exécution
Droit de la Consommation

Magalie PIN (AIX)
Droit des Affaires
Droit des Contrats
Droit des Sociétés

Collaborateurs et Partenaires locaux

HENRI DE LANGLE (PARIS)
Droit Bancaire
Droit des Mesures d Exécution
Droit des Affaires

CAMPOCASSO & ASSOCIES (MARSEILLE)
Droit des Assurances et
Réparation des préjudices corporels

Stéphanie MOUTET
Droit Bancaire
Droit des Mesures d'Exécution
Droit de la Consommation

Fabrice SCIFO
Droit Immobilier
Droit Pénal

RD AVOCATS (NIMES)
Sonia HARNIST
Droit Bancaire
Droit des Mesures d'Exécution

Gaëlle HARRAR (NICE)
Droit Bancaire
Droit des Mesures d Exécution

Coordonnées centralisées :

Cabinet d'Aix en Pce (Siège)
Domaine des Plantiers
150 Route de Berre
13510 EGUILLES

Tel : 04 42 2[illegible] 45 56
Fax : 04 42 53 36 34
secretariat@dpa-avocats.com,
procedures@dpa-avocats.com

SELARL INTERBARREAUX
RCS AIX 752 962 621
www.dpa-avocats.com

IBAN :
FR76 3000 4023 7200 0100 4418 195

Le LOT NUMERO CINQ CENT QUARANTE (540) :

Un **PARKING** extérieur d'une superficie de 12.50 m² environ.

Et les 3/10.000èmes des parties communes générales.

Tels que lesdits biens existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

L'ensemble immobilier a fait l'objet :

- D'un procès-verbal de cadastre n° 1224 en date du 23 juin 2006 dont une expédition a été publiée au bureau du service de la publicité foncière de VERSAILLES, le 28 juin 2006 sous les références volume 2006 P numéro 3752.

- D'un Règlement de copropriété et état descriptif de division aux termes d'un acte reçu le 25 février 2008 par Maître CAFLERS, notaire à NICE, dont une expédition a été publiée au bureau du service de la publicité foncière de VERSAILLES, le 31 mars 2008 sous les références volume 2008 P numéro 1908 suivi d'une correction de la formalité en date du 14 avril 2008 sous les références volume 2008 D numéro 3506.

Je vous remercie de me préciser au plus tôt si ces biens et droits immobiliers sont soumis au droit de préemption urbain de la Commune, afin que le Greffier du Tribunal Judiciaire de VERSAILLES puisse vous aviser officiellement de la vente aux enchères.

Je vous demanderais également de bien vouloir me faire savoir si les biens et droits immobiliers qui vont être vendus :

I. -

- sont, ou non, situés dans une zone à risque d'exposition au plomb au sens des dispositions des articles L. 32-5 et R 32-8 et suivants du Code de la Santé publique.

Dans l'affirmative, vous voudrez bien m'adresser copie des arrêtés préfectoral et municipal.

II. -

- sont, ou non situés dans une zone contaminée au sens de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999 tendant à protéger les acquéreurs d'immeubles contre les termites, mérules et autres insectes xylophages ;

Dans l'affirmative, vous voudrez bien me transmettre une copie de l'arrêté préfectoral.

DPA DURANCEAU – PARTENAIRES & ASSOCIES

Delphine DURANCEAU (GRASSE)
Présidente LD le droit stricto sensu
Droit des Affaires
Droit Bancaire
Droit des Mesures d'Exécution
Droit de la Consommation

Magalie PIN (AIX)
Droit des Affaires
Droit des Contrats
Droit des Sociétés

Collaborateurs et Partenaires locaux

HENRI DE LANGLE (PARIS)
Droit Bancaire
Droit des Mesures d'Exécution
Droit des Affaires

CAMPOCASSO & ASSOCIES (MARSEILLE)
Droit des Assurances et
Réparation des préjudices corporels

Stéphanie MOUTET
Droit Bancaire
Droit des Mesures d'Exécution
Droit de la Consommation

Fabrice SCIFO
Droit Immobilier
Droit Pénal

RD AVOCATS (NIMES)
Sonia HARNIST
Droit Bancaire
Droit des Mesures d'Exécution

Gaëlle HARRAR (NICE)
Droit Bancaire
Droit des Mesures d'Exécution

Coordonnées centralisées :

Cabinet d'Aix en Pce (Siège)
Domaine des Plantiers
150 Route de Berre
13510 EGUILLES

Tel : 04 42 27 45 56
Fax : 04 42 53 36 33
secretariat@dpa-avocats.com
procedures@dpa-avocats.com

SELARL INTERBARREAUX
RCS AIX 752 962 621
www.dpa-avocats.com

IBAN :
FR76 3000 4023 7200 0100 4418 195

Vous voudrez bien me préciser, enfin, si vous allez user des pouvoirs qui vous sont conférés par l'article L.133-2 du Code de la construction et de l'habitation en cas de carence du propriétaire et, enfin, si des mesures préventives ou curatives de lutte contre les termites ont été prises.

III. –

Merci également de m'indiquer à quelle date le permis de construire a été régularisé et si la propriété bénéficie de la conformité.

IV –

Je vous prie en dernier lieu de trouver sous ce pli :

- formulaire de demande de certificat d'urbanisme en double exemplaire, ainsi que la pièce y annexée, à savoir : plan cadastral.

Je vous remercie de bien vouloir me délivrer dans les meilleurs délais, un certificat d'urbanisme relatif aux biens immobiliers objet de ma demande.

Dans l'attente de vous lire,

Je vous prie de croire, Madame, Monsieur le Maire, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.

Delphine DURANCEAU

P.J. : CU en 2 exemplaires + plan cadastral.

Demande de
Certificat d'urbanisme

cerfa
N° 13410*01

* Informations nécessaires à l'instruction du certificat d'urbanisme

Vous pouvez utiliser ce formulaire pour :

- Connaître le droit de l'urbanisme applicable sur un terrain
- Savoir si l'opération que vous projetez est réalisable

C U
Dpt Commune Année N° de dossier

La présente demande a été reçue à la mairie

le Cachet de la mairie et signature du receveur

*1 - Objet de la demande de certificat d'urbanisme

☒ a) Certificat d'urbanisme d'information
Indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain

☐ b) Certificat d'urbanisme opérationnel
Indique en outre si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée

*2 - Identité du ou des demandeurs

Le demandeur sera le titulaire du certificat et destinataire de la décision
Si la demande est présentée par plusieurs personnes, indiquez leurs coordonnées sur la fiche complémentaire.

Vous êtes un particulier Madame ☐ Monsieur ☐
Nom _____ Prénom : _____

Vous êtes une personne morale
Dénomination : SELARL DURANCEAU- PARTENAIRES & ASSOCIES Raison sociale : SELARL
N° SIRET 752 962 621 00013 Catégorie juridique : 741
Représentant de la personne morale : Madame ☒ Monsieur ☐
Nom DURANCEAU Prénom : Delphine

3 - Coordonnées du demandeur

* Adresse : Numéro : 150 Voie Route de Berre – Domaine des Plantiers
Lieu-dit _____ Localité : EGUILLES
Code postal 1 3 5 1 0 BP _____ Cedex _____
Si le demandeur habite à l'étranger : Pays _____ Division territoriale : _____

☒ J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante : saisies.immobilieres @ dpa-avocats.com
J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courriel électronique ou, au plus tard, celle de l'envoi de ce courriel électronique augmentée de huit jours.

4 - Le terrain

* Localisation du (ou des) terrain(s)
Les informations et plans (voir liste des pièces à joindre) que vous fournissez doivent permettre à l'administration de localiser précisément le (ou les) terrain(s) concerné(s) par votre projet
Le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire

Adresse du (ou des) terrain(s) :
Numéro _____ Voie _____
Lieu-dit « Chemin de Puits à Loup » Localité BOIS D'ARCY
Code postal 78390 BP _____ Cedex _____
Références cadastrales : section et numéro[1] (si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez indiquer les premières ci dessous et les suivantes sur une feuille séparée) Section BK numéro 18 - 19
* Superficie du (ou des) terrain(s) (en m²) : 15 511 m²

1 En cas de besoin, vous pouvez vous renseigner auprès de la mairie

*5 - Cadre réservé à l'administration - Mairie -

Articles L.111-4 et R.410-13 du code de l'urbanisme

État des équipements publics existants

Le terrain est-il déjà desservi ?

Équipements :

Voirie	Oui ☐	Non ☐
Eau potable	Oui ☐	Non ☐
Assainissement	Oui ☐	Non ☐
Électricité	Oui ☐	Non ☐

Observations :

État des équipements publics prévu

La collectivité a-t-elle un projet de réalisation d'équipements publics desservant le terrain ?

Équipements		Par quel service ou concessionnaire?	Avant le
Voirie	Oui ☐ Non ☐		
Eau potable	Oui ☐ Non ☐		
Assainissement	Oui ☐ Non ☐		
Électricité	Oui ☐ Non ☐		

Observations :

*6 - Engagement du (ou des) demandeurs

Je certifie exactes les informations mentionnées ci-dessus

A EGUILLES

Le 28/11/2022

Signature du (des) demandeur(s)

Votre demande doit être établie en deux exemplaires pour un certificat d'urbanisme d'information ou quatre exemplaires pour un certificat d'urbanisme opérationnel. Elle doit être déposée à la mairie du lieu du projet.

Vous devrez produire :

- un exemplaire supplémentaire, si votre projet se situe en périmètre protégé au titre des monuments historiques ;
- deux exemplaires supplémentaires, si votre projet se situe dans un coeur de parc national.

Si vous êtes un particulier : la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux réponses contenues dans ce formulaire pour les personnes physiques. Elle garantit un droit d'accès aux données nominatives les concernant et la possibilité de rectification. Ces droits peuvent être exercés à la mairie. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande.

Si vous souhaitez vous opposer à ce que les informations nominatives comprises dans ce formulaire soient utilisées à des fins commerciales, cochez la case ci-contre : ☐

2 Indiquez la destination du ou des bâtiments projetés parmi les destinations suivantes : habitation, hébergement, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, service public ou d'intérêt collectif

3 La Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction, calculée à partir du nu extérieur des murs de façade, y compris les combles et les sous-sols non aménageables, les balcons, les loggias, les toitures-terrasses accessibles. La Surface Hors Œuvre Nette (SHON) est obtenue après déduction de la surface des combles et sous-sols non aménageables, des surfaces non closes, des surfaces de stationnement, des surfaces des bâtiments agricoles, des serres de production (Article R. 112-2 du code de l'urbanisme)

cerfa
N° 51191*01

Comment constituer le dossier de demande de certificat d'urbanisme

Article L.410-1 et suivants ; R.410-1 et suivants du code de l'urbanisme

1. Qu'est-ce qu'un certificat d'urbanisme ?

• Il existe deux types de certificat d'urbanisme
a) Le premier est un certificat d'urbanisme d'information. Il permet de connaître le droit de l'urbanisme applicable au terrain et renseigne sur :
- les dispositions d'urbanisme (par exemple les règles d'un plan local d'urbanisme),
- les limitations administratives au droit de propriété (par exemple une zone de protection de monuments historiques),
- la liste des taxes et des participations d'urbanisme

b) Le second est un certificat d'urbanisme opérationnel. Il indique, en plus des informations données par le certificat d'urbanisme d'information, si le terrain peut être utilisé pour la réalisation d'un projet et l'état des équipements publics (voies et réseaux) existants ou prévus qui desservent ou desserviront ce terrain.

• Combien de temps le certificat d'urbanisme est-il valide ?
La durée de validité d'un certificat d'urbanisme (qu'il s'agisse d'un « certificat d'urbanisme d'information » ou d'un « certificat d'urbanisme opérationnel ») est de 18 mois à compter de sa délivrance

• La validité du certificat d'urbanisme peut-elle être prolongée ?
Le certificat d'urbanisme peut être prorogé par périodes d'une année aussi longtemps que les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'utilité publique, le régime des taxes et des participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé.
Vous devez faire votre demande par lettre sur papier libre en double exemplaire, accompagnée du certificat à proroger, et l'adresser au maire de la commune où se situe le terrain. Vous devez présenter votre demande au moins 2 mois avant l'expiration du délai de validité du certificat d'urbanisme à proroger.

• Quelle garantie apporte-t-il ?
Lorsqu'une demande de permis ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de validité d'un certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme et les limitations administratives au droit de propriété existant à la date du certificat seront applicables au projet de permis de construire ou d'aménager ou à la déclaration préalable, sauf si les modifications sont plus favorables au demandeur.
Toutefois, les dispositions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique seront applicables, même si elles sont intervenues après la date du certificat d'urbanisme.

2. Modalités pratiques

• Comment constituer le dossier de demande ?
Pour que votre dossier soit complet, joignez les pièces dont la liste vous est fournie dans le tableau ci-après. S'il manque des informations ou des pièces justificatives, cela retardera l'instruction de votre dossier.

• Combien d'exemplaires faut-il fournir ?
Vous devez fournir deux exemplaires pour les demandes de certificat d'urbanisme de simple information et quatre exemplaires pour les demandes de certificat d'urbanisme opérationnel.

• Où déposer la demande de certificat d'urbanisme ?
La demande doit être adressée à la mairie de la commune où se situe le terrain. L'envoi en recommandé avec avis de réception est conseillé afin de disposer d'une date précise de dépôt. Vous pouvez également déposer directement votre demande à la mairie.

• Quand sera donnée la réponse ?
Le délai d'instruction est de :
- 1 mois pour les demandes de certificat d'urbanisme d'information ;
- 2 mois pour les demandes de certificat d'urbanisme opérationnel.

Si aucune réponse ne vous est notifiée dans ce délai, vous serez titulaire d'un certificat d'urbanisme tacite.
Attention : ce certificat d'urbanisme ne porte pas sur la réalisation d'un projet mais uniquement sur les garanties du certificat d'urbanisme d'information (liste des taxes et participations d'urbanisme et limitations administratives au droit de propriété).

3. Pièces à joindre à votre demande

Si vous souhaitez obtenir un certificat d'urbanisme d'information, vous devez fournir la pièce CU1.
Si vous souhaitez obtenir un certificat d'urbanisme opérationnel, vous devez fournir les pièces CU1 et CU2. La pièce CU3 ne doit être jointe que s'il existe des constructions sur le terrain.

Cocher les cases correspondant aux pièces jointes à votre demande

Pièces à joindre	A quoi ça sert ?	Conseils
☒ **CU1.** **Un plan de situation**	Il permet de voir la situation du terrain à l'intérieur de la commune et de connaître les règles d'urbanisme qui s'appliquent dans la zone où il se trouve. Il permet également de voir s'il existe des servitudes et si le terrain est desservi par des voies et des réseaux.	Pour une meilleure lisibilité du plan de situation, vous pouvez : - Rappeler l'adresse du terrain. Représenter les voies d'accès au terrain ; - Représenter des points de repère. L'échelle et le niveau de précision du plan de situation dépendent de la localisation du projet Ainsi, une échelle de 1/25000 (ce qui correspond par exemple à une carte de randonnée) peut être retenue pour un terrain situé en zone rurale ; Une échelle comprise entre 1/2000 et 1/5000 (ce qui correspond par exemple au plan local d'urbanisme ou à un plan cadastral) peut être adaptée pour un terrain situé en ville
Pièces à joindre pour une demande de certificat d'urbanisme opérationnel		
☐ **CU2.** **Une note descriptive succincte**	Elle permet d'apprécier la nature et l'importance de l'opération. Elle peut comprendre des plans, des croquis, des photos	Elle précise selon les cas : - la description sommaire de l'opération projetée (construction, lotissement, camping, golf, aires de sport ...), - la destination et la localisation approximative des bâtiments projetés dans l'unité foncière, s'il y a lieu ; - la destination des bâtiments à conserver ou à démolir, s'il en existe.
S'il existe des constructions sur le terrain :		
☐ **CU3.** **Un plan du terrain, s'il existe des constructions.**	Il est nécessaire lorsque des constructions existent déjà sur le terrain. Il permet de donner une vue d'ensemble	Il doit seulement indiquer l'emplacement des bâtiments existants

Note descriptive succincte du projet

Vous pouvez vous aider de cette feuille pour rédiger la note descriptive succincte de votre projet lorsque la demande porte sur un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L. 410-1 b), si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée.

Description sommaire de l'opération projetée (construction, lotissement, camping, golf, aires de sport...)

Si votre projet concerne un ou plusieurs bâtiments

- Indiquez la destination et la localisation approximative des bâtiments projetés dans l'unité foncière :

- Indiquez la destination des bâtiments à conserver ou à démolir.

Vous pouvez compléter cette note par des feuilles supplémentaires, des plans, des croquis, des photos. Dans ce cas, précisez ci-dessous la nature et le nombre des pièces fournies.

Département :
YVELINES

Commune
BOIS D ARCY

Section BK
Feuille 000 BK 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition 1/1250

Date d'édition 22/09/2022
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

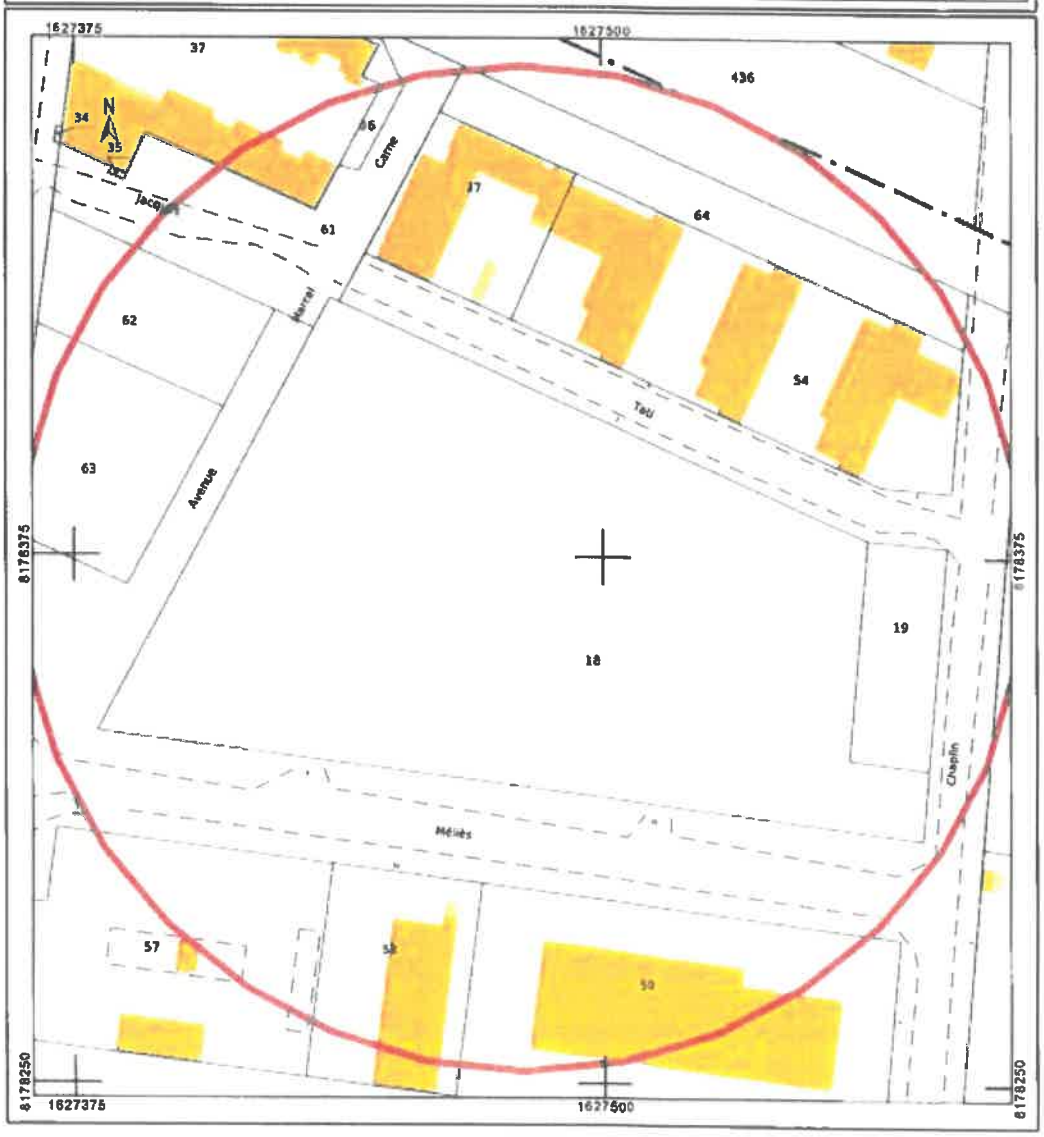
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
VERSAILLES - Accueil et délivrance de documents
ouvert du lundi au vendredi 8h30/12h - 13h30/16h sauf le mercredi de 8h30/12h
78015
78015 VERSAILLES
tél 01 30 97 44 52 -fax 01 30 97 45 76
cdif.versailles@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par

cadastre.gouv.fr





DESTINATAIRE

LA POSTE

Numéro de l'envoi 1A 202 983 2619 4

RECOMMANDÉ AVEC AVIS DE RÉCEPTION

EXPÉDITEUR

Conservez ce feuillet, il sera nécessaire en cas de réclamation.
Les conditions spécifiques de vente de la lettre recommandée sont disponibles dans votre bureau de poste ou sur le site www.laposte.fr.
Pensez également à la Lettre recommandée en ligne, consultez www.laposte.fr.

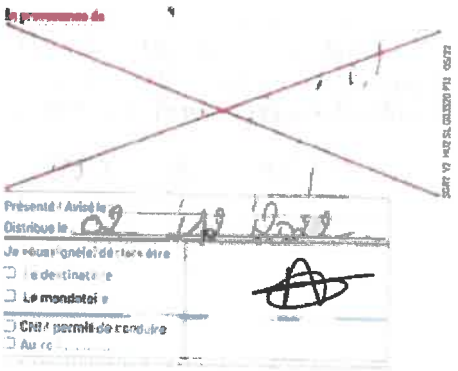
ECOLOGIC

PREUVE DE DÉPÔT
À CONSERVER PAR LE CLIENT

Date :

Prix :

Niveau de garantie : 16 € 153 € 458 €



RECOMMANDÉ :
AVIS DE RÉCEPTION
AR 1A 202 983 2619 4

Lettre RAR - 221M465

FRAB

Selarl Duranceau Partenaires et Associés
Domaine des Plantons
150 Route de Berre
13510 EGUILLES

REPUBLIQUE FRANCAISE

Bois d'Arcy

DOSSIER : N° CU 078 073 22 B0328
Déposé le : 01/12/2022
Demandeur : SELARL
DURANCEAU- PARTENAIRES & ASSOCIES
Sur un terrain sis à : CHEMIN DU PUITS A LOUP
à BOIS D'ARCY (78390)
Référence(s) cadastrale(s) : BK 18 (14511 m²),
BK 19 (1000 m²)

CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION

DÉLIVRÉ PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Le Maire,

Vu la demande d'un certificat d'urbanisme indiquant, en application des articles L 410-1, R 410-1 et suivants du code de l'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations applicables,
VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 27 septembre 2016 ;
VU la modification simplifiée N°1 approuvée le 13 juin 2019 ;
VU la révision du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 6 juillet 2021 ;
VU l'arrêté n°2020/352 en date du 12 Novembre 2020, portant délégation de fonction et de signature à Monsieur Philippe GIUDICELLI, 3ème Maire-Adjoint en charge de l'urbanisme, du patrimoine et de l'habitat ;

CERTIFIE

Article 1

Les règles d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété applicables au terrain sont mentionnées aux articles 2 et suivants du présent certificat.
Conformément au quatrième alinéa de l'article L 410-1 du code de l'urbanisme, si une demande de permis de construire, d'aménager ou de démolir ou si une déclaration préalable est déposée dans le délai de dix-huit mois à compter de la date du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à cette date ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions qui ont pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique

Article 2

Les articles suivants du code de l'urbanisme sont notamment applicables :
art. L.111-6, L.111-7, L.111-8, L.111-10, art. R111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.
Le terrain est situé en zone ULa du Plan Local d'Urbanisme.

Article 3

Droit de préemption affecté au dossier :

Le terrain est soumis au droit de préemption urbain simple pris par délibération du Conseil Municipal en date du 5 avril 2016, au bénéfice de la commune de Bois d'Arcy.

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire devra faire une déclaration d'intention d'aliéner auprès du bénéficiaire du droit de préemption. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée. SANCTION : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

Article 4

Régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain :
(Articles l 332-6 et suivants du code de l'urbanisme)

TA Communale	Taux = 5 %
TA Départementale	Taux = 1.3 %
TA Régionale	Taux = 1 %
Redevance d'Archéologie Préventive	Taux = 0,4 %

Article 5

Les contributions cochées ci-dessous pourront être prescrites (article L 332-28 du Code de l'Urbanisme) : par le permis de construire, le permis d'aménager ou les prescriptions faites par l'autorité compétente à l'occasion d'une déclaration préalable

Participations exigibles sans procédure de délibération préalable.

☐ Participations pour équipements publics exceptionnels (article L 332-8)

Participations préalablement instaurées par délibération.

☐ Participation au renforcement du réseau d'assainissement

Article 6

Préalablement à la réalisation de votre projet, les formalités suivantes pourront être nécessaires :

INFORMATIONS ADMINISTRATIVES

Le présent certificat ne vaut pas autorisation de construire. Toute construction fera l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme.
Les raccordements aux réseaux publics ou privés sont à la charge du constructeur.

Fait pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Bois d'Arcy, le 29 décembre 2022

MAIRIE DE BOIS-D'ARCY * 78390 *

Par délégation du Maire,
Philippe GIUDICELLI,

Adjoint en charge de
l'Urbanisme, du Patrimoine
et de l'Habitat

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

Le (ou les) demandeur(s) peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

Durée de validité : Le certificat d'urbanisme a une durée de validité de 18 mois. Il peut être prorogé par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée du certificat pour lequel vous demandez la prorogation au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.
A défaut de notification d'une décision expresse portant prorogation du certificat d'urbanisme dans le délai de deux mois suivant la réception en mairie de la demande, le silence gardé par l'autorité compétente vaut prorogation du certificat d'urbanisme. La prorogation prend effet au terme de la validité de la décision initiale (Art. .R. 410-17-1)
Le délai de dix-huit mois prévu au quatrième alinéa de l'article L. 410-1 court à compter de la date d'acquisition du certificat d'urbanisme tacitement obtenu en application des dispositions de l'article R. 410-12, nonobstant toute délivrance ultérieure d'un certificat d'urbanisme exprès.

Effets du certificat d'urbanisme : le certificat d urbanisme est un acte administratif d'information, qui constate le droit applicable en mentionnant les possibilités d'utilisation de votre terrain et les différentes contraintes qui peuvent l'affecter. Il n'a pas valeur d'autorisation pour la réalisation des travaux ou d'une opération projetée.
Le certificat d'urbanisme crée aussi des droits à votre égard. Si vous déposez une demande d'autorisation (par exemple une demande de permis de construire) dans le délai de validité du certificat, les nouvelles dispositions d'urbanisme ou un nouveau régime de taxes ne pourront pas vous être opposées, sauf exceptions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Prolongation de validité : Conformément à l'article R 410-17 du Code de l'Urbanisme, le certificat d'urbanisme peut être prorogé par périodes d'une année sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé
La demande de prorogation, formulée en double exemplaire, par lettre accompagnée du certificat à proroger, est déposée et transmise dans les conditions prévues à l'article R 410-3 du Code de l'Urbanisme

Recours obligatoire à un architecte : L'établissement du projet architectural par un architecte est obligatoire pour toutes constructions. Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques ou exploitations agricoles à responsabilité limitée à associé unique qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction, à usage autre agricole dont la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas 150 m².

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE, DU DÉVELOPPEMENT ET DE L'AMÉNAGEMENT DURABLES

Demande de
Certificat d'urbanisme

cerfa
N° 13410*01

* Informations nécessaires à l'instruction du certificat d'urbanisme

- Connaître le droit de l'urbanisme applicable sur un terrain
- Savoir si l'opération que vous projetez est réalisable

CU 78 073 22 B 22 8

La présente demande a été reçue à la mairie

le 02/12/2022

MAIRIE DE BOIS D'ARCY

1 - Objet de la demande de certificat d'urbanisme

☒ a) Certificat d'urbanisme d'information
Indique les dispositions d'urbanisme, les limitations administratives au droit de propriété et la liste des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain

☐ b) Certificat d'urbanisme opérationnel
Indique en outre si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée

2 - Identité du ou des demandeurs

Le demandeur sera le titulaire du certificat et destinataire de la décision
Si la demande est présentée par plusieurs personnes, indiquez leurs coordonnées sur la fiche complémentaire

Vous êtes un particulier Madame ☐ Monsieur ☐

Nom : _____ Prénom : _____

Vous êtes une personne morale

Dénomination : SELARL DURANCEAU- PARTENAIRES & ASSOCIES Raison sociale : SELARL

N° SIRET : 752 962 621 00013 Catégorie juridique : 7410

Représentant de la personne morale : Madame ☒ Monsieur ☐

Nom : DURANCEAU Prénom : Delphine

3 - Coordonnées du demandeur

* Adresse : Numéro : 150 Voie : Route de Berre – Domaine des Plantiers

Lieu-dit : _____ Localité : EGUILLES

Code postal : 13510 BP : _____ Cedex : _____

Si le demandeur habite à l'étranger : Pays : _____ Division territoriale : _____

☒ J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante : saisies.immobilieres@dpa-avocats.com

J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, au plus tard, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.

4 - Le terrain

* Localisation du (ou des) terrain(s)

Les informations et plans (voir liste des pièces à joindre) que vous fournissez doivent permettre à l'administration de localiser précisément le (ou les) terrain(s) concerné(s) par votre projet

Le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire

Adresse du (ou des) terrain(s) :

Numéro : _____ Voie : _____

Lieu-dit : « Chemin de Puits à Loup » Localité : BOIS D'ARCY

Code postal : 78390 BP : _____ Cedex : _____

Références cadastrales : section et numéro[1] (si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez indiquer les premières ci-dessous et les suivantes sur une feuille séparée) : Section BK numéro 18 - 19

* Superficie du (ou des) terrain(s) (en m²) : 15 511 m²

1 En cas de besoin, vous pouvez vous renseigner auprès de la mairie

*5 - Cadre réservé à l'administration - Mairie -

Articles L.111-4 et R 410-13 du code de l'urbanisme

État des équipements publics existants — **Observations :**

Le terrain est-il déjà desservi ?

Équipements :

Voirie	Oui ☐	Non ☐
Eau potable	Oui ☐	Non ☐
Assainissement	Oui ☐	Non ☐
Électricité	Oui ☐	Non ☐

État des équipements publics prévu

La collectivité a-t-elle un projet de réalisation d'équipements publics desservant le terrain ?

Équipements		Par quel service ou concessionnaire?	Avant le
Voirie	Oui ☐ Non ☐		
Eau potable	Oui ☐ Non ☐		
Assainissement	Oui ☐ Non ☐		
Électricité	Oui ☐ Non ☐		

Observations :

*6 - Engagement du (ou des) demandeurs

Je certifie exactes les informations mentionnées ci-dessus

A EGUILLES

Le 28/11/2022

Signature du (des) demandeur(s)

Votre demande doit être établie en deux exemplaires pour un certificat d'urbanisme d'information ou quatre exemplaires pour un certificat d'urbanisme opérationnel. Elle doit être déposée à la mairie du lieu du projet.

Vous devrez produire :

- un exemplaire supplémentaire, si votre projet se situe en périmètre protégé au titre des monuments historiques ;
- deux exemplaires supplémentaires, si votre projet se situe dans un cœur de parc national.

Si vous êtes un particulier, la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux réponses contenues dans ce formulaire pour les personnes physiques. Elle garantit un droit d'accès aux données nominatives les concernant et la possibilité de rectification. Ces droits peuvent être exercés à la mairie. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande.

Si vous souhaitez vous opposer à ce que les informations nominatives comprises dans ce formulaire soient utilisées à des fins commerciales, cochez la case ci-contre : ☐

2 Indiquez la destination du ou des bâtiments projetés parmi les destinations suivantes : habitation, hébergement, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, service public ou d'intérêt collectif.

3 La Surface Hors Œuvre Brute (SHOB) d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction, calculée à partir du nu extérieur des murs de façade, y compris les combles et les sous-sols non aménageables, les balcons, les loggias, les toitures-terrasses accessibles. La Surface Hors Œuvre Nette (SHON) est obtenue après déduction de la surface des combles et sous-sols non aménageables, des surfaces non closes, des surfaces de stationnement, des surfaces des bâtiments agricoles, des serres de production (Article R. 112-2 du code de l'urbanisme).

Comment constituer le dossier de demande de certificat d'urbanisme

cerfa N° 51191*01

Article L.410-1 et suivants ; R.410-1 et suivants du code de l'urbanisme

1. Qu'est-ce qu'un certificat d'urbanisme ?

• Il existe deux types de certificat d'urbanisme

a) Le premier est un certificat d'urbanisme d'information. Il permet de connaître le droit de l'urbanisme applicable au terrain et renseigne sur :

- les dispositions d'urbanisme (par exemple les règles d'un plan local d'urbanisme),
- les limitations administratives au droit de propriété (par exemple une zone de protection de monuments historiques),
- la liste des taxes et des participations d'urbanisme.

b) Le second est un certificat d'urbanisme opérationnel. Il indique, en plus des informations données par le certificat d'urbanisme d'information, si le terrain peut être utilisé pour la réalisation d'un projet et l'état des équipements publics (voies et réseaux) existants ou prévus qui desserviront ce terrain.

• Combien de temps le certificat d'urbanisme est-il valide ?

La durée de validité d'un certificat d'urbanisme (qu'il s'agisse d'un « certificat d'urbanisme d'information » ou d'un « certificat d'urbanisme opérationnel ») est de 18 mois à compter de sa délivrance.

• La validité du certificat d'urbanisme peut-elle être prolongée ?

Le certificat d'urbanisme peut être prorogé par périodes d'une année aussi longtemps que les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'utilité publique, le régime des taxes et des participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé.

Vous devez faire votre demande par lettre sur papier libre en double exemplaire, accompagnée du certificat à proroger, et l'adresser au maire de la commune où se situe le terrain. Vous devez présenter votre demande au moins 2 mois avant l'expiration du délai de validité du certificat d'urbanisme à proroger.

• Quelle garantie apporte-t-il ?

Lorsqu'une demande de permis ou une déclaration préalable est déposée dans le délai de validité d'un certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, la liste des taxes et participations d'urbanisme et les limitations administratives au droit de propriété existant à la date du certificat seront applicables au projet de permis de construire ou d'aménager ou à la déclaration préalable, sauf si les modifications sont plus favorables au demandeur.

Toutefois, les dispositions relatives à la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique seront applicables, même si elles sont intervenues après la date du certificat d'urbanisme.

2. Modalités pratiques

• Comment constituer le dossier de demande ?

Pour que votre dossier soit complet, joignez les pièces dont la liste vous est fournie dans le tableau ci-après. S'il manque des informations ou des pièces justificatives, cela retardera l'instruction de votre dossier.

• Combien d'exemplaires faut-il fournir ?

Vous devez fournir deux exemplaires pour les demandes de certificat d'urbanisme de simple information et quatre exemplaires pour les demandes de certificat d'urbanisme opérationnel.

• Où déposer la demande de certificat d'urbanisme ?

La demande doit être adressée à la mairie de la commune où se situe le terrain. L'envoi en recommandé avec avis de réception est conseillé afin de disposer d'une date précise de dépôt. Vous pouvez également déposer directement votre demande à la mairie.

• Quand sera donnée la réponse ?

Le délai d'instruction est de :

- 1 mois pour les demandes de certificat d'urbanisme d'information ;
- 2 mois pour les demandes de certificat d'urbanisme opérationnel.

Si aucune réponse ne vous est notifiée dans ce délai, vous serez titulaire d'un certificat d'urbanisme tacite.

Attention : ce certificat d'urbanisme ne porte pas sur la réalisation d'un projet mais uniquement sur les garanties du certificat d'urbanisme d'information (liste des taxes et participations d'urbanisme et limitations administratives au droit de propriété).

3. Pièces à joindre à votre demande

Si vous souhaitez obtenir un certificat d'urbanisme d'information, vous devez fournir la pièce CU1.
Si vous souhaitez obtenir un certificat d'urbanisme opérationnel, vous devez fournir les pièces CU1 et CU2. La pièce CU3 ne doit être jointe que s'il existe des constructions sur le terrain.

Cocher les cases correspondant aux pièces jointes à votre demande

Pièces à joindre	A quoi ça sert ?	Conseils
☒ CU1. Un plan de situation	Il permet de voir la situation du terrain à l'intérieur de la commune et de connaître les règles d'urbanisme qui s'appliquent dans la zone où il se trouve Il permet également de voir s'il existe des servitudes et si le terrain est desservi par des voies et des réseaux.	Pour une meilleure lisibilité du plan de situation, vous pouvez : - Rappeler l'adresse du terrain- Représenter les voies d'accès au terrain ; - Représenter des points de repère. L'échelle et le niveau de précision du plan de situation dépendent de la localisation du projet. Ainsi, une échelle de 1/25000 (ce qui correspond par exemple à une carte de randonnée) peut être retenue pour un terrain situé en zone rurale ; Une échelle comprise entre 1/2000 et 1/5000 (ce qui correspond par exemple au plan local d'urbanisme ou à un plan cadastral) peut être adaptée pour un terrain situé en ville.
Pièces à joindre pour une demande de certificat d'urbanisme opérationnel		
☐ CU2. Une note descriptive succincte	Elle permet d'apprécier la nature et l'importance de l'opération Elle peut comprendre des plans, des croquis, des photos.	Elle précise selon les cas : - la description sommaire de l'opération projetée (construction, lotissement, camping, golf, aires de sport ...). - la destination et la localisation approximative des bâtiments projetés dans l'unité foncière, s'il y a lieu ; - la destination des bâtiments à conserver ou à démolir, s'il en existe
S'il existe des constructions sur le terrain .		
☐ CU3. Un plan du terrain, s'il existe des constructions.	Il est nécessaire lorsque des constructions existent déjà sur le terrain. Il permet de donner une vue d'ensemble	Il doit seulement indiquer l'emplacement des bâtiments existants.

Note descriptive succincte du projet

Vous pouvez vous aider de cette feuille pour rédiger la note descriptive succincte de votre projet lorsque la demande porte sur un certificat d'urbanisme indiquant, en application de l'article L. 410-1 b), si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de l'opération projetée.

Description sommaire de l'opération projetée (construction, lotissement, camping, golf, aires de sport ...)

Si votre projet concerne un ou plusieurs bâtiments

- Indiquez la destination et la localisation approximative des bâtiments projetés dans l'unité foncière

- Indiquez la destination des bâtiments à conserver ou à démolir.

Vous pouvez compléter cette note par des feuilles supplémentaires, des plans, des croquis, des photos. Dans ce cas, précisez ci-dessous la nature et le nombre des pièces fournies.

Département
YVELINES

Commune
BOIS D ARCY

Section BK
Feuille 000 BK 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition 1/1000

Date d'édition 22/09/2022
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection RGF93CC49
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

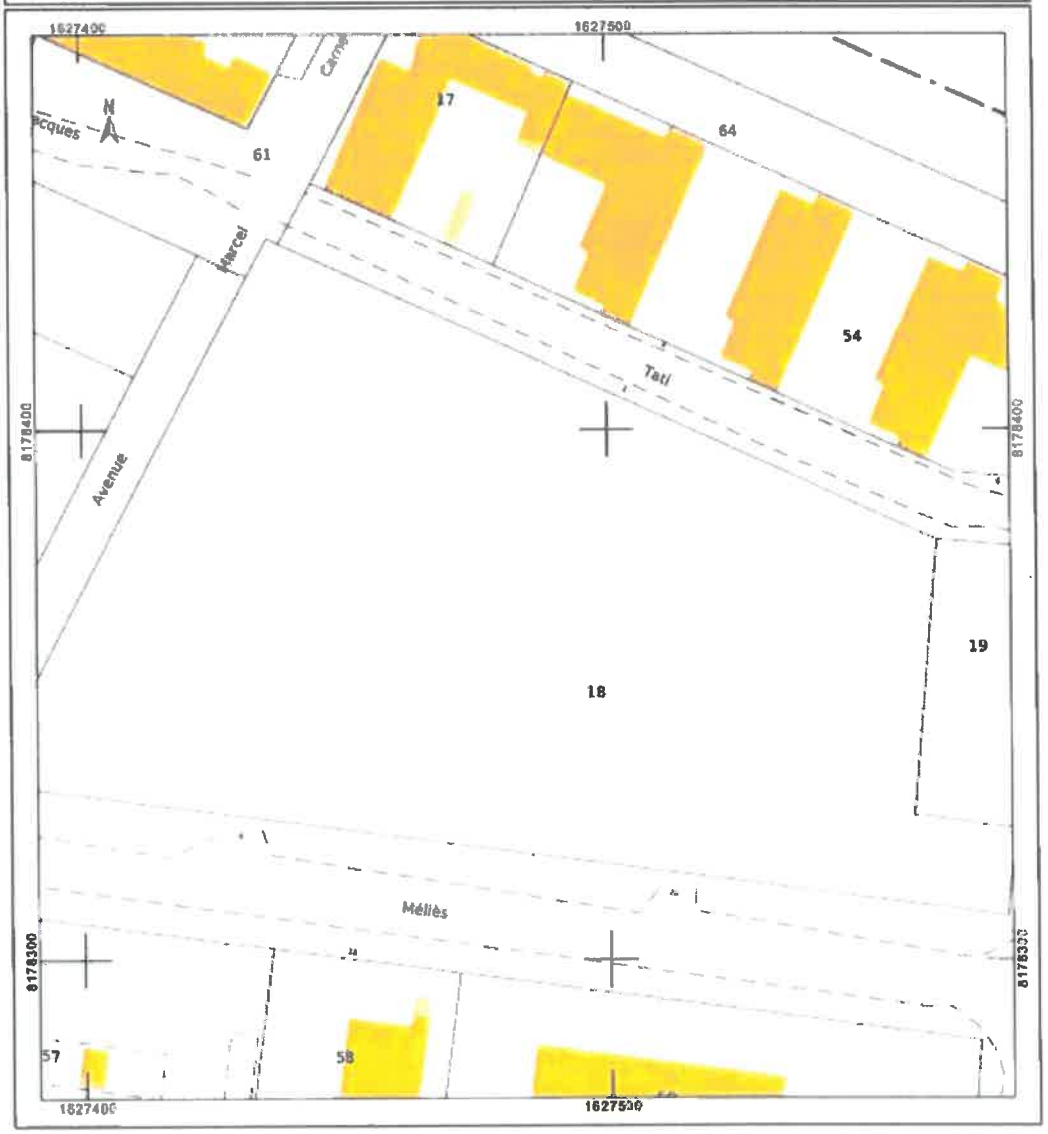
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant
VERSAILLES - Accueil et délivrance de documents
ouvert du lundi au vendredi 8h30/12h 13h30/16h sauf le mercredi de 8h30/12h
78015
78015 VERSAILLES
tél. 01 30 97 44 52 -fax 01 30 97 45 76
cdif.versailles@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par

cadastre.gouv.fr



Département :
YVELINES

Commune
BOIS D ARCY

Section : BK
Feuille 000 BK 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition 1/1250

Date d'édition : 22/09/2022
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection RGF93CC49
©2022 Direction Générale des Finances Publiques

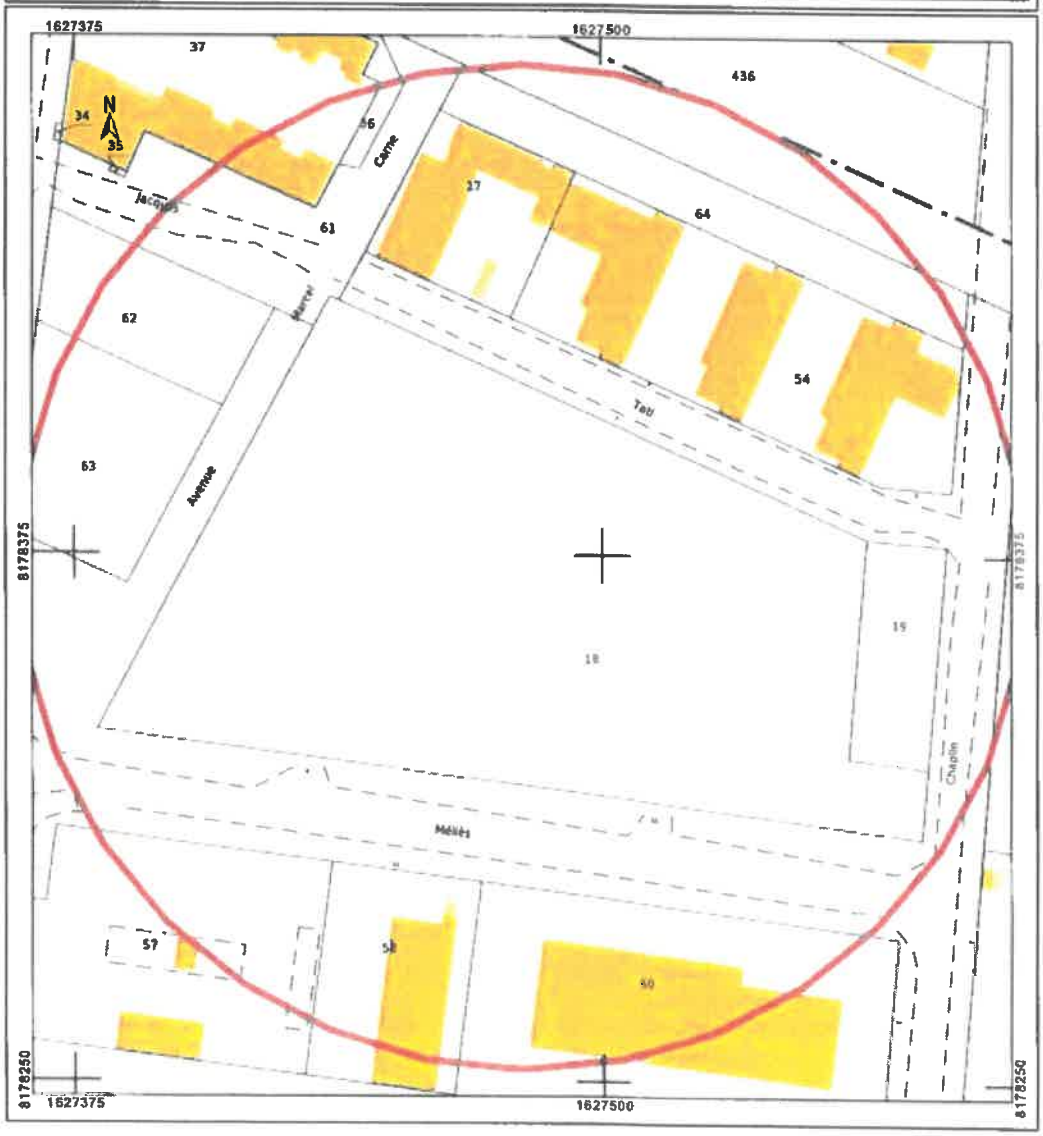
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PLAN DE SITUATION

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :
VERSAILLES - Accueil et délivrance de documents
ouvert du lundi au vendredi 8h30/12h - 13h30/16h sauf le mercredi de 8h30/12h
78015
78015 VERSAILLES
tél 01 30 97 44 52 -fax 01 30 97 45 76
cdif.versailles@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par

cadastre.gouv.fr



DPA DURANCEAU – PARTENAIRES & ASSOCIES

Delphine DURANCEAU (GRASSE)
Présidente LD le droit stricto sensu
Droit des Affaires
Droit Bancaire
Droit des Mesures d'Exécution
Droit de la Consommation

Gabriel BELAICHE (AIX)
Droit des Affaires
Droit des Contrats Commerciaux

Avocats Associés
Mandataires en transactions immobilières

Fanny DUCHESNE (AIX)
Droit des Affaires
Droit des Sociétés

Henri DE LANGLE (PARIS)
Droit Bancaire
Droit des Mesures d'Exécution
Droit des Affaires

CAMPOCASSO & ASSOCIES (MARSEILLE)
Droit des Assurances et
Réparation des Préjudices Corporels

Stéphanie MOUTET (GRASSE)
Droit Bancaire
Droit des Mesures d'Exécution
Droit de la Consommation

Sonia HARNIST (NIMES)
Droit Bancaire
Droit des Mesures d'Exécution

Gaëlle HARRAR (NICE)
Droit Bancaire
Droit des Mesures d'Exécution

Collaborateurs et Partenaires locaux

SELARL INTERBARREAUX
AIX-EN-PROVENCE - GRASSE
RCS AIX 752 962 621
N° TVA FR84752962621

Coordonnées centralisées :

Cabinet d'Aix en Pce (Siège)
Domaine des Plantiers
150 Route de Berre
13510 EGUILLES

Tel : 04 42 27 45 56
secretariat@dpa-avocats.com
www.dpa-avocats.com

IBAN :
FR76 3000 4023 7200 0100 4418 195

CGS
Syndicat de copropriété
40 Rue du 14 juillet
64000 PAU

Eguilles, le 31 juillet 2024

LRAR n°1A 208 538 4485 9

Ligne de votre correspondant : 04 42 27 45 56
E-mail : saisies.immobilieres@dpa-avocats.com

V.REF. RESIDENCE « LES PORTES DU CANAL sise 2A rue Georges Melies et 1 rue Jacques Tati à BOIS D'ARCY (78390),

Chère Madame, Cher Monsieur,

J'ai l'honneur de porter à votre connaissance qu'à la requête de ma cliente :

La société CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT, société anonyme au capital de 124.821.703 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 379 502 644, y demeurant 39 rue Mstislav Rostropovitch – 75017 PARIS, représentée par son directeur général en exercice, domicilié en cette qualité audit siège, **venant aux droits de la société BANQUE PATRIMOINE ET IMMOBILIER** suite à fusion par voie d'absorption et la dissolution de plein droit, sans liquidation de la société BANQUE PATRIMOINE ET IMMOBILIER (BPI) en date du 1er mai 2017.

Je suis chargée de procéder à la vente aux enchères publiques sur saisie immobilière des biens immobiliers suivants :

Sur la commune de **BOIS D'ARCY (78390), YVELINES,** dans un ensemble immobilier à usage de résidence de tourisme soumis au régime de la copropriété dénommé **« LES PORTES DU CANAL »** sis 2A rue Georges Melies et 1 rue Jacques Tati, au lieudit **« Chemin de Puits à Loup » dénommée « La Croix Bonnet »** cadastré :

- **Section BK numéro 18 pour une contenance de 01ha 45a 11ca**
- **Section BK numéro 19 pour une contenance de 10a 00ca**

Pour une superficie totale de **01ha 55a 11ca,** les biens et droits immobiliers ci-après désignés :

DPA DURANCEAU – PARTENAIRES & ASSOCIES

Delphine DURANCEAU (GRASSE)
Présidente LD le droit stricto sensu
Droit des Affaires
Droit Bancaire
Droit des Mesures d'Exécution
Droit de la Consommation

Gabriel BELAICHE (AIX)
Droit des Affaires
Droit des Contrats Commerciaux

Avocats Associés
Mandataires en transactions immobilières

Fanny DUCHESNE (AIX)
Droit des Affaires
Droit des Sociétés

Henri DE LANGLE (PARIS)
Droit Bancaire
Droit des Mesures d'Exécution
Droit des Affaires

CAMPOCASSO & ASSOCIES (MARSEILLE)
Droit des Assurances et
Réparation des Préjudices Corporels

Stéphanie MOUTET (GRASSE)
Droit Bancaire
Droit des Mesures d'Exécution
Droit de la Consommation

Sonia HARNIST (NIMES)
Droit Bancaire
Droit des Mesures d'Exécution

Gaëlle HARRAR (NICE)
Droit Bancaire
Droit des Mesures d'Exécution

Collaborateurs et Partenaires locaux

SELARL INTERBARREAUX
AIX-EN-PROVENCE - GRASSE
RCS AIX 752 962 621
N° TVA FR84752962621

Coordonnées centralisées :

Cabinet d'Aix en Pce (Siège)
Domaine des Plantiers
150 Route de Berre
13510 EGUILLES

Tel : 04 42 27 45 56
secretariat@dpa-avocats.com
www.dpa-avocats.com

IBAN :
FR76 3000 4023 7200 0100 4418 195

Le LOT NUMERO QUATRE CENT SEPT (407) :

Un **APPARTEMENT** de type T3 situé au rez-de-chaussée du bâtiment D, d'une superficie totale loi Carrez de 55,86 m², Porte numéro 604, comprenant :

- Une entée, un séjour avec coin cuisine, un dégagement, deux chambres, une salle de bains, un WC, et un espace extérieur.

Et les 83/10.000èmes des parties communes générales.

Le LOT NUMERO CINQ CENT QUARANTE (540) :

Un **PARKING** extérieur d'une superficie de 12.50 m² environ.

Et les 3/10.000èmes des parties communes générales.

Tels que lesdits biens existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

L'ensemble immobilier a fait l'objet :

- D'un procès-verbal du cadastre N° 1132 en date du 05 juillet 2000 dont une expédition a été publiée au Premier Bureau du Service de la Publicité Foncière de VERSAILLES, le 06 juillet 2000 sous les références volume 2000 P numéro 4119,

- D'un procès-verbal du cadastre N° 1224 en date du 23 juin 2006 dont une expédition a été publiée au Premier Bureau du Service de la Publicité Foncière de VERSAILLES, le 28 juin 2006 sous les références volume 2006 P numéro 3752,

- D'un règlement de copropriété et état descriptif de division aux termes d'un acte reçu le 25 février 2008 par Maître Xavier CAFLERS, notaire à NICE, dont une expédition a été publiée au Premier Bureau du Service de la Publicité Foncière de VERSAILLES, le 31 mars 2008 sous les références volume 2008 P numéro 1908 suivi d'une correction de formalité publiée audit bureau le 14 avril 2008 sous les références volume 2008 D numéro 3506.

ORIGINE DE PROPRIETE :

Les droits et biens immobiliers désignés appartiennent à

[redacted], en pleine propriété indivise, en suite de l'acquisition qu'ils en ont faite sous le régime de la communauté légale de biens réduite aux acquêts suivant acte reçu le 14 avril 2008 par Maître Jean-Pierre BRINES, Notaire associé à AIX EN PROVENCE dont une copie authentique a été publiée au Premier Bureau du Service de la Publicité Foncière de VERSAILLES le 16 mai 2008 sous les références volume 2008 P numéro 2740.

DPA DURANCEAU – PARTENAIRES & ASSOCIES

Delphine DURANCEAU (GRASSE)
Présidente LD le droit stricto sensu
Droit des Affaires
Droit Bancaire
Droit des Mesures d'Exécution
Droit de la Consommation

Gabriel BELAICHE (AIX)
Droit des Affaires
Droit des Contrats Commerciaux

Avocats Associés
Mandataires en transactions immobilières

Fanny DUCHESNE (AIX)
Droit des Affaires
Droit des Sociétés

Henri DE LANGLE (PARIS)
Droit Bancaire
Droit des Mesures d'Exécution
Droit des Affaires

CAMPOCASSO & ASSOCIES (MARSEILLE)
Droit des Assurances et
Réparation des Préjudices Corporels

Stéphanie MOUTET (GRASSE)
Droit Bancaire
Droit des Mesures d'Exécution
Droit de la Consommation

Sonia HARNIST (NIMES)
Droit Bancaire
Droit des Mesures d'exécution

Gaëlle HARRAR (NICE)
Droit Bancaire
Droit des Mesures d'Exécution

Collaborateurs et Partenaires locaux

SELARL INTERBARREAUX
AIX-EN-PROVENCE - GRASSE
RCS AIX 752 962 621
N° TVA FR84752962621

Coordonnées centralisées :

Cabinet d'Aix en Pce (Siège)
Domaine des Plantiers
150 Route de Berre
13510 EGUILLES

Tel : 04 42 27 45 56
secretariat@dpa-avocats.com
www.dpa-avocats.com

IBAN :
FR76 3000 4023 7200 0100 4418 195

* * *
*

D'une part, conformément aux dispositions de l'article 5 du Décret du 17 Mars 1967, je vous prie de m'adresser **un état daté, dans les quinze jours de la réception des présentes**, qui, en vue de l'information des parties, devra indiquer :

1 - les sommes qui correspondent à la quote-part du saisi :

- dans les charges des exercices précédents ;
- dans les charges dont le montant n'est pas encore liquidé ou devenu exigible à l'encontre du Syndicat ;

- dans les charges qui résulteraient d'une décision antérieurement prise par l'Assemblée Générale mais non encore exécutée ;

2. - éventuellement le solde des versements effectués par le saisi à titre d'avances ou de provisions.

D'autre part, le décret n° 96/97 du 7 Février 1996 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis impose des obligations qui concernent les lots susvisés et les parties communes de l'immeuble.

En conséquence, je vous remercie de bien vouloir m'indiquer quelle est la situation de l'immeuble au regard de cette législation, et m'adresser copie des résultats des contrôles effectués et la description des mesures prises et des travaux préconisés ou entrepris, en application des dispositions de l'article 8 précité.

Je vous remercie également de m'adresser, en vertu des dispositions de l'article L721-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR), les documents suivants :

1°- Les documents relatifs à l'organisation de l'immeuble :

a) La fiche synthétique de la copropriété prévue à l'article 8-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

b) Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que les actes les modifiant, s'ils ont été publiés ;

DPA DURANCEAU – PARTENAIRES & ASSOCIES

Delphine DURANCEAU (GRASSE)
Présidente LD le droit stricto sensu
Droit des Affaires
Droit Bancaire
Droit des Mesures d'Exécution
Droit de la Consommation

Gabriel BELAICHE (AIX)
Droit des Affaires
Droit des Contrats Commerciaux

Avocats Associés
Mandataires en transactions immobilières

Fanny DUCHESNE (AIX)
Droit des Affaires
Droit des Sociétés

Henri DE LANGLE (PARIS)
Droit Bancaire
Droit des Mesures d'Exécution
Droit des Affaires

CAMPOCASSO & ASSOCIES (MARSEILLE)
Droit des Assurances et
Réparation des Préjudices Corporels

Stéphanie MOUTET (GRASSE)
Droit Bancaire
Droit des Mesures d'Exécution
Droit de la Consommation

Sonia HARNIST (NIMES)
Droit Bancaire
Droit des Mesures d'Exécution

Gaëlle HARRAR (NICE)
Droit Bancaire
Droit des Mesures d'Exécution

Collaborateurs et Partenaires locaux

SELARL INTERBARREAUX
AIX-EN-PROVENCE - GRASSE
RCS AIX 752 962 621
N° TVA FR84 752962621

Coordonnées centralisées :

Cabinet d'Aix en Pce (Siège)
Domaine des Plantiers
150 Route de Berre
13510 EGUILLES

Tel : 04 42 27 45 56
secretariat@dpa-avocats.com
www.dpa-avocats.com

IBAN :
FR76 3000 4023 7200 0100 4418 195

c) Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années.

2°- Les documents relatifs à la situation financière de la copropriété et du copropriétaire vendeur :

a) Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le copropriétaire vendeur au titre des deux exercices comptables précédant la vente ;

b) Les sommes pouvant rester dues par le copropriétaire vendeur au syndicat des copropriétaires et les sommes qui seront dues au syndicat par l'acquéreur ;

c) L'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs ;

d) Lorsque le syndicat des copropriétaires dispose d'un fonds de travaux, le montant de la part du fonds de travaux rattachée au lot principal vendu et le montant de la dernière cotisation au fonds versée par le copropriétaire vendeur au titre de son lot.

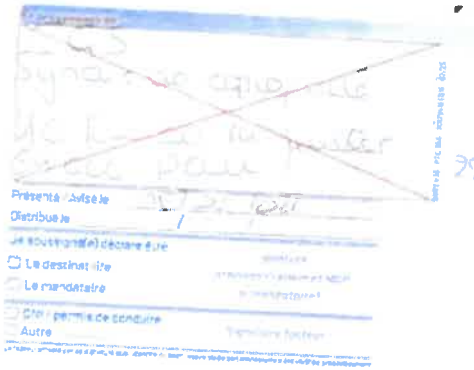
Par exception, lorsque le syndicat de copropriétaires relève du deuxième alinéa de l'article 14-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée, les documents mentionnés aux b et c du présent 2° n'ont pas à être annexés à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente.

3°- Le carnet d'entretien de l'immeuble ;

4°- Une notice d'information relative aux droits et obligations des copropriétaires ainsi qu'au fonctionnement des instances du syndicat de copropriété. Un arrêté du ministre chargé du logement détermine le contenu de cette notice ;

5°- Le cas échéant, le diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1 et le plan pluriannuel de travaux prévu à l'article L. 731-2.

Je vous précise qu'une copie de la présente lettre ainsi que celle de votre réponse accompagnée des documents sollicités seront annexées au cahier des conditions de vente de la vente à intervenir.



LA POSTE

Numéro de RAR

RECOMMANDÉ :
AVIS DE RÉCEPTION

AR 1A 208 538 4485 9

Syndic

FRAB

DPA
DURANCEAU - PARTENAIRES & ASSOCIES
Société d'Avocats Interbarreaux
Siège : Domaine des Pignières - 150 Route de Berre - 13510 EGUILLES
RCS AIX EN PROVENCE 752 962 621
tel : 04 42 27 45 56 – @ : secretariat@dpa-avocats.com



DESTINATAIRE

LA POSTE

1A 208 538 4485 9

RECOMMANDÉ AVEC AVIS DE RÉCEPTION

EXPÉDITEUR

DPA
DURANCEAU - PARTENAIRES & ASSOCIES
Société d'Avocats Interbarreaux
Siège : Domaine des Pignières - 150 Route de Berre - 13510 EGUILLES
RCS AIX EN PROVENCE 752 962 621
tel : 04 42 27 45 56 – @ : secretariat@dpa-avocats.com

Conservez ce reçu, il vous sera nécessaire en cas de réclamation.
Les conditions spécifiques de vente de la lettre recommandée sont disponibles dans votre bureau de poste ou sur le site www.laposte.fr.
Pensez également à la Lettre recommandée en ligne, consultez

PREUVE DE DÉPÔT
À CONSERVER PAR LE CLIENT

LE REGISTRE DES COPROPRIÉTÉS



FICHE SYNTHETIQUE DE LA COPROPRIETE AA0-347-690

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

générée à partir des données mises à jour le 04/07/2022

ZAC la croix bonnet

IDENTIFICATION DE LA COPROPRIETE

Nom d'usage de la copropriété		***Les Portes du Canal***	
Adresse de référence de la copropriété		***ZAC la croix bonnet***	
Adresse(s) complémentaire(s) de la copropriété		***null***	
Date d'immatriculation	***06/12/2016***	Numéro d'immatriculation	***AA0-347-690***
Date du règlement de copropriété	***25/02/2008***	N°SIRET du syndicat de copropriétaires	***Sans objet***

IDENTITE DU REPRESENTANT LEGAL

Représentant légal de la copropriété	***C G S de numéro SIRET 49822064900012***
Agissant dans le cadre	***d'un mandat de syndic***
Adresse	***C G S*** ***37 AVENUE FOUCHET*** ***64000 PAU***
Numéro de téléphone	***0559273015***

ORGANISATION JURIDIQUE

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

IDENTIFICATION DE LA COPROPRIETE

Nombre de lots	*593*
Nombre de lots à usage d'habitation, de commerces et de bureaux	*258*
Nombre de bâtiments	*5*
Période de construction des bâtiments *Année d'achèvement de la construction*	*De 2001 à 2010* *Non renseigné*

EQUIPEMENTS

Type de chauffage	☐ individuel ☐ collectif – chauffage urbain ☐ collectif hors chauffage urbain ☐ mixte – chauffage urbain ☒ mixte hors chauffage urbain ☐ sans chauffage
Type d'énergie utilisée (chauffage collectif ou mixte, non urbain)	☐ bois de chauffage ☐ gaz naturel ☐ gaz propane-butane ☐ fioul domestique ☐ charbon ☒ électricité ☐ autre
Nombre d'ascenseurs	*2*

CARACTERISTIQUES FINANCIERES

Date de début de l'exercice clos	*01/01/2021*
Date de fin de l'exercice clos	*31/12/2021*
Date de l'Assemblée Générale ayant approuvé les comptes	*01/01/2022*
Charges pour opérations courantes	*282 699 €*
Charges pour travaux et opérations exceptionnelles	*38 256 €*
Dettes fournisseurs, rémunérations et autres	*0 €*
Montant des sommes restant dues par les copropriétaires	*6 138 €*
Nombre de copropriétaires débiteurs de plus de 300 €	*5*
Montant du fonds de travaux	*11 806 €*
Présence d'un gardien ou de personnel employé par le syndicat de copropriétaires	*Non*

Fiche délivrée par le registre national des copropriétés
le 04/07/2022,
sur la foi des déclarations effectuées par le représentant légal.

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

ATTESTATION DE MISE A JOUR ANNUELLE

Conformément aux dispositions des articles L. 711-1 à L. 711-7 du code de la construction et de l'habitation, le syndicat de copropriétaires dénommé ***« Les Portes du Canal »*** demeurant à :

ZAC la croix bonnet

est inscrit au registre national d'immatriculation des copropriétés sous le numéro :

AA0-347-690

a été mis à jour en ce qui concerne les données financières relatives à l'exercice comptable clos le **31/12/2021**, et pour lequel les comptes ont été approuvés en assemblée générale des copropriétaires le **01/01/2022**.

Le récapitulatif de la déclaration est joint en annexe.

Pour faire valoir ce que de droit,

Paris,

Le **04/07/2022**

Le teneur du registre des copropriétés

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Déclaration annuelle de mise à jour

Articles L711-1 à L711-7 et R-711-1 à R-711-21 du code de la construction et de l'habitation

La présente déclaration est datée du **04/07/2022 13:21:03** et concerne la copropriété dénommée « **Les Portes du Canal** » sis :

ZAC la croix bonnet

inscrite au registre national d'immatriculation des copropriété sous le numéro **AA0-347-690**

Elle a été établie par :
C G S, de numéro SIRET 49822064900012
C G S
37 AVENUE FOUCHET
64000 PAU
Numéro d'identification de télédéclarant : 645
en sa qualité de représentant légal du syndicat de copropriétaires

L'auteur de la déclaration est : Monsieur Gilles SEMAVOINE pour le compte du télédéclarant

INFORMATION SUR LE MANDAT DU REPRESENTANT LEGAL

Administration provisoire : Non
Date de début de mandat/mission : 01/07/2021 Date de fin de mandat/mission : 30/06/2024

IDENTIFICATION

Date du règlement de copropriété : 25/02/2008 SIRET de la copropriété : Non renseigné

Références cadastrales :

Code postal	Commune	Code INSEE	Préfixe	Section	Parcelle
78390	BOIS D ARCY	78073	000	BK	0019
78390	BOIS D ARCY	78073	000	BK	0018

Statut juridique et gouvernance :

Résidence service : Non Syndicat coopératif : Non
Type de syndicat : syndical principal
Numéro d'immatriculation du syndicat principal : Sans objet

Structures auxquelles le syndicat de copropriétaires est rattaché :

	ASL	AFUL	Unions de Syndicats
Nombre	0	0	0

Nombre et destination des lots

Nombre total de lots	Dont lots « principaux » (*)	Lots à usage d'habitation	Lots de stationnement
593	259	258	195

(*) Lots à usage d'habitation, de bureaux ou de commerce

PROCEDURES ADMINISTRATIVES ET JUDICIAIRES

	Nombre	Date de l'arrêté	Date de mainlevée
Arrêté de mise en sécurité ou de traitement de	0	-	-

Désignation d'un mandataire *ad hoc* : Non
Date de l'ordonnance de nomination : Sans objet Date de fin de mission : Sans objet
Ordonnance de carence : Non Date de l'ordonnance : Sans objet

DONNEES FINANCIERES

Premier exercice comptable : Non
Date de début de l'exercice comptable : 01/01/2021 Date de fin de l'exercice comptable : 31/12/2021

Date de l'assemblée générale ayant approuvé les comptes : 01/01/2022

Charges pour opérations courantes de l'exercice clos : 282 699 €
Charges pour travaux et opérations exceptionnelles de l'exercice clos : 38 256 €
Montant des dettes fournisseurs, rémunérations et autres : 0 €
Montant des sommes restant dues par les copropriétaires : 6 138 €
Nombre de copropriétaires débiteurs de plus de 300€ vis-à-vis du syndicat : 5
Montant du fonds de travaux : 11 806 €
Présence de gardien ou d'autres personnels employés par le syndicat de copropriétaires : Non

DONNEES TECHNIQUES
Nombre total de bâtiments : 5, dont nombre de bâtiments par Étiquette énergie :

A	B	C	D	E	F	G	Non déterminé
0	0	0	0	0	0	0	5

Période de construction : De 2001 à 2010
Année de construction : Non renseigné

Chauffage :

Type	Mixte	Chauffage urbain	Non	Énergie utilisée	Électricité

Nombre d'ascenseurs : 2

CARNET D'ENTRETIEN

Loi SRU n°2000-1208 du 13 Décembre 2000 (Articles 78 et 79)
Décret n°2001-477 du 30 mai 2001

Les Portes du Canal



ADRESSE DE L'IMMEUBLE

1 Rue Jacques Tati
Zac La Croix Bonnet
78390 BOIS-D'ARCY

REGLEMENT DE COPROPRIETE

Le règlement à été établi par Maître :

Le : 25/02/2008

MODIFICATIONS DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

Date de modification	Notaire	Commentaires

DESCRIPTIF DE L'IMMEUBLE

Construction

Mois de construction :	9
Année de construction :	2009
Nbre de bâtiments :	5
Nbre d'étages :	3
Ascenseur :	OUI
Nombre d'ascenseurs :	2

Assurances

Multirisques :	OUI
Numero Police :	CIRDE083312
Date du contrat :	23/01/2024
Nom et adresse du courtier ou de l'agent :	ARILIM 4 bis Rue Jarente 69 002 LYON
Nom et adresse de la compagnie d'assurances :	ARILIM S031 4Bis Rue Jarente 69002 LYON 02

Syndic

Syndic Professionnel :	OUI
Coordonnées du syndic principal ou secondaire :	CGS 37 Avenue Fouchet 64000 PAU

Carnet d'entretien

Existence :	OUI

Diagnostic de performance énergétique

Immeuble concerné :	NON

Ascenseur

Présence d'ascenseurs :	OUI
Contrôle technique quinquennal :	OUI

Piscine

Existence d'une piscine :	NON

Données techniques sur le bâti

Type de chauffage :	Mixte
Type d'énergie utilisée :	Electricité

Adresse IGN

Voie :	zac la croix bonnet
Code postal :	78390
Commune :	bois d'arcy

Procédures en cours

Procédure en cours :	OUI
Objet des procédures :	Expertise judiciaire: malfaçons inondations du parking sous terrain par les pluies, défaut d'installation de l'éclairage au parking sous terrain avec nombreuses disjonctions.
Etat des procédures :	en cours

Parcelle cadastrale

Section :	BK
Code INSEE :	78073
Préfixe :	000
Numéro de parcelle :	0018

RENSEIGNEMENTS DIVERS

Nombres de lots principaux : 196

Nombres de lots secondaires : 187

Date de dernière assemblé générale : 15/05/2024

Coordonnées bancaires :
BIC : BSPFFRPPXXX
IBAN : FR7640978000855058088000105

Nom banque : Courant - PALATINE

Adresse de la banque :

BANQUE PALATINE PARIS TRINITE

BATIMENTS

ENTREE	NUMERO	ADRESSE (Si différente de l'immeuble)
A	A	
A-B	A-B	
B	B	
C	C	
D	D	

OBSERVATIONS SUR L'IMMEUBLE

ADMINISTRATEUR DE LA COPROPRIETE

Raison sociale : C.G.S

Adresse :

40 Rue du 14 Juillet
CS 60602
64006 PAU Cedex Tel : 0559273015 Fax : 0559329159
Siret 49822064900038 / Carte professionnelle Gestion et Transaction - CPI 6402 2018 000 036 400
EMail contact@syndic-cgs.com Site :

Numéro de mandat syndic : 149

Durée du mandat de syndic : 3 ans

Date de début du mandat syndic : 28/06/2012

Date de dernier renouvellement : 01/07/2021

Exercice Comptable : du 01/01/2024 au 31/12/2024

SERVICE SYNDIC

FONCTION	NOM
Gestionnaire	GOUNARI Alexandre
Technicien(ne)	PISCOT Cécile

CONSEIL SYNDICAL

FONCTION	NOM
Président du Conseil Syndical	DOLVECK Nadine
Membre du Conseil Syndical	GTBA
Membre du Conseil Syndical	GUERESCHI Clémentine

Par décision d'assemblée générale, et conformément au principe d'application de l'article 21 de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965, le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire a été fixé à la somme de 3000,00 euros.

Le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, s'élève à la somme 3000,00 euros.

CONCIERGE(S)-GARDIEN(S) / EMPLOYE(S)-PERSONNELS D'ENTRETIEN

CONCIERGE(S)-GARDIEN(S)

FONCTION	NOM	DATE SIGNATURE

EMPLOYE(S)-PERSONNELS D'ENTRETIEN

FONCTION	NOM	DATE SIGNATURE

CONTRATS D'ASSURANCE MULTIRISQUES IMMEUBLE

NATURE	FOURNISSEUR	OBSERVATION	DATE SIGNATURE	POLICE	DATE ECHEANCE
Assurance multirisque immeuble	Assureur SAINT PIERRE ASSURANCES		01/01/2018	AL750917	18/08/2020
Assurance multirisque immeuble	Assureur AXA BARON BILDSTEIN S031		01/01/2018	7216071304	30/09/2018
Assurance multirisque immeuble	Assureur AXA BARON BILDSTEIN S031		06/02/2020	7216071304	01/01/2021
Assurance multirisque immeuble	Assureur AXA BARON BILDSTEIN		04/01/2022	7216071304	04/01/2023
Assurance multirisque immeuble	ARILIM S031		01/01/2023	CIRDE08331 2	31/12/2023
Assurance multirisque immeuble	ARILIM S031		23/01/2024	CIRDE08331 2	31/12/2024

CONTRATS D'ASSURANCE DOMMAGES OUVRAGES

NATURE	FOURNISSEUR	OBSERVATION	DATE SIGNATURE	POLICE	DATE ECHEANCE
Assurance dommage ouvrage	GERMOND PASCAL		01/01/2018	118669287	26/11/2019

GARANTIE

NATURE	FOURNISSEUR	OBSERVATION	DATE SIGNATURE	POLICE	DATE ECHEANCE

CONTRATS

NATURE	FOURNISSEUR	OBSERVATION	DATE SIGNATURE	POLICE	DATE ECHEANCE
Autres	OTIS 031		01/01/2018	22355	31/12/2019
Autres	ACCLEAN S031	Ref contrat: D100957/D100958	01/01/2018	D100957/D100958	31/12/2019
Autres	PROCHALOR S031		01/01/2018	C10-246	31/12/2019
Autres	BOUVIER SECURITE INCENDIE		01/01/2018	20110831019	31/12/2019
Autres	BOUVIER SECURITE INCENDIE S031		01/01/2018	20110831020	31/12/2019
Autres	PROCHALOR S031	Résilié le 27/05/15	01/01/2018	C13/239	31/12/2019
Autres	QUERCUS PARCS ET JARDINS S031		01/01/2018	QPCE ; 10198	31/12/2019
Autres	BT QUALIT S031		01/01/2018	16500031	31/12/2019
Autres	BT QUALIT S031		01/01/2018	Prelevage	31/12/2019
Autres	BOUVIER SECURITE INCENDIE		01/01/2018	20110831016	31/12/2019
Electricité	EDF S031 (1-2CQ3CZ0) Direction commerciale régionale		01/12/2015	CONTRAT 1-2CQFTNJ POL 30002114083540	29/11/2023
Autres	BT QUALIT S031	Contrat pour la maintenance de 19 moteurs VMC : (A COMPLETER) Bât. A : 4 moteurs soit 1 440,00 € Bât. B : 3 moteurs soit 1 080,00 € Bât. C : 5 moteurs soit 1 800,00 € Bât. D : 7 moteurs soit 2 520,00 €	01/01/2018	16500029	31/12/2019
Autres	BT CAMACCES S031		01/01/2018	17500110	31/12/2019
Autres	OTIS 031		01/01/2018	GSM	31/12/2019
Autres	BT QUALIT S031		01/01/2018	17500113	31/12/2019
Maintenance Technique	BT QUALIT S031		26/08/2021	2103145	01/01/0001

PROGRAMME DES TRAVAUX (TERMINES) DECIDE PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

NATURE DES TRAVAUX	DECISION d'A.G DU	ENTREPRISE(S) INTERVENANTE(S)	COUT	ANNEE DE REALISATION
S031/001 Mesure d'urgence	10/05/2013			31/12/2013
S031/002 Audit Handicapés	10/05/2013			31/12/2014
S031/003 Remplacement Climatisation Bât B	13/03/2014			31/12/2015
S031/004 Témoins Lumineux VMC	13/03/2014		1 200,00 €	31/12/2018
S031/005 Remise état Asc. A	06/03/2015			31/12/2015
S031/006 Remise état Asc. B	06/03/2015			31/12/2015
S031/007 Agenda Accessibilité Programmée	06/03/2015			31/12/2018
S031/008 Dossier AD'AP	14/04/2015			
S031/009 Détecteur Présence Eclairage	14/04/2015			31/12/2016
S031/010 Pompe relevage Pk	14/04/2015			31/12/2016
S031/007 1 Procédure Judiciaire	14/04/2015	Avocats GOBERT & ASSOCIES S031	6 000,00 €	31/12/2019
S031/011 Pose système vidéo Bât A	30/03/2017		3 209,14 €	31/12/2018
S031/012 Changement de Porte Bât A	29/03/2018	SERRURERIE NEBATI & FILS	6 000,00 €	01/05/2019
S031/013 Curage Eaux Usées	28/03/2019		15 912,00 €	31/12/2021
S031/014 Remplacement Porte d'entrée	28/03/2018	SERRURERIE NEBATI & FILS	8 160,00 €	
[2863] Création/Installation pose caméra	26/05/2021	BT QUALIT S031	4 800,00 €	31/12/2023
[2864] Equipement Accès Résidence	26/05/2021		14 400,00 €	31/12/2023
[2865] Pose VMC Laverie Bât A	26/05/2021	BT QUALIT S031	6 831,00 €	06/09/2021
[2866] Tvx pieds colonnes eaux pluviales	26/05/2021	BT QUALIT S031	2 484,00 €	26/08/2021
[2869] Maquage du sol Parkings	26/05/2021	BT QUALIT S031 C.G.S (SARL)	13 778,87 €	31/12/2023

PROGRAMME DES TRAVAUX (NON COMMENCES) DECIDE PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

NATURE DES TRAVAUX	DECISION d'A.G DU	ENTREPRISE(S) INTERVENANTE(S)	COUT
[3247] Reprise fissures façade toit terrasse Bât A	01/06/2022	DJ RENOVATION BATIMENT S031	7 130,06 €
[3757] Réfection étanchéité toit-terrasse A	24/11/2023	SER ETANCHEITE S031 SATEC RCB S031 ATAA DITO S031	60 000,00 €
[3758] Mise en conformité cabine Asc B	24/11/2023		4 941,00 €
[3951] Régularisation comptes d'attente	15/05/2024		5 047,44 €
[3952] Projet PPPT et DPE	15/05/2024		10 629,60 €
[3953] Remise en état des balcons du Bât C	15/05/2024		15 460,20 €

PROGRAMME DES TRAVAUX (EN COURS) DECIDE PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

NATURE DES TRAVAUX	DÉCISION d'A.G DU	ENTREPRISE(S) INTERVENANTE(S)	COUT

PROGRAMME DES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES (TERMINES) DECIDE PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

NATURE DES TRAVAUX	DECISION d'A.G DU	ENTREPRISE(S) INTERVENANTE(S)	COUT	ANNEE DE REALISATION
(3364) MT Dégât des eaux évacuation eaux usées		HPA PLUS S031		31/12/2022

PROGRAMME DES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES (NON COMMENCEES) DECIDE PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

NATURE DES TRAVAUX	DECISION d'A.G PV	ENTREPRISE(S) INTERVENANTE(S)	COUT

PROGRAMME DES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES (EN COURS) DECIDE PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

NATURE DES TRAVAUX	DECISION d'A.G DU	ENTREPRISE(S) INTERVENANTE(S)	COUT

IMMEUBLE SIS A :	COORDONNÉES DU COPROPRIÉTAIRE CÉDANT :	N° DES LOTS :	MUTATION
Les Portes du Canal 1 Rue Jacques Tati Zac La Croix Bonnet 76390 BOIS-D'ARCY		540, 407	À TITRE ONEREUX ☑ OU À TITRE GRATUIT ☐

DATE ENVISAGEE POUR LA MUTATION : 31/07/2024

DOCUMENT APPROUVÉ PAR LE CSN, LA FNAIM, LE SNPI, L'UNIS, le 07.12.2012.

MUTATION DE LOTS DE COPROPRIÉTÉ - INFORMATIONS DES PARTIES

- I -

PARTIE FINANCIÈRE

A) ÉTAT DATÉ (*Article 5 du Décret du 17 mars 1967 modifié*).

B) SITUATION FINANCIÈRE DU CÉDANT : CERTIFICAT ART 20 (*à joindre*)

- II -

RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES

A) VIE DE LA COPROPRIÉTÉ

B) DOSSIER TECHNIQUE ET ENVIRONNEMENTAL

- III -

RÉCAPITULATIF DES PIÈCES DEMANDÉES

- Copie du dernier appel provisionnel sur budget
- Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années
- Si travaux décidés : PV des AG correspondantes
- Si droit de priorité sur les aires de stationnement : PV de l'AG correspondante
- Amiante : fiche récapitulative amiante du DTA
- Plomb : fiche récapitulative de synthèse
- Ascenseur : rapport du contrôle technique quinquennal ou fiche récapitulative
- Carnet d'entretien / Diagnostic technique global
- Contrat de prêt en cas d'emprunt du syndicat
- DPE ou AUDIT

Date de la demande : 31/07/2024 Office Notarial DPA 150 Route de Berre Duranceau - Pasquet Associés Domaine des Plantiers 13510 EGUILLES Référence : Dossier n° Clerc	Délivré par le Syndic : C.G.S 40 Rue du 14 juillet CS 60602 64006 PAU Cedex Représentant : - un syndicat unique (1) - ~~un syndicat principal~~ (1) - ~~un syndicat secondaire~~ Immatriculation : AA0347690 Référence : 031 Dossier n° P031407 Contact syndic: DIAS Sarah	Date : 31/07/2024 Cachet et signature :

(1) Rayer la mention inutile

PARTIE FINANCIÈRE

A) ÉTAT DATÉ *(Article 5 du Décret du 17 mars 1967 modifié).*

1ÈRE PARTIE :

SOMMES DÛES PAR LE COPROPRIÉTAIRE CÉDANT POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION

A/ AU SYNDICAT, AU TITRE :

1 - des provisions exigibles

- Dans le budget prévisionnel *(D. art. 5. 1° a)* 0,00
- Dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel *(D. art. 5. 1° b)* ..... -99,82

2 - des charges impayées sur les exercices antérieurs (D. art 5. 1° c) 0,00

3 - des sommes devenues exigibles du fait de la vente

- mentionnées à l'article 33 de la loi *(D. art. 5. 1° d)* .....

4 - des avances exigibles (D. art. 5. 1° e)

4.1. avance constituant la réserve *(D. art. 35. 1°)* 0,00

4.2. avances nommées provisions (provisions spéciales) *(L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°)* 0,00

4.3. avances représentant un emprunt *(D. art. 45-1 alinéa 4)* (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux) 0,00

5 - des cotisations annuelles au fonds de travaux

(L. art 14-2 II) 0,00

6 - des autres sommes exigibles du fait de la vente

- prêt (quote-part du vendeur devenue exigible) .....
- autres causes telles que condamnations .....

7 - des honoraires du syndic afférents aux prestations demandées par le notaire pour l'établissement du présent document 300,00

B/ À DES TIERS, AU TITRE :

d'emprunts par certains copropriétaires dont la gestion est assurée par le syndic .....

SOUS-TOTAL 0,00

TOTAL (A/ + B/) 200,18

2ÈME PARTIE :

SOMMES DONT LE SYNDICAT POURRAIT ÊTRE DÉBITEUR À L'ÉGARD DU COPROPRIÉTAIRE CÉDANT POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION

AU TITRE :

A/ DES AVANCES PERCUES *(D. art. 5, 2° a)* :

A1 -	avances constituant la réserve *(D. art. 35. 1°)*	283,80
A2 -	avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°)	30,35
A3 -	avances *(D. art. 45-1 alinéa 4)* (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)	

B/ DES PROVISIONS SUR BUDGET PRÉVISIONNEL *(D. art. 5, 2° b)* :

- provisions encaissées sur le budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par *l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965*, à l'égard du copropriétaire cédant	

C/ DU SOLDE CRÉDITEUR SUR L'EXERCICE ANTÉRIEUR :

- Solde créditeur de l'exercice antérieur approuvé par l'assemblée générale non imputé sur le compte du vendeur	
TOTAL (A+B+C)	**314,15**

AVANCES - MODALITÈS DE REMBOURSEMENT

Les avances sont, conformément à l'article 45-1 du Décret du 17 mars 1967 modifié, remboursables. En conséquence, le syndic devra préciser les modalités à retenir par les parties au terme de l'acte. La solution retenue par le syndic est la suivante :

Solution 1 ☑ (1)

L'acquéreur rembourse directement le vendeur des avances portées à la première partie (sous 4-1, 4-2 et 4-3) et à la seconde partie (sous A-1, A-2, A-3) soit globalement la somme de ---------- 314.15

Dans ce cas, l'acquéreur deviendra bénéficiaire de ces avances à l'égard du syndicat des copropriétaires et n'aura donc pas reconstitué les avances au 1 de la 3ème partie ci-après.

Solution 2 ☐ (1)

L'acquéreur verse entre les mains du syndic le montant desdites avances représentant globalement la somme de ----------

Le syndic devra alors procéder au remboursement au cédant des sommes portées à son crédit

(1) Cocher la case correspondante

3ÈME PARTIE :

SOMMES INCOMBANT AU NOUVEAU COPROPRIÉTAIRE POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION

AU SYNDICAT AU TITRE :

1 - de la reconstitution des avances *(D. art. 5. 3° a)*

- avances constituant la réserve *(D. art. 35. 1°)* 0,00
- avances nommées provisions (provisions spéciales) *(L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°)* 0,00
- avances *(D. art. 45-1 alinéa 4)* (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou certains d'entre eux) 0,00

2 - des provisions non encore exigibles

- dans le budget prévisionnel *(D. art. 5. 3° b)*

Date d'exigibilité	01/10/2024	Montant	367,50
Date d'exigibilité	01/01/2025	Montant	376,43
Date d'exigibilité	01/04/2025	Montant	376,43

- dans les dépenses hors budget prévisionnel *(D. art. 5. 3° c)*

(En cas de travaux votés, le tableau de la rubrique A6 en deuxième partie devra être impérativement complété)

Date d'exigibilité	01/01/2025	Montant	24,72
Date d'exigibilité	01/04/2025	Montant	24,72
Date d'exigibilité	01/07/2025	Montant	24,72

ANNEXE À LA 3ÈME PARTIE :

INFORMATIONS

A/ QUOTE-PART POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION :

	Au titre du BUDGET PREVISIONNEL		Au titre des DEPENSES HORS BUDGET	
	Quote-part appelée	Quote-part réelle	Quote-part appelée	Quote-part réelle
Exercice (N-1)	1890,60	1626,03	0,01	-126,54
Exercice (N-2)	1967,96	1120,89	6,62	-129,89

B/ PROCÉDURES EN COURS :

Existe-t-il des procédures en cours ? ☑ oui ☐ non

Si oui

- Objet des procédures :

Expertise judiciaire: malfaçons mondat·ons du parking sous terrain par les pluies, défaut d'installation de l'éclairage au parking sous terrain avec nombreuses disjonctions.

- Etat des procédures :

en cours

Dans le cadre des procédures en cours, toutes indemnités à recevoir ou à payer demeureront acquises ou seront à la charge du syndicat. Toutes conventions prises par les parties au terme de l'acte de vente n'auront d'effet qu'entre les parties et seront inopposables au syndicat des copropriétaires.

C/ AUTRES RENSEIGNEMENTS SUSCEPTIBLES D'INTÉRESSER LES PARTIES :

L'avance 'Fonds Travaux ALUR' d'un montant de 356,31€ est non remboursable, elle reste rattachée aux lots numéros 407, 540

B) SITUATION FINANCIÈRE DU CÉDANT : CERTIFICAT ART 20 *(à joindre)*

SOMMES EXIGIBLES DONT LE RÈGLEMENT ENTRAINERA LA DÉLIVRANCE DU CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20

Pour une date de signature le : 31/07/2024

1 - Montant concernant les lots objets de la mutation (Report du total A + B de la première partie de l'état daté sous déduction éventuelle du total B + C de la deuxième partie de l'état daté) 200,18

2 - Montant concernant les lots non visés par la mutation et la délivrance du certificat de l'article 20 : lots n° 418, 547 ..... -104,47

TOTAL 95,71

3 - Certificat de l'article 20 daté et signé et joint au présent état ☑ oui ☐ non

(validité 1 mois)

ATTENTION :

Le certificat a une validité d'un mois et ne peut être délivré par le syndic qu'en connaissance de la date de la vente. Modèle figurant à la fin de l'état daté.

RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

A) VIE DE LA COPROPRIÉTÉ

A1/ ASSURANCES

- Nature et importance de la garantie :
  - Multirisques : RC - Incendie - Dégâts des eaux ☑ oui ☐ non
  - Garantie : Reconstruction ☐ Valeur à neuf ☐ Limitée à un capital de :
  - Autres risques garantis

- Police - N° CIRDE083312 Date : 23/01/2024
- Nom et adresse du courtier ou de l'agent

4 bis Rue Jarente

- Nom et adresse de la compagnie d'assurance

ARILIM S031 4Bis Rue Jarente 69002 LYON 02

- Police d'Assurance Dommage ouvrage en cours :
  - . Au titre de la construction d'origine : ☐ oui ☐ non
  - . Souscrite par le syndicat au titre de travaux : ☐ oui ☐ non

A2/ MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

- Le syndic a-t-il connaissance depuis sa nomination d'une modification du règlement de copropriété intervenue en assemblée générale, non publiée à ce jour ?

☐ oui ☐ non

Si oui, joindre le procès-verbal de l'AG correspondante.

- Le règlement de copropriété a-t-il été adapté à la loi SRU *(L. art. 49)* ?

☐ oui ☐ non

A3/ ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

- Date de la dernière assemblée générale : 15/05/2024
- Date ou période de la prochaine assemblée générale : 26/03/2022

Joindre les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années.

A4/ SYNDIC

- Date de la dernière désignation : 01/07/2021
- Syndic professionnel : ☑ oui ☐ non
- La copropriété constitue-t-elle un syndicat unique : ☑ oui ☐ non

Si non, coordonnées du syndic du syndicat principal ou du syndicat secondaire dont dépend(ent) le(s) lot(s) vendu(s).

A5/ ASSOCIATION SYNDICALE - AFUL - UNION DE SYNDICATS

- L'immeuble en copropriété est-il compris dans le périmètre d'une Association Syndicale, d'une Association Foncière Urbaine Libre (AFUL) ou d'une Union des Syndicats ?

☐ oui ☑ non

- Si oui, préciser le nom, le siège et le représentant de cet organisme

A6/ ÉTAT D'AVANCEMENT DE LA SITUATION TECHNIQUE ET FINANCIÈRE DES TRAVAUX

Date de la décision	Nature des travaux	État d'avancement technique (1)	État d'avancement financier		
			Quote-part afférente aux lots	Montant(s) déjà appelé(s)	Montant restant à appeler
01/06/2022	[3247] Reprise fissures façade toit terras	NC	0,00	0,00	0,00
24/11/2023	[3757] Réfection étanchéité toit-terrasse A	NC	0,00	0,00	0,00
24/11/2023	[3758] Mise en conformité cabine Asc B	NC	0,00	0,00	0,00
15/05/2024	[3951] Régularisation comptes d'attente	NC	43,41	43,41	0,00
15/05/2024	[3952] Projet PPPT et DPE	NC	2,66	2,66	0,00
15/05/2024	[3953] Remise en état des balcons du B...	NC	0,00	0,00	0,00
		Total :	46,07	46,07	0,00

Commentaires éventuels :

(1) : Terminé (T), En cours (C), Non commencé (NC)

Joindre les procès-verbaux concernant les décisions sur les travaux ci-dessus renseignés

A7/ PATRIMOINE DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

- Le syndicat a-t-il un patrimoine immobilier ? ☐ oui ☑ non
- Dans l'affirmative, en quoi consiste t-il ?

A8/ CONTRATS EN COURS AU BÉNÉFICE DU SYNDICAT

- Le syndicat est-il lié par des contrats générant des revenus ? (Contrat d'affichage, contrat de location des parties communes, contrat conclu au titre d'une antenne relais...) ☐ oui ☑ non
- Dans l'affirmative, en quoi consistent-ils ?

A9/ EXISTENCE D'EMPRUNTS

- Existe-t-il un emprunt du syndicat pour son compte ou pour le compte de certains propriétaires ? ☐ oui ☑ non

Si oui :

- Objet de l'emprunt :
- Nom et siège de l'organisme de crédit :
- Référence du dossier
- Capital restant dû pour les lots objet des présentes :
- La mutation entraîne-t-elle l'exigibilité de cette somme ? ☐ oui ☐ non

Joindre si possible, la copie du prêt.

A10/ COPROPRIÉTÉ EN DIFFICULTÉ

* Le syndicat est-il placé sous le régime de l'administration provisoire prévue pour les *articles 29-1 et suivants de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965* ?

☐ oui ☑ non

* Existe-t-il un mandataire ad hoc en application des art 29-1 A et 29-1 B de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 ?

☐ oui ☑ non

A11/ DROITS DE PRIORITÉ SUR LES LOTS À USAGE DE STATIONNEMENT (Art 8-1 de la loi du 10 juillet 1965)

- Un droit de priorité consenti aux copropriétaires à l'occasion de la vente de lots à usage de stationnement a-t-il été voté en assemblée générale ? ☐ oui ☑ non

Joindre le procès-verbal de l'assemblée

- Le règlement de copropriété contient-il une clause spécifique à ce sujet ? ☐ oui ☑ non

A12/ FIBRE OPTIQUE

- Implantation de la fibre optique dans les parties communes ☐ oui ☐ non

B) DOSSIER TECHNIQUE ET ENVIRONNEMENTAL

DATE DE CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE : –/09/2009 (Si date connue)

B1/ CARNET D'ENTRETIEN

	☑ oui	☐ non
- Type immeuble :	☐ IGH	☐ autre
- Diagnostic technique global	☐ oui	☐ non
- Fiche synthétique technique de copropriété	☐ oui	☐ non

B2/ AMIANTE

Champ d'application : immeuble dont le permis de construire a été délivré avant le 1er janvier 1997.

- L'immeuble est-il soumis à la réglementation sur l'amiante ?	☐ oui	☑ non
- Les recherches ont-elles conclues à l'absence d'amiante ?	☐ oui	☐ non
- L'immeuble a-t-il fait l'objet d'un repérage complémentaire et le DTA a-t-il été mis à jour depuis le 1er février 2012 ? (Décret du 3 juin 2011)	☐ oui	☐ non

Joindre la fiche récapitulative du DTA

B3/ PLOMB (Constat de risque d'exposition au Plomb)

- L'immeuble a-t-il été édifié avant le 1er janvier 1949 ?	☐ **oui**	☑ **non**
- Si oui : ***Joindre la fiche récapitulative de synthèse concernant les parties communes*** *(art L 1334-8 dernier alinéa du Code de la Santé Publique)*		
- Existe-t-il des mesures d'urgence (DDASS, Préfecture) ?	☐ **oui**	☐ **non**
Si oui : Rapport joint		

B4/ TERMITES / ÉTAT PARASITAIRE DES PARTIES COMMUNES

- Une recherche a-t-elle été effectuée sur les parties communes ?	☐ oui	☐ non

Joindre l'état parasitaire, s'il y a lieu.

B5/ AUTRES RISQUES SANITAIRES EVENTUELLEMENT CONNUS DANS L'IMMEUBLE

- L'immeuble a-t-il été concerné par les risques de légionellose, radon, mérules, etc.	☐ oui	☐ non
- Ces risques ont-ils fait l'objet d'un traitement ?	☐ oui	☐ non

B6/ DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGETIQUE

- L'immeuble est-il concerné ? ☐ oui ☑ non

Dans l'affirmative :

Joindre DPE

- Si chauffage collectif,
  - dispositif de mesurage ? ☐ oui ☐ non
- Le syndicat a-t-il adopté un plan de travaux d'économie ? ☐ oui ☐ non
- Existe-t-il un contrat de performance énergétique ? ☐ oui ☐ non

Joindre le PV de l'assemblée générale

B7/ AUDIT ENERGETIQUE

- Copropriété de plus de 50 lots et chauffage collectif ? ☐ oui ☐ non

  (ce diagnostic est obligatoire avant le 01/07/2017 si plus de 50 lots et chauffage collectif)
- Si chauffage collectif, individualisation des frais de chauffage ? ☐ oui ☐ non

  Si NON, Indiquez une raison technique
- Un audit énergétique a-t-il été effectué ? ☐ oui ☐ non

Conclusions de l'audit

Joindre les conclusions de l'audit

- Décisions en assemblée générale ? ☐ oui ☐ non

Joindre les décisions de l'assemblée générale

B8/ ASCENSEUR : CONTRÔLE TECHNIQUE QUINQUENNAL

- Existe-t-il des ascenseurs ? ☑ oui ☐ non
- Si OUI, ont-ils été installés antérieurement au 27 août 2000 ? ☐ oui ☐ non
- Contrôle technique quinquennal ? ☑ oui ☐ non
- Les travaux de mise aux normes ont-ils concerné :
  - Ceux à réaliser avant le 31 décembre 2010 ?
  - Ceux à réaliser avant le 3 juillet 2013 ?
  - Ceux à réaliser avant le 3 juillet 2018 ?

Joindre la fiche récapitulative du contrôle technique.

B9/ PISCINE

- Existence ? ☐ oui ☑ non
- Si oui, dispositif de sécurité homologué ☐ oui ☐ non

B10/ MESURES ADMINISTRATIVES

L'immeuble ou les locaux font-ils l'objet :

- d'un arrêté de péril ?	☐ oui	☐ non
- d'une déclaration d'insalubrité ?	☐ oui	☐ non
- d'une injonction de travaux ?	☐ oui	☐ non
- d'une interdiction d'habiter ?	☐ oui	☐ non
- d'une inscription à l'inventaire ou d'un classement comme monument historique ?	☐ oui	☐ non
- d'une injonction pour le ravalement de façades ?	☐ oui	☐ non
- d'un plan de sauvegarde (OPAH) ?	☐ oui	☐ non

B11/ INSTALLATIONS CLASSÉES AU TITRE DE LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

Existe-t-il une installation classée dans l'immeuble ? ☐ oui ☐ non ☐ ne sait pas

- Si OUI, joindre déclaration et récépissé, autorisation ou enregistrement, et rapport sur la présence de légionella en présence de tours aéroréfrigérantes.

B12/ EXISTENCE D'UN FONDS DE TRAVAUX

☑ oui ☐ non

└▶ Montant de la part dudit fonds rattachée au lot principal cédé	356,31
└▶ Montant de la dernière cotisation versée par le propriétaire cédant au titre de son lot	-88,76

IMMEUBLE SIS A :	COORDONNÉES DU COPROPRIÉTAIRE CÉDANT :	N° DES LOTS :	MUTATION
Les Portes du Canal 1 Rue Jacques Tati Zac La Croix Bonnet 78390 BOIS-D'ARCY		540, 407	À TITRE ONEREUX ☑ OU À TITRE GRATUIT ☐

CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20

Délivré en application des dispositions de **l'article 20** de la *loi 65-557 du 10 Juillet 1965.*

1°) Si le COPROPRIÉTAIRE EST À JOUR de ses charges provisions et avances, compléter le paragraphe ci-dessous :

Le COPROPRIÉTAIRE susnommé pour le ou les lots dont il est propriétaire EST LIBRE, à ce jour, de toute obligation à l'égard du syndicat.

En conséquence, le syndic dispense le notaire, sous la condition que la réalisation de l'acquisition intervienne sous un mois à compter de ce jour, de l'envoi de l'avis de mutation prévu à *l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965.*

Le notaire adressera alors au syndic la notification prévue à *l'article 6 du décret du 17 mars 1967.*

FAIT À _____ **LE** _____

2°) Si le COPROPRIÉTAIRE N'EST PAS À JOUR de ses charges, compléter le paragraphe ci-dessous :

Le COPROPRIÉTAIRE susnommé pour le ou les lots dont il est propriétaire N'EST PAS LIBRE, à ce jour, de toute obligation à l'égard du syndicat.

Il est débiteur de la somme de 95,71

À défaut de règlement du solde débiteur indiqué ci-dessus en même temps que la notification de l'art. 6 du D 17 mars 1967 adressée au plus tard le 31/08/2024

Le notaire sera tenu d'adresser l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965. Le syndic exercera alors l'opposition prévue à l'article 20 par acte extra-judiciaire dont les frais seront à la charge du vendeur.

FAIT À PAU **LE** 31/07/2024

Date de la demande : 31/07/2024	Délivré par le Syndic :	Date : 31/07/2024
Office Notarial DPA 150 Route de Berre Duranceau - Pasquet Associés Domaine des Plantiers 13510 EGUILLES **Référence :** **Dossier n°** **Clerc**	C.G.S 40 Rue du 14 juillet CS 60602 64006 PAU Cedex **Représentant :** - un syndicat unique (1) - ~~un syndicat principal~~ (1) - ~~un syndicat secondaire~~ **Immatriculation :** AA0347690 **Référence :** 031 **Dossier n°** P031407 Contact syndic: DIAS Sarah	**Cachet et signature :**

(1) Rayer la mention inutile

COPROPRIETE « Les Portes du Canal »
Zac La Croix Bonnet
1 Rue Jacques Tati
78390 BOIS-D'ARCY
PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
du mercredi 1 juin 2022

Les copropriétaires de la Résidence Les Portes du Canal se sont réunis en Assemblée générale le mercredi 1 juin 2022 à 14h00 par assemblée générale suite à la convocation que le Syndic leur a adressée conformément aux dispositions du décret n°67/223 du 17 mars 1967 et aux textes subséquents, afin de délibérer de l'ordre du jour suivant :

Après vérification des convocations, des pouvoirs, et émargements de la feuille de présence, sont absents ou non représentés

M. ou Mme ALBERT Nicolas (37), M. ANDURAND Bastien (39), M. ASSIE-BASSOMPIERRE Kevin (37), M. BENAC Julen (55), M. BENTRESQUE JACQUES (35), Melle BORDENAVE EMILIE (37), M. ou Mme BOSSARD ALAIN (34), M. ou Mme BRIAND JEAN MICHEL (33), M. ou Mme CARVALHO DOS SANTOS Manuel (41), M. ou Mme CHANDELIER FRANCOIS (37), M. CHIVOT THOMAS (34), Succession CLAUZURE PAULETTE (45), M. COURTES JEAN MARC (49), M. ou Mme CUCUZ Slavko (372), M. ou Mme DANIEL LAURENT (53), M. ou Mme DELIGNY ERIC (50), Indivision DESSALLES-TRONCY Alexandre et Anne-Laure (75), M. ou Mme DIAS LIONEL (36), M. ou Mme DOUTRES DANIEL (57), M. EMERY MATHIEU (38), M. ou Mme ENGELMANN MAURICE (74), Mme GARRIGUES MYRTILLE (47), M. GAUTHERON Joel (37), M. ou Mme GAYET JEAN MARC (40), M. GETOIS RAMIN Dimitri (51), M. GOBANCE DOMINIQUE (33), M. ou Mme GRILLO GERARDO (56), SCI GTBA (46), M. HAPIAK THIERRY (39), M. HERPIN ALEXANDRE (47), Ind. HOUZE / FIORELLO (88), M. ou Mme HUET SEBASTIEN (37), M. ou Mme JACQUET FRANCOIS (38), M. JOURDAIN Christophe (218), M. ou Mme KECHNIE CHRISTOPHE (40), M. LACOUA LUDOVIC (35), M. ou Mme LARUELLE OLIVIER (50), M. LEFRERE Kevin (34), M. ou Mme LIEVAUX DAVID (42), M. LOPES Kevin (47), M. ou Mme LORAIN MARC (35), M. ou Mme LOUETTE John (54), Melle LOUGHRAIEB VALERIE (37), Melle MARTIN CATHERINE (52), M. MARTININGO JULIEN (130), M. MATHE Yoan (37), M. MOUREDON Raymond (75), Mme NADANASABAPATHY Yashvini (40), M. NEDJAI CEDRIC (77), M. ou Mme OLIVEIRA MARTINS José et Catherine (36), Mme OLIVEIRA MARTINS Teresa (37), M. ou Mme OLIVIERI BERNARD (177), M. ou Mme PALADINI PASCAL (38), M. PETIT MICHAEL (35), M. PICHON CHRISTIAN (39), M. RICHARD CHRISTOPHE (51), M. RINCHEVAL FLORIAN (40), Mme SALLIER HERPIN ANNE (47), SARL SANIFLOR (108), M. SCHOLZ ROLAND (36), SCI SCI ADLY (79), M. et Mme SENECAL Nathan (52), Mme SER ANNE (49), M. ou Mme STORDEUR PATRICK (47), M. STRITTER Hugo (39), SCI SUN LIU (537), Mme THIBAUDET Morgane (49), M. ou Mme TLILI Faycal (35), M. VAIRAC Thomas (53), M. ou Mme VAN HAVENBERGHE PETER (37), M. VERLEENE PASCAL (45), M. ou Mme VROOM JOHANNES (78), M. ou Mme WIDENLOCHER OLIVIER (34), M. YANG Miao (36), Mme ZAREBA Beauty (53)

Sont présents ou représentés

M. ABOAF Arnaud (39), Mme AMMANN Marine (36), Ste APPART CITY S031 (439), M. BENDALI JAMES (36), M. ou Mme BERNARD GUILLAUME (59), Mme BLANC PASCALE (50), M. ou Mme BOTHIER CHRISTOPHE (37), M. ou Mme BOUCHERON Eric (85), M. BOUSLAMA Omar (40), M. ou Mme BUFFA STEPHANE (71), M. CAMUS JEAN (33), Mme CANTOURNET MARTINE (40), M. ou Mme CESBRON LOIC (80), Mme CHAUPIN Florence (52), M. ou Mme CHOAY Bertrand (58), M. ou Mme CHOLLET PATRICK/CHRISTINE (115), M. ou Mme COLLET STEPHANE (79), M. ou Mme CUENOT FRANCOIS (85), M. ou Mme CURSAN REGIS (38), M. ou Mme CUSANO FRANCOIS (160), Melle DAGON CHRISTINE (35), M. ou Mme DALMARD JEAN LUC (60), M. DE BARBEYRAC SAINT MAURICE HUBERT (76), M. ou Mme DE CASTRO FREITAS JOSE (35), M. DE GUALY DE SAINT ROME Bertrand (40), M. ou Mme DOLVECK PIERRE (54), Ind. DUFOUR Jérôme et Martine (40), Mme ECCLI Virginie (37), M. ou Mme FAFET DIDIER/MARIE-JOSE (90), M. FAIVRE SEBASTIEN (75), M. ou Mme FALIN - GRANDGIRARD BAPTISTE & STEPHANIE (88), M. ou Mme FAVIER SERGE (174), M. ou Mme FOUILLARD CHRISTOPHE (89), M. ou Mme FOURNIER DAMIEN (71), M. ou Mme FOURNIER JEAN FRANCOIS (77), M. GETREY Christophe Pierre (50), Ind. GRELOIS / GUICHARD Emmanuel (39), Mme GUERESCHI Clémentine (53), M.

certifié conforme à l'original

HERVALET ROBIN (38), M. ou Mme HERVY PIERRE (90), M. ou Mme HEURTEUR HERVE (36), M. HONDRAT JEAN YVES (37), Ind. JADOUL-BERTIEAUX Philippe-Isabelle (132), M. LABORDE JEAN BERNARD (176), EURL LE PARADIS DES ENFANTS (109), Mme LLABRES MARIE PIERRE (247), M. ou Mme LOCCHI BRUNO (42), M. ou Mme LORIA Joseph (56), M. MAROY Michael (41), Mme MARTIN Neliffer (36), M. et Mme MONNIER BERNARD (58), Melle MOREAU INGRID (37), M. ou Mme MOREL LAURENT ET BRIGITTE (81), M. ou Mme NIEF-ALVARO MARCEL (46), M. ou Mme OAKES GILLES (50), M. OLIVEIRA MARTINS José Filipe (34), Mme PARA MEYERIE ISABELLE (92), Ind. PESTIPONT - TRUONG Pascal, Sandrine (51), M. PLOUGASTEL BRUNO (58), M. ou Mme PONTOUT THIERRY (92), M. POUILLOT Léopold (39), M. ou Mme QUINTARD PATRICK (78), Mme REN Peiyu (43), Melle RESPRIGET MARYSE (40), M. RICHON William (160), M. ou Mme RUIZ LIARD François et Sabrina (38), M. ou Mme SECHIER PHILIPPE (83), Mme SIMONNET SANDRINE (41), M. SULKOWSKI Ervé (35), Mme TANG ADELINE (34), Mme TARDIVEL Aurore (51), M. et Mme TIENG David (39), M. ou Mme VALERY Alain (55), Mme VIEL VIRGINIE (41), M. ou Mme WATTIAUX LAURENT (34), M. ou Mme ZIMMERMANN BRUNO (38)

Dont votants par correspondance

M. ABOAF Arnaud (39), Mme AMMANN Marine (36), Sté APPART CITY S031 (139), M. ou Mme BERNARD GUILLAUME (59), M. ou Mme BUFFA STEPHANE (71), M. CAMUS JEAN (33), M. ou Mme CESBRON LOIC (80), M. ou Mme COLLET STEPHANE (79), M. ou Mme CURSAN REGIS (38), M. DE GUALY DE SAINT ROME Bertrand (40), Mme ECCLI Virginie (37), M. ou Mme FALIN - GRANDGIRARD BAPTISTE & STEPHANIE (88), M. ou Mme FOURNIER JEAN FRANCOIS (77), M. GETREY Christophe Pierre (50), M. HONDRAT JEAN YVES (37), M. LABORDE JEAN BERNARD (176), Mme LLABRES MARIE PIERRE (247), Mme MARTIN Neliffer (36), M. ou Mme NIEF-ALVARO MARCEL (46), Ind. PESTIPONT - TRUONG Pascal, Sandrine (51), M. ou Mme PONTOUT THIERRY (92), M. POUILLOT Léopold (39), M. SULKOWSKI Ervé (35), Mme TANG ADELINE (34), M. et Mme TIENG David (39), Mme VIEL VIRGINIE (41)

Sont présents et représentés : 5303 voix sur 10000,
soit 76 copropriétaires sur 151.
Sont absents : 4697 voix sur 10000

Un exemplaire du règlement de copropriété, la feuille de présence de l'Assemblée Générale, les Pouvoirs des copropriétaires représentés par mandataires sont mis à la disposition de l'assemblée.

Les pouvoirs reçus par le syndic ont été remis à la Présidence du Conseil Syndical qui s'est chargée de les distribuer aux copropriétaires présents.

L'Assemblée générale étant en mesure de prendre des décisions valables est régulièrement constituée, il est passé à l'examen des résolutions suivantes :

Rappel Ordre du Jour :

1 - Election de la présidence de séance - Art. 24
2 - Election au poste de scrutateur de séance - Art. 24
3 - Election au poste de secrétaire de séance - Art. 24
4 - Présentation et approbation des comptes de l'exercice comptable clos au 31/12/2021 - Art. 24
5 - Budget prévisionnel N+2 - Art. 24
6 - Avance permanente de trésorerie : décision à prendre de maintenir une avance permanente de trésorerie à hauteur maximale de 1/6 du budget prévisionnel - Art. 24
7 - Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux - Art. 25
8 - Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux - Art. 25-1 *** Si vote en 2ème lecture
9 - Contrôle Technique Quinquennal (CTQ) : souscription d'un contrat CTQ périodique du Bât A - Art. 24
10 - Décision à prendre de "souscrire à un contrat d'entretien de vidéosurveillance" - Art. 24
11 - Décision à prendre quant à la reprise des contrats Appart'City - Art. 24

12 - Décision à prendre de modifier le contrat d'entretien de curage des réseaux eaux usées - Art. 24
13 - Décision à prendre de procéder aux travaux de reprise des fissures façade et relevés d'étanchéité en toit terrasse BAT A (cf. devis en PJ) - Art. 25
14 - Décision à prendre de procéder aux travaux de reprise des fissures façade et relevés d'étanchéité en toit terrasse BAT A (cf. devis en PJ) Art. 25-1 *** Si vote en 2ème lecture
15 - Décision à prendre de procéder aux travaux de remplacement de la platine interphone et digicode en partie résidence étudiante par la sté BT QUALIT - Art. 24
16 - Décision à prendre de procéder aux travaux de remplacement de la platine interphone et digicode en partie résidence étudiante par la sté RE SECURITY - Art. 24
17 - Décision à prendre de ratifier les travaux urgents : remplacement du moteur VMC bât. B - Art. 24
18 - Ratification de la signature du protocole de transaction entre les sociétés OCEANIS, APPART'CITY et le Syndicat des Copropriétaires - Art. 24
19 - Questions diverses - pas de vote

Résolution n°1 : Election de la présidence de séance - Art. 24

Le syndic indiquera la personne candidate à l'élection de la présidence de séance :
*La candidature de **M. DOLVECK PIERRE** à la présidence de séance est mise aux voix :*

VOTENT POUR	*5066 / 5102 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (1880 tantièmes votant par correspondance, 3186 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)*
VOTENT CONTRE	*36 / 5102 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (36 tantièmes votant par correspondance)*
Mme MARTIN Neliffer (36)	
ABSTENTION	*201 (Total tantièmes : 10000) (123 tantièmes votant par correspondance, 78 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)*
M. ou Mme CURSAN REGIS (38), M. SULKOWSKI Eric (35), M. BOUSLAMA Omar (40), M. GETREY Christophe Pierre (50), M. ou Mme RUIZ LIARD François et Sabrina (38)	

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

Résolution n°2 : Election au poste de scrutateur de séance - Art. 24

Le syndic indiquera la personne candidate à l'élection au poste de scrutateur de séance :
*La candidature de **Mme CHOAY** en qualité de scrutatrice de séance est mise aux voix :*

VOTENT POUR	*5066 / 5102 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (1880 tantièmes votant par correspondance, 3186 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)*
VOTENT CONTRE	*36 / 5102 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (36 tantièmes votant par correspondance)*
Mme MARTIN Neliffer (36)	

ABSTENTION	*201 (Total tantièmes : 10000) (123 tantièmes votant par correspondance, 78 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)*

M. ou Mme CURSAN REGIS (38), M. SULKOWSKI Ervé (35), M. BOUSLAMA Omar (40), M. GETREY Christophe Pierre (50), M. ou Mme RUIZ LIARD François et Sabrina (38)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

<u>*Résolution n°3 : Election au poste de secrétaire de séance - Art. 24*</u>

Réglementairement le syndic est d'ordinaire secrétaire de séance (en l'absence de candidature pour le poste).
Le syndic indiquera, le cas échéant, la personne candidate au poste de secrétaire de séance :
La candidature du cabinet C.G.S en qualité de secrétaire de séance est mise aux voix :

VOTENT POUR	*5066 / 5142 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (1880 tantièmes votant par correspondance, 3186 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)*
VOTENT CONTRE	*76 / 5142 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (36 tantièmes votant par correspondance, 40 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)*

Mme MARTIN Neliffer (36), M. BOUSLAMA Omar (40)

ABSTENTION	*161 (Total tantièmes : 10000) (123 tantièmes votant par correspondance, 38 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)*

M. ou Mme CURSAN REGIS (38), M. SULKOWSKI Ervé (35), M. GETREY Christophe Pierre (50), M. ou Mme RUIZ LIARD François et Sabrina (38)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

<u>*Résolution n°4 : Présentation et approbation des comptes de l'exercice comptable clos au 31/12/2021 - Art. 24*</u>

Les comptes présentés intègrent les comptes de l'exercice comptable précédent clôturés pour la bonne régularisation administrative comptable et financière du syndicat. Le syndic précise que, le cas échéant, il sera possible de régulariser une opération comptable sur l'exercice comptable suivant, soumis à l'approbation de l'assemblée générale.

L'assemblée générale, après examen et discussion, met aux voix les comptes de l'exercice clos au 31/12/2021 suivant les documents comptables adressés à chaque copropriétaire dans la convocation d'assemblée et approuve sans réserve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes s'élevant au montant total de 190 139,60 € dont 188 466,21 € au titre des opérations courantes et de 1 673,39 € au titre des opérations exceptionnelles (cf. annexes en PJ).

Le syndic informe que le solde correspondant à la différence entre les appels de fonds provisionnels et les dettes du syndicat réglées ou restant à régler devient exigible.
Le syndic indique que le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes, à l'occasion d'une mutation à titre onéreux

Les comptes arrêtés au 31/12/2021 sont mis aux voix :

VOTENT POUR	*4833 / 4873 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (1647 tantièmes votant par correspondance, 3186 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)*
VOTENT CONTRE	*40 / 4873 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (40 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)*
M. BOUSLAMA Omar (40)	
ABSTENTION	*430 (Total tantièmes : 10000) (392 tantièmes votant par correspondance, 38 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)*
M. ou Mme CURSAN REGIS (38), M. ou Mme FOURNIER JEAN FRANCOIS (77), M. ou Mme CESBRON LOIC (80), Mme MARTIN Neliffer (36), M. SULKOWSKI Ervé (35), Mme ECCLI Virginie (37), M. et Mme TIENG David (39), M. GETREY Christophe Pierre (50), M. ou Mme RUIZ LIARD François et Sabrina (38)	

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

Résolution n°5 : Budget prévisionnel N+2 - Art. 24

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la présente convocation.

Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023 arrêté à la somme de 273 100,00 euros et sera appelé en 4 échéances égales, exigibles au 1er jour de chaque échéance.

Après examen et discussion, le budget prévisionnel N+2 est mis aux voix :

VOTENT POUR	*4871 / 4910 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (1685 tantièmes votant par correspondance, 3186 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)*
VOTENT CONTRE	*39 / 4910 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (39 tantièmes votant par correspondance)*
M. ABOAF Arnaud (39)	
ABSTENTION	*393 (Total tantièmes : 10000) (315 tantièmes votant par correspondance, 78 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)*
M. ou Mme CURSAN REGIS (38), M. ou Mme CESBRON LOIC (80), Mme MARTIN Neliffer (36), M. SULKOWSKI Ervé (35), M BOUSLAMA Omar (40), Mme ECCLI Virginie (37), M et Mme TIENG David (39), M GETREY Christophe Pierre (50), M ou Mme RUIZ LIARD François et Sabrina (38)	

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

Résolution n°6 : Avance permanente de trésorerie : décision à prendre de maintenir une avance permanente de trésorerie à hauteur maximale de 1/6 du budget prévisionnel - Art. 24

Après examen et discussion, l'avance permanente de trésorerie sera maintenue à hauteur de 33 000,00 € (maximum 1/6 du budget prévisionnel précédemment approuvé)

VOTENT POUR	4839 / 5000 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (1653 tantièmes votant par correspondance, 3186 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	161 / 5000 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (121 tantièmes votant par correspondance, 40 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

Mme MARTIN Neliffer (36), M. SULKOWSKI Ervé (35), M. BOUSLAMA Omar (40), M. GETREY Christophe Pierre (50)

ABSTENTION	303 (Total tantièmes : 10000) (265 tantièmes votant par correspondance, 38 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

M. ou Mme CURSAN REGIS (38), M. ou Mme PONTOUT THIERRY (92), M. ou Mme BERNARD GUILLAUME (59), Mme ECCLI Virginie (37), M. et Mme TIENG David (39), M. ou Mme RUIZ LIARD François et Sabrina (38)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

Résolution n°7 : Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux - Art. 25

La loi ALUR du 24 mars 2014 institue, à compter du 01 janvier 2017 la constitution d'un fonds de travaux obligatoire dont le montant annuel ne peut être inférieur à 5% du budget de fonctionnement courant.

Il est précisé que les sommes versées sur le fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. En cas de vente, elles ne sont pas remboursées au vendeur.

L'assemblée fixe le montant de la cotisation annuelle pour le budget N+2 précédemment voté, à 5 % (minimum 5 %) sur la base du montant total du budget, à répartir en charges communes générales avec régularisation éventuelle des provisions appelées antérieurement selon ces modalités.

Les provisions annuelles seront exigibles le 1er jour du premier trimestre de l'exercice budgétaire.
Ces fonds seront placés sur le compte rémunéré au nom du syndicat. Il est précisé que toute variation de budget entraînera une variation dans les mêmes conditions des appels de fonds de travaux.

À défaut de délibération permettant la constitution de provisions travaux supérieures à l'obligation réglementaire, les termes de la loi ALUR s'appliqueront à hauteur minimale de 5 % du budget prévisionnel.

A ce stade de l'assemblée les résolutions suivantes pourront impacter le budget et le faire évoluer à la hausse, comme à la baisse.

VOTENT POUR	4813 / 10000 tantièmes (1678 tantièmes votant par correspondance, 3135 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

M. ou Mme VALERY Alain (55), Sté APPART CITY 5031 (439), M. ou Mme BUFFA STEPHANE (71), M. ou Mme QUINTARD PATRICK (78), M. HERVALET ROBIN (38), M. ou Mme HEURTEUR HERVE (36), M. DE GUALY DE SAINT ROME Bertrand (40), Mme CHAUPIN Florente (52), Mme LLABRES MARIE PIERRE (247), M. ou Mme FOURNIER DAMIEN (71), M. ou Mme FOUILLARD CHRISTOPHE (89), M. ou Mme FALIN - GRANDGIRARD BAPTISTE & STEPHANIE (88), EURL LE PARADIS DES ENFANTS (109), M. LABORDE JEAN BERNARD (176), M. ou Mme CUENOT FRANCOIS (85), M. ou Mme BOUCHERON Eric (85), M DE BARBEYRAC SAINT MAURICE HUBERT (76), M. ou Mme PONTOUT THIERRY (92), M. ou Mme CUSANO FRANCOIS (160), M. ou Mme FOURNIER JEAN FRANCOIS (77), M. ou Mme HERVY PIERRE (90), M. ou Mme

FAVIER SERGE (174), M. ou Mme SECHIER PHILIPPE (83), Ind. JADOUL-BERTIEAUX Philippe-Isabelle (132), Mme PARA MEYERIE ISABELLE (92), M. ou Mme MOREL LAURENT ET BRIGITTE (81), M. ou Mme FAFET DIDIER/MARIE-JOSE (90), M. RICHON William (160), M. ou Mme ZIMMERMANN BRUNO (38), M ou Mme LOCCHI BRUNO (42), M. ou Mme COLLET STEPHANE (79), Mme SIMONNET SANDRINE (41), Ind DUFOUR Jérôme et Martine (40), Mme CANTOURNET MARTINE (40), Ind GRELOIS / GUICHARD Emmanuel (39), M. ou Mme DE CASTRO FREITAS JOSE (35), M ou Mme LORIA Joseph (56), M. et Mme MONNIER BERNARD (58), M. ou Mme CHOLLET PATRICK/CHRISTINE (115), M. ou Mme CHOAY Bertrand (58), M. ou Mme DOLVECK PIERRE (54), M. BENDALI JAMES (36), M. FAIVRE SEBASTIEN (75), Mme AMMANN Marine (36), M. POUILLOT Léopold (39), M. ou Mme DALMARD JEAN LUC (60), M. PLOUGASTEL BRUNO (58), Ind PESTIPONT - TRUONG Pascal, Sandrine (51), Mme TANG ADELINE (34), M. ou Mme WATTIAUX LAURENT (34), Melle DAGON CHRISTINE (35), M. ABOAF Arnaud (39), Melle RESPRIGET MARYSE (40), Mme VIEL VIRGINIE (41), M OLIVEIRA MARTINS José Filipe (34), Mme REN Peiyu (43), M. MAROY Michael (41), M CAMUS JEAN (33), M. ou Mme BOTHIER CHRISTOPHE (37), Mme BLANC PASCALE (50), Melle MOREAU INGRID (37), M. GETREY Christophe Pierre (50), M. ou Mme OAKES GILLES (50), Mme GUERESCHI Clémentine (53), M. ou Mme NIEF-ALVARO MARCEL (46)

VOTENT CONTRE	157 / 10000 tantièmes (117 tantièmes votant par correspondance, 40 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
ABSTENTION	333 / 10000 tantièmes (244 tantièmes votant par correspondance, 89 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

M. ou Mme CURSAN REGIS (38), Mme MARTIN Neliffer (36), Mme TARDIVEL Aurore (51), M HONDRAT JEAN YVES (37), M. SULKOWSKI Ervé (35), M. ou Mme BERNARD GUILLAUME (59), M et Mme TIENG David (39), M. ou Mme RUIZ LIARD François et Sabrina (38)

Mise aux vois, cette résolution n'est pas adoptée en 1ere lecture, mais 1/3 des copropriétaires étant favorable, un second peut être fait à la majorité simple de l'article 24

La majorité de l'article 25 n'étant pas recueillie, mais le tiers des voix du syndicat des copropriétaires étant atteint, l'Assemblée Générale en vertu des dispositions de l'article 25-1 procède à un nouveau vote à la majorité simple de l'article 24, et ce, sur la même résolution

Résolution n°8 : Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux - Art. 25 1
***** Si vote en 2ème lecture**

La loi ALUR du 24 mars 2014 institue, à compter du 01 janvier 2017 la constitution d'un fonds de travaux obligatoire dont le montant annuel ne peut être inferieur à 5% du budget de fonctionnement courant.

Il est précisé que les sommes versées sur le fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. En cas de vente, elles ne sont pas remboursees au vendeur.

L'assemblée fixe le montant de la cotisation annuelle pour le budget N+2 précédemment voté, à 5 % (minimum 5 %) sur la base du montant total du budget, à répartir en charges communes générales avec régularisation éventuelle des provisions appelées antérieurement selon ces modalités.

Les provisions annuelles seront exigibles le 1er jour du premier trimestre de l'exercice budgétaire.
Ces fonds seront placés sur le compte rémunéré au nom du syndicat Il est précisé que toute variation de budget entraînera une variation dans les mêmes conditions des appels de fonds de travaux

À défaut de délibération permettant la constitution de provisions travaux supérieures à l'obligation réglementaire, les termes de la loi ALUR s'appliqueront à hauteur minimale de 5 °o du budget prévisionnel.

A ce stade de l'assemblée les résolutions suivantes pourront impactet le budget et le faire évoluer à la hausse, comme à la baisse.

VOTENT POUR	*4939 / 5096 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (1715 tantièmes votant par correspondance, 3224 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)*
VOTENT CONTRE	*157 / 5096 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (117 tantièmes votant par correspondance, 40 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)*
M. ou Mme CESBRON LOIC (80), M. BOUSLAMA Omar (40), Mme ECCLI Virginie (37)	
ABSTENTION	*207 (Total tantièmes : 10000) (207 tantièmes votant par correspondance)*
M. ou Mme CURSAN REGIS (38), Mme MARTIN Nehiffer (36), M. SULKOWSKI Erwé (35), M. ou Mme BERNARD GUILLAUME (59), M. et Mme TIENG David (39)	

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

Résolution n°9 : Contrôle Technique Quinquennal (CTQ) : souscription d'un contrat CTQ périodique du Bât A - Art. 24

Conformément aux article R134-11 à R134-13 (reproduits en annexe jointe à la présente convocation) les ascenseurs sont soumis à un contrôle technique quinquennal (CTQ) périodique portant sur leur état de fonctionnement et sur la sécurité des personnes.
Ce contrôle technique obligatoire a pour objet de vérifier que les ascenseurs sont équipés des dispositifs permettant la réalisation des objectifs de sécurité mentionnés à l'article R. 134-2 du CCH et que ces dispositifs sont en bon état mais également de repérer tout défaut présentant un danger pour la sécurité des personnes ou portant atteinte au bon fonctionnement de l'appareil.
Le contrôle technique doit être réalisé tous les 5 ans par un contrôleur technique habilité. Le propriétaire doit impérativement faire appel à un contrôleur technique relevant de l'une des 4 catégories autorisées dans l'article R134-12 I CCH (ci-dessous).
Le contrat conclu entre la personne chargée du contrôle et le propriétaire définit les conditions dans lesquelles l'entreprise chargée de l'entretien accompagne le contrôleur lors de la réalisation de son contrôle.
La personne chargée du contrôle technique remet au propriétaire un document par lequel elle atteste sur l'honneur qu'elle est en situation régulière au regard des dispositions du deuxième alinéa de l'article L. 134-4.
Le propriétaire d'ascenseur tient à la disposition de la personne chargée du contrôle technique le carnet d'entretien et le rapport annuel prévus à l'article R. 134-7.
Il s'assure également de l'intervention de l'entreprise chargée de l'entretien pendant le contrôle, comme prévu au contrat d'entretien. (Article R134-12 II et III reproduit ci-dessous).
Le contrôleur technique doit établir un rapport d'inspection indiquant les opérations réalisées et, s'il y a lieu, les défauts repérés.
Le propriétaire doit transmettre ce rapport à l'entreprise chargée de l'entretien de l'ascenseur et, si des travaux sont nécessaires, aux personnes chargées de leur conception et de leur exécution (Article R134-13 reproduit ci-dessous).
Le syndicat des copropriétaires reste responsable de la levée des réserves et contrôle des actions misent en œuvre suite à la réalisation du contrôle technique règlementaire.
Un appel d'offre national a été lancé pour se faire. Seule la société ASCATEC intègre dans les clauses de leur contrat le transfert de responsabilité du syndicat des copropriétaires vers leur responsabilité professionnelle de sachant. Afin de lever cette responsabilité

il est préconisé d'adjoindre au contrôle technique règlementaire les prestations incluses au forfait, par des professionnels qualifiés qui intègre :
1. Contrôle continu annuel de la qualité de maintenance réalisée sur les installations.
2. Contrôle de la périodicité légale des visites de maintenance réglementaire du prestataire.
3. Réalisation du CTQ règlementaire planifié en fonction des dates des précédents réalisés, dates de mises en services ou rénovation du ou des ascenseurs concernés.
4. L'analyse technique permanente pour garantir les travaux et réparation, si nécessaire.
5. La maîtrise des charges par la renégociation régulière du contrat de maintenance via un « contrat cadre étendu », commun à tous les prestataires.
6. L'assurance d'application des normes par la veille d'ordre technique & juridique.
7. Le traitement, les analyses techniques, voire la négociation des éventuels devis ponctuels hors contrat présentés parles ascensoristes.
8. Le traitement et l'analyse des rapports d'activités annuels de maintenance des prestataires.

L'assemblée générale prend acte des informations transmises et valide le principe de la souscription du contrat qui inclus les prestations ci-dessus énumérées auprès de la société spécialisée ASCATEC, pour un montant annuel de 312,00 € TTC/Unitaire.

Cette dépense sera intégrée au budget de fonctionnement prévisionnel établi de l'année en cours et à venir et en charges bât A.

VOTENT POUR	*343 / 397 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 1000) (127 tantièmes votant par correspondance, 216 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)*
VOTENT CONTRE	*54 / 397 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 1000) (54 tantièmes votant par correspondance)*
M. ou Mme CESBRON LOIC (32), Mme MARTIN Nelisffer (16), M GETREY Christophe Pierre (6)	
ABSTENTION	*54 (Total tantièmes : 1000) (49 tantièmes votant par correspondance, 5 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)*
Mme TANG ADELINE (12), M. SULKOWSKI Eric (12), M ou Mme BERNARD GUILLAUME (20), M. et Mme TIENG David (5), Melle MOREAU INGRID (5)	

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

<u>Résolution n°10 : Décision à prendre de "souscrire à un contrat d'entretien de vidéosurveillance" - Art. 24</u>

L'Assemblée Générale, après examen et discussion du ou des devis joint(s) à la présente convocation, met aux voix la souscription d'un contrat d'entretien de vidéosurveillance moyennant un montant de 1 000,00 € HT, soit 1 200,00€ TTC/an suivant le devis de CAMACCES et :

- Autorise le syndic à souscrire le contrat d'entretien et de maintenance.
Demande que la somme de 1 200,00 € soit intégrée aux budgets prévisionnels en cours et à venir
La nature juridique de ce contrat est : charge identifiée "récupérable".
- Mode de répartition de la charge : la nature de charge commune générale est retenue

La société APPART'CITY ayant déjà souscrit à leur charge un contrat, cette résolution est sans objet.

Résolution n°11 : Décision à prendre quant à la reprise des contrats Appart'City -Art. 24

Dans le prolongement de la décision en assemblée générale du 26/05/2021, résolution n°6 sur la reprise des contrats par la société APPART'CITY, l'assemblée, après en avoir discuté, décide la reprise des contrats et les modalités suivantes :

- reprise du contrat climatisation avec la société PROCHALOR au nom de la société APPART'CITY ;
- Entretien des espaces extérieurs : contrat au nom d'APPART'CITY et sera refacturé en totalité au syndicat des copropriétaires sur l'ensemble de la résidence (charges communes générales, de nature charges récupérables), charge maintenue au budget.
- Entretien des toitures bât B, C, D : contrat au nom de la société APPART'CITY et leur sera directement imputé ;
- Entretien VMC (1-4 groupes) : contrat au nom de la société APPART'CITY et leur sera directement imputé ;
- Les portails d'accès desservant bât B, C, D : contrat au nom d'APPART'CITY et leur sera directement imputé ;
- Maintenance des ascenseurs du seul bât. B (répartition charges récupérables bât. B) : contrat au nom de la société APPART'CITY et leur sera directement imputé.
Les contrats suivants reviennent au nom du syndicat des copropriétaires ainsi que les charges initialement prévues :
- Maintenance et sécurité ;
- Entretien des canalisations (curage) ;
- Maintenance des ascenseurs du seul bât. A (répartition charges récupérables bât. A) ;
- Entretien des toitures bât A (répartition charges non récupérables bât. A) ;
- Le portail d'accès situé au bât. A desservant l'accès au parking sous-sol commun ainsi que la porte basculante (répartition charges communes générales récupérables) ;
- Entretien VMC (2 groupes) au bât A réparti en charges bât. A de nature récupérable.

Il a été listé précisément le nom des prestataires actuels, la date d'échéance des contrats afin de coordonner la reprise des contrats par la société d'exploitation.

Les budgets seront modifiés en conséquence lors de la prochaine assemblée générale sur la base des prestations facturées.

VOTENT POUR	4708 / 4824 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (1562 tantièmes votant par correspondance, 3146 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	116 / 4824 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (75 tantièmes votant par correspondance, 41 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
Mme MARTIN Nelliffer (36), M. MAROY Michael (41), M. et Mme TIENG David (39)	
ABSTENTION	479 (Total tantièmes : 10000) (402 tantièmes votant par correspondance, 77 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
M. ou Mme BUFFA STEPHANE (71), M. ou Mme CURSAN REGIS (38), M. ou Mme CESBRON LOIC (80), M. POUILLOT Léopold (39), Mme TANG ADELINE (34), M. SULKOWSKI Ervé (35), M. ou Mme BERNARD GUILLAUME (59), M. BOUSLAMA Omar (40), Melle MOREAU INGRID (37), M. ou Mme NIEF-ALVARO MARCEL (46)	

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

Résolution n°12 : Décision à prendre de modifier le contrat d'entretien de curage des réseaux eaux usées - Art. 24

L'Assemblée Générale, après examen et discussion du devis joint à la présente convocation, met aux voix la modification d'un contrat d'entretien de curage des réseaux eaux usées prévoyant 2 passages par an au lieu d'un de la société BT QUALIT moyennant un montant de 15 000,00€ HT, soit 18 000,00 € TTC/an, et :

- Autorise le syndic à modifier le contrat d'entretien et de maintenance.
- Demande que la somme de 12 000,00 € indiquée au budget actuel soit portée à hauteur de 18 000,00 € aux budgets prévisionnels en cours et à venir.
- La nature juridique de ce contrat est : charge identifiée "récupérable".
- Mode de répartition de la charge : la nature de charge commune générale est retenue.

VOTENT POUR	*1480 / 4960 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (1442 tantièmes votant par correspondance, 38 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)*

Sté APPART CITY 5031 (439), M. ou Mme BUFFA STEPHANE (71), M. DE GUALY DE SAINT ROME Bertrand (40), Mme LLABRES MARIE PIERRE (247), M. ou Mme FOURNIER JEAN FRANCOIS (77), M. ou Mme COLLET STEPHANE (79), M. ou Mme CESBRON LOIC (80), Mme AMMANN Marine (36), M. HONDRAT JEAN YVES (37), M. POUILLOT Léopold (39), Ind. PESTIPONT - TRUONG Pascal, Sandrine (51), Mme VIEL VIRGINIE (41), M. CAMUS JEAN (33), Mme ECCLI Virginie (37), M. et Mme TIENG David (39), M. GETREY Christophe Pierre (50), M. ou Mme RUIZ LIARD François et Sabrina (38), M. ou Mme NIEF-ALVARO MARCEL (46)

VOTENT CONTRE	*3480 / 4960 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (343 tantièmes votant par correspondance, 3137 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)*
ABSTENTION	*343 (Total tantièmes : 10000) (254 tantièmes votant par correspondance, 89 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)*

M. ou Mme CURSAN REGIS (38), M. ou Mme FOUILLARD CHRISTOPHE (89), M. ou Mme FALIN - GRANDGIRARD BAPTISTE & STEPHANIE (88), Mme TANG ADELINE (34), M. SULKOWSKI Erré (35), M. ou Mme BERNARD GUILLAUME (59)

Mise aux voix, cette résolution est rejetée à la majorité des voix exprimées.

Résolution n°13 : Décision à prendre de procéder aux travaux de reprise des fissures façade et relevés d'étanchéité en toit terrasse BAT A (cf. devis en PJ) - Art. 25

L'assemblée, après examen et discussion, valide le principe de procéder aux travaux, avec au préalable :

- la définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 5 768,66 € HT est retenue
- donne mandat au conseil Syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum 5 768,66 € HT (hors honoraires) et autorise le syndic à passer commande en conséquence ;
- les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de 3 % HT du marché HT retenu soit 173,06 € HT conformément au barème « honoraires de syndic » (suivi administratif, comptable et financier) détaillé sur la présente convocation : (rappel le syndic n'est pas maître d'œuvre)
le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge spéciale bâtiment A est retenue ;
la date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour
les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente assemblée

VOTENT POUR	*3005 / 4764 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (793 tantièmes votant par correspondance, 2212 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)*
VOTENT CONTRE	*1759 / 4764 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (1759 tantièmes votant par correspondance)*

M. ou Mme BUFFA STEPHANE (191), M. ou Mme CESBRON LOIC (222), Mme MARTIN Neliffer (98), M. HONDRAT JEAN YVES (100), M. POUILLOT Léopold (106), Ind. PESTIPONT - TRUONG Pascal, Sandrine (140), Mme TANG ADELINE (87), M. SULKOWSKI Ervé (92), M. ou Mme BERNARD GUILLAUME (168), M. CAMUS JEAN (88), Mme ECCLI Virginie (101), M. et Mme TIENG David (101), M. GETREY Christophe Pierre (139), M. ou Mme NIEF-ALVARO MARCEL (126)

ABSTENTION *NEANT*

Mise aux voix, cette résolution est adoptée.

Résolution n°14 : Décision à prendre de procéder aux travaux de reprise des fissures façade et relevés d'étanchéité en toit terrasse BAT A (cf. devis en PJ) Art. 25-1 *** Si vote en 2ème lecture

L'assemblée, après examen et discussion, valide le principe de procéder aux travaux, avec au préalable :

- la définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 5 768,66 € HT est retenue ;
- donne mandat au conseil Syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum 5 768,66 € HT (hors honoraires) et autorise le syndic à passer commande en conséquence ;
- les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de 3 % HT du marché HT retenu soit 173,06 € HT conformément au barème « honoraires de syndic » (suivi administratif, comptable et financier) détaillé sur la présente convocation : (rappel le syndic n'est pas maître d'œuvre) ;
- le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge spéciale bâtiment A est retenue ;
- la date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour ;

La résolution précédente ayant été approuvée, cette résolution est sans objet.

Résolution n°15 : Décision à prendre de procéder aux travaux de remplacement de la platine interphone et digicode en partie résidence étudiante par la sté BT QUALIT - Art. 24

L'assemblée, après examen et discussion, valide le principe de procéder aux travaux suivant avec au préalable

- définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 3 705,57 € HT est retenue selon le devis de BT QUALIT ;
- autorise le syndic à passer commande en conséquence ;
- les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de 3 % HT du marché HT retenu soit 111,00 € HT conformément au barème « honoraires de syndic » (suivi administratif, comptable et financier) détaillé sur la présente convocation : (rappel le syndic n'est pas maître d'œuvre)*
- le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge spéciale Bâtiment A est retenue ;
- la date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour ;
- les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente assemblée ;
- l'assemblée demande d'utiliser les fonds détenus par le syndicat sur le « fonds travaux ALUR ». Il est précisé, en tant que de besoin, que les fonds détenus sont réglementairement répartis en charge commune générale et que l'utilisation de ces fonds nécessite, le cas échéant et sous réserve d'approbation de la présente résolution, une restitution préalable « au crédit » (en faveur des copropriétaires) en charge commune générale permettant de répartir les travaux affectés selon le mode de répartition des appels de charges définis précédemment (si différent). Le solde (s'il en existe), du « fonds travaux ALUR » non utilisé, reste conservé en détention du syndicat des copropriétaires.

VOTENT POUR *204 / 3005 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (204 tantièmes votant par correspondance)*

Mme AMMANN Marine (97), M. ABOAF Arnaud (107)

VOTENT CONTRE	2801 / 3005 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (589 tantièmes votant par correspondance, 2212 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
ABSTENTION	NEANT
COPROPRIETAIRE DEFAILLANT (Vote pour à une résolution amendée, ou pas de vote inscrit sur le formulaire)	1759 (Total tantièmes : 10000)

M. ou Mme BUFFA STEPHANE (191), M. ou Mme CESBRON LOIC (222), Mme MARTIN Nelliffer (98), M. HONDRAT JEAN YVES (100), M POUILLOT Léopold (106), Ind. PESTIPONT - TRUONG Pascal, Sandrine (140), Mme TANG ADELINE (87), M. SULKOWSKI Erié (92), M. ou Mme BERNARD GUILLAUME (168), M. CAMUS JEAN (88), Mme ECCLI Virginie (101), M. et Mme TIENG David (101), M. GETREY Christophe Pierre (139), M. ou Mme NIEF ALVARO MARCEL (126)

Mise aux voix, cette résolution est rejetée.

Résolution n°16 : Décision à prendre de procéder aux travaux de remplacement de la platine interphone et digicode en partie résidence étudiante par la sté RE SECURITY - Art. 24

L'assemblée, après examen et discussion, valide le principe de procéder aux travaux suivant avec ou préalable :

- définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 884.70 € HT est retenue selon le devis de RE SECURITY ;
- autorise le syndic à passer commande en conséquence ;
- les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de 3 % HT du marché HT retenu soit 26,54 € HT conformément au bareme « honoraires de syndic » (suivi administratif, comptable et financier) détaillé sur la présente convocation : (rappel le syndic n'est pas maître d'œuvre) ;
- le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge commune générale est retenue ;
- la date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour ;
- les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente assemblée ;

- l'assemblée demande d'utiliser les fonds détenus par le syndicat sur le « fonds travaux ALUR ». Il est précisé, en tant que de besoin, que les fonds détenus sont réglementairement répartis en charge commune générale et que l'utilisation de ces fonds nécessite, le cas échéant et sous réserve d'approbation de la présente résolution, une restitution préalable « au crédit » (en faveur des copropriétaires) en charge commune générale permettant de répartir les travaux affectés selon le mode de répartition des appels de charges définis précédemment (si différent). Le solde (s'il en existe), du « fonds travaux ALUR » non utilisé, reste conservé en détention du syndicat des copropriétaires.

VOTENT POUR	1147 / 4958 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (1147 tantièmes votant par correspondance)

M. DE GUALY DE SAINT ROME Bertrand (40), Mme LLABRES MARIE PIERRE (247), M. ou Mme FALIN - GRANDGIRARD BAPTISTE & STEPHANIE (88), M. ou Mme PONTOUT THIERRY (92), M. ou Mme FOURNIER JEAN FRANCOIS (77), M. ou Mme COLLET STEPHANE (79), M. ou Mme CESBRON LOIC (80), Mme AMMANN Marine (36), M. HONDRAT JEAN YVES (37), M. POUILLOT Léopold (39), Ind. PESTIPONT - TRUONG Pascal, Sandrine (51), M. SULKOWSKI Erié (35), M. ABOAF Arnaud (39), Mme VIEL VIRGINIE (41), M. CAMUS JEAN (33), Mme ECCLI Virginie (37), M. GETREY Christophe Pierre (50), M. ou Mme NIEF-ALVARO MARCEL (46)

VOTENT CONTRE	3811 / 4958 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (547 tantièmes votant par correspondance, 3264 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

ABSTENTION	*345 (Total tantièmes : 10000) (345 tantièmes votant par correspondance)*

M ou Mme BUFFA STEPHANE (71), M. LABORDE JEAN BERNARD (176), M. ou Mme BERNARD GUILLAUME (59), M. et Mme TIENG David (39)

Mise aux voix, cette résolution est rejetée.

<u>Résolution n°17 : Décision à prendre de ratifier les travaux urgents : remplacement du moteur VMC bât. B - Art. 24</u>

L'Assemblée Générale, après examen et discussion du devis joint à la présente convocation, met aux voix la ratification de travaux de remplacement du moteur VMC au bât B moyennant un montant de 1 524,31 € HT, soit 1 829,17 € TTC, et :

- Demande que la somme de 1 829,17 € soit intégrée dans les dépenses de l'exercice 2022.
La nature juridique de cette dépense est : charge identifiée "non récupérable".
- Mode de répartition de la charge : la nature de "charges VMC bât B" est retenue.

VOTENT POUR	*458 / 458 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 1000) (131 tantièmes votant par correspondance, 327 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)*
VOTENT CONTRE	*NEANT*
ABSTENTION	*11 (Total tantièmes : 1000) (11 tantièmes votant par correspondance)*

M. ou Mme CURSAN REGIS (11)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

<u>Résolution n°18 : Ratification de la signature du protocole de transaction entre les sociétés OCEANIS, APPART'CITY et le Syndicat des Copropriétaires - Art. 24</u>

L'assemblée prend connaissance du protocole d'accord en PJ à la demande de l'avocat.
Elle en ratifie la signature.

VOTENT POUR	*4869 / 4919 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (1665 tantièmes votant par correspondance, 3204 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)*
VOTENT CONTRE	*50 / 4919 tantièmes exprimés (Total tantièmes : 10000) (50 tantièmes votant par correspondance)*

M. GETREY Christophe Pierre (50)

ABSTENTION	*384 (Total tantièmes : 10000) (324 tantièmes votant par correspondance, 60 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)*

M. ou Mme BUFFA STEPHANE (71), M. ou Mme CURSAN REGIS (38), Mme MARTIN Nelliffer (36), M. ou Mme DALMARD JEAN LUC (60), M. SULKOWSKI Ervé (35), M. ou Mme BERNARD GUILLAUME (59), M. et Mme TIENG David (39), M. ou Mme NIEF-ALVARO MARCEL (46)

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

<u>Résolution n°19 : Questions diverses - pas de vote</u>

Les copropriétaires sont invités à faire part au syndic de toutes remarques concernant l'entretien de la résidence ou la tenue des dossiers présents et à venir.
Ces délibérations n'ont pas valeur de décisions exécutoires.
- Prévision date prochaine assemblée : 1er semestre 2023 (sauf imprévus).
- Prévision de questions à débattre à la prochaine assemblée :
- Choix des entreprises à consulter dans le cadre de la mise en concurrence des contrats ou dans le cadre des travaux à faire ou à proposer :
- Remarques sur la tenue de l'immeuble :
- Chaque copropriétaire qui le souhaite est invité à porter sa candidature en qualité de membre du conseil syndical, en faisant une demande d'information auprès du syndic pour enregistrement afin que la prochaine assemblée générale puisse en délibérer et statuer.

Ont signé :

Président	*Scrutateur(s)*	*Secrétaire* *Cabinet C. G. S.*

CERTIFIÉ CONFORME A L'ORIGINAL

Gilles SEMAYOUNE
Le Gérant

L'article 42, alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965, indique
" 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 cas d'urgence, la mise en exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à expiration du délai mentionnée à la première phrase du présent alinéa."

COPROPRIETE « Les Portes du Canal »
Zac La Croix Bonnet
1 Rue Jacques Tati
78390 BOIS-D'ARCY
PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE
du vendredi 24 novembre 2023

Les copropriétaires de la Résidence Les Portes du Canal se sont réunis en Assemblée générale le vendredi 24 novembre 2023 à 14h00 à l'adresse suivante :

Résidence Les Portes Du Canal
Rue Meliès
(à la résidence / côté APPART CITY)
78390 BOIS-D'ARCY

suite à la convocation que le Syndic leur a adressée conformément aux dispositions du décret n°67/223 du 17 mars 1967 et aux textes subséquents, afin de délibérer de l'ordre du jour suivant :

Après vérification des convocations, des pouvoirs, et émargements de la feuille de présence, sont absents ou non représentés

M. ABOAF Arnaud (39), M. ou Mme ALBERT Nicolas (37), SCI ALDON (36), Mme AMMANN Marine (36), M. ANDURAND Bastien (39), M. ASSIE-BASSOMPIERRE Kevin (37), M. BENAC Julen (55), M. BENDALI JAMES (36), M. BENTRESQUE JACQUES (35), M. ou Mme BERNARD GUILLAUME (59), Mme BLANC PASCALE (50), M. ou Mme BOSSARD ALAIN (34), M. ou Mme BOTHIER CHRISTOPHE (37), M. BOUSLAMA Omar (40), M. ou Mme CARVALHO DOS SANTOS Manuel (41), M. ou Mme CESBRON LOIC (80), M. ou Mme CHANDELIER FRANCOIS (37), Mme CHAUPIN Florence (52), M. CHIVOT THOMAS (34), M. ou Mme CHOAY Bertrand (58), Succession CLAUZURE PAULETTE (45), M. ou Mme COLLET STEPHANE (79), M. COURTES JEAN MARC (49), M. ou Mme CUCUZ Slavko (372), M. ou Mme CURSAN REGIS (38), M. ou Mme CUSANO FRANCOIS (160), Melle DAGON CHRISTINE (35), M. DE BARBEYRAC SAINT MAURICE HUBERT (76), M. DE GUALY DE SAINT ROME Bertrand (40), M. ou Mme DELIGNY ERIC (50), Indivision DESSALLES-TRONCY Alexandre et Anne-Laure (75), M. ou Mme DOUTRES DANIEL (57), M. DUBOIS Charlie (92), Ind. DUFOUR Jérôme et Martine (40), Mme ECCLI Virginie (37), M. EMERY MATHIEU (38), M. ou Mme ENGELMANN MAURICE (74), M. ou Mme FAFET DIDIER/MARIE-JOSE (90), M. FAIVRE SEBASTIEN (75), M. ou Mme FALIN - GRANDGIRARD BAPTISTE & STEPHANIE (88), M. ou Mme FAVIER SERGE (174), M. ou Mme FOUILLARD CHRISTOPHE (89), M. ou Mme FOURNIER DAMIEN (71), M. ou Mme FOURNIER JEAN FRANCOIS (77), Mme GARRIGUES MYRTILLE (47), M. GAUTHERON Joel (86), M. ou Mme GAYET JEAN MARC (40), M. GETOIS RAMIN Dimitri (51), M. GETREY Christophe Pierre (50), M. GOBANCE DOMINIQUE (33), Ind. GRELOIS / GUICHARD Emmanuel (39), M. ou Mme GRILLO GERARDO (56), SCI GTBA (81), Mme GUERESCHI Clémentine (53), M. HAPIAK THIERRY (39), Mme HENAFF Muriel (53), M. HERPIN ALEXANDRE (47), M. HERVALET ROBIN (38), M. ou Mme HERVY PIERRE (90), M. ou Mme HEURTEUR HERVE (36), M. HONDRAT JEAN YVES (37), Ind. HOUZE / FIORELLO (88), M. ou Mme HUET SEBASTIEN (37), M. JOURDAIN Christophe (218), M. ou Mme JUSTE VERBRUGGEN David et Céline (36), M. ou Mme KECHNIE CHRISTOPHE (40), M. LABORDE JEAN BERNARD (176), M. LACOUA LUDOVIC (35), M. ou Mme LARUELLE OLIVIER (50), M. LEFRERE Kevin (34), Mme LLABRES MARIE PIERRE (247), M. LOPES Kevin (47), M. ou Mme LORAIN MARC (35), M. ou Mme LORIA Joseph (56), M. ou Mme LOUETTE John (54), Melle LOUGHRAIEB VALERIE (37), M. MAROY Michael (41), Melle MARTIN CATHERINE (52), Mme MARTIN Neliffer (36), M. MARTININGO JULIEN (130), M. MATHE Yoan (37), M. ou Mme MONNIER BERNARD (58), Melle MOREAU INGRID (37), M. ou Mme MOREL LAURENT ET BRIGITTE (81), M. MOUREDON Raymond (75), Mme NADANASABAPATHY Yashvini (40), M NEDJAI CEDRIC (77), M. ou Mme OAKES GILLES (50), M. ou Mme OLIVEIRA MARTINS José et Catherine (36), M OLIVEIRA MARTINS José Filipe (71), Mme OLIVEIRA MARTINS Teresa (37), M. ou Mme OLIVIERI BERNARD (85), M. ou Mme PALADINI PASCAL (38), Mme PARA MEYERIE ISABELLE (92), M. PETIT MICHAEL (35), M. PICHON CHRISTIAN (39), M. PLOUGASTEL BRUNO (58), M. POUILLOT Léopold (39), M. ou Mme QUINTARD PATRICK (78), Mme REN Peiyu (43), Melle RESPRIGET MARYSE (40), M. RICHON William (160), M. RINCHEVAL FLORIAN (40), M. RODRIGUES Hugo (33), M. ou Mme RUIZ LIARD François et Sabrina (38), M. SADOU Akli (60), Mme SALLIER HERPIN ANNE (47), SARL SANIFLOR (108), M. SCHOLZ ROLAND (36), M. ou Mme SECHIER PHILIPPE (83), M. ou Mme SENECAL Nathan (52), M. ou Mme STORDEUR PATRICK (47), M. STRITTER Hugo (39), M. SULKOWSKI Ervé (35), SCI SUN LIU (537),

Mme TANG ADELINE (34), Mme TARDIVEL Aurore (51), M. ou Mme TCHADJI TCHOUNGO Ferdinand (35), M. ou Mme TIENG David (39), M. ou Mme TLILI Faycal (35), M. VAIRAC Thomas (53), M. ou Mme VALERY Alain (55), M. ou Mme VAN HAVENBERGHE PETER (37), M. VERLEENE PASCAL (45), Mme VIEL VIRGINIE (41), M. ou Mme VROOM JOHANNES (78), M. ou Mme WATTIAUX LAURENT (34), M. ou Mme WIDENLOCHER OLIVIER (34), M. YANG Miao (36), Mme ZAREBA Beauty (53), M. ou Mme ZIMMERMANN BRUNO (38)

Sont présents ou représentés

Sté APPART CITY S031 (480) Représenté(e) par Mme YEUILLAZ Adriana, Mme CANTOURNET MARTINE (40) Représenté(e) par M. FAU Jean-François, M. ou Mme CHOLLET PATRICK/CHRISTINE (115), M. ou Mme CUENOT FRANCOIS (85), M. DELBLOND Alexandre (33), M. ou Mme DOLVECK PIERRE (54), M. ou Mme JACQUET FRANCOIS (38), Ind. JADOUL-BERTIEAUX Philippe-Isabelle (132), Mme LACHAUD Mélody (51), EURL LE PARADIS DES ENFANTS (109), M. ou Mme LIEVAUX DAVID (42), M. ou Mme LOCCHI BRUNO (42), M. NARDY Cyril (85), M. ou Mme NIEF-ALVARO MARCEL (46), Ind. PESTIPONT - TRUONG Pascal, Sandrine (51), M. ou Mme PONTOUT THIERRY (92), SCI SCI ADLY (79), Mme THIBAUDET Morgane (49)

Dont votants par correspondance

M. ou Mme CHOLLET PATRICK/CHRISTINE (115), M. ou Mme CUENOT FRANCOIS (85), M. DELBLOND Alexandre (33), M. ou Mme DOLVECK PIERRE (54), M. ou Mme JACQUET FRANCOIS (38), M. ou Mme LIEVAUX DAVID (42), M. ou Mme PONTOUT THIERRY (92)

Sont présents et représentés : 1623 voix sur 10000,
soit 18 copropriétaires sur 149.
Sont absents : 8377 voix sur 10000

Un exemplaire du règlement de copropriété, la feuille de présence de l'Assemblée Générale, les Pouvoirs des copropriétaires représentés par mandataires sont mis à la disposition de l'assemblée.

Les pouvoirs reçus par le syndic ont été remis à la Présidence du Conseil Syndical qui s'est chargée de les distribuer aux copropriétaires présents.

L'Assemblée générale étant en mesure de prendre des décisions valables est régulièrement constituée, il est passé à l'examen des résolutions suivantes :

Rappel Ordre du Jour :

1 - Election de la Présidence de séance - Art. 24
2 - Election au poste de scrutateur de séance - Art. 24
3 - Election au poste de secrétaire de séance - Art. 24
4 - Présentation et approbation des comptes de l'exercice comptable clos au 31/12/2022 - Art. 24
5 - À la demande de la société d'exploitation décision à prendre de procéder au remboursement des sommes engagées pour le compte du syndicat concernant les travaux de réfection des relevés d'étanchéité de la couverture du bâtiment B - Art. 24
6 - À la demande de la société d'exploitation décision à prendre de procéder au remboursement des sommes engagées pour le compte du syndicat concernant les travaux de remise en état de la couverture du bâtiment B - Art. 24
7 - À la demande de la société d'exploitation décision à prendre de procéder au remboursement des sommes engagées pour le compte du syndicat concernant les travaux de motorisation du portail coulissant - Art. 24
8 - À la demande de la société d'exploitation décision à prendre de procéder au remboursement des sommes engagées pour le compte du syndicat concernant les travaux de maçonnerie au niveau du portail coulissant - Art. 24
9 - Budget prévisionnel N+2 - Art. 24

10 - Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux - Art. 24
11 - Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux - Art. 25-1 *** Si vote en 2ème lecture
12 - Décision de procéder à l'appel de fonds complémentaire concernant la régularisation des comptes d'attente du Syndicat des Copropriétaires constatés lors de la reprise comptable - Art. 25
13 - Décision de procéder à l'appel de fonds complémentaire concernant la régularisation des comptes d'attente du Syndicat des Copropriétaires constatés lors de la reprise comptable - Art. 25-1 *** Si vote en 2ème lecture
14 - Point d'information concernant les travaux de réfection de l'étanchéité du bâtiment A objet des résolutions 14 ; 15 et 16
- Pas de vote
15 - Décision à prendre de procéder aux travaux de « réfection partielle de l'étanchéité du toit-terrasse du bâtiment A » de la résidence suivant devis reçu de la société SER ETANCHEITE joint à la convocation - Art. 24
16 - Décision à prendre de procéder aux travaux de « réfection partielle de l'étanchéité du toit-terrasse du bâtiment A » de la résidence suivant devis reçu de la société YVELINES ETANCHEITE joint à la convocation - Art. 24
17 - Décision à prendre de procéder aux travaux de « réfection partielle de l'étanchéité du toit-terrasse du bâtiment A » de la résidence suivant devis reçu de la société ATTILA joint à la convocation - Art. 24
18 - A la demande de la Société d'Exploitation, décision à prendre de procéder aux travaux de « remise en état des balcons du bâtiment C » de la résidence suivant devis reçu de la société LCST joint à la convocation - Art. 24
19 - A la demande de la Société d'Exploitation, décision à prendre de procéder aux travaux de « remise en état des balcons du bâtiment C » de la résidence suivant devis reçu de la société LCST joint à la convocation - Art. 25-1 *** Si vote en 2ème lecture
20 - A la demande de la Société d'Exploitation, décision à prendre de procéder aux travaux de « remise en état des balcons du bâtiment D » de la résidence suivant devis reçu de la société LCST RENOVATION joint à la convocation - Art. 24
21 - A la demande de la Société d'Exploitation, décision à prendre de procéder aux travaux de « remise en état des balcons du bâtiment D » de la résidence suivant devis reçu de la société LCST RENOVATION joint à la convocation - Art. 25-1 *** Si vote en 2ème lecture
22 - Décision à prendre de procéder aux travaux de « remplacement de l'interphone du bâtiment A» de la résidence suivant devis reçu de la société DJ RENOVATION BATIMENT - Art. 24
23 - Décision à prendre de procéder aux travaux de « remplacement de l'interphone du bâtiment A» de la résidence suivant devis reçu de la société DJ RENOVATION BATIMENT - Art. 25-1 *** Si vote en 2ème lecture
24 - Décision à prendre de procéder aux travaux de « mise en conformité de la cabine d'ascenseur desservant le bâtiment B » de la résidence suivant devis OTIS joint à la convocation - Art. 24
25 - Décision à prendre de procéder aux travaux "d'amélioration et d'esthétique de la cabine d'ascenseur" desservant le bâtiment B de la résidence suivant devis OTIS joint à la convocation - Art. 24
26 - Décision à prendre de procéder aux travaux " d'amélioration et d'esthétique de la cabine d'ascenseur " desservant le bâtiment B de la résidence suivant devis OTIS joint à la convocation - Art. 25-1 *** Si vote en 2ème lecture
27 - Décision à prendre de "souscrire à un contrat de maintenance de l'ascenseur (cabine et machinerie) desservant le bâtiment A suivant proposition reçue de la société CREALIFT jointe à la convocation - Art. 24
28 - Décision à prendre de "souscrire à un contrat de maintenance de l'ascenseur" (cabine et machinerie) desservant le bâtiment A suivant proposition reçue de la société SCHINDLER jointe à la convocation - Art. 24
29 - Décision à prendre de "souscrire à un contrat de maintenance de l'ascenseur" (cabine et machinerie) desservant le bâtiment B suivant proposition reçue de la société CREALIFT jointe à la convocation - Art. 24
30 - Décision à prendre de "souscrire à un contrat de maintenance de l'ascenseur (cabine et machinerie) desservant le bâtiment B suivant proposition reçue de la société SCHINDLER jointe à la convocation - Art. 24
31 - Décision à prendre de "résilier le contrat de curage des canalisations horizontales et verticales Eaux Usées /Eaux Vannes / Eaux Pluviales" - Art. 24
32 - Décision à prendre de "souscrire à un contrat de des curage des canalisations horizontales et verticales Eaux Usées /Eaux Vannes / Eaux Pluviales" suivant proposition reçue de la société SAPIAN jointe à la convocation - Art. 24
33 - Décision à prendre de "souscrire à un contrat de maintenance des pompes de relevage" suivant proposition reçue de la société SAPIAN jointe à la convocation - Art. 24
34 - Décision à prendre de "souscrire à un contrat de maintenance de la VMC" suivant proposition reçue de la société HYGIATECH jointe à la convocation - Art. 24
35 - Décision à prendre de "souscrire à un contrat de maintenance de la VMC" suivant proposition reçue de la société

VOLT'AIR jointe à la convocation - Art. 24
36 - Décision à prendre de "souscrire à un contrat de maintenance de la VMC" suivant proposition reçue de la société SAPIAN jointe à la convocation - Art. 24
37 - Décision à prendre de "souscrire à un contrat d'entretien des parties communes (ménage et entrée/sortie des containers) du bâtiment A" suivant proposition reçue de la société TOUT AU CARRE jointe à la convocation - Art. 24
38 - Décision à prendre de "souscrire à un contrat d'entretien de la couverture du bâtiment A suivant proposition reçue de la société ATTILA jointe à la convocation - Art. 24
39 - Décision à prendre de "souscrire à un contrat d'entretien des espaces verts de la résidence suivant proposition reçue de la société ALBIZIA SERVICES jointe à la convocation - Art. 24
40 - Décision de souscrire un contrat d'archivage des documents relatifs à la copropriété, propriété du syndicat, auprès de la société PRO ARCHIVES - Art. 24
41 - Décision de souscrire un contrat d'archivage des documents relatifs à la copropriété, propriété du syndicat, auprès de la société PRO ARCHIVES Art. 25-1 *** Si vote en 2ème lecture
42 - Point d'information concernant l'assignation en référé à la demande de l'OPH de VERSAILLES - Pas de vote
43 - Point d'information concernant les évolutions de gouvernance du cabinet CGS - Pas de vote
44 - Point d'information concernant le changement de compagnie d'assurance - Pas de vote
45 - Point d'information concernant l'attestation d'éligibilité aux mesures gouvernementales habitat résidentiel collectif 2022
- Pas de vote
46 - Point d'information concernant les modalités d'évacuation des eaux vannes - Pas de vote
47 - Point d'information concernant le sinistre vandalisme ayant affecté le portail de la résidence - Pas de vote
48 - Point d'information concernant le courriel reçu de Madame ZAREBA - Pas de vote
49 - Résolution informative: Information concernant des nouvelles dispositions réglementaires relatives à l'accès et à la qualité des eaux destinées à la consommation humaine - Pas de vote
50 - Questions diverses - Pas de vote

Résolution n°1 : Election de la Présidence de séance - Art. 24

La candidature de M. FAU à la présidence de séance est mise aux voix :

VOTENT POUR	1623 / 1623 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (459 tantièmes votant par correspondance, 1164 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

Arrivée de : M. ou Mme CHOAY Bertrand (58) Représenté(e) par M. NARDY Cyril, M. ou Mme COLLET STEPHANE (79) Représenté(e) par M. ou Mme LOCCHI BRUNO, M. DE BARBEYRAC SAINT MAURICE HUBERT (76) Représenté(e) par M. FAU Jean-François, M. ou Mme FAFET DIDIER/MARIE-JOSE (90) Représenté(e) par Mme LACHAUD Mélody, M. ou Mme FAVIER SERGE (174) Représenté(e) par Mme LACHAUD Mélody, Ind. GRELOIS / GUICHARD Emmanuel (39) Représenté(e) par SCI SCI ADLY, SCI GTBA (81), Mme TANG ADELINE (34), M. ou Mme HEURTEUR HERVE (36), M. ou Mme LORIA Joseph (56) Représenté(e) par M. FAU Jean-François, Mme MARTIN Neliffer (36), M. ou Mme MONNIER BERNARD (58) Représenté(e) par M. ou Mme NIEF ALVARO MARCEL, M. ou Mme MOREL LAURENT ET BRIGITTE (81) Représenté(e) par EURL LE PARADIS DES ENFANTS, M. ou Mme OAKES GILLES (50) Représenté(e) par M. FAU Jean-François, M. PLOUGASTEL BRUNO (58) Représenté(e) par Ind. PESTIPONT - TRUONG Pascal, Sandrine, Mme VIEL VIRGINIE (41) Représenté(e) par Mme THIBAUDET Morgane, M. ou Mme ZIMMERMANN BRUNO (38) Représenté(e) par Ind JADOUL-BERTIEAUX Philippe-Isabelle

Résolution n°2 : Election au poste de scrutateur de séance - Art. 24

Le syndic indiquera la personne candidate à l'élection au poste de scrutateur de séance :
La candidature de Mme TAMSAOUT, représentante de la SCI ADLY candidate présente en qualité de scrutateur de séance est mise aux voix :

VOTENT POUR	2708 / 2708 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (459 tantièmes votant par correspondance, 2249 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

Résolution n°3 : Election au poste de secrétaire de séance - Art. 24

Réglementairement le syndic est d'ordinaire secrétaire de séance (en l'absence de candidature pour le poste).

Le syndic indiquera, le cas échéant, la personne candidate au poste de secrétaire de séance :
La candidature du cabinet C.G.S en qualité de secrétaire de séance est mise aux voix :

VOTENT POUR	2708 / 2708 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (459 tantièmes votant par correspondance, 2249 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

Résolution n°4 : Présentation et approbation des comptes de l'exercice comptable clos au 31/12/2022 - Art. 24

Les comptes présentés intègrent les comptes de l'exercice comptable précédent clôturés pour la bonne régularisation administrative comptable et financière du syndicat. Le syndic précise que, le cas échéant, il sera possible de régulariser une opération comptable sur l'exercice comptable suivant, soumis à l'approbation de l'assemblée générale.

L'Assemblée générale, après examen et discussion, met aux voix les comptes de l'exercice clos au 31/12/2022 suivant les documents comptables adressés à chaque copropriétaire dans la convocation d'assemblée et approuve sans réserve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes s'élevant au montant total de 209 219,58 € dont 209 219,58 € au titre des opérations courantes et de 0 € au titre des opérations exceptionnelles (cf. annexes en PJ).

Le syndic informe que le solde correspondant à la différence entre les appels de fonds provisionnels et les dettes du syndicat réglées ou restant à régler devient exigible.
Le syndic indique que le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes, à l'occasion d'une mutation à titre onéreux.

Les comptes arrêtés au 31/12/2022 sont mis aux voix :

VOTENT POUR	2708 / 2708 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (459 tantièmes votant par correspondance, 2249 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Résolution n°5 : À la demande de la société d'exploitation décision à prendre de procéder au remboursement des sommes engagées pour le compte du syndicat concernant les travaux de réfection des relevés d'étanchéité de la couverture du bâtiment B - Art. 24

L'Assemblée met aux voix la décision à prendre de procéder au remboursement des sommes engagées pour le compte du syndicat dont détails en annexe pour un montant total présenté au remboursement au profit de la société d'exploitation de 871,04 € TTC au titre de l'année 2022.

L'Assemblée met aux voix le principe d'intégrer la facture pour un montant total de 871,04 € TTC dans les charges spéciales Bâtiment B de l'exercice 2022 et de procéder au règlement.

Cette dépense est intégrée dans les comptes de l'exercice 2022 portant le montant des dépenses à 210 090,62 €

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

VOTENT POUR	3285 / 3285 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (713 tantièmes votant par correspondance, 2572 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

Résolution n°6 : À la demande de la société d'exploitation décision à prendre de procéder au remboursement des sommes engagées pour le compte du syndicat concernant les travaux de remise en état de la couverture du bâtiment B - Art. 24

L'Assemblée met aux voix la décision à prendre de procéder au remboursement des sommes engagées pour le compte du syndicat ont détails en annexe pour un montant total présenté au remboursement au profit de la société d'exploitation de 2 570,16 € TTC au titre de l'année 2022.

L'assemblée met aux voix le principe d'intégrer la facture pour un montant total de 2 570,16 € TTC dans les charges spéciales bâtiment B de l'exercice 2022 et de procéder au règlement.

Cette dépense est intégrée dans les comptes de l'exercice 2022 portant le montant des dépenses à 212 660,78 €.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

VOTENT POUR	3285 / 3285 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (713 tantièmes votant par correspondance, 2572 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

Résolution n°7 : À la demande de la société d'exploitation décision à prendre de procéder au remboursement des sommes engagées pour le compte du syndicat concernant les travaux de motorisation du portail coulissant - Art. 24

L'Assemblée met aux voix la décision à prendre de procéder au remboursement des sommes engagées pour le compte du syndicat» dont détails en annexe pour un montant total présenté au remboursement au profit de la société d'exploitation de 4 403,38 € TTC au titre de l'année 2022.

L'assemblée met aux voix le principe d'intégrer la facture pour un montant total de 4 403,38 € TTC dans les charges spéciales parking extérieur de l'exercice 2022 et de procéder au règlement.

Cette dépense est intégrée dans les comptes de l'exercice 2022 portant le montant des dépenses à 217 064,16 €.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

VOTENT POUR	260 / 260 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000) (50 tantièmes votant par correspondance, 210 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

Résolution n°8 : À la demande de la société d'exploitation décision à prendre de procéder au remboursement des sommes engagées pour le compte du syndicat concernant les travaux de maçonnerie au niveau du portail coulissant - Art. 24

L'Assemblée met aux voix la décision à prendre de procéder au remboursement des sommes engagées pour le compte du syndicat s'agissant de charges de nature « récupérables » dont détails en annexe pour un montant total présenté au remboursement au profit de la société d'exploitation de 1 800,00 € TTC au titre de l'année 2022.

L'Assemblée met aux voix le principe d'intégrer la facture pour un montant total de 1 800,00 € TTC dans les charges spéciales parking extérieur de l'exercice 2022 et de procéder au règlement.

Cette dépense est intégrée dans les comptes de l'exercice 2022 portant le montant des dépenses à 218 864,16 €.
Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

VOTENT POUR	260 / 260 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000) (50 tantièmes votant par correspondance, 210 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

Résolution n°9 : Budget prévisionnel N+2 - Art. 24

L'Assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la présente convocation.

Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du Conseil syndical pour l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024 arrêté à la somme de 247 000,00 euros et sera appelé en 4 échéances égales, exigibles au 1er jour de chaque échéance.

Après examen et discussion, le budget prévisionnel N+2 est mis aux voix :

VOTENT POUR	2708 / 2708 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (459 tantièmes votant par correspondance, 2249 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

Résolution n°10 : Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux - Art. 25

La loi ALUR du 24 mars 2014 institue, à compter du 01 janvier 2017 la constitution d'un fonds de travaux obligatoire dont le montant annuel ne peut être inférieur à 5% du budget de fonctionnement courant.

Il est précisé que les sommes versées sur le fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. En cas de vente, elles ne sont pas remboursées au vendeur.

L'Assemblée fixe le montant de la cotisation annuelle pour le budget N+2 précédemment voté, à 5 % (minimum 5 %) sur la base du montant total du budget, à répartir en charges communes générales avec régularisation éventuelle des provisions appelées antérieurement selon ces modalités.

Les provisions annuelles seront exigibles le 1er jour du premier trimestre de l'exercice budgétaire.
Ces fonds seront placés sur le compte rémunéré au nom du syndicat. Il est précisé que toute variation de budget entraînera une variation dans les mêmes conditions des appels de fonds de travaux.

À défaut de délibération permettant la constitution de provisions travaux supérieures à l'obligation réglementaire, les termes de la loi ALUR s'appliqueront à hauteur minimale de 5 % du budget prévisionnel.
A ce stade de l'Assemblée les résolutions suivantes pourront impacter le budget et le faire évoluer à la hausse, comme à la baisse.

VOTENT POUR	2708 / 10000 tantièmes (459 tantièmes votant par correspondance, 2249 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
	Sté APPART CITY S031 (480), SCI GTBA (81), M. ou Mme HEURTEUR HERVE (36), EURL LE PARADIS DES ENFANTS (109), M. ou Mme CUENOT FRANCOIS (85), M. NARDY Cyril (85), M. DE BARBEYRAC SAINT MAURICE HUBERT (76), M. ou Mme PONTOUT THIERRY (92), M. ou Mme FAVIER SERGE (174), Ind. JADOUL-BERTIEAUX Philippe-Isabelle (132), M. ou Mme MOREL LAURENT ET BRIGITTE (81), M. ou Mme FAFET DIDIER/MARIE-JOSE (90), M. ou Mme ZIMMERMANN BRUNO (38), M. ou Mme LOCCHI BRUNO (42), M. ou Mme COLLET STEPHANE (79), Mme CANTOURNET MARTINE (40), Ind. GRELOIS / GUICHARD Emmanuel (39), M. ou Mme JACQUET FRANCOIS (38), M. ou Mme LIEVAUX DAVID (42), M. ou Mme LORIA Joseph (56), M. ou Mme MONNIER BERNARD (58), M. ou Mme CHOLLET PATRICK/CHRISTINE (115), M. ou Mme CHOAY Bertrand (58), M. ou Mme DOLVECK PIERRE (54), SCI SCI ADLY (79), Mme MARTIN Neliffer (36), M. PLOUGASTEL BRUNO (58), Ind. PESTIPONT - TRUONG Pascal, Sandrine (51), Mme THIBAUDET Morgane (49), Mme TANG ADELINE (34), Mme LACHAUD Mélody (51), Mme VIEL VIRGINIE (41), M. DELBLOND Alexandre (33), M. ou Mme OAKES GILLES (50), M. ou Mme NIEF-ALVARO MARCEL (46)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est rejetée à la majorité absolue.

<u>Résolution n°11 : Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux - Art. 25-1 * Si vote en 2ème lecture</u>**

La loi ALUR du 24 mars 2014 institue, à compter du 01 janvier 2017 la constitution d'un fonds de travaux obligatoire dont le montant annuel ne peut être inférieur à 5% du budget de fonctionnement courant.

Il est précisé que les sommes versées sur le fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. En cas de vente, elles ne sont pas remboursées au vendeur.

L'Assemblée fixe le montant de la cotisation annuelle pour le budget N+2 précédemment voté, à 5 % (minimum 5 %) sur la base du montant total du budget, à répartir en charges communes générales avec régularisation éventuelle des provisions appelées antérieurement selon ces modalités.

Les provisions annuelles seront exigibles le 1er jour du premier trimestre de l'exercice budgétaire.
Ces fonds seront placés sur le compte rémunéré au nom du syndicat. Il est précisé que toute variation de budget entraînera une variation dans les mêmes conditions des appels de fonds de travaux.

À défaut de délibération permettant la constitution de provisions travaux supérieures à l'obligation réglementaire, les termes de la loi ALUR s'appliqueront à hauteur minimale de 5 % du budget prévisionnel.
A ce stade de l'Assemblée les résolutions suivantes pourront impacter le budget et le faire évoluer à la hausse, comme à la baisse.

Cette résolution est sans objet.

Résolution n°12 : Décision de procéder à l'appel de fonds complémentaire concernant la régularisation des comptes d'attente du Syndicat des Copropriétaires constatés lors de la reprise comptable - Art. 25

Il a été constaté, lors de la reprise de la comptabilité du Syndicat, l'existence de plusieurs comptes d'attente qui se décomposent comme suit :

- o 408100 Factures non Parvenues : débit de 5 485,96 €
- o 409000 Fournisseurs Débiteurs : débit de 6 949,96 €
- o 471031 Stock Télécommandes : crédit de 1 320,00 €
- o 471310 Solde attente à répartir : crédit de 6 068,48 €

Il est donc soumis au vote la régularisation du solde de ces écritures dans les charges de la copropriété et de procéder à un appel de fonds de régularisation d'un montant de 5 047,44 euros.

L'Assemblée met au vote la décision de procéder à la régularisation des comptes d'attente pour un montant de 5 047,44 € :
- Le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge commune générale est retenue.
- La date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour
- Les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente Assemblée.

Concernant les comptes « 408100 factures non parvenues » pour un total de 5485,96€ au débit et « 409000 Fournisseurs débiteurs » pour un total de 6949,96€ au débit, il s'agit de soldes qui se reportent depuis la reprise des comptes de Citya.
Concernant le compte « 471031 Stock Télécommandes » pour un total de 1320€ au crédit, il s'agit du solde comptable du stock de télécommandes que nous avait transmis Citya et qui reste à répartir.

Enfin concernant le compte « 471310 Solde attente à répartir » pour un total de 6068,48€ au crédit, il s'agit d'anciens soldes de fournisseurs qui étaient présents dans la reprise des comptes de Citya. Cela correspondait à des factures que Citya avait enregistrées dans la comptabilité mais n'avait pas réglées. Le total de ce solde s'élevait à 15 029,76€ à la reprise des comptes de Citya. Les fournisseurs concernés ne s'étant pas manifestés depuis, nos services ont attendu les délais de prescription de ces factures pour pouvoir les annuler.
Les copropriétaires ont bénéficié d'un premier crédit de 8 961,28€ qui a été reparti dans les comptes de 2019
Il reste à ce jour un solde créditeur de 6 068,48€ (15 029,76 - 8 961,28) à répartir.

Le cumul de l'ensemble de ces comptes s'élève aujourd'hui à 5 047,44€, que nous proposons de répartir dans les comptes 2022 afin de les solder définitivement.

VOTENT POUR 2616 / 10000 tantièmes (367 tantièmes votant par correspondance, 2249 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

Sté APPART CITY S031 (480), SCI GTBA (81), M. ou Mme HEURTEUR HERVE (36), EURL LE PARADIS DES ENFANTS (109), M. ou Mme CUENOT FRANCOIS (85), M. NARDY Cyril (85), M. DE BARBEYRAC SAINT MAURICE HUBERT (76), M. ou Mme FAVIER SERGE (174), Ind. JADOUL-BERTIEAUX Philippe-Isabelle (132), M. ou Mme MOREL LAURENT ET BRIGITTE (81), M. ou Mme FAFET DIDIER/MARIE-JOSE (90), M. ou Mme ZIMMERMANN BRUNO (38), M. ou Mme LOCCHI BRUNO (42), M. ou Mme COLLET STEPHANE (79), Mme CANTOURNET MARTINE (40), Ind. GRELOIS / GUICHARD Emmanuel (39), M. ou Mme JACQUET FRANCOIS (38), M. ou Mme LIEVAUX DAVID (42), M. ou Mme LORIA Joseph (56), M. ou Mme MONNIER BERNARD (58), M. ou Mme CHOLLET PATRICK/CHRISTINE (115), M. ou Mme CHOAY Bertrand (58), M. ou Mme DOLVECK PIERRE (54), SCI SCI ADLY (79), Mme MARTIN Neliffer (36), M. PLOUGASTEL BRUNO (58), Ind. PESTIPONT - TRUONG Pascal, Sandrine (51), Mme THIBAUDET Morgane (49), Mme TANG ADELINE (34), Mme LACHAUD Mélody (51), Mme VIEL VIRGINIE (41), M. DELBLOND Alexandre (33), M. ou Mme OAKES GILLES (50), M. ou Mme NIEF-ALVARO MARCEL (46)

VOTENT CONTRE NEANT

ABSTENTION 92 / 10000 tantièmes (92 tantièmes votant par correspondance)

M. ou Mme PONTOUT THIERRY (92)

Mise aux voix, cette résolution est rejetée à la majorité absolue.

Résolution n°13 : Décision de procéder à l'appel de fonds complémentaire concernant la régularisation des comptes d'attente du Syndicat des Copropriétaires constatés lors de la reprise comptable - Art. 25-1 * Si vote en 2ème lecture**

Il a été constaté, lors de la reprise de la comptabilité du Syndicat, l'existence de plusieurs comptes d'attente qui se décomposent comme suit :

- 408100 Factures non Parvenues : débit de 5 485,96 €
- 409000 Fournisseurs Débiteurs : débit de 6 949,96 €
- 471031 Stock Télécommandes : crédit de 1 320,00 €
- 471310 Solde attente à répartir : crédit de 6 068,48 €

Il est donc soumis au vote la régularisation du solde de ces écritures dans les charges de la copropriété et de procéder à un appel de fonds de régularisation d'un montant de 5 047,44 euros.

L'assemblée met au vote la décision de procéder à la régularisation des comptes d'attente pour un montant de 5 047,44 € :
- Le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge commune générale est retenue.
- La date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour
- Les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente assemblée.

Concernant les comptes « 408100 factures non parvenues » pour un total de 5485,96€ au débit et « 409000 Fournisseurs débiteurs » pour un total de 6 949,96€ au débit, il s'agit de soldes qui se reportent depuis la reprise des comptes de Citya.
Concernant le compte « 471031 Stock Télécommandes » pour un total de 1 320€ au crédit, il s'agit du solde comptable du stock de télécommandes que nous avait transmis Citya et qui reste à répartir.

Enfin concernant le compte « 471310 Solde attente à répartir » pour un total de 6068,48€ au crédit, il s'agit d'anciens soldes de fournisseurs qui étaient présents dans la reprise des comptes de Citya. Cela correspondait à des factures que Citya avait enregistrées dans la comptabilité mais n'avait pas réglées. Le total de ce solde s'élevait à 15 029,76€ à la reprise des comptes de Citya Les fournisseurs concernés ne s'étant pas manifestés depuis, nos services ont attendu les délais de prescription de ces factures pour pouvoir les annuler.
Les copropriétaires ont bénéficié d'un premier crédit de 8 961,28€ qui a été reparti dans les comptes de 2019.

Il reste à ce jour un solde créditeur de 6 068,48€ (15 029,76 – 8 961,28) à répartir.

Le cumul de l'ensemble de ces comptes s'élève aujourd'hui à 5 047,44€, que nous proposons de répartir dans les comptes 2022 afin de les solder définitivement.

Cette dépense est intégrée dans les comptes de l'exercice 2022 portant le montant des dépenses à 223 911,60 €.

Cette résolution est sans objet.

Résolution n°14 - Point d'information concernant les travaux de réfection de l'étanchéité du bâtiment A objet des résolutions 14 ; 15 et 16 - Pas de vote

Le Syndic informe l'Assemblée que le compte-rendu de recherche de fuites reçu de SER ETANCHEITE laisse apparaître que le complexe est gorgé d'eau et que des travaux de réfection de l'étanchéité sont indispensables et obligatoires, le syndicat devant assurer le « clos et le couvert ».
Le Syndic rappelle que ces travaux s'avèrent indispensables et urgents et que les résolutions suivantes ont pour seul objectif de retenir le prestataire à qui seront confiés ces travaux.
Les prestataires consultés ayant tous convenus que la réfection de l'étanchéité était nécessaire afin de mettre un terme aux infiltrations subies par les occupants du dernier étage.

L'Assemblée en prend acte.

Résolution n°15 : Décision à prendre de procéder aux travaux de « réfection partielle de l'étanchéité du toit-terrasse du bâtiment A » de la résidence suivant devis reçu de la société SER ETANCHEITE joint à la convocation - Art. 24

Le Syndic informe l'Assemblée que ces travaux sont nécessaires suivant le compte-rendu de recherche de fuites reçu de la société SER ETANCHEITE joint à la convocation.

Le Syndic informe également s'être rapproché de l'ANAH afin de savoir si des aides pouvaient être attribuées dans le cadre de ces travaux, cependant et compte-tenu du statut de la résidence à usage de résidence de tourisme, la copropriété ne peut bénéficier de ces aides car la résidence n'est pas composée de 75 % des lots à usage d'habitation.
L'Assemblée, après examen et discussion, valide le principe de241 procéder aux travaux, avec au préalable :

- la définition d'une enveloppe budgétaire globale d'un montant de 50 000,00 € HT incluant :
- le montant des travaux pour 38 898,74 € HT est retenue ,
- les honoraires de maîtrise d'œuvre, assurée par le cabinet ATAA DITO, pour un montant de 10 % HT du marché HT retenu, soit 3 889,87 € HT
- le montant de l'assurance dommages-ouvrage pour un montant estimé à 1 900,00 € HT
- les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de 3,5 % HT du marché HT retenu soit 1 361,45 € HT conformément au barème « honoraires de syndic » (suivi administratif, comptable et financier) détaillé sur la présente convocation : (rappel le syndic n'est pas maître d'œuvre);
- avec définition d'une enveloppe pour d'éventuels travaux supplémentaires ou imprévus d'un montant de 10 % HT du marché HT retenu, soit 3 889,87 € HT sur accord du Conseil syndical.
- le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge spéciale bâtiment A est retenue ;
- la date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible aux dates définies ci-dessous ;

- les fonds seront appelés aux dates suivantes :

  - 40 % lors de la diffusion du PV
  - 30 % au 01/02
  - 30 % au 01/03

La résolution est mise aux voix :

VOTENT POUR	2147 / 2147 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (88 tantièmes votant par correspondance, 2059 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

<u>Résolution n°16 : Décision à prendre de procéder aux travaux de « réfection partielle de l'étanchéité du toit-terrasse du bâtiment A » de la résidence suivant devis reçu de la société YVELINES ETANCHEITE joint à la convocation - Art. 24</u>

Le Syndic informe l'Assemblée que ces travaux sont nécessaires suivant compte-rendu de recherche de fuites reçu de la société SER ETANCHEITE joint à la convocation

Le Syndic informe également s'être rapproché de l'ANAH afin de savoir si des aides pouvaient être attribuées dans le cadre de ces travaux, cependant et compte-tenu du statut de la résidence à usage de résidence de tourisme, la copropriété ne peut bénéficier de ces aides car la résidence n'est pas composée de 75 % des lots à usage d'habitation.

L'assemblée, oprès examen et discussion, valide le principe de procéder aux travaux, avec au préalable :

- la définition d'une enveloppe budgétaire globale d'un montant de 42 000,00 € HT incluant :
- le montant des travaux pour 32 131,00 € HT est retenue ;
- les honoraires de maîtrise d'œuvre, assurée par le cabinet ATAA DITO, pour un montant de 10 % HT du marché HT retenu, soit 3 213,10 € HT
- le montant de l'assurance dommages-ouvrage pour un montant estimé à 1 900,00 €
- les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de 3,5 % HT du marché HT retenu soit 1 124,00 € HT conformément au barème « honoraires de syndic » (suivi administratif, comptable et financier) détaillé sur la présente convocation : (rappel le syndic n'est pas maître d'œuvre);
- avec définition d'une enveloppe pour d'éventuels travaux supplémentaires ou imprévus d'un montant de 10 % HT du marché HT retenu, soit 3 213,10 € HT sur accord du Conseil syndical.
- le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge spéciale bâtiment A est retenue ;
- la date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour ;
- les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente Assemblée ;

La résolution est mise aux voix :

VOTENT POUR	88 / 2147 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (88 tantièmes votant par correspondance)
M. DELBLOND Alexandre (88)	
VOTENT CONTRE	2059 / 2147 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (2059 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est rejetée.

Résolution n°17 : Décision à prendre de procéder aux travaux de « réfection partielle de l'étanchéité du toit-terrasse du bâtiment A » de la résidence suivant devis reçu de la société ATTILA joint à la convocation - Art. 24

Le Syndic informe l'Assemblée que ces travaux sont nécessaires suivant compte-rendu de recherche de fuites reçu de la société SER ETANCHEITE joint à la convocation.

Le Syndic informe également s'être rapproché de l'ANAH afin de savoir si des aides pouvaient être attribuées dans le cadre de ces travaux, cependant et compte-tenu du statut de la résidence à usage de résidence de tourisme, la copropriété ne peut bénéficier de ces aides car la résidence n'est pas composée de 75 % des lots à usage d'habitation.

L'assemblée, après examen et discussion, valide le principe de procéder aux travaux, avec au préalable :

- la définition d'une enveloppe budgétaire globale d'un montant de 50 000,00 € HT incluant :
- le montant des travaux pour 38 283,24 € HT est retenue ;
- les honoraires de maîtrise d'œuvre, assurée par le cabinet ATAA DITO, pour un montant de 10 % HT du marché HT retenu, soit 3 828,32 € HT
- le montant de l'assurance dommages-ouvrage pour un montant estimé à 1 900,00 €
- les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de 3,5 % HT du marché HT retenu soit 1 339,00 € HT conformément au barème « honoraires de syndic » (suivi administratif, comptable et financier) détaillé sur la présente convocation : (rappel le syndic n'est pas maître d'œuvre);
- avec définition d'une enveloppe pour d'éventuels travaux supplémentaires ou imprévus d'un montant de 10 % HT du marché HT retenu, soit 3 828,32 € HT sur accord du Conseil syndical.

- le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge spéciale bâtiment A est retenue ;
- la date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour ;
- les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente assemblée ;

La résolution est mise aux voix :

VOTENT POUR	88 / 2147 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (88 tantièmes votant par correspondance)
M. DELBLOND Alexandre (88)	
VOTENT CONTRE	2059 / 2147 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (2059 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est rejetée.

Résolution n°18 : A la demande de la Société d'Exploitation, décision à prendre de procéder aux travaux de « remise en état des balcons du bâtiment C » de la résidence suivant devis reçu de la société LCST joint à la convocation - Art. 25

L'Assemblée, après examen et discussion, valide le principe de procéder aux travaux, avec au préalable :

- la définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 18 245,79 € HT est retenue ;
- donne mandat au conseil Syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum 20 000,00 € HT (hors honoraires) et autorise le Syndic à passer commande en conséquence ;
- les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de 3,5 % HT du marché HT retenu soit 638,00 € HT conformément au barème « honoraires de syndic » (suivi administratif, comptable et financier) détaillé sur la présente convocation : (rappel le syndic n'est pas maître d'œuvre);
- le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge spéciale bâtiment C est retenue ;
- la date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour ;

- les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente assemblée ;

La résolution est mise aux voix :

Il est demandé d'organiser une AGE pour les seuls propriétaires des bâtiments C & D afin de pouvoir délibérer sur ces résolutions.

VOTENT POUR	2030 / 10000 tantièmes (2030 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
	M. ou Mme FAVIER SERGE (1334), M. ou Mme FAFET DIDIER/MARIE-JOSE (696)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	1134 / 10000 tantièmes (1134 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
	Ind. JADOUL-BERTIEAUX Philippe-Isabelle (523), M. ou Mme MOREL LAURENT ET BRIGITTE (611)

Mise aux voix, cette résolution est rejetée à la majorité absolue.

Résolution n°19 : A la demande de la Société d'Exploitation, décision à prendre de procéder aux travaux de « remise en état des balcons du bâtiment C » de la résidence suivant devis reçu de la société LCST joint à la convocation - Art. 25-1 * Si vote en 2ème lecture**

L'Assemblée, après examen et discussion, valide le principe de procéder aux travaux, avec au préalable :

- la définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 18 245,79 € HT est retenue ;
- donne mandat au conseil Syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum 20 000,00 € HT (hors honoraires) et autorise le Syndic à passer commande en conséquence ;
- les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de 3,5 % HT du marché HT retenu soit 638,00 € HT conformément au barème « honoraires de syndic » (suivi administratif, comptable et financier) détaillé sur la présente convocation : (rappel le syndic n'est pas maître d'œuvre);
- le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge spéciale bâtiment C est retenue ;
- la date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour ;
- les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente assemblée ;

La résolution est mise aux voix :

Cette résolution est sans objet.

Résolution n°20 : A la demande de la Société d'Exploitation, décision à prendre de procéder aux travaux de « remise en état des balcons du bâtiment D » de la résidence suivant devis reçu de la société LCST RENOVATION joint à la convocation - Art. 24

L'Assemblée, après examen et discussion, valide le principe de procéder aux travaux, avec au préalable :

- la définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 28 047,93 € HT est retenue ;
- donne mandat au conseil Syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum 30 000,00€ HT (hors honoraires) et autorise le Syndic à passer commande en conséquence ;

- les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de 3,5 % HT du marché HT retenu soit 981,00€ HT conformément au barème « honoraires de syndic » (suivi administratif, comptable et financier) détaillé sur la présente convocation : (rappel le syndic n'est pas maître d'œuvre);
- le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge spéciale bâtiment D est retenue ;
- la date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour ;
- les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente Assemblée ;

La résolution est mise aux voix :

VOTENT POUR	1915 / 10000 tantièmes (513 tantièmes votant par correspondance, 1402 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
	EURL LE PARADIS DES ENFANTS (437), M. ou Mme CUENOT FRANCOIS (513), M. NARDY Cyril (515), M. DE BARBEYRAC SAINT MAURICE HUBERT (450)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	560 / 10000 tantièmes (560 tantièmes votant par correspondance)
	M. ou Mme PONTOUT THIERRY (560)

Mise aux voix, cette résolution est rejetée à la majorité absolue.

<u>Résolution n°21 : A la demande de la Société d'Exploitation, décision à prendre de procéder aux travaux de « remise en état des balcons du bâtiment D » de la résidence suivant devis reçu de la société LCST RENOVATION joint à la convocation - Art. 25-1 *** Si vote en 2ème lecture</u>

L'Assemblée, après examen et discussion, valide le principe de procéder aux travaux, avec au préalable :

- la définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 28 047,93 € HT est retenue ;
- donne mandat au conseil Syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum 30 000,00€ HT (hors honoraires) et autorise le Syndic à passer commande en conséquence ;
- les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de 3,5 % HT du marché HT retenu soit 981,00€ HT conformément au barème « honoraires de syndic » (suivi administratif, comptable et financier) détaillé sur la présente convocation : (rappel le syndic n'est pas maître d'œuvre);
- le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge spéciale bâtiment D est retenue ;
- la date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour ;
- les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente assemblée ;

La résolution est mise aux voix :

Cette résolution est sans objet.

<u>Résolution n°22 : Décision à prendre de procéder aux travaux de « remplacement de l'interphone du bâtiment A» de la résidence suivant devis reçu de la société DJ RENOVATION BATIMENT - Art. 25</u>

L'Assemblée, après examen et discussion, valide le principe de procéder aux travaux, avec au préalable :

- la définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 4 286,42€ HT est retenue ;
- donne mandat au conseil Syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum 4 500,00 € HT (hors honoraires) et autorise le Syndic à passer commande en conséquence ;
- les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de 4 % HT du marché HT retenu soit 160 € HT conformément au barème « honoraires de syndic » (suivi administratif, comptable et financier) détaillé sur la présente convocation (rappel le syndic n'est pas maître d'œuvre),
- le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge spéciale bâtiment A est retenue ;
- la date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour ;

- les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente assemblée ;

Lo résolution est mise aux voix :

VOTENT POUR	2147 / 10000 tantièmes (88 tantièmes votant par correspondance, 2059 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
	Sté APPART CITY S031 (482), SCI GTBA (220), SCI SCI ADLY (216), Mme MARTIN Neliffer (98), M. PLOUGASTEL BRUNO (161), Ind. PESTIPONT - TRUONG Pascal, Sandrine (140), Mme THIBAUDET Morgane (138), Mme TANG ADELINE (87), Mme LACHAUD Mélody (144), Mme VIEL VIRGINIE (107), M. DELBLOND Alexandre (88), M. ou Mme OAKES GILLES (140), M. ou Mme NIEF-ALVARO MARCEL (126)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est rejetée à la majorité absolue.

Résolution n°23 : Décision à prendre de procéder aux travaux de « remplacement de l'interphone du bâtiment A» de la résidence suivant devis reçu de la société DJ RENOVATION BATIMENT - Art. 25-1 *** Si vote en 2ème lecture

L'Assemblée, après examen et discussion, valide le principe de procéder aux travaux, avec au préalable :

- la définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 4 286,42€ HT est retenue ;
- donne mandat au conseil Syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum 4 500,00 € HT (hors honoraires) et autorise le Syndic à passer commande en conséquence ;
- les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de 4 % HT du marché HT retenu soit 160 € HT conformément au barème « honoraires de syndic » (suivi administratif, comptable et financier) détaillé sur la présente convocation : (rappel le syndic n'est pas maître d'œuvre);
- le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge spéciale bâtiment A est retenue ;
- la date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour ;
- les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente Assemblée ;

Cette résolution est sans objet.

Résolution n°24 : Décision à prendre de procéder aux travaux de « mise en conformité de la cabine d'ascenseur desservant le bâtiment B » de la résidence suivant devis OTIS joint à la convocation - Art. 24

Le Syndic précise que ces travaux devront nécessairement être confiés au prestataire en charge de la maintenance de l'appareil.

L'Assemblée, après examen et discussion, valide le principe de procéder aux travaux, avec au préalable :

- la définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 3 958,89 € HT est retenue ;
- donne mandat au conseil Syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum 4 000,00 € HT (hors honoraires) et autorise le syndic à passer commande en conséquence ;
- les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de 4 % HT du marché HT retenu soit 158,00 € HT conformément au barème « honoraires de syndic » (suivi administratif, comptable et financier) détaillé sur la présente convocation : (rappel le syndic n'est pas maître d'œuvre);
- le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge spéciale Ascenseur bâtiment B est retenue ;
- la date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour ;
- les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente assemblée ;

La résolution est mise aux voix :

VOTENT POUR	380 / 380 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000) (104 tantièmes votant par correspondance, 276 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

<u>Résolution n°25 : Décision à prendre de procéder aux travaux "d'amélioration et d'esthétique de la cabine d'ascenseur" desservant le bâtiment B de la résidence suivant devis OTIS joint à la convocation - Art. 25</u>

Le Syndic précise que ces travaux devront nécessairement être confiés au prestataire en charge de la maintenance de l'appareil.

L'Assemblée, après examen et discussion, valide le principe de procéder aux travaux, avec au préalable :

- la définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 7 153,89 € HT est retenue ;
- donne mandat au conseil Syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum 8 000 € HT (hors honoraires) et autorise le syndic à passer commande en conséquence ;
- les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de 4 % HT du marché HT retenu soit 286 € HT conformément au barème « honoraires de syndic » (suivi administratif, comptable et financier) détaillé sur la présente convocation : (rappel le syndic n'est pas maître d'œuvre);
- le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge spéciale Ascenseur bâtiment B est retenue ;
- la date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour ;
- les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente Assemblée ;

La résolution est mise aux voix :

VOTENT POUR	77 / 1000 tantièmes (77 tantièmes votant par correspondance) M. ou Mme JACQUET FRANCOIS (11), M. ou Mme LIEVAUX DAVID (16), M. ou Mme CHOLLET PATRICK/CHRISTINE (50)
VOTENT CONTRE	303 / 1000 tantièmes (27 tantièmes votant par correspondance, 276 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est rejetée à la majorité absolue.

Résolution n°26 : Décision à prendre de procéder aux travaux " d'amélioration et d'esthétique de la cabine d'ascenseur " desservant le bâtiment B de la résidence suivant devis OTIS joint à la convocation - Art. 25-1 *** Si vote en 2ème lecture

Le Syndic précise que ces travaux devront nécessairement être confiés au prestataire en charge de la maintenance de l'appareil.

L'Assemblée, après examen et discussion, valide le principe de procéder aux travaux, avec au préalable :

- la définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 7 153,89 € HT est retenue ;
- donne mandat au conseil Syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum 8 000 € HT (hors honoraires) et autorise le syndic à passer commande en conséquence ;
- les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de 4 % HT du marché HT retenu soit 286 € HT conformément au barème « honoraires de syndic » (suivi administratif, comptable et financier) détaillé sur la présente convocation : (rappel le syndic n'est pas maître d'œuvre);
- le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge spéciale Ascenseur bâtiment B est retenue ;
- la date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour ;
- les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente assemblée ;

Cette résolution est sans objet.

Résolution n°27 : Décision à prendre de "souscrire à un contrat de maintenance de l'ascenseur (cabine et machinerie) desservant le bâtiment A suivant proposition reçue de la société CREALIFT jointe à la convocation - Art. 24

Le Syndic informe l'Assemblée que le prestataire actuel (OTIS) facture la maintenance de l'appareil desservant le bâtiment A pour un montant de 3 837,36 €/an + au titre du contrat + 181,31 €/an au titre de l'entretien GSM.

Le Syndic attire l'attention de l'Assemblée sur la durée initiale du contrat pour une durée de 3 ans.

Le Syndic informe l'Assemblée qu'il est indispensable de retenir le même prestataire pour la maintenance des appareils desservant les bâtiments A & B.

L'Assemblée générale, après examen et discussion du devis joint à la présente convocation, met aux voix la souscription d'un contrat d'entretien de l'ascenseur du bâtiment A moyennant un montant de 1 600,00 € HT, soit 1 920,00 € TTC/an + 144 € TTC/an au titre de la maintenance GSM, et :

- Autorise le syndic à souscrire le contrat d'entretien et de maintenance.
- Demande que la somme de 2 000 € soit modifiée aux budgets prévisionnels à venir.
- La nature juridique de ce contrat est : charge identifiée "récupérable".
- Mode de répartition de la charge : la nature de charge ascenseur bâtiment A est retenue.

Il est demandé de se rapprocher du prestataire actuel (OTIS) afin de voir s'il est possible de bénéficier d'une remise commerciale au titre du contrat, dans le cas contraire, les propositions seront à nouveau jointes à l'ordre du jour de la prochaine AG.

La résolution est mise aux voix :

VOTENT POUR	5 / 181 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000) (5 tantièmes votant par correspondance)
M. DELBLOND Alexandre (5)	
VOTENT CONTRE	176 / 181 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000) (176 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est rejetée à la majorité des voix exprimées.

Résolution n°28 : Décision à prendre de "souscrire à un contrat de maintenance de l'ascenseur" (cabine et machinerie) desservant le bâtiment A suivant proposition reçue de la société SCHINDLER jointe à la convocation - Art. 24

Le Syndic informe l'Assemblée que le prestataire actuel (OTIS) facture la maintenance de l'appareil desservant le bâtiment A pour un montant de 3 837,36 €/an + au titre du contrat + 181,31 €/an au titre de l'entretien GSM.

Le Syndic attire l'attention de l'Assemblée sur la durée initiale du contrat pour une durée de 3 ans.

Le Syndic informe l'Assemblée qu'il est indispensable de retenir le même prestataire pour la maintenance des appareils desservant les bâtiments A & B.

L'Assemblée générale, après examen et discussion du devis joint à la présente convocation, met aux voix la souscription d'un contrat d'entretien de l'ascenseur du bâtiment A moyennant un montant de 1 648,00€ HT, soit 1 977,60 € TTC/an et :

- Autorise le syndic à souscrire le contrat d'entretien et de maintenance.
- Demande que la somme de 2 000 € soit modifiée aux budgets prévisionnels à venir.
- La nature juridique de ce contrat est : charge identifiée "récupérable".
- Mode de répartition de la charge : la nature de charge ascenseur bâtiment A est retenue

VOTENT POUR	5 / 181 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000) (5 tantièmes votant par correspondance)
M. DELBLOND Alexandre (5)	
VOTENT CONTRE	176 / 181 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000) (176 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est rejetée à la majorité des voix exprimées.

Résolution n°29 : Décision à prendre de "souscrire à un contrat de maintenance de l'ascenseur" (cabine et machinerie) desservant le bâtiment B suivant proposition reçue de la société CREALIFT jointe à la convocation - Art. 24

Le Syndic informe l'Assemblée que le prestataire actuel (OTIS) facture la maintenance de l'appareil desservant le bâtiment A pour un montant de 3 975,52 €/an + 181,31 €/an au titre de l'entretien GSM.

Le Syndic attire l'attention de l'Assemblée sur la durée initiale du contrat pour une durée de 3 ans.

Le Syndic informe l'Assemblée qu'il est indispensable de retenir le même prestataire pour la maintenance des appareils desservant les bâtiments A & B.

L'Assemblée générale, après examen et discussion du devis joint à la présente convocation, met aux voix la souscription d'un contrat d'entretien de l'ascenseur du bâtiment B moyennant un montant de 1 750,00€ HT, soit 2 100,00 € TTC/an + 144 € TTC/an au titre de la maintenance GSM et :

- Autorise le syndic à souscrire le contrat d'entretien et de maintenance.
- Demande que la somme de 2 100 € soit modifiée aux budgets prévisionnels en cours et à venir.
- La nature juridique de ce contrat est : charge identifiée "récupérable".
- Mode de répartition de la charge : la nature de charge ascenseur bâtiment B est retenue

La résolution est mise aux voix :

VOTENT POUR	88 / 380 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000) (88 tantièmes votant par correspondance)
	M. ou Mme JACQUET FRANCOIS (11), M. ou Mme CHOLLET PATRICK/CHRISTINE (50), M. ou Mme DOLVECK PIERRE (27)
VOTENT CONTRE	292 / 380 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000) (16 tantièmes votant par correspondance, 276 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est rejetée à la majorité des voix exprimées.

<u>Résolution n°30 : Décision à prendre de "souscrire à un contrat de maintenance de l'ascenseur (cabine et machinerie) desservant le bâtiment B suivant proposition reçue de la société SCHINDLER jointe à la convocation - Art. 24</u>

Le Syndic informe l'Assemblée que le prestataire actuel (OTIS) facture la maintenance de l'appareil desservant le bâtiment A pour un montant de 3 975,52 €/an + au titre du contrat + 181,31 €/an au titre de l'entretien GSM.

Le Syndic attire l'attention de l'Assemblée sur la durée initiale du contrat pour une durée de 3 ans.

Le Syndic informe l'Assemblée qu'il est indispensable de retenir le même prestataire pour la maintenance des appareils desservant les bâtiments A & B.

L'Assemblée générale, après examen et discussion du devis joint à la présente convocation, met aux voix la souscription d'un contrat d'entretien de l'ascenseur du bâtiment B moyennant un montant de 1 648,00€ HT, soit 1 977,60 € TTC/an, et :

- Autorise le syndic à souscrire le contrat d'entretien et de maintenance.
- Demande que la somme de 2 000 € soit modifiée aux budgets prévisionnels en cours et à venir.
- La nature juridique de ce contrat est : charge identifiée "récupérable".
- Mode de répartition de la charge : la nature de charge ascenseur bâtiment B est retenue.

VOTENT POUR	77 / 380 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000) (77 tantièmes votant par correspondance)
	M. ou Mme JACQUET FRANCOIS (11), M. ou Mme LIEVAUX DAVID (16), M. ou Mme CHOLLET PATRICK/CHRISTINE (50)
VOTENT CONTRE	303 / 380 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 1000) (27 tantièmes votant par correspondance, 276 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est rejetée à la majorité des voix exprimées.

Résolution n°31 : Décision à prendre de "résilier le contrat de curage des canalisations horizontales et verticales Eaux Usées /Eaux Vannes / Eaux Pluviales" - Art. 24

L'Assemblée générale, après examen et discussion, décide de résilier le contrat de curage des canalisations horizontales et verticales Eaux Usées /Eaux Vannes / Eaux Pluviales".

- Autorise le syndic à résilier le contrat d'entretien auprès de la société BT QUALIT
- Demande que la somme de 12 000,00€ soit supprimée aux budgets prévisionnels à venir.

En cas d'adoption de cette résolution, le Syndic missionnera des prestataires au cas par cas au gré des urgences.
Le Syndic attire l'attention des copropriétaires concernant le numéro d'astreinte qui permettait aux occupants de missionner la société BT QUALIT en urgence et notamment le week-end qui ne sera plus utilisable.

La résolution est mise aux voix :

VOTENT POUR	2708 / 2708 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (459 tantièmes votant par correspondance, 2249 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

Résolution n°32 : Décision à prendre de "souscrire à un contrat de des curage des canalisations horizontales et verticales Eaux Usées /Eaux Vannes / Eaux Pluviales" suivant proposition reçue de la société SAPIAN jointe à la convocation - Art. 24

Le Syndic rappelle à l'Assemblée que le contrat actuel souscrit auprès de la société BT QUALIT est d'un montant de 12 000,00 € TTC.

L'Assemblée générale, après examen et discussion du devis joint à la présente convocation, met aux voix la souscription d'un contrat de curage des canalisations moyennant un montant de 3 420,70 € HT, soit 3 762,77 € TTC/an, et :

- Autorise le syndic à souscrire le contrat d'entretien et de maintenance.
- Demande que la somme de 4 000,00 € soit modifiée aux budgets prévisionnels à venir.
- La nature juridique de ce contrat est charge identifiée "récupérable".
- Mode de répartition de la charge : la nature de charge commune générale est retenue.

La résolution est mise aux voix

VOTENT POUR	2708 / 2708 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (459 tantièmes votant par correspondance, 2249 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

Résolution n°33 : Décision à prendre de "souscrire à un contrat de maintenance des pompes de relevage" suivant proposition reçue de la société SAPIAN jointe à la convocation - Art. 24

Le Syndic informe l'Assemblée que le prestataire actuel facture sa prestation pour un montant de 780 € TTC

L'Assemblée générale, après examen et discussion du devis joint à la présente convocation, met aux voix la souscription d'un contrat d'entretien des pompes de relevage moyennant un montant de 1 538,50 € HT, soit 1 692,35 € TTC/an, et :

- Autorise le syndic à souscrire le contrat d'entretien et de maintenance.
- Demande que la somme de 1 800,00 € soit intégrée aux budgets prévisionnels à venir.
- La nature juridique de ce contrat est : charge identifiée "récupérable".
- Mode de répartition de la charge : la nature de charge commune générale est retenue.

Il est demandé de tenter une négociation auprès de la Sté SAPIAN afin d'obtenir une proposition plus favorable à la copropriété.
La résolution est mise aux voix :

VOTENT POUR	2708 / 2708 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (459 tantièmes votant par correspondance, 2249 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

Résolution n°34 : Décision à prendre de "souscrire à un contrat de maintenance de la VMC" suivant proposition reçue de la société HYGIATECH jointe à la convocation - Art. 24

Le Syndic informe l'Assemblée que le prestataire facture ses prestations pour un montant de 6 840,00 € par an.

L'Assemblée Générale, après examen et discussion du devis joint à la présente convocation, met aux voix la souscription d'un contrat d'entretien de la VMC moyennant un montant de 10 640,00 € HT, soit 12 768,00 € TTC/an, et :

- Autorise le syndic à souscrire le contrat d'entretien et de maintenance.
- Demande que la somme de 13 000,00 € soit intégrée aux budgets prévisionnels en cours et à venir.
- La nature juridique de ce contrat est : charge identifiée "récupérable".
- Mode de répartition de la charge : la nature de charge commune générale est retenue

La résolution est mise aux voix :

VOTENT POUR	405 / 2708 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (405 tantièmes votant par correspondance)
	M. ou Mme CUENOT FRANCOIS (85), M. ou Mme PONTOUT THIERRY (92), M. ou Mme JACQUET FRANCOIS (38), M. ou Mme LIEVAUX DAVID (42), M. ou Mme CHOLLET PATRICK/CHRISTINE (115), M. DELBLOND Alexandre (33)
VOTENT CONTRE	2303 / 2708 tantièmes exprimés (Total tantièmes. 10000) (54 tantièmes votant par correspondance, 2249 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est rejetée à la majorité des voix exprimées.

Résolution n°35 : Décision à prendre de "souscrire à un contrat de maintenance de la VMC" suivant proposition reçue de la société VOLT'AIR jointe à la convocation - Art. 24

Le Syndic informe l'Assemblée que le prestataire facture ses prestations pour un montant de 6 840,00 € par an.

L'Assemblée générale, après examen et discussion du devis joint à la présente convocation, met aux voix la souscription d'un contrat d'entretien des caissons VMC moyennant un montant de 3 606,59 € HT, soit 4 327,91 € TTC/an, et :

- Autorise le syndic à souscrire le contrat d'entretien et de maintenance.
- Demande que la somme de 5 000 € soit intégrée aux budgets prévisionnels à venir.
- La nature juridique de ce contrat est : charge identifiée "récupérable".
- Mode de répartition de la charge : la nature de charge commune générale est retenue.

La résolution est mise aux voix :

VOTENT POUR	405 / 2708 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (405 tantièmes votant par correspondance)
	M. ou Mme CUENOT FRANCOIS (85), M. ou Mme PONTOUT THIERRY (92), M. ou Mme JACQUET FRANCOIS (38), M. ou Mme LIEVAUX DAVID (42), M. ou Mme CHOLLET PATRICK/CHRISTINE (115), M. DELBLOND Alexandre (33)
VOTENT CONTRE	2303 / 2708 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (54 tantièmes votant par correspondance, 2249 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est rejetée à la majorité des voix exprimées.

Résolution n°36 : Décision à prendre de "souscrire à un contrat de maintenance de la VMC" suivant proposition reçue de la société SAPIAN jointe à la convocation - Art. 24

Le Syndic informe l'Assemblée que le prestataire facture ses prestations pour un montant de 6 840,00 € par an.

L'Assemblée générale, après examen et discussion du devis joint à la présente convocation, met aux voix la souscription d'un contrat d'entretien de la VMC moyennant un montant de 1 223,64 euros HT, soit 1 346,00 € TTC/an, et :

- Autorise le syndic à souscrire le contrat d'entretien et de maintenance.
- Demande que la somme de 2 000,00 € soit intégrée aux budgets prévisionnels à venir.
- La nature juridique de ce contrat est : charge identifiée "récupérable".
- Mode de répartition de la charge : la nature de charge commune générale est retenue.

La résolution est mise aux voix :

VOTENT POUR	2708 / 2708 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (459 tantièmes votant par correspondance, 2249 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

Résolution n°37 : Décision à prendre de "souscrire à un contrat d'entretien des parties communes (ménage et entrée/sortie des containers) du bâtiment A" suivant proposition reçue de la société TOUT AU CARRE jointe à la convocation - Art. 24

Le Syndic informe l'Assemblée que le prestataire actuel facture ses prestations pour un montant de 40 266,00 € TTC par an.

L'Assemblée générale, après examen et discussion du devis joint à la présente convocation, met aux voix la souscription d'un contrat d'entretien des parties communes moyennant un montant de 28 089,36€ HT, soit 33 707, 23 € TTC/an, et :

- Autorise le syndic à souscrire le contrat d'entretien et de maintenance.
- Demande que la somme de 34 000,00 € soit intégrée aux budgets prévisionnels en cours et à venir.
- La nature juridique de ce contrat est : charge identifiée "récupérable".
- Mode de répartition de la charge : la nature de charge commune générale est retenue

La résolution est mise aux voix :.

VOTENT POUR M. DELBLOND Alexandre (88)	88 / 2147 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (88 tantièmes votant par correspondance)
VOTENT CONTRE	2059 / 2147 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (2059 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est rejetée à la majorité des voix exprimées.

Résolution n°38 : Décision à prendre de "souscrire à un contrat d'entretien de la couverture du bâtiment A suivant proposition reçue de la société ATTILA jointe à la convocation - Art. 24

L'Assemblée générale, après examen et discussion du devis joint à la présente convocation, met aux voix la souscription d'un contrat d'entretien de la couverture du bâtiment A moyennant un montant de 1 610,00 € HT, soit 1 932,00 € TTC/an

- Autorise le syndic à souscrire le contrat d'entretien et de maintenance.
- Demande que la somme de 2 000,00 € soit intégrée aux budgets prévisionnels à venir.
- La nature juridique de ce contrat est : charge identifiée "récupérable".
- Mode de répartition de la charge : la nature de charge spéciale bâtiment A est retenue.

La résolution est mise aux voix :

VOTENT POUR M. DELBLOND Alexandre (88)	88 / 2147 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (88 tantièmes votant par correspondance)
VOTENT CONTRE	2059 / 2147 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (2059 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est rejetée à la majorité des voix exprimées.

Résolution n°39 : Décision à prendre de "souscrire à un contrat d'entretien des espaces verts de la résidence suivant proposition reçue de la société ALBIZIA SERVICES jointe à la convocation - Art. 24

Le Syndic informe l'Assemblée que le prestataire actuel facture la prestation 21 372 € TTC/an.

L'Assemblée générale, après examen et discussion du ou des devis joint(s) à la présente convocation, met aux voix la souscription d'un contrat d'entretien des espaces verts de la résidence moyennant un montant de 10 080,00 € HT, soit 12 096,00 € TTC/an, et :

- Autorise le syndic à souscrire le contrat d'entretien et de maintenance.
- Demande que la somme de 12 000,00 € soit intégrée aux budgets prévisionnels à venir.
- La nature juridique de ce contrat est : charge identifiée "récupérable".
- Mode de répartition de la charge : la nature de charge commune générale est retenue.

Il est demandé de se rapprocher du prestataire afin de s'assurer que les produits utilisés respectent les normes environnementales

La résolution est mise aux voix :

VOTENT POUR	2708 / 2708 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000) (459 tantièmes votant par correspondance, 2249 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

Résolution n°40 : Décision de souscrire un contrat d'archivage des documents relatifs à la copropriété, propriété du syndicat, auprès de la société PRO ARCHIVES - Art. 24

Le syndic rappelle qu'il est souvent constaté des absences de documents dans les archives du syndicat lors des changements successifs de Syndic.

Le syndic informe l'Assemblée qu'après négociation auprès de la société PRO ARCHIVES, il a obtenu pour les clients du cabinet CGS un tarif préférentiel négocié à un montant de 3,50€ HT/ Lot (le montant initial étant de 3,95€HT/Lot)

L'Assemblée met aux voix le principe de souscrire un contrat d'archivage des documents relatifs à la copropriété, propriété du syndicat auprès de la société PRO ARCHIVES. Les budgets en cours et votés sont modifiés par l'ajout d'une ligne en charges communes générales non récupérables : gestion des archives contrat PRO ARCHIVES pour un montant de 686,00 € HT.

Le Syndic informe l'Assemblée que le montant de 3,50 € par lot correspond aux lots principaux, à savoir les appartements en excluant les parkings.

VOTENT POUR 1193 / 10000 tantièmes (459 tantièmes votant par correspondance, 734 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

M. ou Mme CUENOT FRANCOIS (85), M. ou Mme PONTOUT THIERRY (92), M. ou Mme FAVIER SERGE (174), Ind. JADOUL-BERTIEAUX Philippe-Isabelle (132), M. ou Mme FAFET DIDIER/MARIE-JOSE (90), M. ou Mme ZIMMERMANN BRUNO (38), M. ou Mme JACQUET FRANCOIS (38), M. ou Mme LIEVAUX DAVID (42), M. ou Mme MONNIER BERNARD (58), M. ou Mme CHOLLET PATRICK/CHRISTINE (115), M. ou Mme DOLVECK PIERRE (54), Mme MARTIN Neliffer (36), M. PLOUGASTEL BRUNO (58), Ind. PESTIPONT - TRUONG Pascal, Sandrine (51), Mme LACHAUD Mélody (51), M. DELBLOND Alexandre (33), M. ou Mme NIEF-ALVARO MARCEL (46)

VOTENT CONTRE 490 / 10000 tantièmes (490 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

ABSTENTION 1025 / 10000 tantièmes (1025 tantièmes votant en présentiel ou par procuration)

Sté APPART CITY S031 (480), SCI GTBA (81), M. DE BARBEYRAC SAINT MAURICE HUBERT (76), Mme CANTOURNET MARTINE (40), Ind. GRELOIS / GUICHARD Emmanuel (39), M. ou Mme LORIA Joseph (56), SCI SCI ADLY (79), Mme THIBAUDET Morgane (49), Mme TANG ADELINE (34), Mme VIEL VIRGINIE (41), M. ou Mme OAKES GILLES (50)

Mise aux voix, cette résolution est rejetée à la majorité absolue.

Résolution n°41 : Décision de souscrire un contrat d'archivage des documents relatifs à la copropriété, propriété du syndicat, auprès de la société PRO ARCHIVES - Art. 24

Le syndic rappelle qu'il est souvent constaté des absences de documents dans les archives du syndicat lors des changements successifs de Syndic.

Le syndic informe l'Assemblée qu'après négociation auprès de la société PRO ARCHIVES, il a obtenu pour les clients du cabinet CGS un tarif préférentiel négocié à un montant de 3,50€ HT/ Lot (le montant initial étant de 3,95€HT/Lot)

L'Assemblée met aux voix le principe de souscrire un contrat d'archivage des documents relatifs à la copropriété, propriété du syndicat auprès de la société PRO ARCHIVES. Les budgets en cours et votés sont modifiés par l'ajout d'une ligne en charges communes générales non récupérables : gestion des archives contrat PRO ARCHIVES pour un montant de 686,00 € HT.

Le Syndic informe l'Assemblée que le montant de 3,50 € par lot correspond aux lots principaux, à savoir les appartements en excluant les parkings.

Cette résolution est sans objet.

Résolution n°42 : Point d'information concernant l'assignation en référé à la demande de l'OPH de VERSAILLES - Pas de vote

Le syndic joint à la convocation la copie de l'assignation reçue en juillet 2018 concernant l'édification d'un ensemble immobilier de 33 logements locatifs sociaux pour lesquels une autorisation de construire a été délivrée le 16/02/2018.

Le Syndic joint également à la convocation la copie de l'ordonnance de désignation de l'expert judiciaire et du cadre de sa mission.

Enfin, le Syndic joint à la convocation la copie du rapport définitif reçu début septembre 2023.
L'Assemblée en prend acte.

Résolution n°43 : Point d'information concernant les évolutions de gouvernance du cabinet CGS - Pas de vote

M.RASTIT, gérant du Cabinet C.G.S, informe l'Assemblée que, suite au départ de Monsieur SEMAVOINE, il a nommé Olivier BOUZAT au poste de Directeur Général, il assumait déjà les responsabilités de Responsable Administratif et Financier depuis plus de 10 ans, et Sam BOROS, Gestionnaire depuis 8 ans, au poste de Directeur Copropriété.

C'est donc naturellement et dans la continuité des valeurs de notre Cabinet qu'un nouveau chapitre s'ouvre avec les mêmes équipes en place pour vous servir toujours au mieux de vos intérêts.

Monsieur RASTIT est le gérant de la société SIGA IMMOBILIER qui agit dans l'ensemble des domaines de l'immobilier : transactions, location-gestion et syndic.

L'Assemblée en prend acte.

Résolution n°44 : Point d'information concernant le changement de compagnie d'assurance - Pas de vote

Le Syndic informe l'Assemblée que suite à une information concernant la hausse des contrats d'assurance prévue par l'augmentation de l'indice de la Fédération Française du Bâtiment (supérieur à 8 %), le cabinet CGS a lancé un appel d'offre en vue d'obtenir des propositions tarifaires et de garantie dans l'intérêt des Syndicats.

Avec l'accord du Conseil Syndical a été validé l'offre de la compagnie AXERIA présentant une baisse constatée de 1,41 % par rapport à la dernière prime et des conditions de garantie plus avantageuses pour le Syndicat.

L'Assemblée en prend acte.

Résolution n°45 : Point d'information concernant l'attestation d'éligibilité aux mesures gouvernementales habitat résidentiel collectif 2022 - Pas de vote

Le Syndic joint à la convocation la copie du courriel reçu d'EDF laissant apparaître la bonne prise en compte de l'attestation d'éligibilité aux mesures de soutien gouvernementales en faveur de l'habitat collectif résidentiel pour vos consommations du 1er juillet au 31 décembre 2022.

L'Assemblée en prend acte.

Résolution n°46 : Point d'information concernant les modalités d'évacuation des eaux vannes - Pas de vote

Le Syndic informe l'Assemblée qu'aucun détritus ne doit être jeté dans les WC équipant les différents appartements sous peine de provoquer des engorgements endommageant plusieurs appartements.

Nous vous remercions de bien vouloir vous conformer à cette disposition pour la bonne tenue de la copropriété.

L'Assemblée en prend acte.

Résolution n°47 : Point d'information concernant le sinistre vandalisme ayant affecté le portail de la résidence - Pas de vote

Le Syndic informe l'Assemblée qu'un des portails de la résidence a été vandalisé en date du 27/04/2023.

Le sinistre a donc été déclaré à la compagnie d'assurance garantissant l'immeuble pour prise en charge du montant des dommages.

Le Syndic joint donc à la convocation la copie des 2 chèques reçus de la part de la compagnie d'assurance garantissant l'immeuble.

L'Assemblée en prend acte.

Résolution n°48 : Point d'information concernant le courriel reçu de Madame ZAREBA - Pas de vote

Le Syndic joint à la convocation la copie du courriel reçu de Madame ZAREBA, copropriétaire, concernant d'éventuels travaux de sécurisation de la résidence.

Les copropriétaires sont donc invités à échanger concernant les travaux envisagés, l'immeuble étant déjà équipés de caméras, de portails et de portes sécurisées.

Il est demandé de faire chiffrer les travaux de fourniture et de pose de 5 caméras 4K supplémentaires au niveau du parking souterrain.

L'Assemblée en prend acte.

Résolution n°49 : Résolution informative : Information concernant des nouvelles dispositions réglementaires relatives à l'accès et à la qualité des eaux destinées à la consommation humaine - Pas de vote

Le Syndic informe l'Assemblée des nouvelles dispositions réglementaires relatives à l'accès et à la qualité des eaux destinées à la consommation humaine.

Lorsque le contrat de fourniture d'eau n'est pas individualisé, le syndic doit transmettre à chaque copropriétaire la facture ainsi que les informations complémentaires sur la qualité de l'eau qui lui ont été adressées par la commune ou l'établissement public de coopération compétent. Cette transmission peut être effectuée en même temps que la convocation de l'Assemblée générale annuelle ou, à défaut, au moins une fois par an (Loi 65-557 du 10-7-1965 art. 24-11 nouveau)

Le Syndic précise que les factures et les informations complémentaires sur la qualité de l'eau seront accessibles sur l'espace client de chaque copropriétaire.
Les copropriétaires qui le souhaitent pourrons obtenir une copie de ces pièces sur simple demande au syndic.

L'Assemblée en prend acte.

Résolution n°50 : Questions diverses - Pas de vote

Les copropriétaires sont invités à faire part au Syndic de toutes remarques concernant l'entretien de la résidence ou la tenue des dossiers présents et à venir.
Ces délibérations n'ont pas valeur de décisions exécutoires.
- Prévision date prochaine assemblée : / / (sauf imprévus).
- Prévision de questions à débattre à la prochaine assemblée :
- Choix des entreprises à consulter dans le cadre de la mise en concurrence des contrats ou dans le cadre des travaux à faire ou à proposer:
- Remarques sur la tenue de l'immeuble :
- Chaque copropriétaire qui le souhaite est invité à porter sa candidature en qualité de membre du conseil syndical, en faisant une demande/information auprès du syndic pour enregistrement afin que la prochaine Assemblée générale puisse en délibérer et statuer.

Il est demandé de faire procéder aux travaux de remise en état du portail coulissant côté bâtiment A. En fonction du coût des travaux, le sujet sera traité, soit avec le Conseil Syndical, soit lors de la prochaine Assemblée Générale.

Il est demandé de faire chiffrer une prestation de numérisation de l'ensemble des archives du Syndicat, hors archives caduques.

La Sté APPART CITY informe l'Assemblée qu'il est envisagé de faire procéder à l'installation d'un food-truck de burger, une convention d'occupation précaire devrait donc être jointe à la convocation à la prochaine AG.

La Sté APPART CITY signale un problème un problème d'odeur lié à l'exploitation du local commercial à usage de restaurant situé au RDC du bâtiment B. La sécurité incendie de l'établissement est également mise en cause, ainsi que l'entretien dudit local commercial

Il est demandé d'inscrire à l'ordre du jour de la prochaine AG la question du local commun situé au RDC du bâtiment A.

La Sté APPART CITY évoque une vétusté des climatisations et des VMC.

La Sté APPART CITY évoque le problème de remontée par capillarité de la villa 408, il est donc demandé un technicien spécialisé afin de bénéficier de ses préconisations en matière de travaux à mettre en oeuvre afin de mettre un terme à ce désordre.

Ont signé :

Président

Scrutateur(s)

Secrétaire
Cabinet C. G. S.

L'article 42, alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965, indique :
" 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 cas d'urgence, la mise en exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à expiration du délai mentionnée à la première phrase du présent alinéa."

SDC Les Portes du Canal
1 Rue Jacques Tati , Zac La Croix Bonnet
78390 , BOIS-D'ARCY

15 mai 2024

Procès Verbal de l'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE du 15 mai 2024

Le 15 mai 2024 à 14:30 heures,

les copropriétaires du Syndicat des copropriétaires se sont réunis en assemblée générale en visio-conférence à la suite de la convocation que le Syndic leur a adressée conformément aux dispositions du décret n° 67/223 du 17 mars 1967 et aux textes subséquents.

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui s'étaient fait représenter et qui tient compte des participations, à distance, en vote par correspondance. Le président de séance constate d'après la feuille de présence et qu'il certifie exacte que :

Etaient PRESENTS :	57 copropriétaires représentant 4084.0 / 10000.0 ièmes Muriel HENAFF (53), STEPHANE COLLET (79), Joseph LORIA (56), VALERIE LOUGHRAIEB (37), FRANCOIS JACQUET (38), Emmanuel GRELOIS / GUICHARD (39), REGIS CURSAN (38), François et Sabrina RUIZ LIARD (38), BERNARD MONNIER (58), PATRICK QUINTARD (78), BRUNO LOCCHI (42), DAVID LIEVAUX (42), Bertrand CHOAY (58), HERVE HEURTEUR (36), PIERRE DOLVECK (54), Bertrand DE GUALY DE SAINT ROME (40), DANIEL DOUTRES (57), PATRICK STORDEUR (47), Florence CHAUPIN (52), Christophe Pierre GETREY (50), SEBASTIEN FAIVRE (7), William RICHON (160), David TIENG (39), Teresa OLIVEIRA MARTINS (37), Virginie ECCLI (37), Eyram ANANI-MEKLE (55), MARIE PIERRE LLABRES (247), SERGE FAVIER (174), JOHANNES VROOM (78), ISABELLE PARA MEYERIE (92), LAURENT ET BRIGITTE MOREL (81), Peiyu REN (43), BAPTISTE & STEPHANIE FALIN - GRANDGIRARD (88), JEAN BERNARD LABORDE (176), Cyril NARDY (85), THIERRY PONTOUT (92), JEAN FRANCOIS FOURNIER (77), PIERRE HERVY (90), VIRGINIE VIEL (41), Mélody LACHAUD (51), Arnaud ABOAF (39), Rodolphe JEAN (59), CHRISTINE DAGON (35), GTBA (81), Morgane THIBAUDET (49), FRANCOIS CUENOT (85), Pascal, Sandrine PESTIPONT - TRUONG (51), GERARDO GRILLO (56), Léopold POUILLOT (39), SCI ADLY (79), JEAN YVES HONDRAT (37), Marine AMMANN (36), AXXAM AMAZIGH (31), Clémentine GUERESCHI (53), APPART CITY S031 (480), Nathan SENECAL (52), LOIC CESBRON (80)
Etaient REPRESENTES :	23 copropriétaires représentant 1622.0 / 10000.0 ièmes Alain VALERY (Représenté par PIERRE DOLVECK), ROBIN HERVALET (Représenté par PIERRE DOLVECK), PATRICK/CHRISTINE CHOLLET (Représenté par PIERRE DOLVECK), JEAN MARC GAYET (Représenté par PIERRE DOLVECK), BRUNO ZIMMERMANN (Représenté par PIERRE DOLVECK), Christophe JOURDAIN (Représenté par PIERRE DOLVECK), Philippe-Isabelle JADOUL-BERTIEAUX (Représenté par CHRISTINE DAGON), GILLES OAKES (Représenté par CHRISTINE DAGON), PASCALE BLANC (Représenté par CHRISTINE DAGON), CHRISTOPHE BOTHIER (Représenté par Mélody LACHAUD), PHILIPPE SECHIER (Représenté par Mélody LACHAUD), DIDIER/MARIE-JOSE FAFET (Représenté par Mélody LACHAUD), CHRISTOPHE FOUILLARD (Représenté par Mélody LACHAUD), HUBERT DE BARBEYRAC SAINT MAURICE (Représenté par PIERRE DOLVECK), LAURENT WATTIAUX (Représenté par SERGE FAVIER), Ervé SULKOWSKI (Représenté par SERGE FAVIER), HOUZE / FIORELLO (Représenté par SERGE FAVIER), BRUNO PLOUGASTEL (Représenté par SERGE FAVIER), MARCEL NIEF-ALVARO (Représenté par PIERRE DOLVECK), ANNE SALLIER HERPIN (Représenté par PIERRE DOLVECK), MYRTILLE GARRIGUES (Représenté par CHRISTINE DAGON), ALEXANDRE HERPIN (Représenté par CHRISTINE DAGON), LE PARADIS DES ENFANTS (Représenté par PIERRE DOLVECK)
Etaient ABSENTS :	71 copropriétaires représentant 4294.0 / 10000.0ièmes

Copropriétaires absents non représentés à la clôture de la séance : FRANCOIS CHANDELIER (37), MICHAEL PETIT (35), SANIFLOR (108), OLIVIER LARUELLE (50), MAURICE ENGELMANN (74), PASCAL PALADINI (38), Beauty ZAREBA (53), Slavko CUCUZ (372), JACQUES BENTRESQUE (35), ALAIN BOSSARD (34), LUDOVIC LACOUA (35), JULIEN MARTININGO (130), MATHIEU EMERY (38), Jérôme et Martine DUFOUR (40), FLORIAN RINCHEVAL (40), Yashvini NADANASABAPATHY (40), CHRISTIAN PICHON (39), CHRISTOPHE KECHNIE (40), Faycal TLILI (35), CATHERINE MARTIN (52), PAULETTE CLAUZURE (45) JEAN MARC COURTES (49), Raymond MOUREDON (75), Hugo STRITTER (39), ALDON (36), INGRID MOREAU (37), Kevin ASSIE-BASSOMPIERRE (37), Kevin LOPES (47), Alexandre DELBLOND (33), FRANCOIS CUSANO (160), Charlie DUBOIS (92), Kevin LEFRERE (34), Thomas VAIRAC (53), John LOUETTE (54), Michael MAROY (41), Miao YANG (36), José Filipe OLIVEIRA MARTINS (71), Bastien ANDURAND (39), THIERRY HAPIAK (39), DAMIEN FOURNIER (71), CEDRIC NEDJAI (77), BERNARD OLIVIERI (85), Manuel CARVALHO DOS SANTOS (41), MARYSE RESPRIGET (40), Omar BOUSLAMA (40), OLIVIER WIDENLOCHER (34), SUN LIU (537), ADELINE TANG (34), ERIC DELIGNY (50), Hugo RODRIGUES (33), MARTINE CANTOURNET (40), SEBASTIEN HUET (37), DOMINIQUE GOBANCE (33), Akli SADOU (60), Dimitri GETOIS RAMIN (51), Aurore TARDIVEL (51), PASCAL VERLEENE (45), Yoan MATHE (37), Nicolas ALBERT (37), PETER VAN HAVENBERGHE (37), Frédéric LOPES (37), Neliffer MARTIN (36), JAMES BENDALI (36), David et Céline JUSTE VERBRUGGEN (36), ROLAND SCHOLZ

(36), José et Catherine OLIVEIRA MARTINS (36), Alexandre et Anne-Laure DESSALLES-TRONCY (75), Joel GAUTHERON (86), THOMAS CHIVOT (34), Ferdinand TCHADJI TCHOUNGO (35), MARC LORAIN (35)
La séance a débuté le 15 mai 2024 à 14:31:24 (GMT+01:00) Paris

---

Les délibérations ont porté sur l'ordre du jour suivant:

- 1- Election de la présidence de séance - Article 24 (Majorité simple)
- 2- Election au poste de scrutateur de séance - Article 24 (Majorité simple)
- 3- Election au poste de secrétaire de séance - - Article 24 (Majorité simple)
- 4- Présentation et approbation des comptes de l'exercice comptable clos au 31/12/2023 - Article 24 (Majorité simple)
- 5- Budget prévisionnel N+ 2 - Article 24 (Majorité simple)
- 6- Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux - Article 25(Majorité absolue)
- 7- Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux *** Si vote en 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)
- 8- Election du syndic, fixation de la durée du mandat et désignation de la personne chargée de la signature du contrat selon contrat joint de notre Cabinet CGS - Article 25(Majorité absolue)
- 9- Election du syndic, fixation de la durée du mandat et désignation de la personne chargée de la signature du contrat - selon contrat joint de notre Cabinet CGS *** Si vote en 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)
- 10- Election du conseil syndical, appel à candidature et fixation de la durée du mandat - Article 25(Majorité absolue)
- 11- Election du conseil syndical, appel à candidature et fixation de la durée du mandat*** Si vote en 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)
- 12- Candidature de M. DOLVECK - Article 25(Majorité absolue)
- 13- Candidature de M. DOLVECK *** Si vote en 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)
- 14- Candidature de M.GHEERBRANT, représentant de la SCI GTBA - Article 25(Majorité absolue)
- 15- Candidature de M.GHEERBRANT, représentant de la SCI GTBA *** Si vote en 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)
- 16- Modalités de contrôles des comptes - Article 24 (Majorité simple)
- 17- Consultation du conseil syndical - Article 25(Majorité absolue)
- 18- Consultation du conseil syndical *** Si vote en 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)
- 19- Montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire - Article 25(Majorité absolue)
- 20- Montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire *** Si vote en 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)
- 21- Délégation de pouvoir élargie à confier aux membres du conseil syndical - Article 25(Majorité absolue)
- 22- Délégation de pouvoir élargie à confier aux membres du conseil syndical *** Si vote en 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)
- 23- A la demande de la SE, en sa qualité de copropriétaire, autorisation donnée à APPART CITY d'implanter une offre de restauration rapide sur le parking de la résidence, côté bât B, suivant détail du projet joint à la convocation - Article 25(Majorité absolue)
- 24- A la demande de la SE, en sa qualité de copropriétaire, autorisation donnée à APPART CITY d'implanter une offre de restauration rapide sur le parking de la résidence, côté bât B, suivant détail du projet joint à la convoc*** Si vote en 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)
- 25- Décision de procéder à l'appel de fonds complémentaire concernant la régularisation des comptes d'attente du Syndicat des Copropriétaires constatés lors de la reprise comptable - Article 25(Majorité absolue)
- 25- Décision de procéder à l'appel de fonds complémentaire concernant la régularisation des comptes d'attente du Syndicat des Copropriétaires constatés lors de la reprise comptable - Article 24 (Majorité simple)
- 26- Décision de procéder à l'appel de fonds complémentaire concernant la régularisation des comptes d'attente du Syndicat des Copropriétaires constatés lors de la reprise comptable *** Si vote en 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)
- 27- Décision à prendre de "ratifier les travaux de remplacement de l'interphone du bâtiment A de la résidence" suivant devis et facture reçue de la société DJ RENOVATION - Article 24 (Majorité simple)
- 27- Décision à prendre de "ratifier les travaux de remplacement de l'interphone du bâtiment A de la résidence" suivant devis et facture reçue de la société DJ RENOVATION - Article 24 (Majorité simple)
- 28- Point d'information concernant le Projet de Plan Pluriannuel de Travaux, le Diagnostic de Performance Energétique et l'audit thermique - Article 24 (Majorité simple)
- 29- Décision de réaliser un projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT) et un Diagnostic de Performance Energétique suivant proposition reçue de la société HELLIO jointe à la convocation - Article 24 (Majorité simple)
- 30- Décision de réaliser un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT) et un Diagnostic de Performance Energétique suivant proposition reçue de la société ASCAUDIT jointe à la convocation - Article 24 (Majorité simple)
- 31- Décision de réaliser un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT), un Diagnostic de Performance Energétique et un audit thermique suivant proposition reçue de la société HELLIO jointe à la convocation - Article 24 (Majorité simple)

- 32- Décision de réaliser un projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT), un Diagnostic de Performance Energétique et un audit thermique suivant proposition reçue de la société ASCAUDIT jointe à la convocation - Article 24 (Majorité simple)
- 33- A la demande de la société d'exploitation, décision à prendre de procéder aux travaux de « remise en état des balcons du bâtiment C » de la résidence suivant devis reçu de la société LCST RENOVATION joint à la convocation - Article 25(Majorité absolue)
- 34- A la demande de la société d'exploitation, décision à prendre de procéder aux travaux de « remise en état des balcons du bâtiment C » de la résidence suivant devis reçu de la société LCST RENOVATION joint à la convocation *** Si vote en 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)
- 35- A la demande de la société d'exploitation, décision à prendre de procéder aux travaux de « remise en état des balcons du bâtiment C » de la résidence suivant devis reçu de la société RABOBAT joint à la convocation - Article 25(Majorité absolue)
- 36- A la demande de la société d'exploitation, décision à prendre de procéder aux travaux de « remise en état des balcons du bâtiment C » de la résidence suivant devis reçu de la société RABOBAT joint à la convocation *** Si vote en 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)
- 37- A la demande de la société d'exploitation, décision à prendre de procéder aux travaux de « remise en état des balcons du bâtiment D » de la résidence suivant devis reçu de la société LCST RENOVATION joint à la convocation - Article 25(Majorité absolue)
- 38- A la demande de la société d'exploitation, décision à prendre de procéder aux travaux de « remise en état des balcons du bâtiment D » de la résidence suivant devis reçu de la société LCST RENOVATION joint à la convocation *** Si vote en 2è - Article 24 (Majorité simple)
- 39- A la demande de la société d'exploitation, décision à prendre de procéder aux travaux de « remise en état des balcons du bâtiment D » de la résidence suivant devis reçu de la société RABOBAT joint à la convocation Article 25(Majorité absolue)
- 40- A la demande de la société d'exploitation, décision à prendre de procéder aux travaux de « remise en état des balcons du bâtiment D » de la résidence suivant devis reçu de la société RABOBAT joint à la convocation *** Si vote en 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple)
- 41- Point d'information concernant les résolutions adoptées lors de l'Assemblée Générale qui s'est tenue le 24/11/2024
- 42- Point d'information concernant le rappel des règles de vie en copropriété
- 43- Questions diverses
- 15- Candidature de Mme GUERESCHI, - Article 25(Majorité absolue)
- 15- Candidature de Mme GUERESCHI, - Article 24 (Majorité simple)

1- Election de la présidence de séance - Article 24 (Majorité simple)

M. DOLVECK est candidat à la présidence de séance
Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	90,60%	3683.0 / 4065.0	47 / 54
Contre	0,00%	0.0 / 4065.0	0 / 54
Abstention	9,40%	382.0 / 4065.0	7 / 54

Se sont exprimés : 54 / 54
Se sont abstenus : REGIS CURSAN (38),Christophe Pierre GETREY (50),David TIENG (39),PATRICK QUINTARD (78),Teresa OLIVEIRA MARTINS (37),Eyram ANANI-MEKLE (55),FRANCOIS CUENOT (85)
Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : PATRICK QUINTARD (78),Teresa OLIVEIRA MARTINS (37),Eyram ANANI-MEKLE (55),FRANCOIS CUENOT (85)

Cette résolution est acceptée à la majorité

2- Election au poste de scrutateur de séance - Article 24 (Majorité simple)

M. GHEERBRANT, Représentant de la SCI GTBA, est candidat présent en qualité de scrutateur de séance
Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :
Sont entrés et présents : François et Sabrina RUIZ LIARD (38),VALERIE LOUGHRAIEB (37),Morgane THIBAUDET (49),Clément ne GUERESCHI (53)

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	83,74%	4541.0 / 5423.0	68 / 77
Contre	0,90%	49.0 / 5423.0	1 / 77
Abstention	15,36%	833.0 / 5423.0	8 / 77

Se sont exprimés : 77 / 77
Se sont opposés à la décision : Morgane THIBAUDET (49)
Se sont abstenus : REGIS CURSAN (38),David TIENG (39),Joseph LORIA (56),PATRICK QUINTARD (78),Christophe Pierre GETREY (50),Teresa OLIVEIRA MARTINS (37),Eyram ANANI-MEKLE (55),APPART CITY S031 (480)
Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Joseph LORIA (56),PATRICK QUINTARD (78),Christophe Pierre GETREY (50),Teresa OLIVEIRA MARTINS (37),Eyram ANANI-MEKLE (55),APPART CITY S031 (480)

Cette résolution est acceptée à la majorité

3- Election au poste de secrétaire de séance - - Article 24 (Majorité simple)

Réglementairement le syndic est d'ordinaire secrétaire de séance (en l'absence de candidature pour le poste).
La candidature du cabinet C.G.S en qualité de secrétaire de séance est mise aux voix :
Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	85,08%	4646.0 / 5461.0	70 / 78
Contre	0,00%	0.0 / 5461.0	0 / 78
Abstention	14,92%	815.0 / 5461.0	8 / 78

Se sont exprimés : 78 / 78
Se sont abstenus : REGIS CURSAN (38),David TIENG (39),François et Sabrina RUIZ LIARD (38),PATRICK QUINTARD (78),Christophe Pierre GETREY (50),Teresa OLIVEIRA MARTINS (37),Eyram ANANI-MEKLE (55),APPART CITY S031 (480)
Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : François et Sabrina RUIZ LIARD (38),PATRICK QUINTARD (78),Christophe Pierre GETREY (50),Teresa OLIVEIRA MARTINS (37),Eyram ANANI-MEKLE (55),APPART CITY S031 (480)

Cette résolution est acceptée à la majorité

4- Présentation et approbation des comptes de l'exercice comptable clos au 31/12/2023 - Article 24 (Majorité simple)

Les comptes présentés intègrent les comptes de l'exercice comptable précédent clôturés pour la bonne régularisation administrative comptable et financière du syndicat. Le syndic précise que le cas échéant, il sera possible de régulariser une opération comptable sur l'exercice comptable suivant, soumis à approbation de l'assemblée générale.
L'assemblée générale, après examen et discussion, met aux voix les comptes de l'exercice clos au 31/12/2023 suivant les documents comptables adressés à chaque copropriétaire dans la convocation d'assemblée et approuve sans réserve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes s'élevant au montant total de 218 492,78 € dont 232 405,13 € au titre des opérations courantes et de - 13 912,35€ au titre des opérations exceptionnelles (cf. annexes en PJ).
Le syndic informe que le solde correspondant à la différence entre les appels de fonds provisionnels et les dettes du syndicat réglées ou restant à régler devient exigible.
Le syndic indique que le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes, à l'occasion d'une mutation à titre onéreux.
Les comptes arrêtés au 31/12/2023 sont mis aux voix :
Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	94,23%	5146.0 / 5461.0	71 / 78
Contre	0,00%	0.0 / 5461.0	0 / 78
Abstention	5,77%	315.0 / 5461.0	7 / 78

Se sont exprimés : 78 / 78
Se sont abstenus : REGIS CURSAN (38),Bertrand CHOAY (58),Christophe Pierre GETREY (50),David TIENG (39),François et Sabrina RUIZ LIARD (38),Teresa OLIVEIRA MARTINS (37),Eyram ANANI-MEKLE (55)
Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : François et Sabrina RUIZ LIARD (38),Teresa OLIVEIRA MARTINS (37),Eyram ANANI-MEKLE (55)

Cette résolution est acceptée à la majorité

5- Budget prévisionnel N+2 - Article 24 (Majorité simple)

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la présente convocation.
Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025 arrêté à la somme de 230 000,00 euros et sera appelé en 4 échéances égales, exigibles au 1er jour de chaque échéance.
Après examen et discussion, le budget prévisionnel N+2 est mis aux voix
Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	92,47%	5050.0 / 5461.0	69 / 78
Contre	0,00%	0.0 / 5461.0	0 / 78
Abstention	7,53%	411.0 / 5461.0	9 / 78

Se sont exprimés : 78 / 78
Se sont abstenus : REGIS CURSAN (38),Christophe Pierre GETREY (50),David TIENG (39),Virginie ECCLI (37),Emmanuel GRELOIS / GUICHARD (39),François et Sabrina RUIZ LIARD (38),PATRICK QUINTARD (78),Teresa OLIVEIRA MARTINS (37),Eyram ANANI-MEKLE (55)
Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Emmanuel GRELOIS / GUICHARD (39),François et Sabrina RUIZ LIARD (38),PATRICK QUINTARD (78),Teresa OLIVEIRA MARTINS (37),Eyram ANANI-MEKLE (55)

Cette résolution est acceptée à la majorité

6- Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux - Article 25(Majorité absolue)

La loi ALUR du 24 mars 2014 institue, à compter du 01 janvier 2017 la constitution d'un fonds de travaux obligatoire dont le montant annuel ne peut être inférieur à 5% du budget de fonctionnement courant.
Il est précisé que les sommes versées sur le fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. En cas de vente, elles ne sont pas remboursées au vendeur.
L'assemblée fixe le montant de la cotisation annuelle pour le budget N+2 précédemment voté, à 5 % (minimum 5 %) sur la base du montant total du budget, à répartir en charges communes générales avec régularisation éventuelle des provisions appelées antérieurement selon ces modalités.
Les provisions seront exigibles à la même fréquence que les appels de charges courantes.
Ces fonds seront placés sur le compte rémunéré au nom du syndicat. Il est précisé que toute variation de budget entraînera une variation dans les mêmes conditions des appels de fonds de travaux
À défaut de délibération permettant la constitution de provisions travaux supérieures à l'obligation réglementaire, les termes de la loi ALUR s'appliqueront à hauteur minimale de 5 % du budget prévisionnel.
A ce stade de l'assemblée les résolutions suivantes pourront impacter le budget et le faire évoluer à la hausse, comme à la baisse
Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	50,05%	5005.0 / 10000.0	68 / 78
Contre	0,31%	31.0 / 10000.0	1 / 78
Abstention	4,25%	425.0 / 10000.0	9 / 78

Se sont exprimés : 78 / 78
Se sont opposés à la décision : AXXAM AMAZIGH (31)
Se sont abstenus : REGIS CURSAN (38),David TIENG (39),Virginie ECCLI (37),ISABELLE PARA MEYERIE (92),Emmanuel GRELOIS / GUICHARD (39),François et Sabrina RUIZ LIARD (38),Christophe Pierre GETREY (50),Teresa OLIVEIRA MARTINS (37),Eyram ANANI-MEKLE (55)
Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Emmanuel GRELOIS / GUICHARD (39),François et Sabrina RUIZ LIARD (38),Christophe Pierre GETREY (50),Teresa OLIVEIRA MARTINS (37),Eyram ANANI-MEKLE (55)

Cette résolution est acceptée à la majorité

7- Détermination du montant de la cotisation obligatoire du fonds de travaux *** Si vote en 2ème lecture- Article 24 (Majorité simple)

La loi ALUR du 24 mars 2014 institue, à compter du 01 janvier 2017 la constitution d'un fonds de travaux obligatoire dont le montant annuel ne peut être inférieur à 5% du budget de fonctionnement courant
Il est précisé que les sommes versées sur le fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. En cas de vente, elles ne sont pas remboursées au vendeur.
L'assemblée fixe le montant de la cotisation annuelle pour le budget N+2 précédemment voté, à 5 % (minimum 5 %) sur la base du montant total du budget, à répartir en charges communes générales avec régularisation éventuelle des provisions appelées antérieurement selon ces modalités.
Les provisions seront exigibles à la même fréquence que les appels de charges courantes

Ces fonds seront placés sur le compte rémunéré au nom du syndicat Il est précisé que toute variation de budget entraînera une variation dans les mêmes conditions des appels de fonds de travaux.
À défaut de délibération permettant la constitution de provisions travaux supérieures à l'obligation réglementaire, les termes de la loi ALUR s'appliqueront à hauteur minimale de 5 % du budget prévisionnel.
A ce stade de l'assemblée les résolutions suivantes pourront impacter le budget et le faire évoluer à la hausse, comme à la baisse

Cette résolution est non votée

8- Election du syndic, fixation de la durée du mandat et désignation de la personne chargée de la signature du contrat - selon contrat joint de notre Cabinet CGS- Article 25(Majorité absolue)

Le conseil syndical n'a pas souhaité mettre en concurrence le syndic en titre ; il n'a pas non plus recueilli de demande en ce sens des autres copropriétaires, ni directement, ni par l'intermédiaire du syndic.
Mention portée à la convocation d'assemblée générale pour satisfaire les dispositions réglementaires de la loi ALUR.
L'assemblée générale nomme le cabinet CGS représenté par M. RASTIT Nicolas, Titulaire de la carte professionnelle mentions Syndic, Gestion n° CPI 6402 2018 000 036 400, délivrée le 3 octobre 2021, par la CCI de PAU BEARN
La garantie financière est assurée par CEGC.
Le syndic est nommé suivant les modalités du contrat joint à la convocation et pour un montant d'honoraires de 26 490,00 € HT/an, en principal.
Le mandat débutera le 01/07/2024 et sera échu en date du 30/06/2027 date à laquelle une assemblée générale aura renouvelé ou élu son syndic, dans les conditions de la majorité requ se par la loi et au plus tard dans les six mois qui suivent la clôture du dernier exercice comptable.
La personne élue à la présidence de séance est désignée pour la signature du contrat pour le compte du syndicat.
Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	51,14%	5114.0 / 10000.0	70 / 78
Contre	0,53%	53.0 / 10000.0	1 / 78
Abstention	2,94%	294.0 / 10000.0	7 / 78

Se sont exprimés : 78 / 78
Se sont opposés à la décision : Clémentine GUERESCHI (53)
Se sont abstenus : REGIS CURSAN (38),Christophe Pierre GETREY (50),David TIENG (39),Virginie ECCLI (37),François et Sabrina RUIZ LIARD (38),Teresa OLIVEIRA MARTINS (37),Eyram ANANI-MEKLE (55)
Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : François et Sabrina RUIZ LIARD (38),Teresa OLIVEIRA MARTINS (37),Eyram ANANI-MEKLE (55)

Cette résolution est acceptée à la majorité

9- Election du syndic, fixation de la durée du mandat et désignation de la personne chargée de la signature du contrat - selon contrat joint de notre Cabinet CGS * Si vote en 2ème lecture- Article 24 (Majorité simple)**

Le conseil syndical n'a pas souhaité mettre en concurrence le syndic en titre ; il n'a pas non plus recueilli de demande en ce sens des autres copropriétaires, ni directement, ni par l'intermédiaire du syndic.
Mention portée à la convocation d'assemblée générale pour satisfaire les dispositions réglementaires de la loi ALUR.
L'assemblée générale nomme le cabinet CGS représenté par M. RASTIT Nicolas, Titulaire de la carte professionnelle mentions Syndic, Gestion n° CPI 6402 2018 000 036 400, délivrée le 3 octobre 2021, par la CCI de PAU BEARN
La garantie financière est assurée par CEGC.
Le syndic est nommé suivant les modalités du contrat joint à la convocation et pour un montant d'honoraires de 26 490,00 € HT/an, en principal.
Le mandat débutera le 01/07/2024 et sera échu en date du 30/06/2027 date à laquelle une assemblée générale aura renouvelé ou élu son syndic, dans les conditions de la majorité requise par la loi et au plus tard dans les six mois qui suivent la clôture du dernier exercice comptable.
La personne élue à la présidence de séance est désignée pour la signature du contrat pour le compte du syndicat.

Cette résolution est non votée

10- Election du conseil syndical, appel à candidature et fixation de la durée du mandat- Article 25(Majorité absolue)

Le conseil syndical est actuellement constitué des membres suivants : M DOLVECK, Président du Conseil Syndical, Mme FAU et M. MOREL, Membres du CS.
Le Syndic informe l'Assemblée que Mesdames FAU et MOREL démissionnent de leurs postes de membres du Conseil Syndical suivant copie du courrier et du courriel joints à la convocation.
Les membres actuels du conseil syndical ainsi que les nouveaux candidats (M. GHEERBRANT, représentant de la SCI GTBA) à l'élection du conseil syndical informent de leur candidature.
L'assemblée générale désigne les candidats ci-dessous en qualité de membres du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21, 25 et 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967 et procède à un vote nominatif pour un mandat jusqu'au 30/06/2027.
Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	50,18%	5018.0 / 10000.0	68 / 78
Contre	0,31%	31.0 / 10000.0	1 / 78
Abstention	4,12%	412.0 / 10000.0	9 / 78

Se sont exprimés : 78 / 78
Se sont opposés à la décision : AXXAM AMAZIGH (31)
Se sont abstenus : REGIS CURSAN (38),Christophe Pierre GETREY (50),David TIENG (39),VIRGINIE VIEL (41),GERARDO GRILLO (56),François et Sabrina RUIZ LIARD (38),BERNARD MONNIER (58),Teresa OLIVEIRA MARTINS (37),Eyram ANANI-MEKLE (55)
Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : François et Sabrina RUIZ LIARD (38),BERNARD MONNIER (58),Teresa OLIVEIRA MARTINS (37),Eyram ANANI-MEKLE (55)

Cette résolution est acceptée à la majorité

11- Election du conseil syndical, appel à candidature et fixation de la durée du mandat*** Si vote en 2ème lecture- Article 24 (Majorité simple)

Le conseil syndical est actuellement constitué des membres suivants : M. DOLVECK, Président du Conseil Syndical, Mme FAU et M. MOREL, Membres du CS.
Le Syndic informe l'Assemblée que Mesdames FAU et MOREL démissionnent de leurs postes de membres du Conseil Syndical suivant copie du courrier et du courriel joints à la convocation.
Les membres actuels du conseil syndical ainsi que les nouveaux candidats (M. GHEERBRANT, représentant de la SCI GTBA) à l'élection du conseil syndical informent de leur candidature.
L'assemblée générale désigne les candidats ci-dessous en qualité de membres du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21, 25 et 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967 et procède à un vote nominatif pour un mandat jusqu'au 30/06/2027.

Cette résolution est non votée

12- Candidature de M. DOLVECK - Article 25(Majorité absolue)

La candidature est mise aux voix :
Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	51,35%	5135.0 / 10000.0	71 / 78
Contre	0,00%	0.0 / 10000.0	0 / 78
Abstention	3,26%	326.0 / 10000.0	7 / 78

Se sont exprimés : 78 / 78
Se sont abstenus : REGIS CURSAN (38),Christophe Pierre GETREY (50),GERARDO GRILLO (56),François et Sabrina RUIZ LIARD (38),Florence CHAUPIN (52),Teresa OLIVEIRA MARTINS (37),Eyram ANANI-MEKLE (55)
Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : François et Sabrina RUIZ LIARD (38),Florence CHAUPIN (52),Teresa OLIVEIRA MARTINS (37),Eyram ANANI-MEKLE (55)

Cette résolution est acceptée à la majorité

13- Candidature de M. DOLVECK *** Si vote en 2ème lecture- Article 24 (Majorité simple)

La candidature est mise aux voix :
Cette résolution est non votée

14- Candidature de M. GHEERBRANT, représentant de la SCI GTBA - Article 25(Majorité absolue)

La candidature est mise aux voix :
Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	48,49%	4849.0 / 10000.0	67 / 78
Contre	0,00%	0.0 / 10000.0	0 / 78
Abstention	6,12%	612.0 / 10000.0	11 / 78

Se sont exprimés : 78 / 78
Se sont abstenus : REGIS CURSAN (38),DANIEL DOUTRES (57),Christophe Pierre GETREY (50),JOHANNES VROOM (78),JEAN FRANCOIS FOURNIER (77),VIRGINIE VIEL (41),FRANCOIS CUENOT (85),GERARDO GRILLO (56),François et Sabrina RUIZ LIARD (38),Teresa OLIVEIRA MARTINS (37),Eyram ANANI-MEKLE (55)
Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : François et Sabrina RUIZ LIARD (38),Teresa OLIVEIRA MARTINS (37),Eyram ANANI-MEKLE (55)

Sans décision
2ème vote possible à l'article 24

15-A Candidature de M. GHEERBRANT, représentant de la SCI GTBA *** Si vote en 2ème lecture- Article 24 (Majorité simple)

La candidature est mise aux voix :
Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	88,12%	4812.0 / 5461.0	66 / 78
Contre	0,00%	0.0 / 5461.0	0 / 78
Abstention	11,88%	649.0 / 5461.0	12 / 78

Se sont exprimés : 78 / 78
Se sont abstenus : REGIS CURSAN (38),DANIEL DOUTRES (57),Christophe Pierre GETREY (50),Virginie ECCLI (37),JOHANNES VROOM (78),JEAN FRANCOIS FOURNIER (77),VIRGINIE VIEL (41),FRANCOIS CUENOT (85),GERARDO GRILLO (56),François et Sabrina RUIZ LIARD (38),Teresa OLIVEIRA MARTINS (37),Eyram ANANI-MEKLE (55)
Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : François et Sabrina RUIZ LIARD (38),Teresa OLIVEIRA MARTINS (37),Eyram ANANI-MEKLE (55)

Cette résolution est acceptée à la majorité

15-B Candidature de Mme GUERESCHI, - Article 25(Majorité absolue)

La candidature est mise aux voix :
Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	33,43%	3343.0 / 10000.0	45 / 78
Contre	0,00%	0.0 / 10000.0	0 / 78
Abstention	21,18%	2118.0 / 10000.0	33 / 78

Se sont exprimés : 78 / 78
Se sont abstenus : Muriel HENAFF (53),STEPHANE COLLET (79),FRANCOIS JACQUET (38),REGIS CURSAN (38),François et Sabrina RUIZ LIARD (38),DAVID LIEVAUX (42),Bertrand DE GUALY DE SAINT ROME (40),Florence CHAUPIN (52),Christophe Pierre GETREY (50),SEBASTIEN FAIVRE (7),David TIENG (39),Teresa OLIVEIRA MARTINS (37),Virginie ECCLI (37),Eyram ANANI-MEKLE (55),MARIE PIERRE LLABRES (247),JOHANNES VROOM (78),ISABELLE PARA MEYERIE (92),Peiyu REN (43),JEAN BERNARD LABORDE (176),THIERRY PONTOUT (92),JEAN FRANCOIS FOURNIER (77),PIERRE HERVY (90),VIRGINIE VIFI (41),Arnaud ABOAF (39),Rodolphe JEAN (59),FRANCOIS CUENOT (85),Pascal, Sandrine PESTIPONT - TRUONG (51),GERARDO GRILLO (56),Léopold POUILLOT (39),SCI ADLY (79),JEAN YVES HONDRAT (37),Nathan SENECAL (52),LOIC CESBRON (80)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Muriel HENAFF (53), STEPHANE COLLET (79), FRANCOIS JACQUET (38), REGIS CURSAN (38), François et Sabrina RUIZ LIARD (38), DAVID LIEVAUX (42), Bertrand DE GUALY DE SAINT ROME (40),Florence CHAUPIN (52),Christophe Pierre GETREY (50),SEBASTIEN FAIVRE (7),David TIENG (39),Teresa OLIVEIRA MARTINS (37),Virginie ECCLI (37), Eyram ANANI-MEKLE (55),MARIE PIERRE LLABRES (247),JOHANNES VROOM (78),ISABELLE PARA MEYERIE (92), Peiyu REN (43),JEAN BERNARD LABORDE (176),THIERRY PONTOUT (92),JEAN FRANCOIS FOURNIER (77),PIERRE HERVY (90),VIRGINIE VIEL (41),Arnaud ABOAF (39),Rodolphe JEAN (59),FRANCOIS CUENOT (85),Pascal, Sandrine PESTIPONT - TRUONG (51),GERARDO GRILLO (56),Léopold POUILLOT (39),SCI ADLY (79),JEAN YVES HONDRAT (37),Nathan SENECAL (52),LOIC CESBRON (80)

Sans décision
2ème vote possible à l'article 24

15-C Candidature de Mme GUERESCHI, - Article 24 (Majorité simple)

La candidature est mise aux voix :
Sont entrés et présents : Cyril NARDY (85)
Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	60,28%	3343.0 / 5546.0	45 / 79
Contre	0,00%	0.0 / 5546.0	0 / 79
Abstention	39,72%	2203.0 / 5546.0	34 / 79

Se sont exprimés : 79 / 79
Se sont abstenus : Muriel HENAFF (53),STEPHANE COLLET (79),FRANCOIS JACQUET (38),REGIS CURSAN (38),François et Sabrina RUIZ LIARD (38),DAVID LIEVAUX (42),Bertrand DE GUALY DE SAINT ROME (40),Florence CHAUPIN (52),Christophe Pierre GETREY (50),SEBASTIEN FAIVRE (7),David TIENG (39),Teresa OLIVEIRA MARTINS (37),Virginie ECCLI (37),Eyram ANANI-MEKLE (55),MARIE PIERRE LLABRES (247),JOHANNES VROOM (78),ISABELLE PARA MEYERIE (92),Peiyu REN (43),JEAN BERNARD LABORDE (176),Cyril NARDY (85),THIERRY PONTOUT (92),JEAN FRANCOIS FOURNIER (77),PIERRE HERVY (90),VIRGINIE VIEL (41),Arnaud ABOAF (39),Rodolphe JEAN (59),FRANCOIS CUENOT (85),Pascal, Sandrine PESTIPONT - TRUONG (51),GERARDO GRILLO (56),Léopold POUILLOT (39),SCI ADLY (79),JEAN YVES HONDRAT (37),Nathan SENECAL (52),LOIC CESBRON (80)
Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Muriel HENAFF (53),STEPHANE COLLET (79),FRANCOIS JACQUET (38),REGIS CURSAN (38),François et Sabrina RUIZ LIARD (38),DAVID LIEVAUX (42),Bertrand DE GUALY DE SAINT ROME (40),Florence CHAUPIN (52),Christophe Pierre GETREY (50),SEBASTIEN FAIVRE (7),David TIENG (39),Teresa OLIVEIRA MARTINS (37),Virginie ECCLI (37),Eyram ANANI-MEKLE (55),MARIE PIERRE LLABRES (247),JOHANNES VROOM (78),ISABELLE PARA MEYERIE (92),Peiyu REN (43),JEAN BERNARD LABORDE (176),Cyril NARDY (85),THIERRY PONTOUT (92),JEAN FRANCOIS FOURNIER (77),PIERRE HERVY (90),VIRGINIE VIEL (41),Arnaud ABOAF (39),Rodolphe JEAN (59),FRANCOIS CUENOT (85),Pascal, Sandrine PESTIPONT - TRUONG (51),GERARDO GRILLO (56),Léopold POUILLOT (39),SCI ADLY (79),JEAN YVES HONDRAT (37),Nathan SENECAL (52),LOIC CESBRON (80)

Cette résolution est acceptée à la majorité

16- Modalités de contrôles des comptes - Article 24 (Majorité simple)

L'assemblée générale devra indiquer les conditions de consultation des comptes et pièces justificatives des charges par les copropriétaires le souhaitant
- Soit lors de la réunion annuelle du conseil syndical prévue à cet effet, en se faisant connaître auprès du conseil syndical ,
- Soit le jour fixé par le syndic et précisé lors de l'envoi des convocations. Ce jour se situera obligatoirement dans le délai de quinze jours entre l'envoi de la convocation et la tenue de l'assemblée générale conformément à l'article 18.1 de la loi du 10 juillet 1965.
En dehors de ces dates, lorsqu'un copropriétaire voudra consulter les comptes, il devra prendre à sa charge les frais et honoraires relatifs à cette consultation sur la base des vacations horaires prévues dans le contrat de syndic
Le syndic indique toutefois que les copropriétaires peuvent formuler leur demande de document ou de justificatif par courrier électronique, sous réserve d'en être en possession, le syndic les communiquera

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	91,45%	5072.0 / 5546.0	70 / 79
Contre	1,53%	85.0 / 5546.0	1 / 79
Abstention	7,01%	389.0 / 5546.0	8 / 79

Se sont exprimés : 79 / 79
Se sont opposés à la décision : Cyril NARDY (85)
Se sont abstenus : REGIS CURSAN (38),Christophe Pierre GETREY (50),David TIENG (39),LAURENT ET BRIGITTE MOREL (81),François et Sabrina RUIZ LIARD (38),Teresa OLIVEIRA MARTINS (37),Eyram ANANI-MEKLE (55),Pascal, Sandrine PESTIPONT - TRUONG (51)
Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : François et Sabrina RUIZ LIARD (38),Teresa OLIVEIRA MARTINS (37),Eyram ANANI-MEKLE (55),Pascal, Sandrine PESTIPONT - TRUONG (51)

Cette résolution est acceptée à la majorité

17- Consultation du conseil syndical - Article 25(Majorité absolue)

L'assemblée fixe le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire : le montant proposé est de 3 000,00 euros T.T.C.
La résolution est mise aux voix :
Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	52,86%	5286.0 / 10000.0	73 / 79
Contre	0,53%	53.0 / 10000.0	1 / 79
Abstention	2,07%	207.0 / 10000.0	5 / 79

Se sont exprimés : 79 / 79
Se sont opposés à la décision : Muriel HENAFF (53)
Se sont abstenus : REGIS CURSAN (38),David TIENG (39),François et Sabrina RUIZ LIARD (38),Teresa OLIVEIRA MARTINS (37),Eyram ANANI-MEKLE (55)
Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : François et Sabrina RUIZ LIARD (38),Teresa OLIVEIRA MARTINS (37),Eyram ANANI-MEKLE (55)

Cette résolution est acceptée à la majorité

18- Consultation du conseil syndical *** Si vote en 2ème lecture- Article 24 (Majorité simple)

L'assemblée fixe le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire : le montant proposé est de 3 000,00 euros T.T.C.
La résolution est mise aux voix

Cette résolution est non votée

19- Montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire - Article 25(Majorité absolue)

L'assemblée décide de fixer à 3 000,00 euros T.T.C. le montant des marchés à partir duquel un appel à concurrence par le syndic est rendu obligatoire.
A partir de ce montant, au moins deux fournisseurs devront être consultés par le syndic.
L'assemblée exonère le syndic de toute responsabilité en ce qui concerne la fourniture effective desdits devis du fait de la situation actuelle extrêmement tendue du marché du bâtiment.
La résolution est mise aux voix :

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	52,47%	5247.0 / 10000.0	72 / 79
Contre	0,53%	53.0 / 10000.0	1 / 79
Abstention	2,46%	246.0 / 10000.0	6 / 79

Se sont exprimés : 79 / 79
Se sont opposés à la décision : Muriel HENAFF (53)
Se sont abstenus : REGIS CURSAN (38),David TIENG (39),Emmanuel GRELOIS / GUICHARD (39),François et Sabrina RUIZ LIARD (38),Teresa OLIVEIRA MARTINS (37),Eyram ANANI-MEKLE (55)
Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Emmanuel GRELOIS / GUICHARD (39),François et Sabrina RUIZ LIARD (38),Teresa OLIVEIRA MARTINS (37),Eyram ANANI-MEKLE (55)

Cette résolution est acceptée à la majorité

20- Montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire *** Si vote en 2ème lecture- Article 24 (Majorité simple)

L'assemblée décide de fixer à 3 000,00 euros T.T.C. le montant des marchés à partir duquel un appel à concurrence par le syndic est rendu obligatoire.
A partir de ce montant, au moins deux fournisseurs devront être consultés par le syndic.
L'assemblée exonère le syndic de toute responsabilité en ce qui concerne la fourniture effective desdits devis du fait de la situation actuelle extrêmement tendue du marché du bâtiment.
La résolution est mise aux voix :

Cette résolution est non votée

21- Délégation de pouvoir élargie à confier aux membres du conseil syndical- Article 25(Majorité absolue)

Sur le fondement des articles 21-1 à 21-5 de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale délègue au conseil syndical tous pouvoirs de prendre des décisions relevant de la majorité de l'article 24 de la loi du 10/07/1965 à l'exception de l'approbation des comptes, du budget prévisionnel, des adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires, de toutes concessions et/ou attributions de droit de jouissance privatif à titre personnel et temporaire qu'il soit à titre onéreux ou gratuit et de toute mise en location de parties communes qu'elle soit opérée à titre onéreux ou gratuit.
Cette délégation est accordée au conseil syndical pour une durée maximale de deux ans. Elle est renouvelable par une décision expresse de l'assemblée générale.
Cette délégation ne peut également servir à prendre une décision pour laquelle au moins un des membres du conseil syndical est en situation de conflit d'intérêt.
Dans ce cadre, l'Assemblée Générale alloue au conseil syndical un montant maximum de 5 000,00€ TTC par opération et lui confère parallèlement tous pouvoirs pour fixer le calendrier des appels de fonds nécessaires dans le cas où les dépenses engagées ne pourraient être financées dans le cadre du budget prévisionnel.
L'engagement des dépenses, dans son sens issu du Décret comptable du 14 mars 2005, opéré par le Conseil Syndical au titre de différentes opérations en vertu de cette délégation générale ne pourra être, sur un même exercice comptable, supérieur à un quart du budget prévisionnel de l'exercice comptable en cours.
Les décisions du conseil syndical pour l'exercice de cette délégation de pouvoirs sont prises à la majorité de ses membres. En cas de partage des voix, le président du conseil syndical a voix prépondérante
Chaque décision prise par le Conseil Syndical en vertu de cette délégation générale devra faire l'objet d'une délibération qui sera compilée dans un recueil ad-hoc et nécessairement transmise au Syndic de la copropriété par tout moyen conférant date certaine, faute de quoi elle restera inopposable à ce dernier et par là même au Syndicat des Copropriétaires La délibération indiquera la date à laquelle la décision a été prise, l'objet de la décision, les modalités de sa mise en oeuvre, le nombre de votants et le vote exprimé ou non de chacun d'entre eux.
La présente délégation de pouvoirs est accordée jusqu'au jour de la prochaine Assemblée Générale
Le syndic devra refuser d'exécuter une décision du conseil syndical illégale et/ou contraire aux intérêts du Syndicat des copropriétaires (dans ce cas, ce point devra être obligatoirement être inscrit à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée générale). Le conseil syndical devra établir un rapport écrit en vue de l'information des copropriétaires qui sera joint à la convocation à la prochaine Assemblée générale statuant sur les comptes et rendra compte de l'exercice de sa délégation de pouvoirs lors de ladite Assemblée Générale.
Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	49,21%	4921.0 / 10000.0	66 / 79
Contre	2,51%	251.0 / 10000.0	4 / 79
Abstention	3,74%	374.0 / 10000.0	9 / 79

Se sont exprimés : 79 / 79
Se sont abstenus : REGIS CURSAN (38),Christophe Pierre GETREY (50),David TIENG (39),Virginie ECCLI (37),VIRGINIE VIEL (41),Emmanuel GRELOIS / GUICHARD (39),François et Sabrina RUIZ LIARD (38),Teresa OLIVEIRA MARTINS (37),Eyram ANANI-MEKLE (55)
Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Emmanuel GRELOIS / GUICHARD (39),François et Sabrina RUIZ LIARD (38),Teresa OLIVEIRA MARTINS (37),Eyram ANANI-MEKLE (55)

Sans décision
2ème vote possible à l'article 24

22- Délégation de pouvoir élargie à confier aux membres du conseil syndical *** Si vote en 2ème lecture- Article 24 (Majorité simple)

Sur le fondement des articles 21-1 à 21-5 de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale délègue au conseil syndical tous pouvoirs de prendre des décisions relevant de la majorité de l'article 24 de la loi du 10/07/1965 à l'exception de l'approbation des comptes, du budget prévisionnel, des adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires, de toutes concessions et/ou attributions de droit de jouissance privatif à titre personnel et temporaire qu'il soit à titre onéreux ou gratuit et de toute mise en location de parties communes qu'elle soit opérée à titre onéreux ou gratuit.
Cette délégation est accordée au conseil syndical pour une durée maximale de deux ans. Elle est renouvelable par une décision expresse de l'assemblée générale.
Cette délégation ne peut également servir à prendre une décision pour laquelle au moins un des membres du conseil syndical est en situation de conflit d'intérêt.
Dans ce cadre, l'Assemblée Générale alloue au conseil syndical un montant maximum de 5 000,00€ TTC par opération et lui confère parallèlement tous pouvoirs pour fixer le calendrier des appels de fonds nécessaires dans le cas où les dépenses engagées ne pourraient être financées dans le cadre du budget prévisionnel.
L'engagement des dépenses, dans son sens issu du Décret comptable du 14 mars 2005, opéré par le Conseil Syndical au titre de différentes opérations en vertu de cette délégation générale ne pourra être, sur un même exercice comptable, supérieur à un quart du budget prévisionnel de l'exercice comptable en cours.
Les décisions du conseil syndical pour l'exercice de cette délégation de pouvoirs sont prises à la majorité de ses membres. En cas de partage des voix, le président du conseil syndical a voix prépondérante.
Chaque décision prise par le Conseil Syndical en vertu de cette délégation générale devra faire l'objet d'une délibération qui sera compilée dans un recueil ad-hoc et nécessairement transmise au Syndic de la copropriété par tout moyen conférant date certaine, faute de quoi elle restera inopposable à ce dernier et par là même au Syndicat des Copropriétaires. La délibération indiquera la date à laquelle la décision a été prise, l'objet de la décision, les modalités de sa mise en œuvre, le nombre de votants et le vote exprimé ou non de chacun d'entre eux.
La présente délégation de pouvoirs est accordée jusqu'au jour de la prochaine Assemblée Générale.
Le syndic devra refuser d'exécuter une décision du conseil syndical illégale et/ou contraire aux intérêts du Syndicat des copropriétaires (dans ce cas, ce point devra être obligatoirement être inscrit à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée générale). Le conseil syndical devra établir un rapport écrit en vue de l'information des copropriétaires qui sera joint à la convocation à la prochaine Assemblée générale statuant sur les comptes et rendra compte de l'exercice de sa délégation de pouvoirs lors de ladite Assemblée Générale.
Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	88,41%	4903.0 / 5546.0	66 / 79
Contre	4,53%	251.0 / 5546.0	4 / 79
Abstention	7,07%	392.0 / 5546.0	9 / 79

Se sont exprimés : 79 / 79
Se sont opposés à la décision : Cyril NARDY (85),GERARDO GRILLO (56),SCI ADLY (79),AXXAM AMAZIGH (31)
Se sont abstenus : REGIS CURSAN (38),DANIEL DOUTRES (57),Christophe Pierre GETREY (50),David TIENG (39),Virginie ECCLI (37),VIRGINIE VIEL (41),François et Sabrina RUIZ LIARD (38),Teresa OLIVEIRA MARTINS (37),Eyram ANANI-MEKLE (55)
Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : François et Sabrina RUIZ LIARD (38),Teresa OLIVEIRA MARTINS (37),Eyram ANANI-MEKLE (55)

Cette résolution est acceptée à la majorité

23- A la demande de la Société d'Exploitation, en sa qualité de copropriétaire, autorisation donnée à APPART CITY d'implanter une offre de restauration rapide sur le parking de la résidence, côté bât B, suivant détail du projet joint à la convocation - Article 25(Majorité absolue)

L'assemblée générale, en application de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, après avoir constaté que la destination de l'immeuble était respectée, autorise la société APPART CITY à implanter, sous son entière responsabilité et à ses frais exclusifs, une offre de restauration rapide sur le parking extérieur de la résidence (côté bâtiment B) telle que définie dans le détail du projet de restauration joint à la convocation et après avoir réceptionné les justificatifs joints à la convocation :
- Convention du projet de restauration rapide
- Autorisation administrative reçu des services de la Ville
- Attestation d'assurance du restaurateur
- Proposition commerciale reçue d'EDF pour un branchement provisoire.
L'Assemblée demande que :
- Les déchets déposés par le kiosque de restauration ne devront en aucun cas être source de nuisances pour les autres commerces, le tri sélectif devra nécessairement être respecté
- Informer le Syndic de tout renouvellement de bail
- Communiquer la date de démarrage de cette offre au Syndic
- S'engager à faire cesser de manière immédiate et sans autre avis l'offre de restauration en cas de demande du Syndic.
Le copropriétaire restera responsable vis-à-vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de cette installation.
Les conditions et modalités de réalisation de cette installation devront être communiquées au syndic qui pourra exercer un contrôle à tout moment.

L'Assemblée demande à ce que l'accord soit donnée pour une période d'une année et que ce sujet soit de nouveau débattu lors de la prochaine AG en 2025.
Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	40,29%	4029.0 / 10000.0	53 / 79
Contre	6,93%	693.0 / 10000.0	13 / 79
Abstention	8,24%	824.0 / 10000.0	13 / 79

Se sont exprimés : 79 / 79
Se sont abstenus : FRANCOIS JACQUET (38),REGIS CURSAN (38),PATRICK QUINTARD (78),Bertrand CHOAY (58),JEAN BERNARD LABORDE (176),Morgane THIBAUDET (49),GERARDO GRILLO (56),SCI ADLY (79),JEAN YVES HONDRAT (37),François et Sabrina RUIZ LIARD (38),Teresa OLIVEIRA MARTINS (37),Eyram ANANI-MEKLE (55),Cyril NARDY (85)
Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : François et Sabrina RUIZ LIARD (38),Teresa OLIVEIRA MARTINS (37),Eyram ANANI-MEKLE (55),Cyril NARDY (85)

Sans décision
2ème vote possible à l'article 24

24- A la demande de la Société d'Exploitation, en sa qualité de copropriétaire, autorisation donnée à APPART CITY d'implanter une offre de restauration rapide sur le parking de la résidence, côté bât B, suivant détail du projet joint à la convoc*** SI vote en 2ème lecture- Article 24 (Majorité simple)

L'assemblée générale, en application de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, après avoir constaté que la destination de l'immeuble était respectée, autorise la société APPART CITY à implanter, sous son entière responsabilité et à ses frais exclusifs, une offre de restauration rapide sur le parking extérieur de la résidence (côté bâtiment B) telle que définie dans le détail du projet de restauration joint à la convocation et après avoir réceptionné les justificatifs joints à la convocation :
- Convention du projet de restauration rapide
- Autorisation administrative reçu des services de la Ville
- Attestation d'assurance du restaurateur
- Proposition commerciale reçue d'EDF pour un branchement provisoire
L'Assemblée demande que :
- Les déchets déposés par le kiosque de restauration ne devront en aucun cas être source de nuisances pour les autres commerces, le tri sélectif devra nécessairement être respecté
- Informer le Syndic de tout renouvellement de bail
- Communiquer la date de démarrage de cette offre au Syndic
- S'engager à faire cesser de manière immédiate et sans autre avis l'offre de restauration en cas de demande du Syndic.
Le copropriétaire restera responsable vis-à-vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de cette installation.
Les conditions et modalités de réalisation de cette installation devront être communiquées au syndic qui pourra exercer un contrôle à tout moment.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	70,45%	3907.0 / 5546.0	51 / 79
Contre	11,85%	657.0 / 5546.0	12 / 79
Abstention	17,71%	982.0 / 5546.0	16 / 79

Se sont exprimés : 79 / 79
Se sont opposés à la décision : Muriel HENAFF (53),STEPHANE COLLET (79),BRUNO LOCCHI (42),HERVE HEURTEUR (36),Florence CHAUPIN (52),Christophe Pierre GETREY (50),David TIENG (39),Virginie ECCLI (37),LAURENT ET BRIGITTE MOREL (81),PIERRE HERVY (90),Rodolphe JEAN (59),Léopold POUILLOT (39)
Se sont abstenus : VALERIE LOUGHRAIEB (37),FRANCOIS JACQUET (38),REGIS CURSAN (38),PATRICK QUINTARD (78),Bertrand CHOAY (58),JEAN BERNARD LABORDE (176),Morgane THIBAUDET (49),GERARDO GRILLO (56),SCI ADLY (79),JEAN YVES HONDRAT (37),Marinie AMMANN (36),François et Sabrina RUIZ LIARD (38),Teresa OLIVEIRA MARTINS (37),Eyram ANANI-MEKLE (55),Cyril NARDY (85),FRANCOIS CUENOT (85)
Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : François et Sabrina RUIZ LIARD (38),Teresa OLIVEIRA MARTINS (37),Eyram ANANI-MEKLE (55),Cyril NARDY (85),FRANCOIS CUENOT (85)

Cette résolution est acceptée à la majorité

25- Décision de procéder à l'appel de fonds complémentaire concernant la régularisation des comptes d'attente du Syndicat des Copropriétaires constatés lors de la reprise comptable - Article 25(Majorité absolue)

Le Syndic rappelle que ces travaux étaient inscrits à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale qui s'est tenue le 24/11/2023 . (résolutions 12 & 13) mais qu'ils n'ont pu être valablement adoptés faute de quorum.
Il a été constaté, lors de la reprise de la comptabilité du Syndicat, l'existence de plusieurs comptes d'attente qui se décomposent comme suit :
o 408100 Factures non Parvenues : débit de 5 485,96 €
o 409000 Fournisseurs Débiteurs : débit de 6 949,96 €
o 471031 Stock Télécommandes crédit de 1 320,00 €
o 471310 Solde attente à répartir : crédit de 6 068,48 €
Il est donc soumis au vote la régularisation du solde de ces écritures dans les charges de la copropriété et de procéder à un appel de fonds de régularisation d'un montant de 5 047,44 euros

L'Assemblée met au vote la décision de procéder à la régularisation des comptes d'attente pour un montant de 5 047,44 €
- Le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge commune générale est retenue
- La date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour
- Les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente Assemblée.

Concernant les comptes « 408100 factures non parvenues » pour un total de 5485,96€ au débit et « 409000 Fournisseurs débiteurs » pour un total de 6 949,96€ au débit, il s'agit de soldes qui se reportent depuis la reprise des comptes de Citya.
Concernant le compte « 471031 Stock Télécommandes » pour un total de 1320€ au crédit, il s'agit du solde comptable du stock de télécommandes que nous avait transmis Cityo et qui reste à répartir.
Enfin concernant le compte « 471310 Solde attente à répartir » pour un total de 6 068,48€ au crédit, il s'agit d'anciens soldes de fournisseurs qui étaient présents dans la reprise des comptes de Cityo.
Cela correspondait à des factures que Cityo avait enregistrées dans la comptabilité mais n'avait pas réglées.
Le total de ce solde s'élevait à 15 029,76€ à la reprise des comptes de Cityo.
Les fournisseurs concernés ne s'étant pas manifestés depuis, nos services ont attendu les délais de prescription de ces factures pour pouvoir les annuler.
Les copropriétaires ont bénéficié d'un premier crédit de 8 961,28€ qui a été reparti dans les comptes de 2019.
Il reste à ce jour un solde créditeur de 6 068,48€ (15 029,76 – 8 961,28) à répartir.
Le cumul de l'ensemble de ces comptes s'élève aujourd'hui à 5 047,44€, que nous proposons de répartir dans les comptes 2022 afin de les solder définitivement.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	46,10%	4610.0 / 10000.0	62 / 79
Contre	1,87%	187.0 / 10000.0	3 / 79
Abstention	7,49%	749.0 / 10000.0	14 / 79

Se sont exprimés : 79 / 79
Se sont abstenus : FRANCOIS JACQUET (38),REGIS CURSAN (38),Christophe Pierre GETREY (50),David TIENG (39),Virginie ECCLI (37),ISABELLE PARA MEYERIE (92),VIRGINIE VIEL (41),SCI ADLY (79),Emmanuel GRELOIS / GUICHARD (39),François et Sabrina RUIZ LIARD (38),Teresa OLIVEIRA MARTINS (37),Eyram ANANI-MEKLE (55),LAURENT ET BRIGITTE MOREL (81),Cyril NARDY (85)
Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Emmanuel GRELOIS / GUICHARD (39),François et Sabrina RUIZ LIARD (38),Teresa OLIVEIRA MARTINS (37),Eyram ANANI-MEKLE (55),LAURENT ET BRIGITTE MOREL (81),Cyril NARDY (85)

Sans décision
2ème vote possible à l'article 24

26- Décision de procéder à l'appel de fonds complémentaire concernant la régularisation des comptes d'attente du Syndicat des Copropriétaires constatés lors de la reprise comptable * Si vote en 2ème lecture- Article 24 (Majorité simple)**

Le Syndic rappelle que ces travaux étaient inscrits à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale qui s'est tenue le 24/11/2023 (résolutions 12 & 13) mais qu'ils n'ont pu être valablement adoptés faute de quorum.
Il a été constaté, lors de la reprise de la comptabilité du Syndicat, l'existence de plusieurs comptes d'attente qui se décomposent comme suit :
o 408100 Factures non Parvenues : débit de 5 485,96 €
o 409000 Fournisseurs Débiteurs : débit de 6 949,96 €
o 471031 Stock Télécommandes : crédit de 1 320,00 €
o 471310 Solde attente à répartir : crédit de 6 068,48 €.
Il est donc soumis au vote la régularisation du solde de ces écritures dans les charges de la copropriété et de procéder à un appel de fonds de régularisation d'un montant de 5 047,44 euros.

L'Assemblée met au vote la décision de procéder à la régularisation des comptes d'attente pour un montant de 5 047,44 €
- Le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge commune générale est retenue.
- La date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour
- Les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente Assemblée.

Concernant les comptes « 408100 factures non parvenues » pour un total de 5485.96€ au débit et « 409000 Fournisseurs débiteurs » pour un total de 6 949,96€ au débit, il s'agit de soldes qui se reportent depuis la reprise des comptes de Citya.
Concernant le compte « 471031 Stock Télécommandes » pour un total de 1320€ au crédit, il s'agit du solde comptable du stock de télécommandes que nous avait transmis Citya et qui reste à répartir.
Enfin concernant le compte « 471310 Solde attente à répartir » pour un total de 6 068,48€ au crédit, il s'agit d'anciens soldes de fournisseurs qui étaient présents dans la reprise des comptes de Citya.
Cela correspondait à des factures que Citya avait enregistrées dans la comptabilité mais n'avait pas réglées
Le total de ce solde s'élevait à 15 029,76€ à la reprise des comptes de Citya
Les fournisseurs concernés ne s'étant pas manifestés depuis, nos services ont attendu les délais de prescription de ces factures pour pouvoir les annuler.
Les copropriétaires ont bénéficié d'un premier crédit de 8 961,28€ qui a été reparti dans les comptes de 2019.
Il reste à ce jour un solde créditeur de 6 068,48€ (15 029,76 – 8 961,28) à répartir.
Le cumul de l'ensemble de ces comptes s'élève aujourd'hui à 5 047,44€, que nous proposons de répartir dans les comptes 2022 afin de les solder définitivement.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	83,30%	4620.0 / 5546.0	63 / 79
Contre	2,36%	131.0 / 5546.0	2 / 79
Abstention	14,33%	795.0 / 5546.0	14 / 79

Se sont exprimés : 79 / 79
Se sont opposés à la décision : Muriel HENAFF (53),JOHANNES VROOM (78)
Se sont abstenus : FRANCOIS JACQUET (38),REGIS CURSAN (38),Christophe Pierre GETREY (50),David TIENG (39),Virginie ECCLI (37),ISABELLE PARA MEYERIE (92),VIRGINIE VIEL (41),SCI ADLY (79),François et Sabrina RUIZ LIARD (38),Teresa OLIVEIRA MARTINS (37),Eyram ANANI-MEKLE (55),LAURENT ET BRIGITTE MOREL (81),Cyril NARDY (85),FRANCOIS CUENOT (85)
Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : François et Sabrina RUIZ LIARD (38),Teresa OLIVEIRA MARTINS (37),Eyram ANANI-MEKLE (55),LAURENT ET BRIGITTE MOREL (81),Cyril NARDY (85),FRANCOIS CUENOT (85)

Cette résolution est acceptée à la majorité

27- Décision à prendre de "ratifier les travaux de remplacement de l'interphone du bâtiment A de la résidence" suivant devis et facture reçue de la société DJ RENOVATION - Article 24 (Majorité simple) - charges spéciales bat a

Le Syndic rappelle que ces travaux étaient inscrits à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale qui s'est tenue le 24/11/2023 (résolutions 22 & 23) mais qu'ils n'ont pu être valablement adoptés faute de quorum.
L'Assemblée Générale, après examen et discussion du devis et de la facture joints à la présente convocation, met aux voix la souscription la ratification des travaux de remplacement de l'interphone du bâtiment A moyennant un montant de 4 286,42 € HT, soit 5 143,70 € TTC, et :
- Mode de répartition de la charge : la nature de charge spéciale bâtiment A est retenue
- La date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour.
- Les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente assemblée.
La résolution est mise aux voix :

Sont entrés et présents : William RICHON (160)

Cette résolution est non votée

28- Point d'information concernant le Projet de Plan Pluriannuel de Travaux, le Diagnostic de Performance Energétique et l'audit thermique - Article 24 (Majorité simple)

L'assemblée générale reconnaît avoir été informée des dispositions de l'article 171 de la loi du 22 août 2021, « portant sur la lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets » qui, modifiant les articles 14-1 et 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, crée l'obligation d'élaborer projet de plan de travaux qui se transformera ensuite, par le vote des copropriétaires, en plan de travaux.
Cette mesure concernera, à l'issue d'un délai de 15 ans suivant la réception des travaux de construction (puis tous les dix ans), les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation. Elle entre en vigueur :
· le 1 janvier 2023 pour les immeubles de plus de 200 lots ; · le 1 janvier 2024 pour les immeubles de 50 à 200 lots ;
· le 1er janvier 2025 pour les copropriétés de moins de 50 lots.
Si l'immeuble a fait l'objet d'un diagnostic technique global en cours de validité ne faisant apparaître aucun besoin de travaux dans les dix prochaines années, le syndicat sera dispensé de l'obligation d'élaborer un plan pluriannuel durant la période de validité du diagnostic.

Le plan, chiffré sur 10 ans, comportera :

· la liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergies.
· une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation.
· une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années (à noter que la liste des travaux ainsi que l'échéancier doivent figurer dans le carnet d'entretien de l'immeuble).
Inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires par le syndic, l'établissement du projet de plan pluriannuel relèvera d'un vote à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, tandis que son adoption (totale ou partielle) nécessitera la majorité de l'article 25 par la première assemblée générale qui suivra l'élaboration ou la révision de ce projet.

2 - Fonds de Travaux :

La loi susvisée prévoit que : « dans les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation, le syndicat des copropriétaires constitue un fonds de travaux au terme d'une période de 10 ans à compter de la date de la réception des travaux de construction de l'immeuble, pour faire face aux dépenses résultantes :

1. De l'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux mentionné à l'article 14-2 et, le cas échéant, du diagnostic technique global mentionné à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation.
2. de la réalisation des travaux prévus dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale des copropriétaires ;
3. Des travaux décidés par le syndic en cas d'urgence, dans les conditions prévues au troisième alinéa du I de l'article 18 de la présente loi ;
4. Des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants et à la réalisation d'économies d'énergie, non prévus dans le plan pluriannuel de travaux ».
Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire à laquelle chaque copropriétaire contribue selon les mêmes modalités que celles décidées pour le versement des provisions du budget prévisionnel. Son montant ne peut être inférieur à 2,5 % du montant des travaux prévus dans le plan adopté et à 5 % du budget prévisionnel. À défaut d'adoption d'un tel plan, le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieur à 5 % de ce budget. L'assemblée générale peut toutefois décider d'un montant supérieur à la majorité des voix de tous les copropriétaires.
Il est prévu que «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. L'acquéreur peut consentir à verser au vendeur un montant équivalent à ces sommes en sus du prix de vente du lot ».
Associé à l'élaboration d'un programme chiffré des travaux sur une période de dix ans, ce versement de provisions sur fonds dédié est clairement au service d'une rénovation accélérée des immeubles en copropriété.

3 - Diagnostic de Performance Energétique (DPE) :

L'assemblée générale est informée que les dispositions de l'article L 126-31 du Code de la Construction et de l'habitation (modifié par la loi du 22 août 2021 « portant sur la lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets ») font obligation au syndic, pour tout bâtiment d'habitation collective dont le permis de construire a été déposé avant le 1er janvier 2013 (début d'application de la RT2012), d'inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires la réalisation d'un DPE, au plus tard :
- Le 1er janvier 2024 pour les syndicats de plus de 200 lots principaux ;
- Le 1er janvier 2025 pour les syndicats entre 51 et 200 lots principaux ;- le 1er janvier 2026 pour les syndicats de moins de 51 lots principaux.
Le diagnostic devra faire l'état des lieux énergétique du bien (structure du bâtiment, l'état de l'isolation thermique, les équipements de chauffage et de production d'eau chaude sanitaire, de ventilation et d'éclairage). Outre ses caractéristiques, le document devra indiquer la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée, l'évaluation de la quantité d'émissions de gaz à effet de serre et la quantité d'énergie renouvelable produite, le classement du bâtiment, ainsi que le rapport d'inspection de la chaudière lorsque sa puissance est supérieure ou égale à 20 kilowatts (art. R. 134-2 du Code de la construction et de l'habitation). Ce document devra également apporter des recommandations concrètes, accompagnées d'une évaluation de leur coût et de leur efficacité, en vue d'améliorer les caractéristiques de l'immeuble.
Le diagnostic devra être renouvelé ou, à défaut, 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 173-1-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

L'assemblée en prend acte.

Cette résolution est non votée

<u>29- Décision de réaliser un projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT) et un Diagnostic de Performance Energétique suivant proposition reçue de la société HELLIO jointe à la convocation- Article 24 (Majorité simple)</u>

L'assemblée met aux voix le principe de procéder à la réalisation du Plan Pluriannuel de Travaux et au Diagnostic de Performance Energétique, avec au préalable :
- La définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 12 820,80€ HT est retenue.
- Les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de 3 % HT du marché HT retenu soit 384,00 € HT conformément au barème « honoraires de syndic » (suivi administratif, comptable et financier) détaillé sur la présente convocation : (rappel le syndic n'est pas maître d'œuvre).
- Le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge générale est retenue.
- La date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour.
- Les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente assemblée.
- L'assemblée demande d'utiliser les fonds détenus par le syndicat sur le « fonds travaux ALUR ». Il est précisé, en tant que de besoin, que les fonds détenus sont réglementairement répartis en charge commune générale et que l'utilisation de ces fonds nécessite, le cas échéant et sous réserve d'approbation de la présente résolution, une restitution préalable « au crédit » (en faveur des copropriétaires) en charge commune générale permettant de répartir les travaux affectés selon le mode de répartition des appels de charges définis précédemment (si différent). Le solde (s'il en existe), du « fonds travaux ALUR » non utilisé, reste conservé en détention du syndicat des copropriétaires.
Cette résolution est mise aux voix :

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	26,62%	1519.0 / 5706.0	20 / 80
Contre	57,36%	3273.0 / 5706.0	43 / 80
Abstention	16,02%	914.0 / 5706.0	17 / 80

Se sont exprimés : 80 / 80
Se sont opposés à la décision : Muriel HENAFF (53),STEPHANE COLLET (79),Emmanuel GRELOIS / GUICHARD (39),PATRICK QUINTARD (78),BRUNO LOCCHI (42),DAVID LIEVAUX (42),PIERRE DOLVECK (54),Bertrand DE GUALY DE SAINT ROME (40),PATRICK STORDEUR (47),Florence CHAUPIN (52),Christophe Pierre GETREY (50),SEBASTIEN FAIVRE (7),William RICHON (160),VIRGINIE VIEL (41),Pascal, Sandrine PESTIPONT - TRUONG (51),SCI ADLY (79),JEAN YVES HONDRAT (37),Marine AMMANN (36),APPART CITY S031 (480),Nathan SENECAL (52)
Se sont abstenus : FRANCOIS JACQUET (38),REGIS CURSAN (38),David TIENG (39),Virginie ECCLI (37),THIERRY PONTOUT (92),FRANCOIS CUENOT (85),GERARDO GRILLO (56),Léopold POUILLOT (39),François et Sabrina RUIZ LIARD (38),GILLES OAKES (50),PASCALE BLANC (50),Teresa OLIVEIRA MARTINS (37),Eyram ANANI-MEKLE (55),LAURENT ET BRIGITTE MOREL (81),Cyril NARDY (85),MYRTILLE GARRIGUES (47),ALEXANDRE HERPIN (47)
Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : François et Sabrina RUIZ LIARD (38),GILLES OAKES (50),PASCALE BLANC (50),Teresa OLIVEIRA MARTINS (37),Eyram ANANI-MEKLE (55),LAURENT ET BRIGITTE MOREL (81),Cyril NARDY (85),MYRTILLE GARRIGUES (47),ALEXANDRE HERPIN (47)

Cette résolution est refusée à la majorité

30- Décision de réaliser un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT) et un Diagnostic de Performance Energétique suivant proposition reçue de la société ASCAUDIT jointe à la convocation - Article 24 (Majorité simple)

L'assemblée met aux voix le principe de procéder à la réalisation du Plan Pluriannuel de Travaux et au Diagnostic de Performance Energétique, avec au préalable :
- La définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 8 600,00 € HT est retenue.
- Les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de 3 % HT du marché HT retenu soit 258,00 € HT conformément au barème « honoraires de syndic » (suivi administratif, comptable et financier) détaillé sur la présente convocation : (rappel le syndic n'est pas maître d'œuvre).
- Le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge générale est retenue.
- La date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour.
- Les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente assemblée.
- L'assemblée demande d'utiliser les fonds détenus par le syndicat sur le « fonds travaux ALUR ». Il est précisé, en tant que de besoin, que les fonds détenus sont réglementairement répartis en charge commune générale et que l'utilisation de ces fonds nécessite, le cas échéant et sous réserve d'approbation de la présente résolution, une restitution préalable « au crédit » (en faveur des copropriétaires) en charge commune générale permettant de répartir les travaux affectés selon le mode de répartition des appels de charges définis précédemment (si différent). Le solde (s'il en existe), du « fonds travaux ALUR » non utilisé, reste conservé en détention du syndicat des copropriétaires.
Cette résolution est mise aux voix :

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	77,36%	4414.0 / 5706.0	62 / 80
Contre	7,71%	440.0 / 5706.0	4 / 80
Abstention	14,93%	852.0 / 5706.0	14 / 80

Se sont exprimés : 80 / 80
Se sont opposés à la décision : Joseph LORIA (56),MARIE PIERRE LLABRES (247),JOHANNES VROOM (78),Rodolphe JEAN (59)
Se sont abstenus : STEPHANE COLLET (79),FRANCOIS JACQUET (38),REGIS CURSAN (38),David TIENG (39),Virginie ECCLI (37),ISABELLE PARA MEYERIE (92),THIERRY PONTOUT (92),FRANCOIS CUENOT (85),GERARDO GRILLO (56),François et Sabrina RUIZ LIARD (38),Teresa OLIVEIRA MARTINS (37),Eyram ANANI-MEKLE (55),LAURENT ET BRIGITTE MOREL (81),Cyril NARDY (85)
Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : François et Sabrina RUIZ LIARD (38),Teresa OLIVEIRA MARTINS (37),Eyram ANANI-MEKLE (55),LAURENT ET BRIGITTE MOREL (81),Cyril NARDY (85)

Cette résolution est acceptée à la majorité

31- Décision de réaliser un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT), un Diagnostic de Performance Energétique et un audit thermique suivant proposition reçue de la société HELLIO jointe à la convocation- Article 24 (Majorité simple)

L'assemblée met aux voix le principe de procéder à la réalisation du Plan Pluriannuel de Travaux et au Diagnostic de Performance Energétique, avec au préalable :
- La définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 17 824,00 € HT est retenue.
- Les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de 3 % HT du marché HT retenu soit 534,00 € HT conformément au barème « honoraires de syndic » (suivi administratif, comptable et financier) détaillé sur la présente convocation : (rappel le syndic n'est pas maître d'œuvre).
- Le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge générale est retenue.
- La date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour.
- Les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès verbal de la présente assemblée.
- L'assemblée demande d'utiliser les fonds détenus par le syndicat sur le « fonds travaux ALUR ». Il est précisé, en tant que de besoin, que les fonds détenus sont réglementairement répartis en charge commune générale et que l'utilisation de ces fonds nécessite, le cas échéant et sous réserve d'approbation de la présente résolution, une restitution préalable « au crédit » (en faveur des copropriétaires) en charge commune générale permettant de répartir les travaux affectés selon le mode de répartition des appels de charges définis précédemment (si différent) Le solde (s'il en existe), du « fonds travaux ALUR » non utilisé, reste conservé en détention du syndicat des copropriétaires
Cette résolution est mise aux voix :
Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	8,11%	463.0 / 5706.0	10 / 80
Contre	78,62%	4486.0 / 5706.0	56 / 80
Abstention	13,27%	757.0 / 5706.0	14 / 80

Se sont exprimés : 80 / 80
Se sont opposés à la décision : Muriel HENAFF (53),STEPHANE COLLET (79),DAVID LIEVAUX (42),Bertrand DE GUALY DE SAINT ROME (40),Florence CHAUPIN (52),Christophe Pierre GETREY (50),SEBASTIEN FAIVRE (7),Pascal, Sandrine PESTIPONT - TRUONG (51),JEAN YVES HONDRAT (37),Nathan SENECAL (52)
Se sont abstenus : VALERIE LOUGHRAIEB (37),FRANCOIS JACQUET (38),REGIS CURSAN (38),David TIENG (39),Virginie ECCLI (37),THIERRY PONTOUT (92),FRANCOIS CUENOT (85),GERARDO GRILLO (56),Léopold POUILLOT (39),François et Sabrina RUIZ LIARD (38),Teresa OLIVEIRA MARTINS (37),Eyram ANANI-MEKLE (55),LAURENT ET BRIGITTE MOREL (81),Cyril NARDY (85)
Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : François et Sabrina RUIZ LIARD (38),Teresa OLIVEIRA MARTINS (37),Eyram ANANI-MEKLE (55),LAURENT ET BRIGITTE MOREL (81),Cyril NARDY (85)

Cette résolution est refusée à la majorité

32- Décision de réaliser un projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT), un Diagnostic de Performance Energétique et un audit thermique suivant proposition reçue de la société ASCAUDIT jointe à la convocation - Article 24 (Majorité simple)

L'assemblée met aux voix le principe de procéder à la réalisation du Plan Pluriannuel de Travaux et au Diagnostic de Performance Energétique, avec au préalable :
- La définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 13 400,00 € HT est retenue.
- Les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de 3 % HT du marché HT retenu soit 402,00 € HT conformément au barème « honoraires de syndic » (suivi administratif, comptable et financier) détaillé sur la présente convocation : (rappel le syndic n'est pas maître d'œuvre).
- Le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge générale est retenue.
- La date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour.
- Les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente assemblée.
- L'assemblée demande d'utiliser les fonds détenus par le syndicat sur le « fonds travaux ALUR ». Il est précisé, en tant que de besoin, que les fonds détenus sont réglementairement répartis en charge commune générale et que l'utilisation de ces fonds nécessite, le cas échéant et sous réserve d'approbation de la présente résolution, une restitution préalable « au crédit » (en faveur des copropriétaires) en charge commune générale permettant de répartir les travaux affectés selon le mode de répartition des appels de charges définis précédemment (si différent). Le solde (s'il en existe), du « fonds travaux ALUR » non utilisé, reste conservé en détention du syndicat des copropriétaires.
Cette résolution est mise aux voix :

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	21,43%	1223.0 / 5706.0	19 / 80
Contre	62,76%	3581.0 / 5706.0	47 / 80
Abstention	15,81%	902.0 / 5706.0	14 / 80

Se sont exprimés : 80 / 80
Se sont opposés à la décision : Muriel HENAFF (53),FRANCOIS JACQUET (38),DAVID LIEVAUX (42),Bertrand DE GUALY DE SAINT ROME (40),Florence CHAUPIN (52),Christophe Pierre GETREY (50),SEBASTIEN FAIVRE (7),MARIE PIERRE LLABRES (247),Peiyu REN (43),JEAN BERNARD LABORDE (176),JEAN FRANCOIS FOURNIER (77),VIRGINIE VIEL (41),Arnaud ABOAF (39),Rodolphe JEAN (59),Pascal, Sandrine PESTIPONT - TRUONG (51),Léopold POUILLOT (39),JEAN YVES HONDRAT (37),Nathan SENECAL (52),LOIC CESBRON (80)
Se sont abstenus : STEPHANE COLLET (79),REGIS CURSAN (38),David TIENG (39),Virginie ECCLI (37),THIERRY PONTOUT (92),FRANCOIS CUENOT (85),GERARDO GRILLO (56),François et Sabrina RUIZ LIARD (38),Teresa OLIVEIRA MARTINS (37),Eyram ANANI-MEKLE (55),ISABELLE PARA MEYERIE (92),LAURENT ET BRIGITTE MOREL (81),BAPTISTE & STEPHANIE FALIN - GRANDGIRARD (88),Cyril NARDY (85)
Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : François et Sabrina RUIZ LIARD (38),Teresa OLIVEIRA MARTINS (37),Eyram ANANI-MEKLE (55),ISABELLE PARA MEYERIE (92),LAURENT ET BRIGITTE MOREL (81),BAPTISTE & STEPHANIE FALIN - GRANDGIRARD (88),Cyril NARDY (85)

Cette résolution est refusée à la majorité

33- A la demande de la société d'exploitation, décision à prendre de procéder aux travaux de « remise en état des balcons du bâtiment C » de la résidence suivant devis reçu de la société LCST RENOVATION joint à la convocation- Article 25(Majorité absolue) - charges spécioles bât c

L'Assemblée, après examen et discussion, valide le principe de procéder aux travaux, avec au préalable :
- La définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 18 245,79 € HT est retenue ;
- Donne mandat au conseil Syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum 20 000,00 € HT (hors honoraires) et autorise le Syndic à passer commande en conséquence ;
- Les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de 3,5 % HT du marché HT retenu soit 638,00 € HT conformément au barème « honoraires de syndic » (suivi administratif, comptable et financier) détaillé sur la présente convocation : (rappel le syndic n'est pas maître d'œuvre) ;
- Le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge spéciale bâtiment C est retenue ;
- la date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour ,
- Les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente assemblée ,
La résolution est mise aux voix :

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	13,30%	1330.0 / 10000.0	1 / 10
Contre	57,30%	5730.0 / 10000.0	8 / 10
Abstention	6,11%	611.0 / 10000.0	1 / 10

Se sont exprimés : 10 / 10
Se sont opposés à la décision : MARIE PIERRE LLABRES (1330.0)
Se sont abstenus : LAURENT ET BRIGITTE MOREL (611.0)
Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : LAURENT ET BRIGITTE MOREL (611.0)

Cette résolution est refusée à la majorité

34- A la demande de la société d'exploitation, décision à prendre de procéder aux travaux de « remise en état des balcons du bâtiment C » de la résidence suivant devis reçu de la société LCST RENOVATION joint à la convocation *** Si vote en 2ème lecture - Article 24 (Majorité simple) - charges spécioles bât c

L'Assemblée, après examen et discussion, valide le principe de procéder aux travaux, avec au préalable :
1. La définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 18 245,79 € HT est retenue ;
2. Donne mandat au conseil Syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum 20 000,00 € HT (hors honoraires) et autorise le Syndic à passer commande en conséquence ;
3 Les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de 3,5 % HT du marché HT retenu soit 638,00 € HT conformément au barème « honoraires de syndic » (suivi administratif, comptable et financier) détaillé sur la présente convocation . (rappel le syndic n'est pas maître d'œuvre),

4. Le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge spéciale bâtiment C est retenue ;
5. - la date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour ;
6. Les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente assemblée ;

La résolution est mise aux voix :

Cette résolution est non votée

35- A la demande de la société d'exploitation, décision à prendre de procéder aux travaux de « remise en état des balcons du bâtiment C » de la résidence suivant devis reçu de la société RABOBAT joint à la convocation- Article 25(Majorité absolue) - charges spéciales bât c

L'Assemblée, après examen et discussion, valide le principe de procéder aux travaux, avec au préalable :
- La définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 12 448,50 € HT est retenue ;
- Donne mandat au conseil Syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum 14 000,00 € HT (hors honoraires) et autorise le Syndic à passer commande en conséquence ;
- Les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de 3,5 % HT du marché HT retenu soit 435,00€ HT conformément au barème « honoraires de syndic » (suivi administratif, comptable et financier) détaillé sur la présente convocation : (rappel le syndic n'est pas maître d'œuvre) ;
- Le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge spéciale bâtiment C est retenue ;
- la date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour ;
- Les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente assemblée ;
La résolution est mise aux voix :

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	57,62%	5762.0 / 10000.0	7 / 10
Contre	5,88%	588.0 / 10000.0	1 / 10
Abstention	13,21%	1321.0 / 10000.0	2 / 10

Se sont exprimés : 10 / 10
Se sont opposés à la décision : JOHANNES VROOM (588.0)
Se sont abstenus : ISABELLE PARA MEYERIE (710.0),LAURENT ET BRIGITTE MOREL (611.0)
Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : LAURENT ET BRIGITTE MOREL (611.0)

Cette résolution est acceptée à la majorité

36- A la demande de la société d'exploitation, décision à prendre de procéder aux travaux de « remise en état des balcons du bâtiment C » de la résidence suivant devis reçu de la société RABOBAT joint à la convocation *** Si vote en 2ème lecture- Article 24 (Majorité simple) - charges spéciales bât c

L'Assemblée, après examen et discussion, valide le principe de procéder aux travaux, avec au préalable :
- La définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 12 448,50 € HT est retenue ;
- Donne mandat au conseil Syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum 14 000,00 € HT (hors honoraires) et autorise le Syndic à passer commande en conséquence ;
- Les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de 3,5 % HT du marché HT retenu soit 435,00€ HT conformément au barème « honoraires de syndic » (suivi administratif, comptable et financier) détaillé sur la présente convocation : (rappel le syndic n'est pas maître d'œuvre) ;
- Le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge spéciale bâtiment C est retenue ;
- la date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour ;
- Les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente assemblée ;
La résolution est mise aux voix :

Cette résolution est non votée

37- A la demande de la société d'exploitation, décision à prendre de procéder aux travaux de « remise en état des balcons du bâtiment D » de la résidence suivant devis reçu de la société LCST RENOVATION joint à la convocation- Article 25(Majorité absolue) - charges spéciales bât d

L'Assemblée, après examen et discussion, valide le principe de procéder aux travaux, avec au préalable :
- La définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 28 047,93 € HT est retenue ;
- Donne mandat au conseil Syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum 30 000,00€ HT (hors honoraires) et autorise le Syndic à passer commande en conséquence ;

- Les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de 3,5 % HT du marché HT retenu soit 981,00€ HT conformément au barème « honoraires de syndic » (suivi administratif, comptable et financier) détaillé sur la présente convocation : (rappel le syndic n'est pas maître d'œuvre) ;
- Le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge spéciale bâtiment D est retenue ;
- la date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour ;
- Les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente Assemblée .
La résolution est mise aux voix :

Cette résolution est non votée

38- A la demande de la société d'exploitation, décision à prendre de procéder aux travaux de « remise en état des balcons du bâtiment D » de la résidence suivant devis reçu de la société LCST RENOVATION joint à la convocation *** Si vote en 2è- Article 24 (Majorité simple) - charges spéciales bât d

L'Assemblée, après examen et discussion, valide le principe de procéder aux travaux, avec au préalable :
- La définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 28 047,93 € HT est retenue ;
- Donne mandat au conseil Syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum 30 000,00€ HT (hors honoraires) et autorise le Syndic à passer commande en conséquence ,
- Les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de 3,5 % HT du marché HT retenu soit 981,00€ HT conformément au barème « honoraires de syndic » (suivi administratif, comptable et financier) détaillé sur la présente convocation : (rappel le syndic n'est pas maître d'œuvre) ;
- Le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge spéciale bâtiment D est retenue ;
- la date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour ;
- Les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente Assemblée ,
La résolution est mise aux voix :

Cette résolution est non votée

39- A la demande de la société d'exploitation, décision à prendre de procéder aux travaux de « remise en état des balcons du bâtiment D » de la résidence suivant devis reçu de la société RABOBAT joint à la convocation - Article 25(Majorité absolue) - charges spéciales bât d

L'assemblée, après examen et discussion, valide le principe de procéder aux travaux suivant avec au préalable :
- Définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 20 747,50 € HT est retenue ;
- Donne mandat au conseil Syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum 21 000,00 € HT (hors honoraires) et autorise le Syndic à passer commande en conséquence ;
- Les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de 3,5 % HT du marché HT retenu soit 726,00 € HT conformément au barème « honoraires de syndic » (suivi administratif, comptable et financier) détaillé sur la présente convocation : (rappel le syndic n'est pas maître d'œuvre),
- Le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge spéciale bâtiment D est retenue ;
- la date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour ;
- Les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente assemblée
La résolution est mise aux voix

Cette résolution est non votée

40- A la demande de la société d'exploitation, décision à prendre de procéder aux travaux de « remise en état des balcons du bâtiment D » de la résidence suivant devis reçu de la société RABOBAT joint à la convocation *** Si vote en 2ème lecture- Article 24 (Majorité simple) - charges spéciales bât d

L'assemblée, après examen et discussion, valide le principe de procéder aux travaux suivant avec au préalable :
- Définition d'une enveloppe budgétaire d'un montant de 20 747,50 € HT est retenue ;
- Donne mandat au conseil Syndical d'étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour un budget maximum 21 000,00 € HT (hors honoraires) et autorise le Syndic à passer commande en conséquence ;
- Les honoraires du syndic seront limités, pour un montant de 3,5 % HT du marché HT retenu soit 726,00 € HT conformément au barème « honoraires de syndic » (suivi administratif, comptable et financier) détaillé sur la présente convocation : (rappel le syndic n'est pas maître d'œuvre),
- Le mode de répartition des appels de charge : la nature de charge spéciale bâtiment D est retenue ;
- la date d'exigibilité : la créance est liquide et exigible ce jour ;
- Les fonds seront appelés en même temps que la diffusion du procès-verbal de la présente assemblée
La résolution est mise aux voix

Aucun propriétaire du bâtiment D n'étant présent ou représenté à l'Assemblée Générale, la résolution n'a pu être adoptée, le sujet sera donc inscrit à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée.

Cette résolution est non votée

41- Point d'information concernant les résolutions adoptées lors de l'Assemblée Générale qui s'est tenue le 24/11/2024

Le syndic informe l'assemblée que l'ensemble des contrats souscrits (VMC, portail, curage des canalisations et pompe de relevage) par la copropriété auprès de la société BT QUALIT ont bien été resiliés suivant copie des lettres de résiliation jointes à la convocation. Le Syndic joint à la convocation la copie des nouveaux contrats souscrits.
Le Syndic informe également l'Assemblée que le contrat d'entretien des espaces verts a bien été résilié auprès de la société QUERCUS PARCS & JARDINS suivant copie de la lettre de résiliation jointe à la convocation, résiliation acceptée par le prestataire suivant courriel joint à la convocation.
Le Syndic informe également avoir pris contact avec la société OTIS, prestataire en charge de la maintenance des ascenseurs desservants les bâtiments A & B afin de renégocier le contrat, conformément aux termes des résolutions 27 à 30 de ladite Assemblée. Le Syndic joint à la convocation la copie du nouveau contrat souscrit laissant apparaître les baisses obtenues :
- bâtiment A : 3 009,60 € TTC au lieu de 4 154,88 € TTC
- bâtiment B : 3 009,60 € TTC au lieu de 4 154,84 € TTC.
Les travaux de réfection partielle de l'étanchéité du toit-terrasse du bâtiment A ont également été commandés auprès de la société SER ETANCHEITE suivant copie de l'ordre de service reçu du cabinet ATAA DITO, Architecte en charge du suivi des travaux.
Le Syndic joint également à la convocation la copie des règlements reçus de la compagnie d'assurance garantissant l'immeuble au titre des sinistres ayant affecté les portails d'accès au bâtiment A.
L'assemblée en prend acte.

Cette résolution est non soumise au vote

42- Point d'information concernant le rappel des règles de vie en copropriété

Le syndic rappelle qu'il est strictement interdit de déposer des encombrants devant la résidence, le Syndic rappelle à ce titre que le service des encombrants procède au ramassage desdits encombrants le 3ème mercredi du mois suivant copie du courriel joint à la convocation.
Le Syndic rappelle qu'il est interdit de brancher des installations ou équipements privatifs sur les parties communes suivant copie du cliché joint à la convocation.
L'assemblée en prend acte.

Cette résolution est non soumise au vote

43- Questions diverses

Les copropriétaires sont invités à faire part au syndic de toutes remarques concernant l'entretien de la résidence ou la tenue des dossiers présents et à venir. Ces délibérations n'ont pas valeur de décisions exécutoires.
- Prévision date prochaine assemblée : _____ (sauf imprévus).
- Prévision de questions à débattre à la prochaine assemblée :
- Choix des entreprises à consulter dans le cadre de la mise en concurrence des contrats ou dans le cadre des travaux à faire ou à proposer :
- Remarques sur la tenue de l'immeuble :
- Chaque copropriétaire qui le souhaite est invité à porter sa candidature en qualité de membre du conseil syndical, en faisant une demande/information auprès du syndic pour enregistrement afin que la prochaine assemblée générale puisse en délibérer et statuer.

Le Syndic informe l'Assemblée que les 2 portails d'accès au parking du bâtiment A seront remis en service courant mai, le prestataire devant recevoir le matériel commandé le 22/05/2024. Il est également demandé à la société DJ RENOVATION de placer un affichage au niveau des portails parking annonçant les dates de remise en service des portails

Il est aussi remonté le problème d'odeur dans certains appartements

Cette résolution est non soumise au vote

15- Candidature de Mme GUERESCHI. - Article 24 (Majorité simple)

La candidature est mise aux voix :
Sont entrés et présents : Cyril NARDY (85)

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant

Vote	Pourcentage	Voix	Nombre de votants
Pour	60,28%	3343.0 / 5546.0	45 / 79
Contre	0,00%	0.0 / 5546.0	0 / 79
Abstention	39,72%	2203.0 / 5546.0	34 / 79

Se sont exprimés : 79 / 79

Se sont abstenus : Muriel HENAFF (53),STEPHANE COLLET (79),FRANCOIS JACQUET (38),REGIS CURSAN (38),François et Sabrina RUIZ LIARD (38),DAVID LIEVAUX (42),Bertrand DE GUALY DE SAINT ROME (40),Florence CHAUPIN (52),Christophe Pierre GETREY (50),SEBASTIEN FAIVRE (7),David TIENG (39),Teresa OLIVEIRA MARTINS (37),Virginie ECCLI (37),Eyram ANANI-MEKLE (55),MARIE PIERRE LLABRES (247),JOHANNES VROOM (78),ISABELLE PARA MEYERIE (92),Peiyu REN (43),JEAN BERNARD LABORDE (176),Cyril NARDY (85),THIERRY PONTOUT (92),JEAN FRANCOIS FOURNIER (77),PIERRE HERVY (90),VIRGINIE VIEL (41),Arnaud ABOAF (39),Rodolphe JEAN (59),FRANCOIS CUENOT (85),Pascal, Sandrine PESTIPONT - TRUONG (51),GERARDO GRILLO (56),Léopold POUILLOT (39),SCI ADLY (79),JEAN YVES HONDRAT (37),Nathan SENECAL (52),LOIC CESBRON (80)

Présents et non votants comptabilisés dans les abstentions : Muriel HENAFF (53),STEPHANE COLLET (79),FRANCOIS JACQUET (38),REGIS CURSAN (38),François et Sabrina RUIZ LIARD (38),DAVID LIEVAUX (42),Bertrand DE GUALY DE SAINT ROME (40),Florence CHAUPIN (52),Christophe Pierre GETREY (50),SEBASTIEN FAIVRE (7),David TIENG (39),Teresa OLIVEIRA MARTINS (37),Virginie ECCLI (37),Eyram ANANI-MEKLE (55),MARIE PIERRE LLABRES (247),JOHANNES VROOM (78),ISABELLE PARA MEYERIE (92),Peiyu REN (43),JEAN BERNARD LABORDE (176),Cyril NARDY (85),THIERRY PONTOUT (92),JEAN FRANCOIS FOURNIER (77),PIERRE HERVY (90),VIRGINIE VIEL (41),Arnaud ABOAF (39),Rodolphe JEAN (59),FRANCOIS CUENOT (85),Pascal, Sandrine PESTIPONT - TRUONG (51),GERARDO GRILLO (56),Léopold POUILLOT (39),SCI ADLY (79),JEAN YVES HONDRAT (37),Nathan SENECAL (52),LOIC CESBRON (80)

Cette résolution est acceptée à la majorité

L'ordre du jour étant épuisé et plus personne ne demandant la parole, la séance est levée le 15 mai 2024 à 17:15:04 (GMT+01:00) Paris

Le président	Le secrétaire	Les scrutateurs
PIERRE DOLVECK	Gestionnaire Copropriété	GTBA

IMPORTANT : Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine d'échéance, 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 (Loi n 85-1470 du 31 décembre 1985), 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 phrase du présent alinéa. (Art.42 alinéa 2 de la loi du 10.07.65 complété par le décret du 01.01 86)

Dépôt | Vol. n° 1999

Formalité de publicité du 6 JUIL 2000

6493 N (Janvier 1999)

VOL. 2000P N° 4119

COMMUNE BOIS D'ARCY.

Direction générale des Impôts

CADASTRE
ET
PUBLICITÉ FONCIÈRE

Année 00.

PROCÈS-VERBAL N° 1132.

Changements dans le numérotage des îlots de propriété ou des parcelles

(Décret du 14 octobre 1955, art. 26 et 29)

Dressé par le Centre des impôts foncier et transmis à la Conservation des Hypothèques de Versailles 1er bureau.

A Versailles, le 5/7/00

L'Inspecteur.

P. BARANGER

6493 IM

Immeubles : URBAINS

Communes : BOIS D ARCY 073 Procès-verbal n° 1132

TK 37762 00005

Désignation des titulaires de droit

Section n° de plan	Contenance	Section n° de plan	Contenance
Adresse		Adresse	

ETS PUBLIC D AMENAGEMENT DE LA VILLE NOUVELLE DE ST QUENTIN
7298001028

BK	4	28.26.15	BK	5	0.07.16
	LA	CROIX BLANCHE		LA	CROIX BLANCHE
	LA	CROIX BONNET		LA	CROIX BONNET
CHE	DU	PUITS A LOUP	CHE	DU	PUITS A LOUP
BK	6	23.15.14			
	LA	CROIX BLANCHE			
	LA	CROIX BONNET			
CHE	DU	PUITS A LOUP			
BK	7	5.03.85			
	LA	CROIX BLANCHE			
	LA	CROIX BONNET			
CHE	DU	PUITS A LOUP			

Dépôt. Vol. N°

Formalité

2006 D N° 6413
PVCA

Date : 28/06/2006
Volume : 2006 P N° 3752

DROITS : Néant

COMMUNE

Salaires : Néant

Droits : Néant

Direction générale des Impôts

CADASTRE
ET
PUBLICITÉ FONCIÈRE

Année 2006

PROCÈS-VERBAL N° 1224

Changements dans le numérotage des îlots de propriété ou des parcelles

(Décret du 14 octobre 1955, art. 26 et 28)

Dressé par le Centre des impôts foncier et transmis à la Conservation des Hypothèques de Versailles 1er bureau

A Versailles, le 23/06/06

Pascale LAVOILLOTTE-MAÏGA
Agent des Impôts

6493 IM

Immeubles: URBAINS

Commune: BOIS D ARCY 073 Procès-verbal n° 1224

TK 98702 00005 NUMERO DE SOUS-ETAT : 00001

Désignation des propriétaires ou droits			
Section n° de plan	Contenance	Section n° de plan	Contenance
Adresse		Adresse	
642036941			
D BK 15 CHE DO	20.39.89 PUITS A LOUP	BK 17 CHE DO	0.13.92 PUITS A LOUP
D		BK 18 CHE DO	1.45.11 PUITS A LOUP
D		BK 19 CHE DO	0.10.00 PUITS A LOUP
D		BK 20 CHE DO	18.70.65 PUITS A LOUP

N° 3248

Direction Générale des Impôts

Formule de publication

(Actes, copies, extraits d'actes ou décisions judiciaires à publier)

BUREAU DES HYPOTHÈQUES	DÉPÔT	DATE
	2008 D N° 3007 — EDDI	Date : 31/03/2008 — Volume : 2008 P N° 1905
Correction de formalité dans la journée du 11.4.2008 Ldn8D 3506 SA	B490	125,00 EUR
	TOTAL	
	Salaires : 15,00 EUR	Droits : 125,00 EUR

149712 03

FRP /XC/CVI VL

L'AN DEUX MILLE HUIT,

Le VINGT CINQ FEVRIER,

A NICE (Alpes-Maritimes), Le Parnasse, 27 Rue Rossini, au siège de l'Office Notarial, ci-après nommé,

Maître Xavier CAFLERS, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle « Patrick-Joël POSTILLON, Max OUAKNINE, Carol DOMENGE, François-Régis PUJOL, Denis THURET, Corinne ALPINI, Franco BUCCERI, Xavier CAFLERS, Vincent SAUVAGE » titulaire d'un Office Notarial sis à Nice (06000), Le Parnasse, 27 rue Rossini, soussigné,

A REÇU le présent acte à la requête de :

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE

A la requête de ,

Mademoiselle Virginie LETARD , Clerc du Notaire soussigné, demeurant pour l'exécution des présentes à NICE (Alpes maritimes) ,27, Rue Rossini

Agissant au nom et pour le compte de

La Société dénommée "LES PORTES DU CANAL" Société en Nom Collectif au capital de 1.000 euros dont le siège social est à MONTPELLIER (Hérault) Le Seranne ZAC DU VAL DE CROZE 130-140 Quai Flora Tristan.

Identifiée sous le n°SIREN 489 442 814 au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER

Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale Ordinaire de ladite société en date du 12 février 2008 dont l'original du procès verbal est annexé à un acte de dépôt de pièces reçu ce jour par le Notaire soussigné

Taxe

Lequel préalablement au règlement de copropriété-état descriptif de division objet des présentes à exposé ce qui suit :

EXPOSE

Par suite de l'acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître Dominique MAULEN Notaire à PARIS le 6 juin 2007 dont une expédition a été publiée au Premier Bureau des Hypothèques de VERSAILLES le 20 juillet 2007 volume 2007P n°4364

qu'elle en a faite :

De l'AGENCE FONCIERE ET TECHNIQUE DE LA REGION PARISIENNE, dont le siège social se situe à Paris 12ème, 195 rue de Bercy, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris et identifiée au SIREN sous le numérp 642 035 941

La société dénommée « LES PORTES DU CANAL» sus nommée, est propriétaire des biens et droits immobiliers ci après désignés savoir :

UN TERRAIN A BATIR sis à BOIS D'ARCY (Yvelines) dans le périmètre de la ZAC "La Croix Bonnet" assis sur un terrain cadastré, savoir

SECTION	N°	Lieudit	CONTENANCE CADASTRALE
BK	18	18 Chemin du puits du Loup	01ha 45a 11ca
BK	19	19 Chemin du Puits du Loup	00ha 10a 00ca
Soit, une contenance cadastrale totale de:			01ha 55a 11ca

Il est ici précisé que:

⇒ La parcelle section BK n° 18 forme le lot UI 7a
⇒ La parcelle section BK n° 19 forme le lot UI 7b

De la zone d'aménagement concerté dénommée "ZAC LA CROIX BONNET"

- La Société dénommée « LES PORTES DU CANAL» ayant l'intention d'édifier sur ledit terrain un ensemble immobilier divisé en copropriété dénommé « RESIDENCE LES PORTES DU CANAL» qui comprendra à son achèvement

- Bâtiment A élevé sur un rez-de-chaussée de deux niveaux R+1 et R+2,
- Bâtiment B élevé sur un rez-de-chaussée de trois niveaux R1 à R+3
Lesdits bâtiments A et B ont un sous-sol commun dénommé "Parking A/B"
Bâtiment C élevé sur un rez-de-chaussée d'un étage
- Bâtiment D élevé sur un rez-de-chaussée d'un étage
- Bâtiment Local à ordures ménagères sur un niveau.

La partie non construite de l'immeuble sera aménagée en voies de circulations pour piétons et véhicules, espaces verts et parkings non couverts

A requis le Notaire soussigné d'établir le présent règlement de copropriété-état descriptif de division en vue de la revente par fraction dudit immeuble.

ANNEXES

- Plan de situation
- Notice de sécurité

- Notice explicative sur les aménagements permettant l'accessibilité des locaux aux personnes à mobilité réduite
- volet paysager
- Plan de masse
- Plan du Bâtiment A élevé sur un rez-de-chaussée de deux niveaux R+1 et R+2,
- Plan du Bâtiment B élevé sur un rez-de-chaussée de trois niveaux R1 à R+3
  Lesdits bâtiments A et B ont un sous-sol commun dénommé "Parking A/B"
- Bâtiment C élevé sur un rez-de-chaussée d'un étage
- Bâtiment D élevé sur un rez-de-chaussée d'un étage
- Bâtiment Local à ordures ménagères sur un niveau,

sont demeurés ci-annexés après mention.

CECI EXPOSE Il est passé au règlement de copropriété-état descriptif de division objet des présentes.

4

REGLEMENT DE COPROPRIETE

ET

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

De l'immeuble dénommé

"LES PORTES DU CANAL"

Formant les lots Ul 7a et Ul 7b de la Zone d'Aménagement Concerté

Dénommée "ZAC LA CROIX BONNET"

Sis 16 et 18 chemin du Puits du Loup

A BOIS-D'ARCY (Yvelines)

PARTIE PRELIMINAIRE

-I-

Le présent règlement de copropriété est établi conformément aux dispositions de la Loi N° 65-557 du 10 Juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, du Décret N°67-223 du 17 Mars 1967 et des textes subséquents aux fins de régir la copropriété de l'immeuble à construire ci-après désigné.

Il a pour but, notamment:

- De déterminer les éléments qui seront affectés à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, dénommés "parties privatives" et ceux qui seront affectés à l'usage de plusieurs ou de l'ensemble des copropriétaires, dénommés "parties communes";

- De fixer, en conséquence, les droits et obligations des copropriétaires et d'en déterminer les conditions d'exercice et d'exécution;

- D'organiser l'administration de l'immeuble,

- De prévoir les conditions de son amélioration, de son assurance, de sa reconstruction et les règles applicables en matière de litiges et de contestations.

-II-

Les dispositions du présent règlement seront obligatoires pour tous les propriétaires et occupants d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants droit et leurs ayants cause, quels qu'ils soient

Le présent règlement et les modifications susceptibles de lui être apportées constitueront la loi commune à laquelle tous devront se conformer

Les copropriétaires seront obligatoirement et de plein droit groupés dans un syndicat conformément à l'article 14 de ladite loi et du présent règlement.

Ce syndicat aura pour dénomination: "Syndicat des copropriétaires de l'immeuble LES PORTES DU CANAL".

Le statut de la copropriété des immeubles bâtis, résultant de la Loi N° 65-557 du 10 Juillet 1965, ne recevra application que pour autant que les travaux de réhabilitation de l'immeuble soient achevés et que les lots composant l'immeuble se trouveront appartenir à deux personnes au moins.

PREMIERE PARTIE

DESIGNATION ET DESCRIPTION

DE L'IMMEUBLE

1°/ DESIGNATION

Le présent règlement de copropriété s'applique à un immeuble en cours de construction sur un terrain sis à BOIS-D'ARCY (Yvelines) et figurant au cadastre de ladite commune sous les références suivantes:

SECTION	N°	Lieudit	CONTENANCE CADASTRALE
BK	18	18 Chemin du puits du Loup	01ha 45a 11ca
BK	19	19 Chemin du Puits du Loup	00ha 10a 00ca
Soit, une contenance cadastrale totale de:			01ha 55a 11ca

Il est ici précisé que:

⇒ La parcelle section BK n° 18 forme le lot UI 7a
⇒ La parcelle section BK n° 19 forme le lot UI 7b

De la zone d'aménagement concerté dénommée "ZAC LA CROIX BONNET".

2°/ ZAC LA CROIX BONNET

Il est ici précisé que la commune de BOIS-D'ARCY a décidé d'engager la réalisation de l'aménagement des terrains de la Croix Bonnet en vue de la création d'un nouveau quartier mixte d'habitat et d'activité se greffant sur le tissu urbain existant.

Dans ce but, il a été décidé la création de la zone opérationnelle dénommée "Zone d'Aménagement Concerté La Croix Bonnet".

Il est ici expressément stipulé qu'aux termes d'un acte reçu le 19 décembre 2003 par Maître Dominique MAULEN, Notaire associé à PARIS (8ème), 25, avenue George V, il a été déposé relativement à la "ZAC LA CROIX BONNET" les pièces suivantes:

I - Dossier de création
- Rapport de présentation avec étude d'impact
- Indication du mode de réalisation choisi
- Régime de la zone au regard de la TLE
- Indication du document d'urbanisme applicable à l'intérieur de la zone
- Programme global de la construction

6

- Plan de situation n° 4808
- Plan de délimitation du périmètre de la zone
- Rapport de l'enquête publique

II – Dossier de réalisation

- Rapport de présentation
- Règlement de zone et annexes
- Plan d'aménagement de zone n° 4944
- Plan de situation n° 4945
- Plan de délimitation n° 4946
- Plan des réseaux des eaux pluviales n° 4950
- Plan des réseaux des eaux usées n° 4951
- Plan des réseaux eau potable n° 4952
- Plan des servitudes n° 5013
- Programme des équipements publics
- Cahier des charges
- Convention d'aménagement du 6 février 1995

III – Convention d'aménagement du 26 novembre 2002

IV – Arrêtés préfectoraux

- Arrêté préfectoral du 18 novembre 1993
- Arrêté préfectoral du 28 mars 1994

V – Extraits des délibérations suivant du Conseil Municipal de la commune de BOIS-D'ARCY, revêtues de la mention "Dépôt en Préfecture – Affichage ou Notification" :

- Délibération du conseil municipal du 12 septembre 1991
- Délibération du conseil municipal du 22 janvier 1993
- Délibération du conseil municipal du 9 juin 1993
- Délibération du conseil municipal du 29 mars 1994
- Délibération du conseil municipal du 5 juillet 1994
- Délibération du conseil municipal du 12 juillet 1994
- Délibération du conseil municipal du 13 janvier 1995
- Délibération du conseil municipal du 29 mai 1995
- Délibération du conseil municipal du 23 octobre 1995
- Délibération du conseil municipal du 4 juillet 1996
- Délibération du conseil municipal du 18 juillet 1996
- Délibération du conseil municipal du 12 décembre 1996
- Copie des lettres d'envoi en vue des insertions dans les journaux: la Semaine de l'Ile-de-France, Le Parisien, Les Nouvelles de Versailles, du 19 juillet 1994 et copie des récépissés de dépôt.
- Attestation de non recours établie par le Maire de BOIS-D'ARCY, le 17 décembre 2003

VI – Décision n° 2678 du 17 décembre 2003 par le liquidateur de l'EPASQY en vue de déléguer le droit de préemption au profit de l'AFTRP.

Il est ici expressément stipulé que le syndicat des copropriétaires et les copropriétaires seront subrogés de plein droit dans toutes les dispositions contenues dans les pièces ci-dessus relatives à la "ZAC LA CROIX BONNET" et notamment: le règlement de zone et ses annexes, le plan d'aménagement de zone les servitudes, le cahier des charges et la convention d'aménagement et de leurs éventuels modificatifs

4°/ DESCRIPTION

L'immeuble, ci-dessus désigné, comprend 5 bâtiments respectivement dénommés:

- Bâtiment A élevé sur un rez-de-chaussée de deux niveaux R+1 et R+2,
- Bâtiment B élevé sur un rez-de-chaussée de trois niveaux R1 à R+3
  Lesdits bâtiments A et B ont un sous-sol commun dénommé "Parking A/B"
- Bâtiment C élevé sur un rez-de-chaussée d'un étage
- Bâtiment D élevé sur un rez-de-chaussée d'un étage
- Bâtiment Local à ordures ménagères sur un niveau.

La partie non construite de l'immeuble sera aménagée en voies de circulations pour piétons et véhicules, espaces verts et parkings non couverts.

5°/ AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

Pour la construction de l'immeuble, objet des présentes, il a été délivré un permis de construire par Monsieur le Maire de BOIS-D'ARCY à la société "OCEANIS PROMOTION SAS" le 22 novembre 2006 sous le numéro 78073006B1013.

La société "LES PORTES DU CANAL" déclare que ce permis de construire a fait l'objet d'un affichage, tant en mairie que sur le site ainsi qu'il est confirmé par deux constats établis par Maître ROBIN, Huissier de Justice à VERSAILLES, les 5 décembre 2006 et 30 janvier 2007.

Ledit permis de construire n'a fait l'objet d'aucun retrait ou recours gracieux ou contentieux, ainsi qu'il résulte des attestations de la mairie en date des 29 mars et 6 avril 2007.

Etant ici précisé que le projet de construction comprend l'implantation d'une résidence de tourisme qui a fait l'objet d'une autorisation de classement délivrée par la Préfecture des Yvelines le 9 octobre 2006.

Le bénéfice dudit permis de construire a été transféré au profit de la société "LES PORTES DU CANAL", susnommée, suivant arrêté délivré par Monsieur le Maire de BOIS-D'ARCY le 8 juin 2007 sous le numéro 78073006B1013.

6°/ ORIGINE DE PROPRIETE

L'immeuble, objet des présentes, appartient à la société "LES PORTES DU CANAL" susnommée, à savoir:

- Les constructions, objet du permis de construire, susvisé, pour les faire édifier.
- Le terrain, pour avoir acquis les parcelles cadastrées section BY numéros 18 et 19 de:

L'AGENCE FONCIERE ET TECHNIQUE DE LA REGION PARISIENNE, Etablissement public à caractère industriel et commercial, régi par décret n) 2002-263 du 25 avril 2002, ayant son siège social à PARIS (12ème), 195, rue de Bercy, identifiée au SIREN sous le numéro 642 036 941 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS.

Aux termes d'un acte reçu le 6 juin 2007 par Maître Dominique MAULEN, Notaire associé à PARIS (8ème), 25, avenue George V, avec la participation de Maître François-Régis PUJOL, Notaire associé à NICE (Alpes-Maritimes), 27, rue Rossini et de Maître Frédéric MARTIN, Notaire associé à PARIS (8ème), 25, rue George V.

Pour un prix payé comptant et quittancé audit acte.

Une copie authentique dudit acte a été publiée au 1er bureau des hypothèques de VERSAILLES le 20 juillet 2007, volume 2007 P N° 4384.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Aux termes de l'acte, ci-dessus, reçu le 6 juin 2007 par Maître Dominique MAULEN avec la participation de Maître François-Régis PUJOL et Frédéric MARTIN, Notaires susnommés, il a été stipulé au paragraphe "17. Origine de propriété" ce qui suit littéralement retranscrit:

17. ORIGINE DE PROPRIETE

L'origine de propriété de l'immeuble est établie par une note visée annexée aux présentes (annexe 17.) après avoir été certifiée exacte par le Vendeur et visée par l'Acquéreur.

7°/ RAPPEL DE SERVITUDES

Aux termes de l'acte, ci-dessus, reçu le 6 juin 2007 par Maître Dominique MAULEN avec la participation de Maître François-Régis PUJOL et Frédéric MARTIN, Notaires susnommés, il a été stipulé au paragraphe "18. Servitudes" ce qui suit littéralement retranscrit:

18. SERVITUDES

L'immeuble n'est grevé d'aucune autre servitude de droit privé que celles résultant de la situation naturelle des lieux et règles d'urbanisme, notamment du Plan Local d'Urbanisme et des documents y annexés, répertoriés au cahier des charges de cession, ci-dessus énoncés, dont l'Acquéreur déclare avoir parfaite connaissance.

Il est ici expressément stipulé que le syndicat des copropriétaires et les copropriétaires seront subrogés de plein droit dans toutes les dispositions relatives aux servitudes ci-dessus.

8°/ AUTRES CHARGES ET CONDITIONS

Le présent immeuble sera soumis aux autres charges et conditions ci-après:

A - Poursuite des contrats :

Le syndicat des copropriétaires devra poursuivre jusqu'à leur terme les contrats d'abonnement que la société "LES PORTES DU CANAL" aura eu à conclure avec les Etablissements concessionnaires pour l'alimentation de l'immeuble.

Il en sera de même de la poursuite des contrats d'assurance couvrant l'immeuble contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux et de recours des tiers.

B - Réserves au profit de la société "LES PORTES DU CANAL" :

La société "LES PORTES DU CANAL" fait, à son profit ou au profit de ses ayants cause, les réserves suivantes jusqu'à l'achèvement des travaux de construction de l'immeuble:

- La faculté de passer tous les actes de disposition portant sur les parties communes de l'immeuble et qui se révéleraient nécessaires pour satisfaire aux demandes de l'Administration.

- Les branchements et les raccordements des propriétés mitoyennes sur les réseaux et les voies qui seront créés à l'intérieur de la copropriété seront exclusivement réservés au profit de la société "LES PORTES DU CANAL" ou toutes autres personnes physiques ou morales à qui il lui plairait de se substituer.

En conséquence, toutes servitudes de branchement, écoulement, passage, qui pourraient être créées au profit des propriétés mitoyennes, seront négociées exclusivement par la société "LES PORTES DU CANAL" ou toutes personnes physiques ou morales à qui il lui plairait de se substituer.

Seule la société "LES PORTES DU CANAL" encaissera toutes sommes versées par les bénéficiaires de ces conventions.

A cet effet, la société "LES PORTES DU CANAL" se réserve la faculté de passer avec qui de droit, toutes conventions de servitudes, de fixer toutes conditions et charges, de signer tous procès-verbaux, tous actes nécessaires, enfin faire tout ce qui sera utile et nécessaire dans le sens sus indiqué.

- L'aménagement des accès de l'immeuble pourra être remodelé par rapport aux énonciations des plans ci-annexés en fonction des impératifs techniques ou de nécessités administratives.

En outre, en cas d'impératif technique ou de contrainte administratives il pourra être implanté tous regards de visite et toutes canalisations enterrées dans les aires de jouissance privative.

- Sous réserve des énonciations contenues à cet égard dans les contrats de vente les concernant, les plans des locaux pourront subir toutes modifications au gré de la société "LES PORTES DU CANAL"; notamment les éventuelles indications relatives à leur distribution intérieure, aux réseaux et éléments d'équipement qui y sont inclus selon les plans ci-annexés ne lieront pas la société. A cet égard il est précisé que, au demeurant, la faculté de modifier la composition intérieure des lots est reconnue à leur propriétaire dans la suite des présentes.

- D'une manière générale, il est fait réserve de la faculté pour la société "LES PORTES DU CANAL", jusqu'à ce que l'immeuble soit achevé, d'apporter toutes adaptations aux constructions, notamment pour des raisons techniques mises en évidence lors de la réalisation des ouvrages ou pour satisfaire aux prescriptions administratives ou des établissements concessionnaires, et de requérir en conséquence, si besoin est, l'obtention de toutes autorisations administratives nécessaires.

- La faculté d'apporter au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division de l'immeuble toutes les modifications nécessaires pour mettre ces documents en harmonie avec l'immeuble tel que celui-ci se présentera après rénovation et, notamment, mais sans que cette précision soit restrictive, de procéder au dépôt de tous plans rectificatifs à ceux annexés au présent règlement de copropriété - état descriptif de division, à condition, toutefois, que ces modifications ne portent pas atteinte aux droits privatifs des autres copropriétaires et n'entraînent pas substantiellement ni un accroissement dans la répartition de leurs charges ni une modification des équipements communs et de l'usage des parties communes.

- La faculté de procéder, pendant toute la durée des ventes, à toute publicité pour la commercialisation du programme sur toute l'étendue de la propriété (façades des bâtiments et espaces communs ou privatifs), et ouvrir et maintenir tout bureau de vente et appartement témoin dans les bâtiments ou à l'extérieur de ceux-ci sur les parties communes ou privatives (à l'exclusion des parties privatives ayant fait l'objet d'une vente)

Les copropriétaires ou occupants des locaux achevés devront supporter les inconvénients inhérents à la commercialisation.

DEUXIEME PARTIE

DIVISION DE L'IMMEUBLE

TITRE I

DISTINCTION ENTRE PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES

CHAPITRE I

GENERALITES

L'immeuble est divisé:

1. En parties communes ci-dessous définies qui appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires ou à certains d'entre eux seulement, et qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous ou de plusieurs dans les conditions du présent règlement de copropriété;

2. En parties privatives ci-dessous définies, qui appartiennent divisément à chacun des copropriétaires, selon la division en lots, telle qu'elle est indiquée dans l'état descriptif de division établi ci-après, et qui sont affectées à son usage exclusif et particulier.

CHAPITRE II

DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

Les parties communes appartenant à l'ensemble des copropriétaires sont qualifiées de "parties communes générales"; celles appartenant à certains d'entre eux seulement sont qualifiées de "parties communes spéciales"

§1/ Parties communes générales

Les parties communes générales sont celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires.

Elles comprennent, notamment, mais seulement si les choses énumérées s'y trouvent, et sans que cette énonciation soit limitative:

La totalité du sol, bâti et non bâti.

Les entrées de l'immeuble avec leurs équipements d'accès;

Les voies de circulations pour piétons et/ou véhicules avec tous leurs équipements, aménagements et accessoires

Les jardins et espaces intérieurs y compris les dépendances, aménagements et équipements susceptibles d'y être installés.

Les canalisations, gaines et réseaux de toute nature d'utilité commune à tous les lots et, notamment, les tuyaux de tout-à-l'égout, les canalisations principales d'eau et d'électricité avec tous leurs accessoires.

Et, en général, tous les accessoires des parties communes ci-dessus désignées: les installations d'éclairage, les compteurs généraux, les appareils et les équipements affectés au service général de l'immeuble, les objets mobiliers, ustensiles et fournitures affectés à cet usage.

§2/ Parties communes spéciales à tous les lots compris dans le bâtiment A

Constituent des parties communes spéciales aux propriétaires des lots composant ledit bâtiment, celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de l'ensemble desdits propriétaires ou à plusieurs d'entre eux.

§3/ Parties communes spéciales à tous les lots compris dans le bâtiment B

Constituent des parties communes spéciales aux propriétaires des lots composant ledit bâtiment, celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de l'ensemble desdits propriétaires ou à plusieurs d'entre eux.

§4/ Parties communes spéciales à tous les lots compris dans le bâtiment A/B (Parking A/B)

Constituent des parties communes spéciales aux propriétaires des lots composant ledit bâtiment, celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de l'ensemble desdits propriétaires ou à plusieurs d'entre eux.

§5/ Parties communes spéciales à tous les lots compris dans le bâtiment C

Constituent des parties communes spéciales aux propriétaires des lots composant ledit bâtiment, celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de l'ensemble desdits propriétaires ou à plusieurs d'entre eux.

§6/ Parties communes spéciales à tous les lots compris dans le bâtiment D

Constituent des parties communes spéciales aux propriétaires des lots composant ledit bâtiment, celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de l'ensemble desdits propriétaires ou à plusieurs d'entre eux.

Accessoires aux parties communes

Sont accessoires aux parties communes, les droits immobiliers ci-après:

- Le droit de surélever les bâtiments et d'en affouiller le sol;
- Le droit d'édifier des bâtiments nouveaux sur les parties non construites du terrain qui sont choses communes;
- Le droit d'affouiller ces parties de terrain;
- Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

Indivisibilité des parties communes

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

CHAPITRE III

DÉFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

Les parties privatives sont constituées par les locaux et les espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division ci-après, sont compris dans la composition d'un lot et, comme tels, sont affectés à son usage exclusif et particulier

Elles comprennent, notamment, mais seulement si les choses énumérées s'y trouvent, et sans que cette énonciation soit limitative:

Les devantures, vitrines, rideaux de fer et stores des locaux avec leurs accessoires des locaux de bureaux et/ou d'activités professionnelles ou commerciales.

Les portes palières, les fenêtres, portes-fenêtres, les persiennes, volets ou stores, ainsi que leurs chambranles, leurs châssis, leurs accessoires et, d'une façon générale, les ouvertures et vues des locaux privatifs;

Les barres d'appui des fenêtres, les garde-corps des balcons, loggias et terrasses, à l'exclusion des parties en béton, pierres ou briques;

Les cloisons intérieures avec leurs portes;

Les plafonds et les planchers à l'exception de leur gros œuvre et des structures qui dépendent des parties communes;

Les carrelages, dalles, parquets et tous autres revêtements de sol;

Les enduits intérieurs des murs et des cloisons, quels qu'ils soient, les peintures et papiers peints;

Les canalisations sises à l'intérieur d'un local privatif et affectées à son usage exclusif; les appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent, les branchements et raccordements particuliers à un seul et même local privatif;

Les installations de chauffage et d'eau chaude se trouvant à l'intérieur de chaque local privatif et destinées à son usage exclusif;

Les installations sanitaires des salles de bains, des cabinets de toilette et des water-closets;

Les placards et penderies;

Tous les accessoires des parties privatives, tout ce qui concourt à l'aménagement et à la décoration intérieure;

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

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS DIVERSES

Par exception aux principes ci-dessus énoncés, les cloisons et éléments séparatifs entre locaux privatifs sont, sauf s'ils font partie du gros-œuvre, mitoyens entre les copropriétaires voisins.

TITRE II

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Il est ici précisé que:

⇒ Que les plans ayant servi à l'établissement de l'état descriptif de division, ci-après, ont été établis par le CABINET SIRAGUSA, géomètre – expert D.P.L.G., à MONTPELLIER (Hérault), 17, rue Colin, et sont demeurés ci-annexés, après mention, à savoir:

- Plan de masse
- Plan Parking A-B niveau R-1
- Plan bâtiments A et B niveau RDC
- Plan bâtiments A et B niveau R+1
- Plan bâtiments A et B niveau R+2
- Plan bâtiments A et B niveau R+3
- Plan bâtiment C – bâtiment D niveau RDC
- Plan bâtiment C – bâtiment D niveau R+1

⇒ L'état descriptif de division a été établi et que les quotes-parts de parties communes ont été calculées par le CABINET SIRAGUSA, géomètre - expert D.P.L.G., à MONTPELLIER (Hérault), 17, rue Colin, ainsi qu'il suit:

PRINCIPES DE REPARTITION DES QUOTES-PARTS DES PARTIES COMMUNES ET DES CHARGES DE COPROPRIETE

QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES et REPARTITION DES CHARGES GENERALES RELATIVES A LA CONSERVATION, A L'ENTRETIEN ET A L'ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES DE LA RESIDENCE

Répartition proportionnelle à la surface réelle de chaque lot privatif y compris les annexes (balcon, terrasse, etc...) pondérée par les coefficients de situation et de consistance tels qu'ils résultent des tableaux ci-dessous:

COEFFICIENTS DE SITUATION					COEFFICIENTS DE CONSISTANCE	
ETAGE (appartement)	COEF Avec soc.	COEF Sans soc.	EXPOSITION (séjour)	COEF	NATURE DES LOTS	COEF
Niveau RDC	0,90	0,85	Nord/Nord-Est	0,975	Appartement	1,00
Niveau R+1	0,95	1,00	Nord-Est/Est	0,975	Balcon	0,30
Niveau R+2	1,00		Nord-Ouest/Ouest	0,975	Terrasse	0,20
Niveau R+3	1,00		Sud-Est/Est	1,025	Cour de service	0,20
			Sud-Ouest/Ouest	1,025	Parking	0,35
			Sud-Ouest	1,050	Parking Extérieur	0,30
			Sud/Sud-Est	1,075		
			Sud/Sud-Ouest	1,075		

Supportées par tous les lots de la copropriété (N° 1 à 254 – 301 à 316 – 401 à 420 – 501 593) et calculées en 10 000èmes.

14

S.N.C. LES PORTES DU CANAL

Résidence

LES PORTES DU CANAL

Z.A.C. DE LA CROIX BONNET - 78 560 BOIS D'ARCY

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

ET

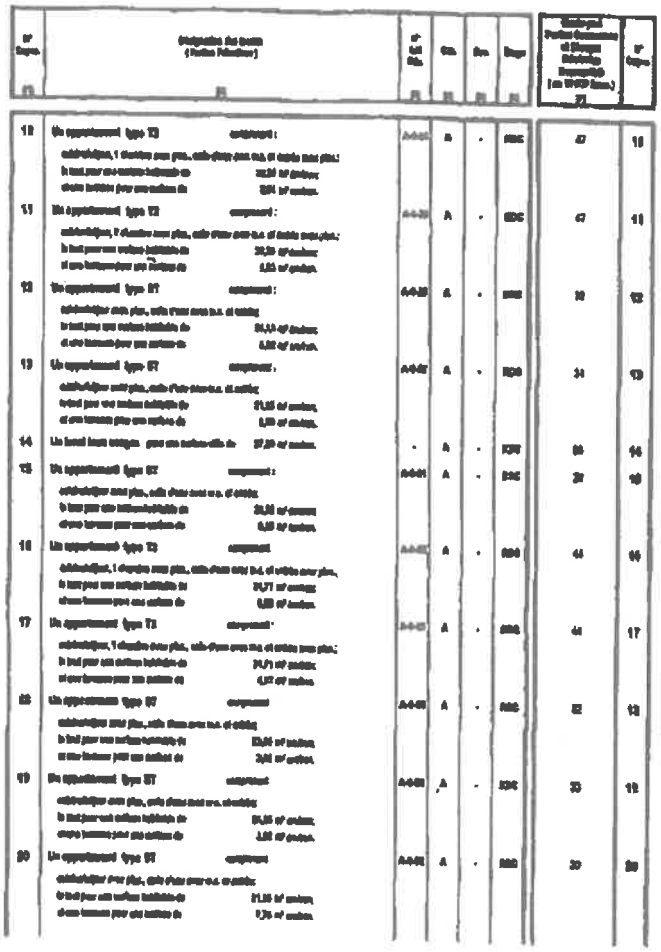
RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

N° Logt.	Désignation des locaux (Portes d'Entrées)	N° Lot Gén.	Bât.	Esc.	Etage	Quotes-Parts Générales et Quotes-Parts Spéciales (en 10 000 ièmes)	N° Logt.
1	Un local sous-sol [illegible]	-	A	-	SS	32	1
	dans l'entrée pour une surface de 4,50 m² environ.						
2	Un local sous-sol [illegible]	-	A	-	SS	32	2
3	Un appartement type T2 comprenant	A-0-03	A	-	RDC	47	3
	entrée/séjour, 1 chambre avec placards, salle d'eau avec w.c. (3,00 m²), avec placards,						
	le tout pour une surface habitable de 33,50 m² environ;						
	et une terrasse pour une surface de 5,00 m² environ.						
4	Un local sous-sol [illegible]	-	A	-	SS	17	4
	dans l'entrée pour une surface de 4,00 m² environ.						
5	Un appartement type T2 comprenant :	A-0-13	A	-	RDC	48	5
	entrée/séjour, 1 chambre avec placards, salle d'eau avec w.c. et cuisine avec placards,						
	le tout pour une surface habitable de 33,50 m² environ;						
	d'une terrasse pour une surface de 5,00 m² environ.						
6	Un appartement type T2 comprenant :	A-0-23	A	-	RDC	37	6
	entrée/séjour avec placards, salle d'eau avec w.c. et cuisine,						
	le tout pour une surface habitable de 31,50 m² environ;						
	et une terrasse pour une surface de 7,00 m² environ.						
7	Un appartement type T2 comprenant :	A-0-31	A	-	RDC	40	7
	entrée/séjour, 1 chambre avec placards, salle d'eau avec w.c. et cuisine avec placards,						
	le tout pour une surface habitable de 32,50 m² environ;						
	d'une terrasse pour une surface de 6,50 m² environ.						
8	Un appartement type T2 comprenant :	A-0-41	A	-	RDC	47	8
	entrée/séjour, 1 chambre avec placards, salle d'eau avec w.c. et cuisine avec placards,						
	le tout pour une surface habitable de 33,50 m² environ;						
	d'une terrasse pour une surface de 5,00 m² environ.						
9	Un appartement type T2 comprenant :	A-0-53	A	-	RDC	31	9
	entrée/séjour avec placards, salle d'eau avec w.c. et cuisine,						
	le tout pour une surface habitable de 31,50 m² environ;						
	d'une terrasse pour une surface de 7,00 m² environ.						

Dressé par le CABINET [illegible], Géomètre-Expert D.P.L.G. [illegible] Tél. 04.67.[illegible] Télécopie 04.67.[illegible]

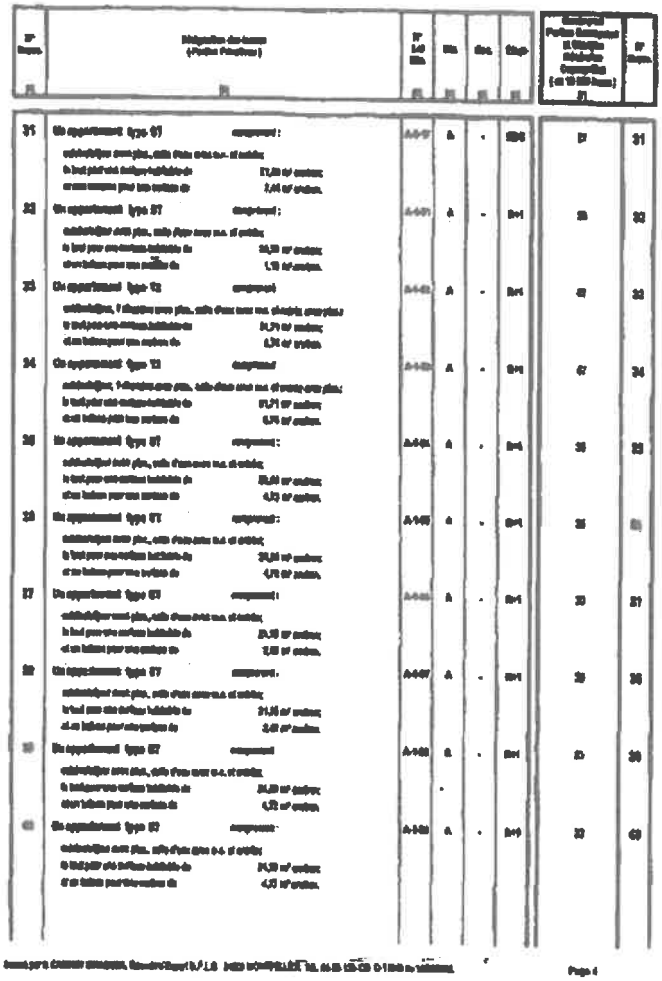
Page 1

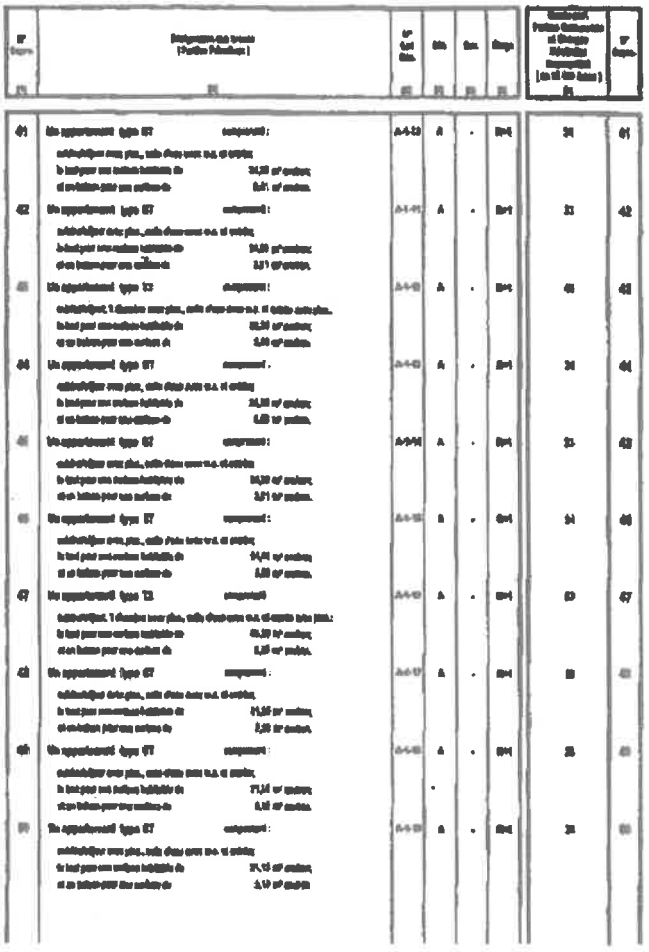
15

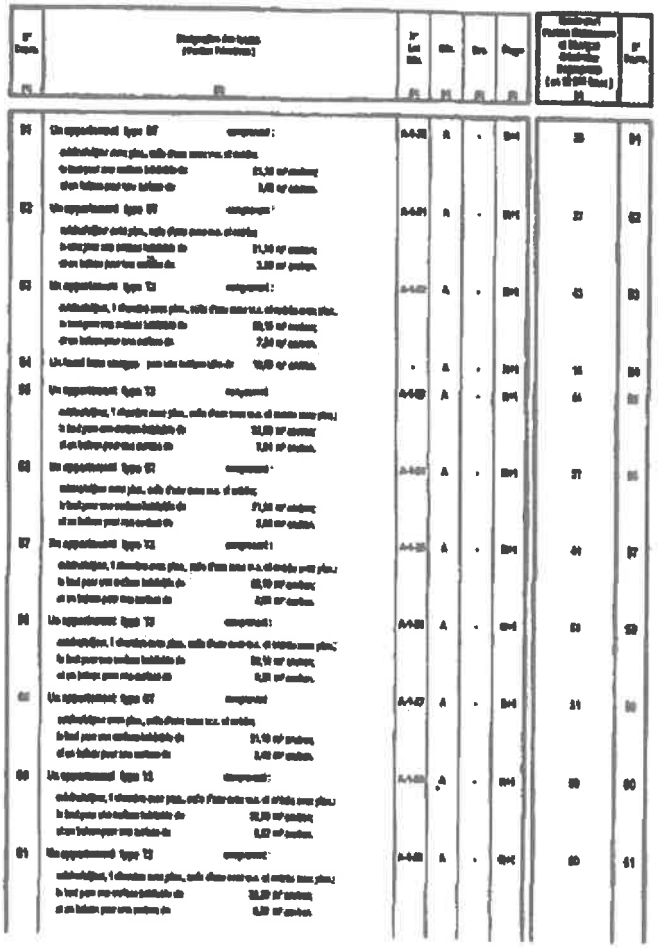


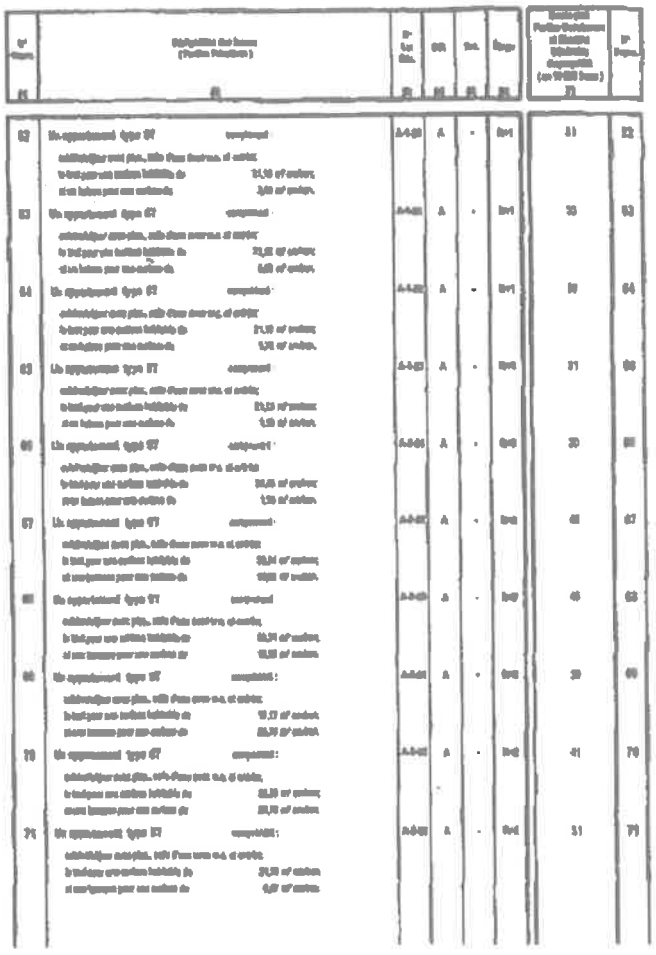
N° Repère	Désignation détaillée (Portes Palières)	N° Lot Mix.	Mix.	Qté	Rapp.	Portes Coulissantes et Battantes Coupe-feu (en 10-03-0mm.)	N° Ouvr.
21	Un appartement type B7 comprenant salle d'eau avec plan, salle d'eau avec w.c. et cuisine, le tout pour une surface habitable de 71,10 m² environ, dont terrasse pour une surface de 7,70 m² environ.	A-0-20	A	-	R+2	39	21
22	Un appartement type B7 comprenant salle d'eau avec plan, salle d'eau avec w.c. et cuisine, le tout pour une surface habitable de 74,20 m² environ dont terrasse pour une surface de 5,61 m² environ.	A-0-21	A	-	R+2	31	22
23	Un appartement type B7 comprenant salle d'eau avec plan, salle d'eau avec w.c. et cuisine, le tout pour une surface habitable de 74,20 m² environ; et une terrasse pour une surface de 5,61 m² environ.	A-0-22	A	-	R+2	31	23
24	Un appartement type B7 comprenant salle d'eau avec plan, salle d'eau avec w.c. et cuisine, le tout pour une surface habitable de 74,20 m² environ; et une terrasse pour une surface de 5,61 m² environ.	A-0-23	A	-	R+2	31	24
25	Un appartement type B7 comprenant salle d'eau avec plan, salle d'eau avec w.c. et cuisine, le tout pour une surface habitable de 74,20 m² environ; et une terrasse pour une surface de 5,61 m² environ.	A-0-24	A	-	R+2	31	25
26	Un appartement type T3 comprenant salle de bains, 2 chambres avec plan, salle d'eau avec w.c. et cuisine avec plan, le tout pour une surface habitable de 63,30 m² environ; et une terrasse pour une surface de 5,61 m² environ.	A-0-25	A	-	R+2	42	26
27	Un appartement type B7 comprenant salle d'eau avec plan, salle d'eau avec w.c. et cuisine, le tout pour une surface habitable de 74,20 m² environ; et une terrasse pour une surface de 5,61 m² environ.	A-0-26	A	-	R+2	31	27
28	Un appartement type B7 comprenant salle d'eau avec plan, salle d'eau avec w.c. et cuisine, le tout pour une surface habitable de 74,20 m² environ; et une terrasse pour une surface de 5,61 m² environ.	A-0-27	A	-	R+2	31	28
29	Un appartement type B7 comprenant salle d'eau avec plan, salle d'eau avec w.c. et cuisine, le tout pour une surface habitable de 74,20 m² environ; et une terrasse pour une surface de 5,61 m² environ.	A-0-28	A	-	R+2	31	29
30	Un appartement type T3 comprenant salle de bains, 2 chambres avec plan, salle d'eau avec w.c. et cuisine avec plan, le tout pour une surface habitable de 63,30 m² environ; et une terrasse pour une surface de 4,20 m² environ.	A-0-29	A	-	R+2	40	30

17





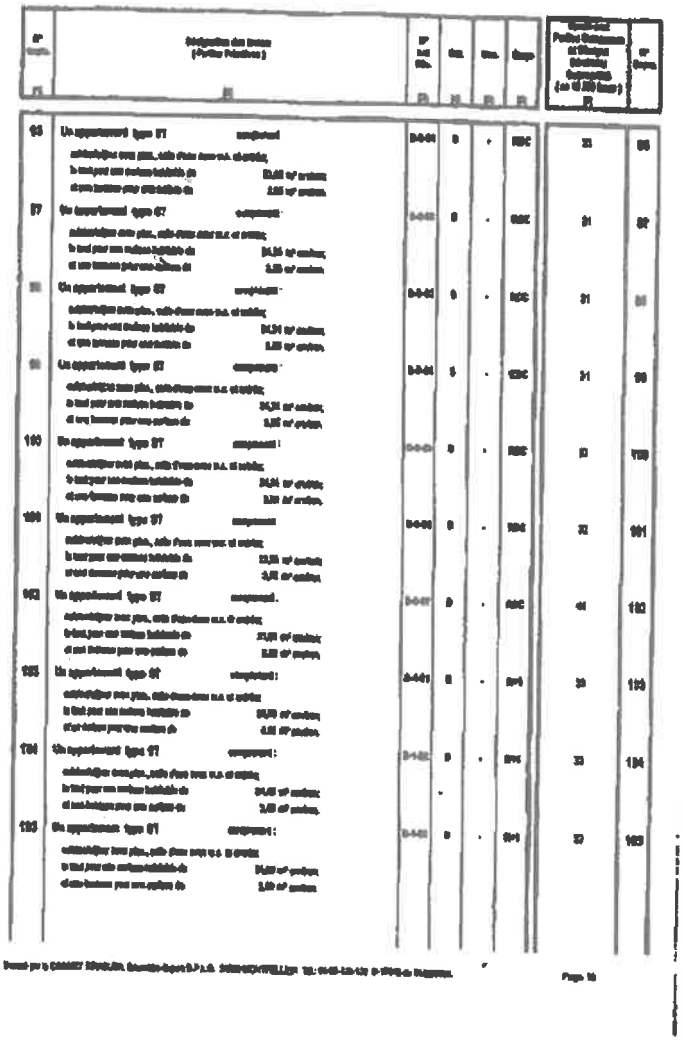




N° Repère.	Désignation des lots (Parties Privatives)	DPE N°	Gaz	Elec	Chauf	Surface Parties Communes et Parties Annexes Comprises (en M.C.R.R.Sols)	N° Repère.
72	Un appartement type G7 comprenant :	A-D-G7	A	-	Ind	31	72
	- Un lot pour une surface habitable de 71,10 m² environ - Un terrasse pour une surface de 6,57 m² environ.						
73	Un appartement type G7 comprenant :	A-D-G7	A	-	Ind	42	73
	- Un lot pour une surface habitable de 69,30 m² environ - Un terrasse pour une surface de 9,12 m² environ.						
74	Un appartement type G7 comprenant :	A-D-G7	A	-	Ind	31	74
	- Un lot pour une surface habitable de 71,10 m² environ - Une terrasse pour une surface de 6,57 m² environ.						
75	Un appartement type G7 comprenant :	A-D-G7	A	-	Ind	31	75
	- Un lot pour une surface habitable de 71,10 m² environ - Une terrasse pour une surface de 6,57 m² environ.						
76	Un appartement type G7 comprenant :	A-D-G7	A	-	Ind	31	76
	- Un lot pour une surface habitable de 71,10 m² environ - Une terrasse pour une surface de 6,57 m² environ.						
77	Un appartement type G7 comprenant :	A-D-G7	A	-	Ind	41	77
	- Un lot pour une surface habitable de 71,10 m² environ - Une terrasse pour une surface de 10,13 m² environ.						
78	Un appartement type G1 comprenant :	A-D-G1	A	-	Ind	26	78
	- Un lot pour une surface habitable de 71,10 m² environ. - Une terrasse pour une surface de 7,30 m² environ.						
79	Un appartement type G7 comprenant :	A-D-G7	A	-	Ind	35	79
	- Un lot pour une surface habitable de 71,10 m² environ - Un balcon pour une surface de 6,57 m² environ.						
80	Un appartement type G7 comprenant :	A-D-G7	A	-	Ind	32	80
	- Un lot pour une surface habitable de 71,10 m² environ - Un balcon pour une surface de 5,55 m² environ.						
81	Un appartement type G7 comprenant :	A-D-G7	A	-	Ind	33	81
	- Un lot pour une surface habitable de 71,10 m² environ - Un terrasse pour une surface de 6,01 m² environ.						

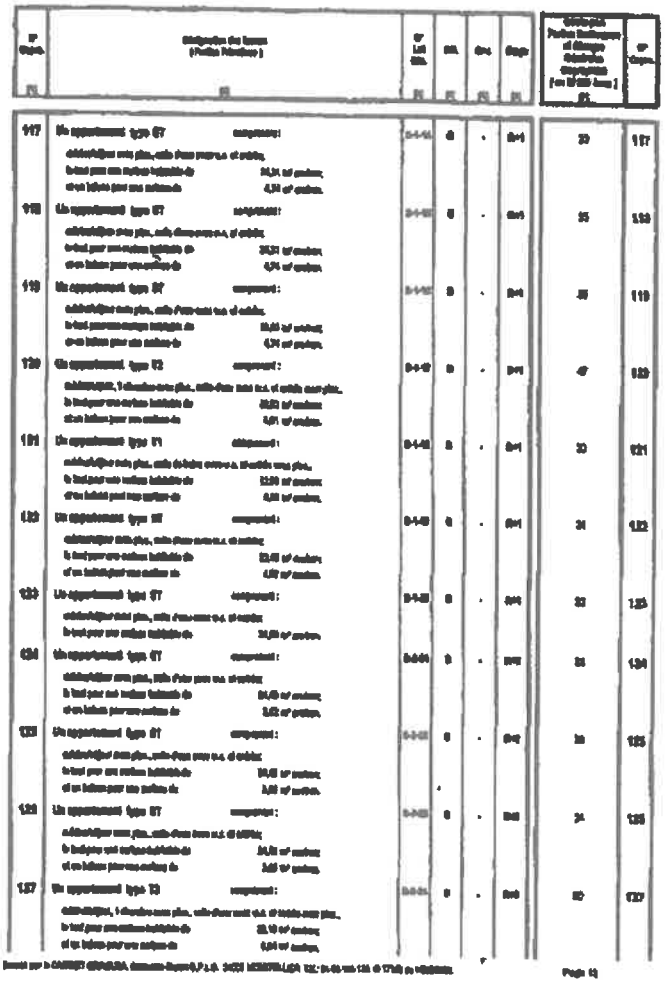
N° repère	Désignation des travaux (Portée Détaillée)	N° Art. DQE	Unité	Quantité	Prix unitaire	Montant (Prix Forfaitaire et Unitaire Quantitatif) (en DZD Hors Taxe)	N° Page
02	Un appartement type F7 composé :	4-5-07	A	-	0+0	00	02
	subdivisé en sous plan, telle que sous sol, rez-de-chaussée,						
	le tout pour une surface habitable de 71,13 m² environ;						
	sous terrasse pour une surface de 6,00 m² environ.						
03	Un appartement type F7 composé :	4-5-14	A	-	0+0	41	03
	subdivisé en sous plan, telle que sous sol, rez-de-chaussée,						
	le tout pour une surface habitable de 10,34 m² environ;						
	sous terrasse pour une surface de 6,00 m² environ.						
04	Un local bas usages pour une surface utile de 11,00 m² environ.	-	A	-	0+0	17	04
05	Un appartement type F7 composé :	4-5-13	A	-	0+0	40	05
	subdivisé en sous plan, telle que sous sol, rez-de-chaussée,						
	le tout pour une surface habitable de 17,00 m² environ;						
	sous terrasse pour une surface de 6,00 m² environ.						
06	Un appartement type F7 composé :	4-5-11	A	-	0+0	34	06
	subdivisé en sous plan, telle que sous sol, rez-de-chaussée,						
	le tout pour une surface habitable de 71,13 m² environ;						
	sous terrasse pour une surface de 6,00 m² environ.						
07	Un appartement type F7 composé :	4-5-01	A	-	0+0	34	07
	subdivisé en sous plan, telle que sous sol, rez-de-chaussée,						
	le tout pour une surface habitable de 71,13 m² environ;						
	sous terrasse pour une surface de 6,00 m² environ.						
08	Un appartement type F7 composé :	4-5-02	A	-	0+0	34	08
	subdivisé en sous plan, telle que sous sol, rez-de-chaussée,						
	le tout pour une surface habitable de 71,13 m² environ;						
	sous terrasse pour une surface de 6,00 m² environ.						
09	Un appartement type F7 composé :	4-5-03	A	-	0+0	33	09
	subdivisé en sous plan, telle que sous sol, rez-de-chaussée,						
	le tout pour une surface habitable de 71,13 m² environ;						
	sous terrasse pour une surface de 6,00 m² environ.						
10	Un local bas usages pour une surface utile de 24,00 m² environ.	-	B	-	0+0	30	10
11	Un local bas usages pour une surface utile de 15,00 m² environ.	-	B	-	0+0	45	11
12	Un local bas usages pour une surface utile de 100,00 m² environ;	-	B	-	0+0	300	12
	une terrasse pour une surface de 100,00 m² environ;						
	et une cour de service pour une surface de 100,00 m² environ.						
13	Un local bas usages pour une surface utile de 25,00 m² environ.	-	B	-	0+0	43	13
14	Un local bas usages pour une surface utile de 6,00 m² environ.	-	B	-	0+0	6	14
15	Un local bas usages pour une surface utile de 57,00 m² environ;	-	B	-	0+0	87	15
	et une terrasse pour une surface de 51,00 m² environ.						

23



N° Logt.	Désignation des locaux (Parties Privatives)	RDC N°	Ets.	Mois.	Etage	Quotes-parts Parties Communes et Charges Générales (en 10.000èmes)	N° Etage
93	Un appartement type T1 comprenant entièrement sur plan, situé dans une R.D.C. et comprenant le tout pour une surface habitable de 24,00 m² environ et une terrasse pour une surface de 3,00 m² environ.	0-0-01	0	-	RDC	31	00
97	Un appartement type T1 comprenant entièrement sur plan, situé dans une R.D.C. et comprenant le tout pour une surface habitable de 24,00 m² environ; et une terrasse pour une surface de 3,00 m² environ.	0-0-02	0	-	RDC	31	00
91	Un appartement type T1 comprenant entièrement sur plan, situé dans une R.D.C. et comprenant le tout pour une surface habitable de 24,00 m² environ; et une terrasse pour une surface de 3,00 m² environ.	0-0-03	0	-	RDC	31	00
99	Un appartement type T1 comprenant entièrement sur plan, situé dans une R.D.C. et comprenant le tout pour une surface habitable de 24,00 m² environ; et une terrasse pour une surface de 3,00 m² environ.	0-0-04	0	-	RDC	31	00
100	Un appartement type T1 comprenant entièrement sur plan, situé dans une R.D.C. et comprenant le tout pour une surface habitable de 24,00 m² environ; et une terrasse pour une surface de 3,00 m² environ.	0-0-05	0	-	RDC	31	100
101	Un appartement type T1 comprenant entièrement sur plan, situé dans une R.D.C. et comprenant le tout pour une surface habitable de 23,00 m² environ; et une terrasse pour une surface de 3,00 m² environ.	0-0-06	0	-	RDC	32	101
102	Un appartement type T2 comprenant entièrement sur plan, situé dans une R.D.C. et comprenant le tout pour une surface habitable de 37,00 m² environ; et une terrasse pour une surface de 3,00 m² environ.	0-0-07	0	-	RDC	44	102
103	Un appartement type T1 comprenant entièrement sur plan, situé dans une R.D.C. et comprenant le tout pour une surface habitable de 24,00 m² environ; et une terrasse pour une surface de 4,00 m² environ.	0-0-01	0	-	R+1	31	103
104	Un appartement type T1 comprenant entièrement sur plan, situé dans une R.D.C. et comprenant le tout pour une surface habitable de 24,00 m² environ; et une terrasse pour une surface de 3,00 m² environ.	0-0-02	0	-	R+1	31	104
105	Un appartement type T1 comprenant entièrement sur plan, situé dans une R.D.C. et comprenant le tout pour une surface habitable de 24,00 m² environ; et une terrasse pour une surface de 3,00 m² environ.	0-0-03	0	-	R+1	31	105

N°	Désignation des locaux (Portes Fenêtres)	Etat de l'art	Nb.	Orn.	Etage	Surface Habitable Totale Estimée et Etage Générale Appartement (en M² Loi Carrez)	N°
106	Un appartement type T3 composé :		3	-	R+1	67	106
	- entrée/dégt., 1 chambre avec placard, salle d'eau avec w.c. et baignoire avec placard,						
	- le tout pour une surface habitable de 59,30 m² environ,						
	- et une terrasse pour une surface de 9,20 m² environ.						
107	Un appartement type T3 composé :		3	-	R+1	68	107
	- entrée/dégt avec placard, salle d'eau avec w.c. et baignoire,						
	- le tout pour une surface habitable de 61,80 m² environ,						
	- et une terrasse pour une surface de 10,20 m² environ.						
108	Un appartement type T2 composé :		2	-	R+1	38	108
	- entrée/dégt avec placard, salle d'eau avec w.c. et baignoire,						
	- le tout pour une surface habitable de 39,80 m² environ,						
	- et une terrasse pour une surface de 4,80 m² environ.						
109	Un appartement type T2 composé :		2	-	R+1	38	109
	- entrée/dégt avec placard, salle d'eau avec w.c. et baignoire,						
	- le tout pour une surface habitable de 39,80 m² environ,						
	- et une terrasse pour une surface de 4,80 m² environ.						
110	Un appartement type T2 composé :		2	-	R+1	38	110
	- entrée/dégt avec placard, salle d'eau avec w.c. et baignoire,						
	- le tout pour une surface habitable de 39,80 m² environ,						
	- et une terrasse pour une surface de 4,80 m² environ.						
111	Un local type garage pour une surface utile de 15,00 m² environ.		0	-	R+1	21	111
112	Un appartement type T2 composé :		2	-	R+1	39	112
	- entrée/dégt, 1 chambre avec placard, salle d'eau avec w.c. et baignoire avec placard,						
	- le tout pour une surface habitable de 39,20 m² environ,						
	- et une terrasse pour une surface de 4,80 m² environ.						
113	Un appartement type T2 composé :		2	-	R+1	40	113
	- entrée/dégt, 1 chambre avec placard, salle d'eau avec w.c. et baignoire avec placard,						
	- le tout pour une surface habitable de 39,80 m² environ,						
	- et une terrasse pour une surface de 4,80 m² environ.						
114	Un appartement type T1 composé :		1	-	R+1	33	114
	- entrée/dégt avec placard, salle d'eau avec w.c. et baignoire,						
	- le tout pour une surface habitable de 31,80 m² environ,						
	- et une terrasse pour une surface de 3,50 m² environ.						
115	Un appartement type T1 composé :		1	-	R+1	33	115
	- entrée/dégt avec placard, salle d'eau avec w.c. et baignoire,						
	- le tout pour une surface habitable de 31,80 m² environ,						
	- et une terrasse pour une surface de 3,50 m² environ.						
116	Un appartement type T2 composé :		2	-	R+1	38	116
	- entrée/dégt avec placard, salle d'eau avec w.c. et baignoire,						
	- le tout pour une surface habitable de 39,20 m² environ,						
	- et une terrasse pour une surface de 4,80 m² environ.						

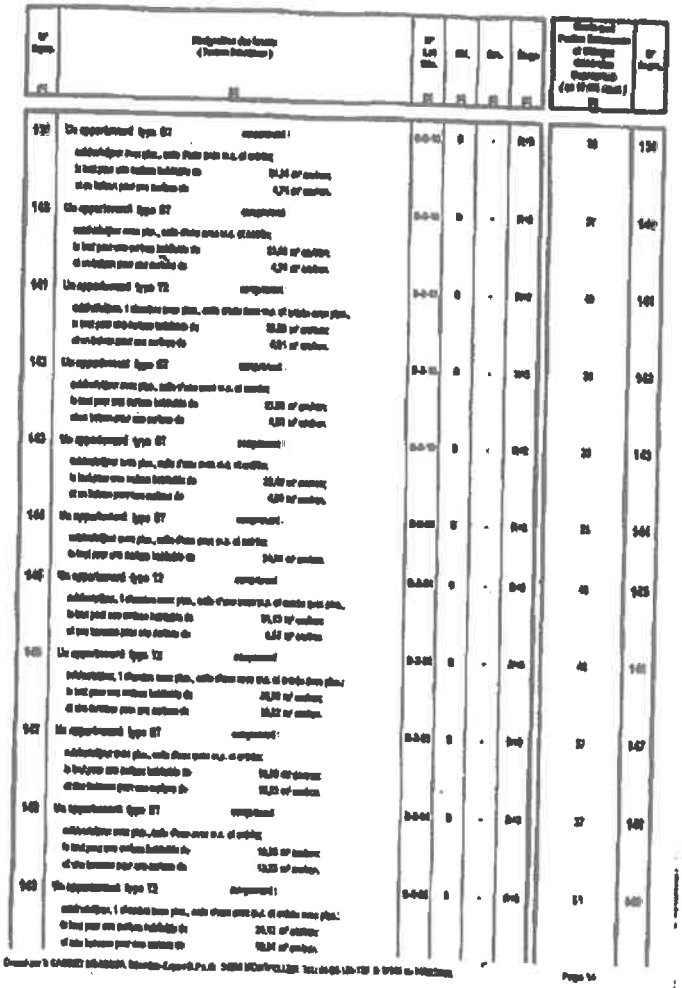


N° Objets.	Désignation des travaux (Postes Détaillés)	Les N° des...	Nbre.	Coef.	Unité	Quantités Partielles Développées et Chiffrées Détaillées Comptabilisées [ou Quantité Globale]	N° Objets.
[1]	[2]	[3]	[4]	[5]	[6]	[7]	[8]
117	Un appartement type G7 comprenant :	0-1-11	6	-	0+1	30	117
	- chambre(s) avec placards, salle d'eau avec w.c. et cuisine,						
	- le tout pour une surface habitable de 94,34 m² environ,						
	- et un balcon pour une surface de 4,34 m² environ.						
118	Un appartement type G7 comprenant :	0-1-12	6	-	0+1	30	118
	- chambre(s) avec placards, salle d'eau avec w.c. et cuisine,						
	- le tout pour une surface habitable de 94,34 m² environ,						
	- et un balcon pour une surface de 4,34 m² environ.						
119	Un appartement type G7 comprenant :	0-1-13	6	-	0+1	30	119
	- chambre(s) avec placards, salle d'eau avec w.c. et cuisine,						
	- le tout pour une surface habitable de 94,34 m² environ,						
	- et un balcon pour une surface de 4,34 m² environ.						
120	Un appartement type T2 comprenant :	0-1-14	6	-	0+1	42	120
	- chambre(s), 1 chambre avec placards, salle d'eau avec w.c. et cuisine avec placards,						
	- le tout pour une surface habitable de 59,82 m² environ,						
	- et un balcon pour une surface de 4,81 m² environ.						
121	Un appartement type T1 comprenant :	0-1-15	5	-	0+1	35	121
	- chambre(s) avec placards, salle de bains avec w.c. et cuisine avec placards,						
	- le tout pour une surface habitable de 52,00 m² environ,						
	- et un balcon pour une surface de 4,81 m² environ.						
122	Un appartement type G6 comprenant :	0-1-16	6	-	0+1	36	122
	- chambre(s) avec placards, salle d'eau avec w.c. et cuisine,						
	- le tout pour une surface habitable de 83,40 m² environ,						
	- et un balcon pour une surface de 4,82 m² environ.						
123	Un appartement type G7 comprenant :	0-1-17	6	-	0+1	30	123
	- chambre(s) avec placards, salle d'eau avec w.c. et cuisine,						
	- le tout pour une surface habitable de 94,34 m² environ,						
124	Un appartement type G7 comprenant :	0-0-01	6	-	0+0	30	124
	- chambre(s) avec placards, salle d'eau avec w.c. et cuisine,						
	- le tout pour une surface habitable de 94,40 m² environ,						
	- et un balcon pour une surface de 4,82 m² environ.						
125	Un appartement type G7 comprenant :	0-1-02	6	-	0+2	36	125
	- chambre(s) avec placards, salle d'eau avec w.c. et cuisine,						
	- le tout pour une surface habitable de 94,40 m² environ,						
	- et un balcon pour une surface de 4,82 m² environ.						
126	Un appartement type G7 comprenant :	0-1-03	6	-	0+3	24	126
	- chambre(s) avec placards, salle d'eau avec w.c. et cuisine,						
	- le tout pour une surface habitable de 94,34 m² environ,						
	- et un balcon pour une surface de 4,82 m² environ.						
127	Un appartement type T3 comprenant :	0-1-04	6	-	0+4	60	127
	- chambre(s), 2 chambres avec placards, salle d'eau avec w.c. et cuisine avec placards,						
	- le tout pour une surface habitable de 83,10 m² environ,						
	- et un balcon pour une surface de 4,84 m² environ.						

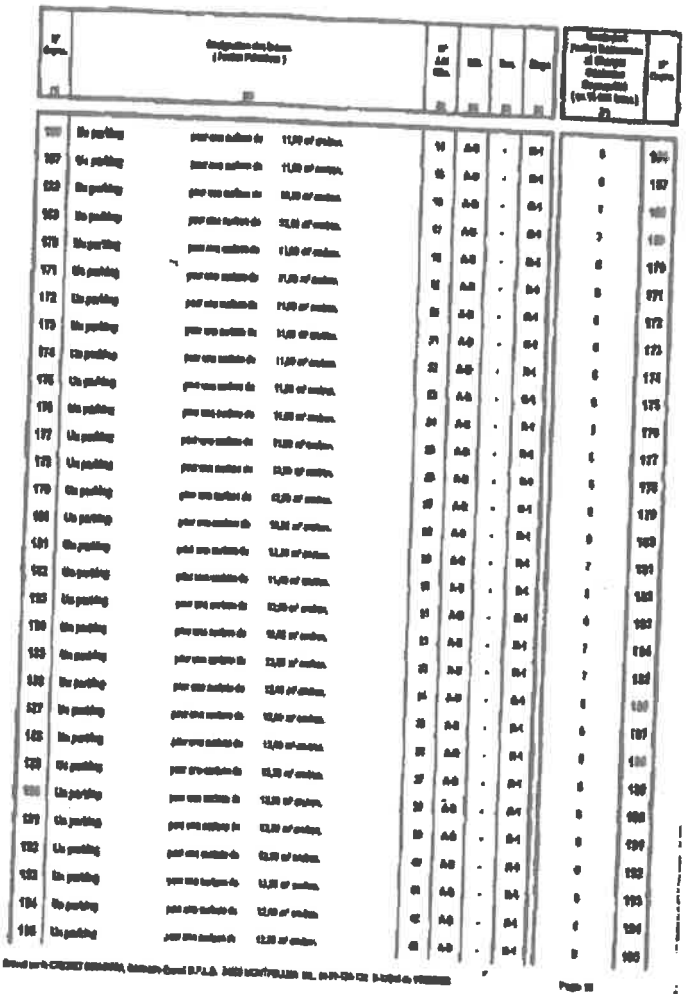
26

N° Bâtiment	Désignation des locaux (Parties Privatives)	N° de lot Bât.	Nbre	Etage	Quotes-parts Parties Communes Générales (en 10 000èmes)	N° Cellule
123	Un appartement type T3 comprenant :		3	-	540	51	123
	entrée/séjour, 1 chambre avec placard, salle d'eau avec w.c. et cuisine avec placard,						
	le tout pour une surface habitable de 57,20 m² environ;						
	et un balcon pour une surface de 8,91 m² environ.						
122	Un appartement type T2 comprenant :		2	-	340	32	122
	entrée/séjour avec plan, salle d'eau avec w.c. et cuisine,						
	le tout pour une surface habitable de 39,40 m² environ;						
	et un balcon pour une surface de 5,60 m² environ.						
116	Un appartement type T2 comprenant :		2	-	340	26	116
	entrée/séjour avec plan, salle d'eau avec w.c. et cuisine,						
	le tout pour une surface habitable de 39,40 m² environ;						
	et un balcon pour une surface de 5,60 m² environ.						
121	Un appartement type T2 comprenant :		2	-	340	37	121
	entrée/séjour avec plan, salle d'eau avec w.c. et cuisine,						
	le tout pour une surface habitable de 39,40 m² environ;						
	et un balcon pour une surface de 5,60 m² environ.						
132	Un local deux voitures pour une surface utile de 40,00 m² environ.		-	2	340	32	132
133	Un appartement type T2 comprenant :		2	-	340	42	133
	entrée/séjour, 1 chambre avec placard, salle d'eau avec w.c. et cuisine avec placard :						
	le tout pour une surface habitable de 34,22 m² environ;						
	et un balcon pour une surface de 5,60 m² environ.						
134	Un appartement type T3 comprenant :		3	-	540	43	134
	entrée/séjour, 1 chambre avec placard, salle d'eau avec w.c. et cuisine avec placard,						
	le tout pour une surface habitable de 52,27 m² environ;						
	et un balcon pour une surface de 8,91 m² environ.						
135	Un appartement type T2 comprenant :		2	-	340	35	135
	entrée/séjour avec plan, salle d'eau avec w.c. et cuisine,						
	le tout pour une surface habitable de 33,80 m² environ;						
	et un balcon pour une surface de 5,60 m² environ.						
136	Un appartement type T2 comprenant :		2	-	340	36	136
	entrée/séjour avec plan, salle d'eau avec w.c. et cuisine,						
	le tout pour une surface habitable de 34,20 m² environ;						
	et un balcon pour une surface de 5,60 m² environ.						
137	Un appartement type T2 comprenant :		2	-	340	38	137
	entrée/séjour avec plan, salle d'eau avec w.c. et cuisine,						
	le tout pour une surface habitable de 34,20 m² environ;						
	et un balcon pour une surface de 5,60 m² environ.						
138	Un appartement type T2 comprenant :		2	-	340	39	138
	entrée/séjour avec plan, salle d'eau avec w.c. et cuisine,						
	le tout pour une surface habitable de 34,20 m² environ;						
	et un balcon pour une surface de 5,60 m² environ.						

Page 13

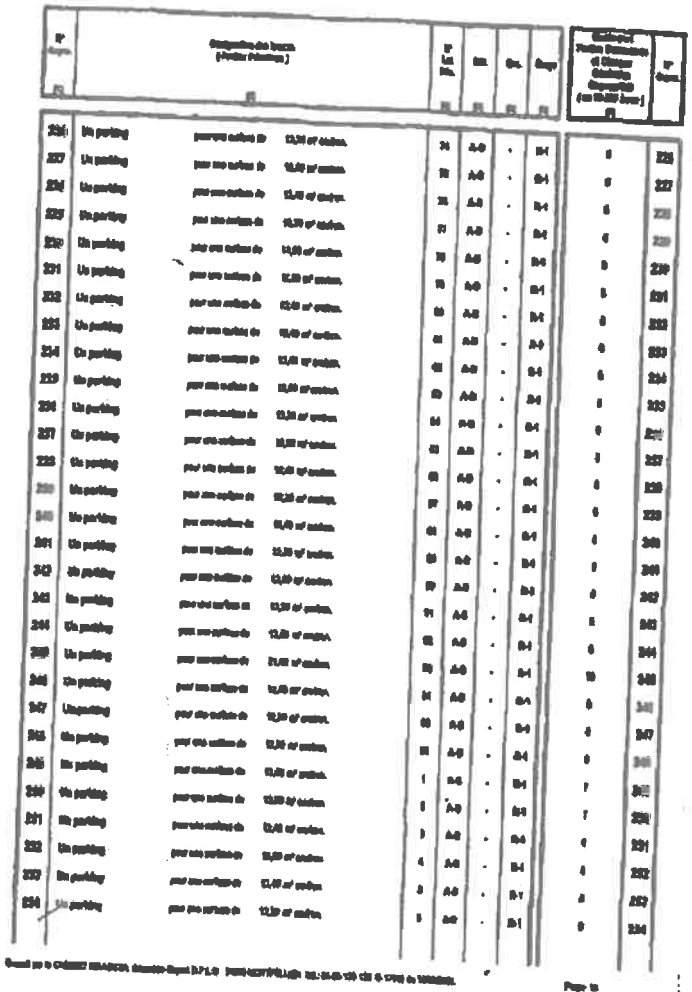


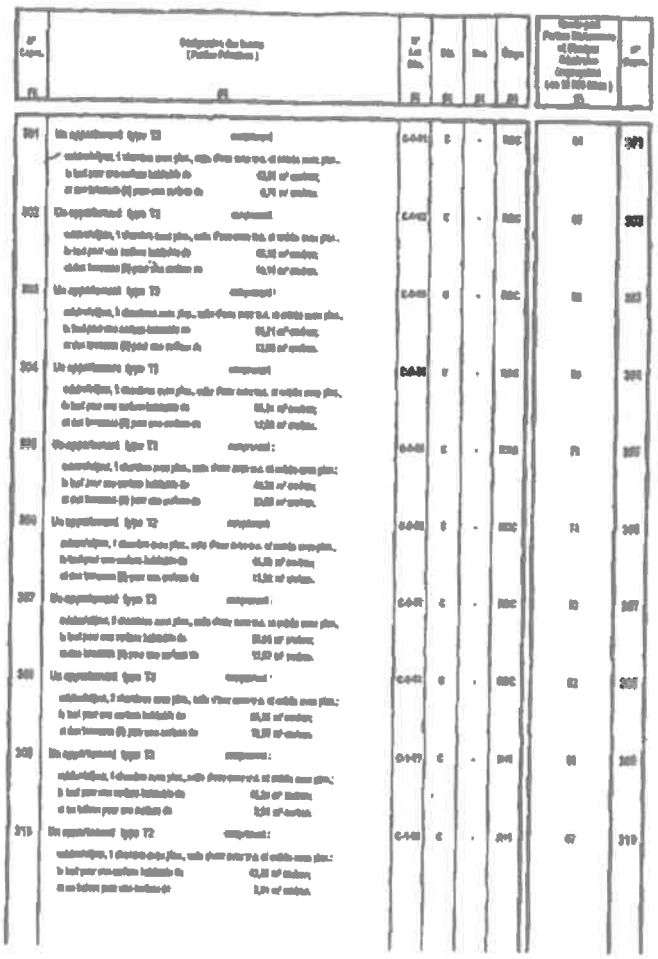
N° Repère	Désignation des lots (Parties Privatives)	N° Lot Bât.	Etg.	Ese.	Empl.	Quotes-Parts de Propriété et de Charges Générales (en 10 000èmes)	N° Repère
100	Un appartement type T2 comprenant :	0+0+01	0	-	0+0	42	100
	- salle de séjour, 1 chambre avec placard, salle d'eau avec wc, et entrée avec placard ;						
	- le tout pour une surface habitable de 39,00 m² environ ;						
	- et une terrasse pour une surface de 6,00 m² environ.						
101	Un local deux voitures pour une surface utile de 41,00 m² environ ;	-	0	-	0+0	10	101
	- dont terrasse pour une surface de 6,00 m² environ.						
102	Un appartement type T2 comprenant :	0+0+02	0	-	0+0	44	102
	- salle de séjour avec coin cuisine, salle d'eau avec wc et entrée ;						
	- le tout pour une surface habitable de 39,01 m² environ ;						
	- et une terrasse pour une surface de 11,24 m² environ.						
103	Un appartement type T2 comprenant :	0+0+03	0	-	0+0	42	103
	- salle de séjour avec coin cuisine, salle d'eau avec wc et entrée ;						
	- le tout pour une surface habitable de 39,01 m² environ ;						
	- et une terrasse pour une surface de 11,24 m² environ.						
104	Un appartement type T2 comprenant :	0+0+04	0	-	0+0	42	104
	- salle de séjour, 1 chambre avec placard, salle d'eau avec wc, et entrée avec placard,						
	- le tout pour une surface habitable de 34,01 m² environ ;						
	- et une terrasse pour une surface de 10,10 m² environ.						
105	Un local deux voitures pour une surface utile de 0,00 m² environ ;	-	0	-	0+0	10	105
	- dont terrasse pour une surface de 0,00 m² environ.						
106	Un appartement type T2 comprenant :	0+0+05	0	-	0+0	42	106
	- salle de séjour avec coin cuisine, salle d'eau avec wc, et entrée ;						
	- le tout pour une surface habitable de 37,70 m² environ ;						
	- dont terrasse pour une surface de 6,00 m² environ.						
107	Un appartement type T2 comprenant :	0+0+11	1	-	0+0	38	107
	- salle de séjour, 1 chambre avec placard, salle d'eau avec wc, et entrée avec placard,						
	- le tout pour une surface habitable de 34,00 m² environ ;						
	- et une terrasse pour une surface de 6,00 m² environ.						
108	Un appartement type T2 comprenant :	0+0+12	1	-	0+0	41	108
	- salle de séjour, 1 chambre avec placard, salle d'eau avec wc, et entrée avec placard,						
	- le tout pour une surface habitable de 33,20 m² environ ;						
	- et une terrasse pour une surface de 5,71 m² environ.						
109	Un parking pour une surface de 12,00 m² environ.	1	A+0	-	0+1	1	109
110	Un parking pour une surface de 11,00 m² environ.	0	A+0	-	0+1	0	110
111	Un parking pour une surface de 11,00 m² environ.	0	A+0	-	0+1	0	111
112	Un parking pour une surface de 11,00 m² environ.	10	A+0	-	0+1	1	112
113	Un parking pour une surface de 11,00 m² environ.	11	A+0	-	0+1	0	113
114	Un parking pour une surface de 11,00 m² environ.	12	A+0	-	0+1	0	114
115	Un parking pour une surface de 11,00 m² environ.	13	A+0	-	0+1	0	115



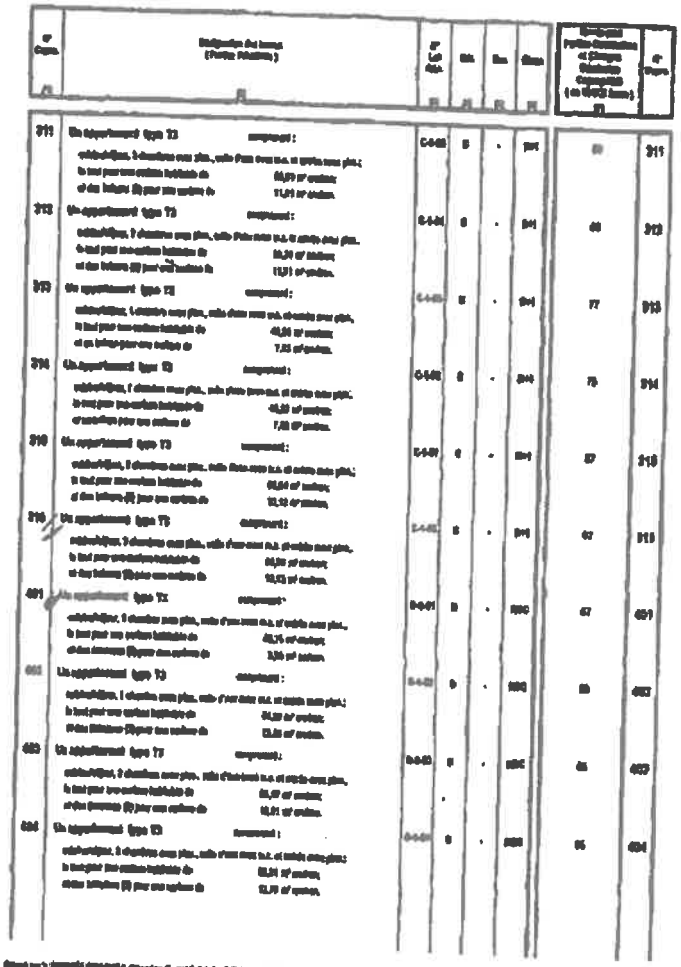
30

N° Plans	Désignation des travaux (Postes Principaux)	N° DQE	Unité	Qté	Chapitre	Montant Postes Forfaitaires et Unitaires Chapitre (en € HT 000 Euros)	N° Page
196	Un parking pour une surface de 13,50 m² environ.	01	A-0	-	0-1	0	196
197	Un parking pour une surface de 13,50 m² environ.	01	A-0	-	0-1	0	197
198	Un parking pour une surface de 13,50 m² environ.	01	A-0	-	0-1	0	198
199	Un parking pour une surface de 13,50 m² environ.	01	A-0	-	0-1	0	199
200	Un parking pour une surface de 11,50 m² environ.	01	A-0	-	0-1	0	200
201	Un parking pour une surface de 13,50 m² environ.	01	A-0	-	0-1	0	201
202	Un parking pour une surface de 13,50 m² environ.	01	A-0	-	0-1	0	202
203	Un parking pour une surface de 13,50 m² environ.	01	A-0	-	0-1	0	203
204	Un parking pour une surface de 13,50 m² environ.	01	A-0	-	0-1	0	204
205	Un parking pour une surface de 13,50 m² environ.	01	A-0	-	0-1	0	205
206	Un parking pour une surface de 13,50 m² environ.	01	A-0	-	0-1	0	206
207	Un parking pour une surface de 13,50 m² environ.	01	A-0	-	0-1	0	207
208	Un parking pour une surface de 13,50 m² environ.	01	A-0	-	0-1	0	208
209	Un parking pour une surface de 13,50 m² environ.	01	A-0	-	0-1	0	209
210	Un parking pour une surface de 13,50 m² environ.	01	A-0	-	0-1	0	210
211	Un parking pour une surface de 13,50 m² environ.	01	A-0	-	0-1	0	211
212	Un parking pour une surface de 24,00 m² environ.	01	A-0	-	0-1	11	212
213	Un parking pour une surface de 17,00 m² environ.	01	A-0	-	0-1	0	213
214	Un parking pour une surface de 13,50 m² environ.	01	A-0	-	0-1	0	214
215	Un parking pour une surface de 13,50 m² environ.	01	A-0	-	0-1	0	215
216	Un parking pour une surface de 13,50 m² environ.	01	A-0	-	0-1	0	216
217	Un parking pour une surface de 13,50 m² environ.	01	A-0	-	0-1	0	217
218	Un parking pour une surface de 13,50 m² environ.	01	A-0	-	0-1	0	218
219	Un parking pour une surface de 13,50 m² environ.	01	A-0	-	0-1	0	219
220	Un parking pour une surface de 13,50 m² environ.	01	A-0	-	0-1	0	220
221	Un parking pour une surface de 17,50 m² environ.	01	A-0	-	0-1	0	221
222	Un parking pour une surface de 13,50 m² environ.	01	A-0	-	0-1	0	222
223	Un parking pour une surface de 14,50 m² environ.	01	A-0	-	0-1	0	223
224	Un parking pour une surface de 14,10 m² environ.	01	A-0	-	0-1	0	224
225	Un parking pour une surface de 15,00 m² environ.	01	A-0	-	0-1	0	225



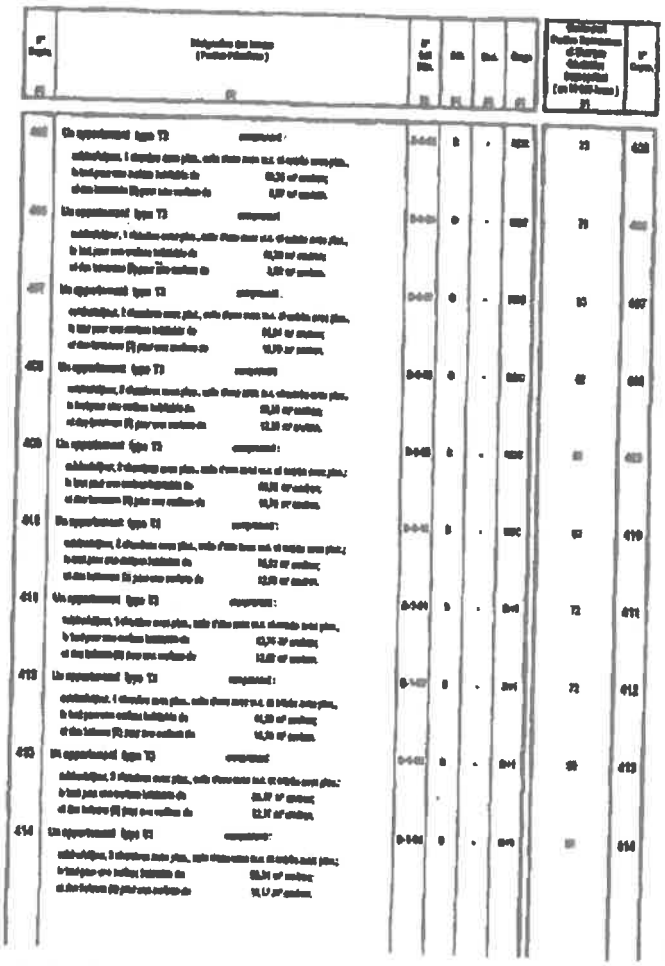


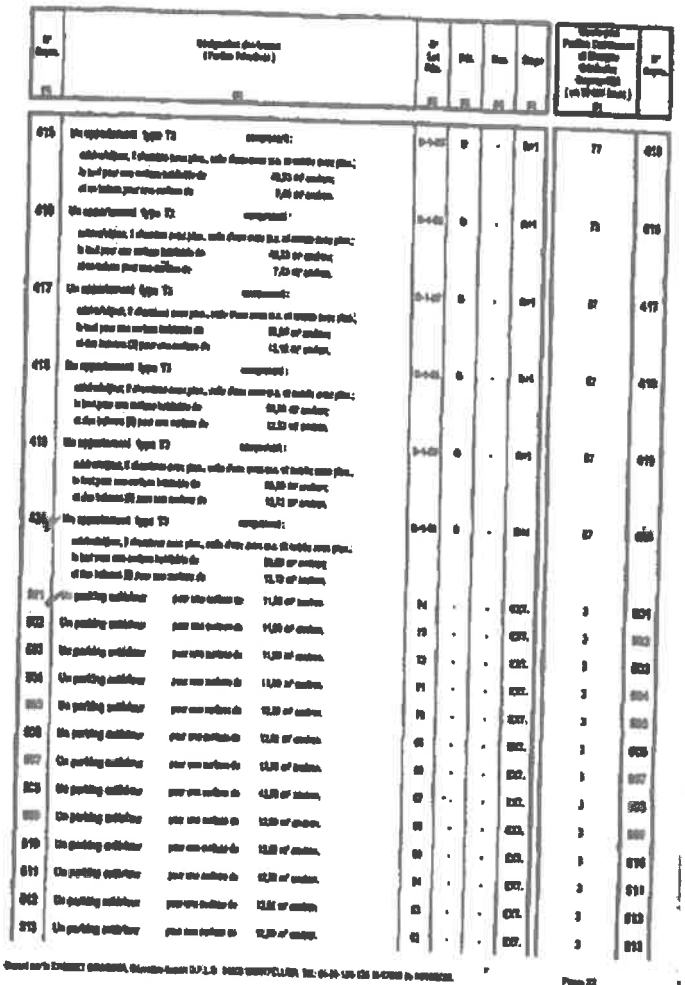
N° Cadre.	Désignation des locaux (Parties Privatives)	N° Lot Bât.	Bât.	Etage	Quotes-Parts Générales et Spéciales Ascenseurs (sur 10 000 dixièmes)	N° Plans.
301	Un appartement type T2 comprenant - au rez-de-chaussée, 1 chambre avec placard, salle d'eau avec wc, et entrée avec placard, - le tout pour une surface habitable de 43,50 m² environ, - et une terrasse (T) pour une surface de 6,70 m² environ.	0-0-01	C	-	RDC	01	301
302	Un appartement type T2 comprenant - au rez-de-chaussée, 1 chambre avec placard, salle d'eau avec wc, et entrée avec placard, - le tout pour une surface habitable de 43,50 m² environ, - et une terrasse (T) pour une surface de 6,70 m² environ.	0-0-02	C	-	RDC	02	302
303	Un appartement type T2 comprenant - au rez-de-chaussée, 1 chambre avec placard, salle d'eau avec wc, et entrée avec placard, - le tout pour une surface habitable de 43,50 m² environ, - et une terrasse (T) pour une surface de 6,70 m² environ.	0-0-03	C	-	RDC	03	303
304	Un appartement type T2 comprenant - au rez-de-chaussée, 1 chambre avec placard, salle d'eau avec wc, et entrée avec placard, - le tout pour une surface habitable de 43,50 m² environ, - et une terrasse (T) pour une surface de 6,70 m² environ.	0-0-04	C	-	RDC	04	304
305	Un appartement type T2 comprenant - au rez-de-chaussée, 1 chambre avec placard, salle d'eau avec wc, et entrée avec placard, - le tout pour une surface habitable de 43,50 m² environ, - et une terrasse (T) pour une surface de 6,70 m² environ.	0-0-05	C	-	RDC	05	305
306	Un appartement type T2 comprenant - au rez-de-chaussée, 1 chambre avec placard, salle d'eau avec wc, et entrée avec placard, - le tout pour une surface habitable de 43,50 m² environ, - et une terrasse (T) pour une surface de 6,70 m² environ.	0-0-06	C	-	RDC	06	306
307	Un appartement type T2 comprenant - au rez-de-chaussée, 1 chambre avec placard, salle d'eau avec wc, et entrée avec placard, - le tout pour une surface habitable de 43,50 m² environ, - et une terrasse (T) pour une surface de 6,70 m² environ.	0-0-07	C	-	RDC	07	307
308	Un appartement type T2 comprenant - au rez-de-chaussée, 1 chambre avec placard, salle d'eau avec wc, et entrée avec placard, - le tout pour une surface habitable de 43,50 m² environ, - et une terrasse (T) pour une surface de 6,70 m² environ.	0-0-08	C	-	RDC	08	308
309	Un appartement type T2 comprenant - au rez-de-chaussée, 1 chambre avec placard, salle d'eau avec wc, et entrée avec placard, - le tout pour une surface habitable de 43,50 m² environ, - et une terrasse pour une surface de 6,70 m² environ.	0-0-09	C	-	RDC	09	309
310	Un appartement type T2 comprenant - au rez-de-chaussée, 1 chambre avec placard, salle d'eau avec wc, et entrée avec placard, - le tout pour une surface habitable de 43,50 m² environ, - et une terrasse pour une surface de 6,70 m² environ.	0-0-10	C	-	RDC	10	310

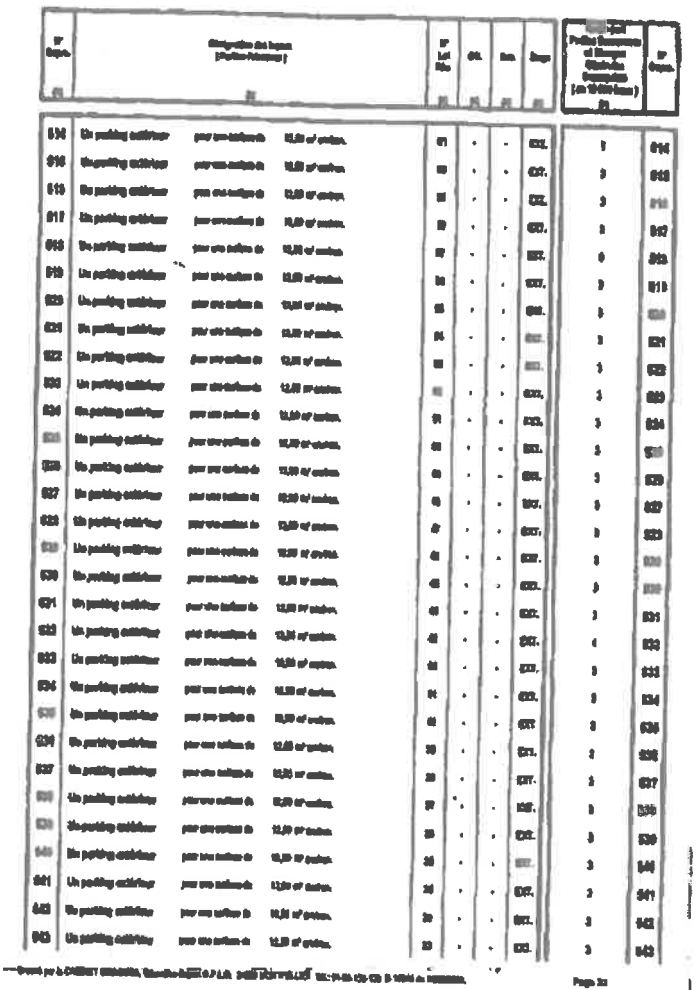


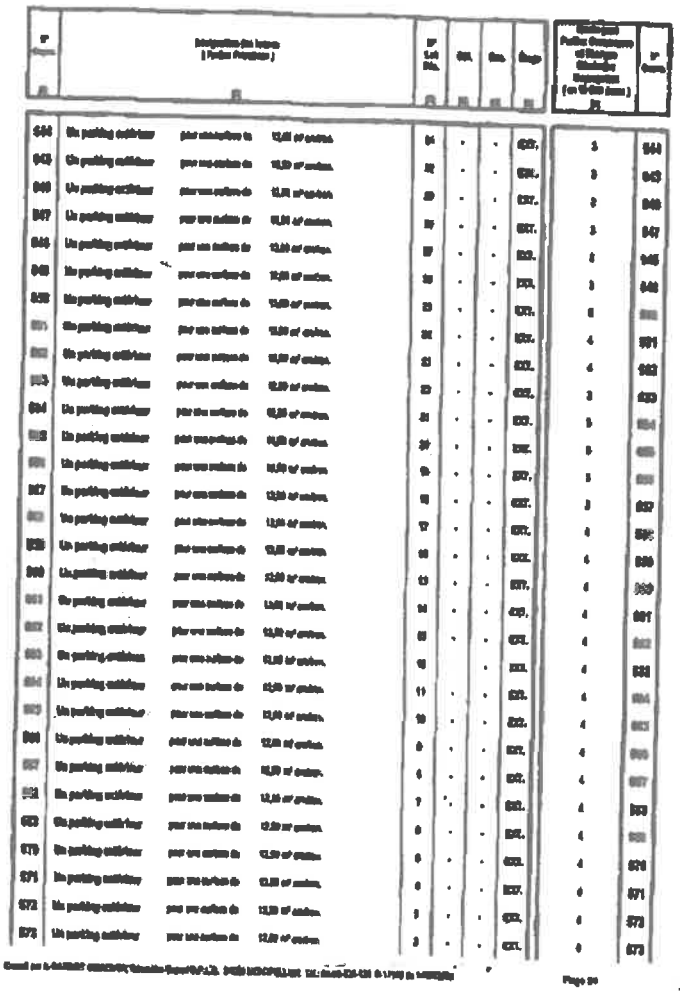
N° Cage.	Désignation des locaux (Pièces Annexes)	N° du Lot	Nbre	Exp.	Orient.	Surface Partie Commune et Espace Extérieur Commun (en m/m2 Surface)	N° Cage.
311	Un appartement type T3 comprenant :	C-0-03	3	-	SW	89	311
312	Un appartement type T3 comprenant :	C-0-04	3	-	SW	88	312
313	Un appartement type T3 comprenant :	C-0-05	3	-	SW	77	313
314	Un appartement type T3 comprenant :	C-0-06	3	-	SW	79	314
315	Un appartement type T3 comprenant :	C-0-07	3	-	SW	87	315
316	Un appartement type T3 comprenant :	C-0-08	3	-	SW	87	316
401	Un appartement type T3 comprenant :	D-0-01	3	-	SW	87	401
402	Un appartement type T3 comprenant :	D-0-02	3	-	SW	89	402
403	Un appartement type T3 comprenant :	D-0-03	3	-	SW	88	403
404	Un appartement type T3 comprenant :	D-0-04	3	-	SW	95	404

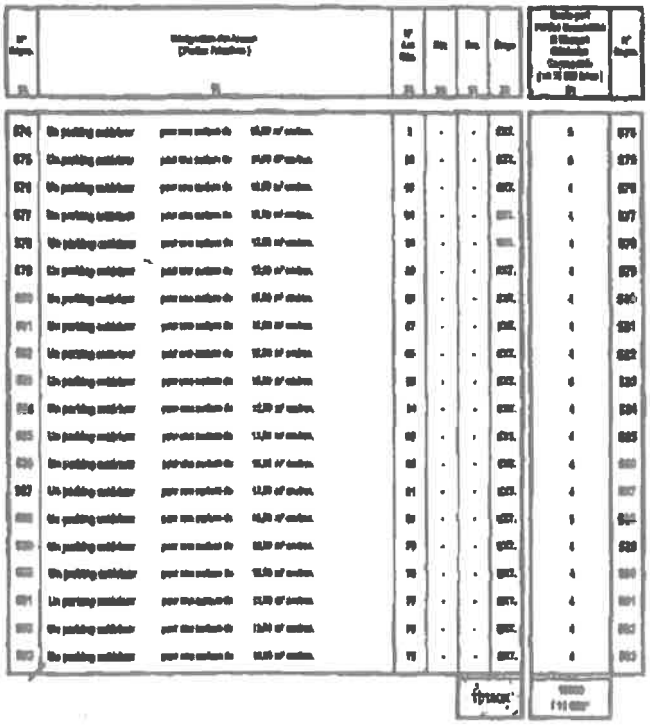
Page 33











S.N.C. LES PORTES DU CANAL

R é s i d e n c e

LES PORTES DU CANAL

Z.A.C. DE LA CROIX BONNET - 77 300 BOIS D'ARCY

N° lot	Bât.	Esc.	Etage	Désignation	Quotes-parts	Observations
1	A	-	RDC	Un local sous compris	10	
2	A	-	RDC	Un local sous compris	13	
3	A	-	RDC	Un appartement type T2	39	
4	A	-	RDC	Un local sous compris	17	
5	A	-	RDC	Un appartement type T3	49	
6	A	-	RDC	Un appartement type T1	27	
7	A	-	RDC	Un appartement type T2	40	
8	A	-	RDC	Un appartement type T2	42	
9	A	-	RDC	Un appartement type T1	31	
10	A	-	RDC	Un appartement type T2	42	
11	A	-	RDC	Un appartement type T2	42	
12	A	-	RDC	Un appartement type T1	30	
13	A	-	RDC	Un appartement type T1	31	
14	A	-	RDC	Un local sous compris	68	
15	A	-	RDC	Un appartement type T1	29	
16	A	-	RDC	Un appartement type T2	44	
17	A	-	RDC	Un appartement type T2	44	
18	A	-	RDC	Un appartement type T1	32	
19	A		RDC	Un appartement type T1	33	
20	A	-	RDC	Un appartement type T1	30	
21	A		RDC	Un appartement type T1	30	
22	A	-	RDC	Un appartement type T1	31	
23	A	-	RDC	Un appartement type T1	31	
24	A	-	RDC	Un appartement type T1	31	
25	A		RDC	Un appartement type T1	31	
26	A	-	RDC	Un appartement type T2	42	
27	A	-	RDC	Un appartement type T1	31	
28	A	-	RDC	Un appartement type T1	31	

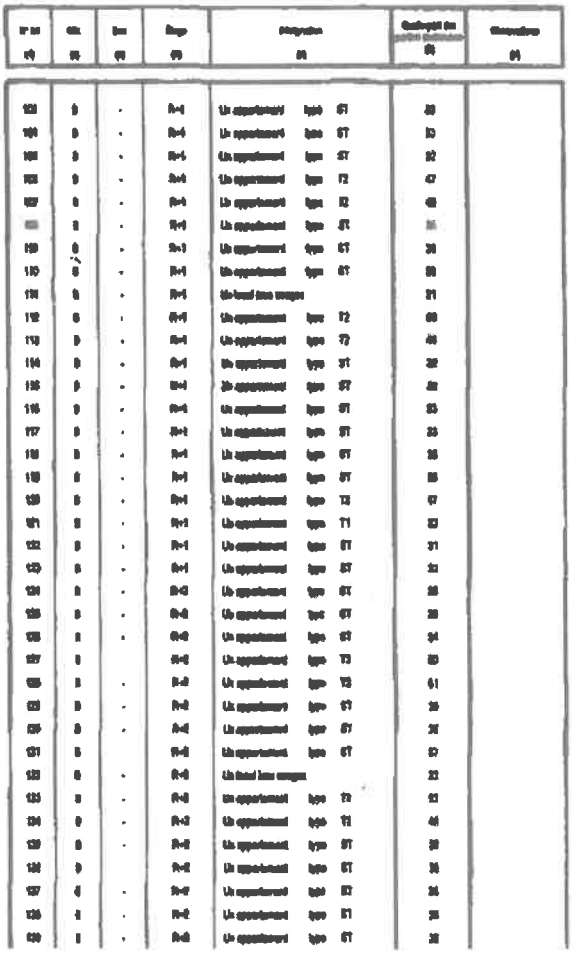
40

N° lot	Bât.	Esc.	Etage	Désignation	Quotes-parts générales	Observations
29	A	-	RDC	Un appartement type T1	34	
30	A	-	RDC	Un appartement type T2	49	
31	A	-	RDC	Un appartement type T1	32	
32	A	-	R+1	Un appartement type T1	33	
33	A	-	R+1	Un appartement type T2	47	
34	A	-	R+1	Un appartement type T2	47	
35	A	-	R+1	Un appartement type T1	33	
36	A	-	R+1	Un appartement type T1	33	
37	A	-	R+1	Un appartement type T1	33	
38	A	-	R+1	Un appartement type T1	33	
39	A	-	R+1	Un appartement type T1	33	
40	A	-	R+1	Un appartement type T1	33	
41	A	-	R+1	Un appartement type T1	33	
42	A	-	R+1	Un appartement type T1	33	
43	A	-	R+1	Un appartement type T2	46	
44	A	-	R+1	Un appartement type T1	33	
45	A	-	R+1	Un appartement type T1	33	
46	A	-	R+1	Un appartement type T1	33	
47	A	-	R+1	Un appartement type T2	43	
48	A	-	R+1	Un appartement type T1	33	
49	A	-	R+1	Un appartement type T1	33	
50	A	-	R+1	Un appartement type T1	33	
51	A	-	R+1	Un appartement type T1	33	
52	A	-	R+1	Un appartement type T1	33	
53	A	-	R+1	Un appartement type T2	47	
54	A	-	R+1	Un local non compris	18	
55	A	-	R+1	Un appartement type T2	44	
56	A	-	R+1	Un appartement type T1	32	
57	A	-	R+1	Un appartement type T2	44	
58	A	-	R+1	Un appartement type T2	44	
59	A	-	R+1	Un appartement type T1	31	
60	A	-	R+1	Un appartement type T1	31	
61	A	-	R+1	Un appartement type T2	44	
62	A	-	R+1	Un appartement type T2	45	
63	A	-	R+1	Un appartement type T1	33	
64	A	-	R+1	Un appartement type T1	33	
65	A	-	R+1	Un appartement type T1	33	

41

N°Lot (1)	Bât. (2)	Esc. (3)	Etage (4)	Désignation (5)	Quotes-parts générales (6)	Observations (7)
66	A	-	R+2	Un appartement type T1	38	
67	A	-	R+2	Un appartement type T1	40	
68	A	-	R+2	Un appartement type T2	45	
69	A	-	R+2	Un appartement type T1	38	
70	A	-	R+2	Un appartement type T2	41	
71	A	-	R+2	Un appartement type T1	31	
72	A	-	R+2	Un appartement type T1	31	
73	A	-	R+2	Un appartement type T1	40	
74	A	-	R+2	Un appartement type T1	31	
75	A	-	R+2	Un appartement type T1	31	
76	A	-	R+2	Un appartement type T1	31	
77	A	-	R+2	Un appartement type T1	41	
78	A	-	R+2	Un appartement type T1	35	
79	A	-	R+2	Un appartement type T2	39	
80	A	-	R+2	Un appartement type T2	39	
81	A	-	R+2	Un appartement type T1	39	
82	A	-	R+2	Un appartement type T1	39	
83	A	-	R+2	Un appartement type T1	41	
84	A	-	R+2	Un local tres exigue	12	
85	A	-	R+2	Un appartement type T2	45	
86	A	-	R+2	Un appartement type T2	54	
87	A	-	R+2	Un appartement type T1	34	
88	A	-	R+2	Un appartement type T1	34	
89	A	-	R+2	Un appartement type T1	33	
90	B	-	RDC	Un local tres exigue	89	
91	B	-	RDC	Un local tres exigue	46	
92	B	-	RDC	Un local tres exigue	888	
93	B	-	RDC	Un local tres exigue	45	
94	B	-	RDC	Un local tres exigue	9	
95	B	-	RDC	Un local tres exigue	45	
96	B	-	RDC	Un appartement type T1	31	
97	B	-	RDC	Un appartement type T1	31	
98	B	-	RDC	Un appartement type T1	31	
99	B	-	RDC	Un appartement type T1	31	
100	B	-	RDC	Un appartement type T1	33	
101	B	-	RDC	Un appartement type T1	32	
102	B	-	RDC	Un appartement type T1	44	

42



43

N° lot	Bât.	Esc.	Etage	Désignation	Quote-part des parties communes	Observations
140	B	-	R+6	Un appartement type T2	37	
141	B	-	R+6	Un appartement type T2	40	
142	B	-	R+6	Un appartement type T2	38	
143	B	-	R+6	Un appartement type T2	38	
144	B	-	R+6	Un appartement type T1	36	
145	B	-	R+6	Un appartement type T2	40	
146	B	-	R+6	Un appartement type T2	40	
147	B	-	R+6	Un appartement type T1	37	
148	B	-	R+6	Un appartement type T1	37	
149	B	-	R+6	Un appartement type T2	41	
150	B	-	R+6	Un appartement type T2	42	
151	B	-	R+6	Un local bien intégré	38	
152	B	-	R+6	Un appartement type T1	36	
153	B	-	R+6	Un appartement type T2	42	
154	B	-	R+6	Un appartement type T2	40	
155	B	-	R+6	Un local bien intégré	32	
156	B	-	R+6	Un appartement type T1	40	
157	B	-	R+6	Un appartement type T2	38	
158	B	-	R+6	Un appartement type T2	31	
159	A6	-	R-1	Un parking	6	
160	A6	-	R-1	Un parking	6	
161	A6	-	R-1	Un parking	6	
162	A6	-	R-1	Un parking	6	
163	A6	-	R-1	Un parking	6	
164	A6	-	R-1	Un parking	6	
165	A6	-	R-1	Un parking	6	
166	A6	-	R-1	Un parking	6	
167	A6	-	R-1	Un parking	6	
168	A6	-	R-1	Un parking	7	
169	A6	-	R-1	Un parking	7	
170	A6	-	R-1	Un parking	6	
171	A6	-	R-1	Un parking	6	
172	A6	-	R-1	Un parking	6	
173	A6	-	R-1	Un parking	6	
174	A6	-	R-1	Un parking	6	
175	A6	-	R-1	Un parking	6	

N° lot	Bât.	Esc.	Etage	Destination	Quote-part de parties communes	Observations
177	A5	-	-1	Un parking	1	
178	A5	-	-1	Un parking	1	
179	A5	-	-1	Un parking	1	
180	A5	-	-1	Un parking	1	
181	A5	-	-1	Un parking	1	
182	A5	-	-1	Un parking	1	
183	A5	-	-1	Un parking	1	
184	A5	-	-1	Un parking	1	
185	A5	-	-1	Un parking	1	
186	A5	-	-1	Un parking	1	
187	A5	-	-1	Un parking	1	
188	A5	-	-1	Un parking	1	
189	A5	-	-1	Un parking	1	
190	A5	-	-1	Un parking	1	
191	A5	-	-1	Un parking	1	
192	A5	-	-1	Un parking	1	
193	A5	-	-1	Un parking	1	
194	A5	-	-1	Un parking	1	
195	A5	-	-1	Un parking	1	
196	A5	-	-1	Un parking	1	
197	A5	-	-1	Un parking	1	
198	A5	-	-1	Un parking	1	
199	A5	-	-1	Un parking	1	
200	A5	-	-1	Un parking	1	
201	A5	-	-1	Un parking	1	
202	A5	-	-1	Un parking	1	
203	A5	-	-1	Un parking	1	
204	A5	-	-1	Un parking	1	
205	A5	-	-1	Un parking	1	
206	A5	-	-1	Un parking	1	
207	A5	-	-1	Un parking	1	
208	A5	-	-1	Un parking	1	
209	A5	-	-1	Un parking	1	
210	A5	-	-1	Un parking	1	
211	A5	-	-1	Un parking	1	
212	A5	-	-1	Un parking	11	
213	A5	-	-1	Un parking	1	

45

N° lot	Bât.	Esc.	Etage	Désignation	Quotes-parts des parties communes spéciales	Observations
214	A-B	-	R-1	Un parking	0	
215	A-B		R-1	Un parking	0	
216	A-B	-	R-1	Un parking	0	
217	A-B		R-1	Un parking	0	
218	A-B	-	R-1	Un parking	0	
219	A-B	-	R-1	Un parking	0	
220	A-B		R-1	Un parking	0	
221	A-B	-	R-1	Un parking	0	
222	A-B	-	R-1	Un parking	0	
223	A-B		R-1	Un parking	0	
224	A-B	-	R-1	Un parking	0	
225	A-B	-	R-1	Un parking	0	
226	A-B	-	R-1	Un parking	0	
227	A-B	-	R-1	Un parking	0	
228	A-B		R-1	Un parking	0	
229	A-B	-	R-1	Un parking	0	
230	A-B	-	R-1	Un parking	0	
231	A-B	-	R-1	Un parking	0	
232	A-B	-	R-1	Un parking	0	
233	A-B		R-1	Un parking	0	
234	A-B	-	R-1	Un parking	0	
235	A-B	-	R-1	Un parking	0	
236	A-B	-	R-1	Un parking	0	
237	A-B	-	R-1	Un parking	0	
238	A-B	-	R-1	Un parking	0	
239	A-B	-	R-1	Un parking	0	
240	A-B	-	R-1	Un parking	0	
241	A-B	-	R-1	Un parking	0	
242	A-B	-	R-1	Un parking	0	
243	A-B	-	R-1	Un parking	0	
244	A-B	-	R-1	Un parking	0	
245	A-B	-	R-1	Un parking	0	
246	A-B	-	R-1	Un parking	0	
247	A-B		R-1	Un parking	0	
248	A-B	-	R-1	Un parking	0	
249	A-B	-	R-1	Un parking	0	
250	A-B	-	R-1	Un parking	0	

46

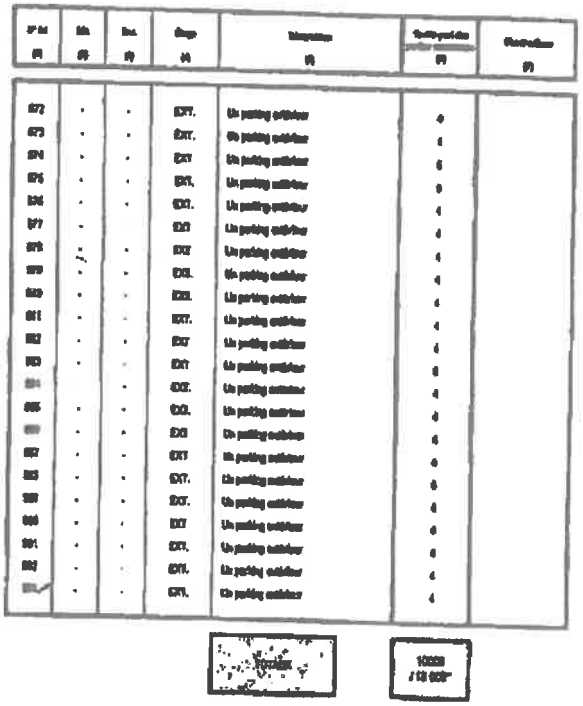
N° lot (1)	Bât. (2)	Esc. (3)	Etage (4)	Nature (5)	Quotes-parts de copropriété (6)	Observations (7)
201	A6	-	R-1	Un parking	1	
202	A6	-	R-1	Un parking	1	
203	A6		R-1	Un parking	1	
204	A6	-	R-1	Un parking	1	
205	C	-	RDC	Un appartement type T2	64	
206	C	-	RDC	Un appartement type T3	96	
207	C	-	RDC	Un appartement type T3	96	
208	C	-	RDC	Un appartement type T3	96	
209	C	-	RDC	Un appartement type T3	76	
210	C		RDC	Un appartement type T3	74	
211	C	-	RDC	Un appartement type T3	95	
212	C	-	RDC	Un appartement type T3	92	
213	C	-	R+1	Un appartement type T2	66	
214	C	-	R+1	Un appartement type T2	67	
215	C	-	R+1	Un appartement type T3	98	
216	C	-	R+1	Un appartement type T3	96	
217	C	-	R+1	Un appartement type T3	71	
218	C	-	R+1	Un appartement type T2	70	
219	C	-	R+1	Un appartement type T3	97	
220	C	-	R+1	Un appartement type T3	97	
221	C	-	R+1	Un appartement type T2	67	
222	C	-	R+1	Un appartement type T3	96	
301	B	-	RDC	Un appartement type T2	66	
302	B	-	RDC	Un appartement type T3	96	
303	B	-	RDC	Un appartement type T3	96	
304	B		RDC	Un appartement type T3	95	
305	B	-	RDC	Un appartement type T3	73	
306	B	-	RDC	Un appartement type T3	76	
307	B	-	RDC	Un appartement type T3	65	
308	B	-	RDC	Un appartement type T3	93	
309	B	-	RDC	Un appartement type T3	93	
310	B		RDC	Un appartement type T3	88	
311	B	-	R+1	Un appartement type T2	73	
312	B	-	R+1	Un appartement type T3	98	
313	B	-	R+1	Un appartement type T3	98	
314	B	-	R+1	Un appartement type T3	77	
315	B	-	R+1	Un appartement type T3	77	

47

N° lot	Bât.	Esc.	Etage	Désignation	Quote-part des parties communes spéciales	Observations
448	B	-	R+1	Un appartement type T3	97	
449	B	-	R+1	Un appartement type T3	97	
450	B	-	R+1	Un appartement type T3	97	
451	-	-	SS1	Un parking extérieur	1	
452	-	-	SS1	Un parking extérieur	1	
453	-	-	SS1	Un parking extérieur	1	
454	-	-	SS1	Un parking extérieur	1	
455	-	-	SS1	Un parking extérieur	1	
456	-	-	SS1	Un parking extérieur	1	
457	-	-	SS1	Un parking extérieur	1	
458	-	-	SS1	Un parking extérieur	1	
459	-	-	SS1	Un parking extérieur	1	
460	-	-	SS1	Un parking extérieur	1	
461	-	-	SS1	Un parking extérieur	1	
462	-	-	SS1	Un parking extérieur	1	
463	-	-	SS1	Un parking extérieur	1	
464	-	-	SS1	Un parking extérieur	1	
465	-	-	SS1	Un parking extérieur	1	
466	-	-	SS1	Un parking extérieur	1	
467	-	-	SS1	Un parking extérieur	1	
468	-	-	SS1	Un parking extérieur	1	
469	-	-	SS1	Un parking extérieur	1	
470	-	-	SS1	Un parking extérieur	1	
471	-	-	SS1	Un parking extérieur	1	
472	-	-	SS1	Un parking extérieur	1	
473	-	-	SS1	Un parking extérieur	1	
474	-	-	SS1	Un parking extérieur	1	
475	-	-	SS1	Un parking extérieur	1	
476	-	-	SS1	Un parking extérieur	1	
477	-	-	SS1	Un parking extérieur	1	
478	-	-	SS1	Un parking extérieur	1	
479	-	-	SS1	Un parking extérieur	1	
480	-	-	SS1	Un parking extérieur	1	
481	-	-	SS1	Un parking extérieur	1	
482	-	-	SS1	Un parking extérieur	1	
483	-	-	SS1	Un parking extérieur	1	
484	-	-	SS1	Un parking extérieur	1	

N° de lot	Bât.	Esc.	Étage	Affectation	Quote-part de parties communes	Observations
101	-	-	EXT	Un parking extérieur	3	
102	-	-	EXT.	Un parking extérieur	3	
103	-	-	EXT	Un parking extérieur	3	
104	-	-	EXT.	Un parking extérieur	3	
105	-	-	EXT	Un parking extérieur	3	
106	-	-	EXT	Un parking extérieur	3	
201	-	-	EXT.	Un parking extérieur	3	
202	-	-	EXT.	Un parking extérieur	3	
203			EXT.	Un parking extérieur	3	
204	-	-	EXT	Un parking extérieur	3	
205	-	-	EXT.	Un parking extérieur	3	
206	-	-	EXT.	Un parking extérieur	3	
207	-	-	EXT.	Un parking extérieur	3	
208	-	-	EXT.	Un parking extérieur	3	
209	-	-	EXT	Un parking extérieur	3	
210	-	-	EXT	Un parking extérieur	3	
211	-	-	EXT	Un parking extérieur	4	
212	-	-	EXT	Un parking extérieur	4	
213	-	-	EXT.	Un parking extérieur	3	
214	-	-	EXT	Un parking extérieur	3	
215	-	-	EXT	Un parking extérieur	4	
216	-	-	EXT.	Un parking extérieur	3	
217			EXT	Un parking extérieur	3	
218	-	-	EXT	Un parking extérieur	4	
219	-	-	EXT	Un parking extérieur	4	
220	-	-	EXT	Un parking extérieur	4	
221	-	-	EXT.	Un parking extérieur	4	
222	-	-	EXT.	Un parking extérieur	4	
223	-	-	EXT.	Un parking extérieur	4	
224	-	-	EXT	Un parking extérieur	4	
225		-	EXT.	Un parking extérieur	4	
226	-	-	EXT	Un parking extérieur	4	
227	-	-	EXT.	Un parking extérieur	4	
228	-	-	EXT.	Un parking extérieur	4	
229	-	-	EXT.	Un parking extérieur	4	
230		-	EXT	Un parking extérieur	4	
231		-	EXT	Un parking extérieur	4	

49



TROISIEME PARTIE

REGLEMENT DE COPROPRIETE

TITRE I

DESTINATION DE L'IMMEUBLE USAGE DE SES PARTIES

CHAPITRE I

DESTINATION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble, objet des présentes, est à usage mixte de résidence de tourisme, de résidence de service et/ou de résidence étudiante, savoir:

- En ce qui concerne le Bâtiment A: initialement à usage principal de résidence de service et/ou de résidence étudiante.

- En ce qui concerne les bâtiments B, C et D: initialement à usage de résidence de tourisme classée,

Les conditions de ces usages sont définies ci-après.

La destination de l'immeuble pourra être ultérieurement modifiée sous réserve de l'obtention préalable de toute autorisation administrative éventuellement nécessaire et du strict respect des dispositions de la loi n° 85-557 du 10 juillet 1985 en la matière.

CHAPITRE II

USAGE DES PARTIES PRIVATIVES DU BATIMENT A

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir comme bon lui semblera des parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité ou la sécurité de l'immeuble ou porter atteinte à sa destination, et sous les réserves qui seront exposées ci-après.

Appartements - Les appartements devront être occupés par des personnes de bonne vie et moeurs. Le nombre d'occupants devra être adapté à la taille des appartements.

Les propriétaires intéressés seront seuls responsables de l'utilisation par eux faite de leurs locaux vis-à-vis des administrations. Ils devront justifier, s'il y a lieu, de l'obtention de toutes autorisations nécessaires auprès du syndic.

Locaux tous usages – Les locaux tous usages formant les lots N° 1, 2, 4, 14, 54 et 84 pourront être utilisés à n'importe quel usage sous les conditions expresses de ne pas remettre en cause la destination de l'immeuble, l'usage du bâtiment A et que l'usage qui est fait desdits locaux tous usages ne nuise pas aux droits des autres copropriétaires, ne porte pas atteinte à la solidité du bâtiment, à l'harmonie de l'immeuble et ne cause aucun trouble exceptionnel par rapport à la destination de l'immeuble

Les propriétaires intéressés seront seuls responsables de l'utilisation par eux faite de leurs locaux vis-à-vis des administrations. Ils devront justifier, s'il y a lieu, de l'obtention de toutes autorisations nécessaires auprès du syndic.

Parkings - Les parkings ne pourront servir qu'au stationnement des automobiles et deux roues. Il ne pourra y être exploité aucun atelier de réparation. L'emploi des avertisseurs n'est autorisé que pour l'entrée et la sortie des voitures. Il est interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les besoins des départs et des arrivées.

Il ne pourra y être entreposé aucun produit, matière de nature dangereuse, inflammable, insalubre, volatile ou malodorante,

Il est ici expressément que l'ensemble des parkings dont la largeur est supérieure à 2,60 m, pourront être fermés sous réserves du respect des prescriptions légales en la matière, des dispositions de la loi du 10 juillet 1965, de l'obtention préalable de toute autorisation administrative éventuellement nécessaire et de l'accord du syndic en exercice.

Harmonie de l'immeuble - Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres et fermetures extérieures, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des fenêtres ou terrasses, ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture, être modifiés, si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

La pose de stores et fermetures extérieures est autorisée, sous réserve que la teinte et la forme soient celles choisies par l'architecte de l'immeuble, et ultérieurement par l'assemblée générale des copropriétaires.

Aucun aménagement ni aucune décoration ne pourront être apportés par un copropriétaire aux terrasses qui, extérieurement, rompraient l'harmonie de l'immeuble.

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires.

Utilisation des fenêtres, balcons et terrasses - Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres, balcons ou terrasses.

Aucun objet ne pourra être déposé sur les bords des fenêtres sans être fixé pour en éviter la chute. Les vases à fleurs, même sur les balcons et terrasses devront reposer sur des dessous étanches capables de conserver l'excédent d'eau, de manière à ne pas détériorer les murs ni incommoder les passants ou les voisins.

Il ne pourra y être entreposé aucun produit, matière de nature dangereuse, inflammable, insalubre, volatile ou malodorante,

Il ne pourra y être aménagé aucun dispositif de cache-vue quel qu'il soit.

Les règlements de police devront être observés pour battre ou secouer les tapis et chiffons de nettoyage

Bruits - Tranquillité - Les copropriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des membres de leur famille, de leurs invités ou des personnes à leur service.

En conséquence, ils ne pourront faire aucun bruit anormal, aucun travail, de quelque nature que ce soit, qui serait de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur, les vibrations ou autrement.

Tous bruits ou tapages nocturnes, de quelque nature qu'ils soient, alors même qu'ils auraient lieu à l'intérieur des locaux privatifs, troublant la tranquillité des habitants, sont formellement interdits

SL

L'usage des appareils de télévision, homecinéma, audiovidéo, HIFI est autorisée sous réserve de l'observation des règlements administratifs et à la condition que le bruit en résultant ne soit pas gênant pour les voisins.
Les machines à laver et autres appareils ménagers susceptibles de donner naissance à des vibrations devront être posés sur un dispositif empêchant leur transmission.

Dans toutes les pièces carrelées, les tables et sièges devront être équipés d'éléments amortisseurs de bruit.

Les appareils électriques devront être anti-parasités.

Le revêtement de sol ne pourra être modifié qu'après autorisation du syndic ayant pris l'avis de l'architecte de la copropriété et sous la condition expresse que le procédé et les nouveaux matériaux employés présentent des caractéristiques d'isolation phonique au moins égales à celles des procédés et matériaux d'origine.

Animaux – La détention d'un animal familier est tolérée dans l'immeuble. Cette détention est toutefois subordonnée au fait que ledit animal ne cause aucun dégât à l'immeuble ni aucun trouble de jouissance à ses occupants. En aucun cas, les chiens ne devront errer dans les parties communes, étant entendu que toutes dégradations causées par eux resteront à la charge de leurs propriétaires.

Les chiens appartenant à la première catégorie mentionnée à l'article L 211-12 du Code rural sont interdits dans l'immeuble conformément à l'article L 211-11 dudit code.

Antennes - Un ou plusieurs équipements collectifs pour la réception radio et télévision seront installés. L'installation d'antennes extérieures individuelles est interdite, sous réserve des dispositions légales ou réglementaires applicables en la matière.

Enseignes et plaques - Toute installation d'enseigne lumineuse ou non, réclame, panneau ou affiche quelconque sur les façades des bâtiments est strictement interdite.

Néanmoins, il est ici expressément stipulé que le gestionnaire de la résidence de service aura le droit:

- D'apposer, pendant toute la durée d'exploitation, même partielle, de la résidence, tous panneaux ou enseignes lumineuses ou non de publicité signalant son activité tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de la copropriété, y compris à l'issue de la période initiale de 9 ans.
- D'utiliser et de reproduire gratuitement des clichés de la résidence dans les divers catalogues commerciaux quelque soit le support et ce, alors même qu'il continuerait d'exploiter ladite résidence en tout ou partie à l'issue de la période initiale de 9 ans.

Réparations et entretien, accès des ouvriers - Chaque copropriétaire et leurs ayants droit devront souffrir l'exécution des réparations ou des travaux d'entretien qui seraient nécessaires aux parties communes.

Toutefois, si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale en vertu des e, g, h, et i de l'article 25 et de l'article 30.

Les travaux entraînant un accès aux parties privatives devront être notifiés aux copropriétaires au moins huit jours avant le début de leur réalisation, sauf impératif de sécurité ou de conservation des biens.

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

Cette indemnité, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie, s'agissant des travaux décidés dans les conditions prévues par les e, g, h et i de l'article 25 et par l'article 30, en proportion de la participation de chacun au coût des travaux.

Libre accès - En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de ses locaux privatifs à une personne résidant effectivement dans la commune de la situation de l'immeuble ou dans une commune limitrophe. L'adresse de cette personne devra être portée à la connaissance du syndic. Le détenteur des clés sera autorisé à pénétrer dans les locaux.

Entretien des canalisations d'eau et robinetterie - Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasses des W.C. devront être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard.

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

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

Chauffage - Ne peuvent être utilisés que les appareils de chauffage individuel conformes à la contexture de l'immeuble. Toutefois, l'utilisation des poêles combustion lente est interdite.

Modifications - Chaque copropriétaire pourra modifier la disposition intérieure de ses locaux sous réserve, cependant, de ne pas nuire à la solidité de tout ou partie de l'immeuble. Il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ses travaux.

Le copropriétaire devra aviser préalablement le syndic de ces travaux.

Celui-ci pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte choisi par le syndicat. Dans ce cas, les honoraires de l'homme de l'art seront à la charge du copropriétaire faisant exécuter les travaux.

Le propriétaire d'un lot pourra procéder à l'installation d'une climatisation individuelle sous réserve de l'obtention préalable de l'accord de l'assemblée générale dans le cadre de l'article 25 b) de la loi du 10 juillet 1965.

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

Responsabilités - Tout copropriétaire restera responsable à l'égard des autres copropriétaires des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence ou celles des personnes dont il doit répondre ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

CHAPITRE III

USAGE DES PARTIES PRIVATIVES DES BATIMENTS B, C et D

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir comme bon lui semblera des parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité ou la sécurité de l'immeuble ou porter atteinte à sa destination, et sous les réserves qui seront exposées ci-après.

A- Conditions d'usage des appartements des bâtiments B, C et D

1°/ Des lots appartements N° 96 à 110, 112 à 131, 133 à 150, 152 à 154, 156 à 166, 301 à 316 et 401 à 420 situés dans les bâtiments B, C et D pendant la période exploitation desdits bâtiments en résidence de tourisme classée

Lesdits appartements sont destinés principalement à l'usage de résidence tourisme classée dans les conditions ci-après.

Rappel des textes dans le cadre d'une résidence de tourisme:
L'article 1er II - de l'arrêté du 14 février 1986 modifié est ci-après littéralement reproduit:

Article 1er II

a) La résidence de tourisme est un établissement commercial d'hébergement classé, faisant l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière. Elle est constituée d'un ensemble homogène de chambres ou d'appartements meublés, disposés en unités collectives ou pavillonnaires, offerts en location pour une occupation à la journée, à la semaine ou au mois à une clientèle touristique qui n'y élit pas domicile. Elle est dotée d'un minimum d'équipements et de services communs. Elle est gérée dans tous les cas par une seule personne physique ou morale;

b) Elle peut être placée sous le statut de la copropriété des immeubles bâtis fixé par la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée ou sous le régime des sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé par la loi n° 86-18 du 6 janvier 1986, sous réserve que le règlement de copropriété ou les documents prévus par l'article 8 de la loi n° 876-18 du 6 janvier 1986 prévoient expressément:

1 - Une destination et des conditions de jouissance tant des parties privatives que communes conformes au mode d'utilisation défini au présent article pour ce type de classement et comportant une obligation durable de location "d'au moins 70p. 100" des chambres ou des appartements meublés qui ne saurait être inférieure à 9 ans, les copropriétaires ou les associés des sociétés d'attribution pouvant bénéficier d'une réservation prioritaire;

2 - Une gestion assurée pour l'ensemble de la résidence de tourisme par une seule personne, liée par contrat de louage d'ouvrage ou mandat aux copropriétaires ou associés des sociétés d'attribution.

Cet arrêté a été complété par la circulaire du 9 juillet 1991 qui fixe les conditions nécessaires au remboursement de la TVA aux acquéreurs, et notamment:

1 - Un gestionnaire unique ayant l'obligation de promotion touristique à l'étranger,

2 - 70% au moins des logements de la résidence de tourisme donnés à bail en vue d'une location saisonnière à des personnes n'y élisant pas domicile.

Il appartiendra au gestionnaire unique de demander le classement en Résidence de Tourisme à la Préfecture du lieu de situation de l'immeuble.

Conformément aux dispositions de l'article 261.D.4c du Code Général des impôts les baux des locaux dépendant d'une résidence de tourisme classée, consentis pour une durée de 9 années à l'exploitant unique de cette résidence, place cette location obligatoirement dans le champ d'application de la TVA.

Les lots N° 96 à 110, 112 à 131, 133 à 150, 152 à 154, 156 à 158, 301 à 316 et 401 à 420 destinés à être exploités en résidence de tourisme classée (au minimum 70% de ceux-ci) seront remis à bail par leurs propriétaires au profit d'un gestionnaire unique pour une durée minimale de 9 années consécutives.

Précision est ici faite que partie des appartements de la résidence de tourisme classée pourront ne pas être loués au gestionnaire unique, mais utilisés directement par leurs propriétaires à titre de résidence principale ou secondaire.

Toutefois, les appartements utilisés de la sorte ne pourront être loués directement ou indirectement qu'au gestionnaire unique exploitant la résidence.

Principes concernant la location desdits appartements - Chaque copropriétaire pourra louer dès leur acquisition les biens dépendant de l'immeuble et lui appartenant:

- S'ils sont destinés à être exploités en résidence de tourisme, ils devront être loués pour une durée minimale de 9 ans au gestionnaire unique, le tout dans le respect de la réglementation des résidences de tourisme classées.

- S'ils ne sont pas destinés à être exploités en résidence de tourisme dans le cadre de la tolérance susvisée (seuil de 30%) et si le copropriétaire ne désire plus les occuper personnellement, il devra obligatoirement les faire gérer par le gestionnaire unique de la résidence de tourisme classée seul habilité à le faire conformément aux dispositions de l'arrêté du 14 février 1988 susvisé et des textes subséquents, ainsi qu'il est dit ci-dessus.

Il est ici précisé que le dépassement du seuil de 30% de logements non loués au gestionnaire de la résidence de tourisme classée a des conséquences très graves, notamment la perte des avantages fiscaux relatifs à l'exploitation d'une résidence de tourisme classée.

A cet effet, il est ici expressément stipulé que tout copropriétaire envisageant la résiliation de son bail relatif à la résidence de tourisme classée pendant la 1ère période de location et ce, pour quelque motif que ce soit, devra impérativement demander au gestionnaire de la résidence de tourisme classée et, à défaut au syndic de vérifier le prorata des appartements non loués dans le cadre de la résidence de tourisme classée par rapport au nombre total des appartements soumis au régime de la résidence de tourisme classée.

Occupation - Pendant la période d'exploitation en résidence de tourisme, 70% minimum du nombre des appartements devront être obligatoirement loués pour une durée minimale de 9 années au gestionnaire unique, le tout dans le respect de la réglementation des résidences de tourisme classées.

<u>2°/ Des lots appartements N° 96 à 110, 112 à 131, 133 à 150, 152 à 154, 156 à 158, 301 à 316 et 401 à 420 situés dans les bâtiments B, C et D après la période d'exploitation desdits bâtiments en résidence de tourisme classée</u>

Occupation - Les appartements devront être occupés par des personnes de bonne vie et mœurs. Le nombre d'occupants devra être adapté à la taille des appartements

Ils pourront être destinés à usage principal d'habitation, sous réserve de l'obtention préalable des autorisations administratives éventuellement nécessaires, dans les conditions ci-dessous.

Toutefois, l'exercice d'une profession libérale ou de prestataire de services pourra être exercée dans les appartements, sous réserve des restrictions stipulées ci-après.

En outre, les sièges sociaux d'entreprises commerciales ou artisanales et d'associations à but non lucratif n'exerçant aucune activité politique ou cultuelle pourront être domiciliés dans l'immeuble.

Toute vente au détail de marchandises dans les appartements est strictement interdite.

Enfin, et sous réserve que les règlements l'autorisent, les appartements pourront être affectés à tout usage stipulé au paragraphe "Destination de l'immeuble", à condition que celui-ci ne cause aucun trouble exceptionnel aux autres occupants de l'immeuble.

Locations – Les copropriétaires pourront louer leurs locaux comme bon leur semblera, à la condition que les locataires soient de bonne vie de mœurs et qu'ils respectent les prescriptions du présent règlement de copropriété ainsi que la destination de l'immeuble telle que définie ci-dessus.

Les baux et engagements de location devront imposer aux locataires l'obligation de se conformer aux prescriptions du présent règlement de copropriété.

En tous cas, les copropriétaires resteront personnellement garants et responsables de l'exécution de cette obligation.

La transformation des appartements en chambres meublées pour être louées à des personnes distinctes est interdite, mais les locations en meublé, par appartement entier, sont autorisées.

B – Conditions d'usage des locaux tous usages des bâtiments B, C et D

Les locaux tous usages formant les lots N° 90 à 95, 111, 132, 151, 155 pourront être utilisés à n'importe quel usage sous les conditions expresses de ne pas remettre en cause la destination de l'immeuble, l'usage du bâtiment A et que l'usage qui est fait desdits locaux tous usages ne nuise pas aux droits des autres copropriétaires, ne porte pas atteinte à la solidité du bâtiment, à l'harmonie de l'immeuble et ne cause aucun trouble exceptionnel par rapport à la destination de l'immeuble

Les propriétaires intéressés seront seuls responsables de l'utilisation par eux faite de leurs locaux vis-à-vis des administrations. Ils devront justifier, s'il y a lieu, de l'obtention de toutes autorisations nécessaires auprès du syndic.

C – Dispositions communes

Parkings - Les parkings ne pourront servir qu'au stationnement des automobiles et deux roues. Il ne pourra y être exploité aucun atelier de réparation. L'emploi des avertisseurs n'est autorisé que pour l'entrée et la sortie des voitures. Il est interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les besoins des départs et des arrivées

Il ne pourra y être entreposé aucun produit, matière de nature dangereuse, inflammable, insalubre, volatile ou malodorante,

Il est ici expressément que l'ensemble des parkings dont la largeur est supérieure à 2,60 m, pourront être fermés sous réserves du respect des prescriptions légales en la matière, des dispositions de la loi du 10 juillet 1965, de l'obtention préalable de toute autorisation administrative éventuellement nécessaire et de l'accord du syndic en exercice.

Harmonie de l'immeuble - Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres et fermetures extérieures, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des fenêtres ou terrasses, ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture, être modifiés, si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

La pose de stores et fermetures extérieures est autorisée, sous réserve que la teinte et la forme soient celles choisies par l'architecte de l'immeuble, et ultérieurement par l'assemblée générale des copropriétaires.

Aucun aménagement ni aucune décoration ne pourront être apportés par un copropriétaire aux terrasses qui, extérieurement, rompraient l'harmonie de l'immeuble.

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires.

Utilisation des fenêtres, balcons et terrasses - Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres, balcons ou terrasses.

Aucun objet ne pourra être déposé sur les bords des fenêtres sans être fixé pour en éviter la chute. Les vases à fleurs, même sur les balcons et terrasses devront reposer sur des dessous étanches capables de conserver l'excédent d'eau, de manière à ne pas détériorer les murs ni incommoder les passants ou les voisins.

Il ne pourra y être entreposé aucun produit, matière de nature dangereuse, inflammable, insalubre, volatile ou malodorante,

Il ne pourra y être aménagé aucun dispositif de cache-vue quel qu'il soit.

Les règlements de police devront être observés pour battre ou secouer les tapis et chiffons de nettoyage.

Bruits - Tranquillité - Les copropriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des membres de leur famille, de leurs invités ou des personnes à leur service.

En conséquence, ils ne pourront faire aucun bruit anormal, aucun travail, de quelque nature que ce soit, qui serait de nature à nuire à la solidité de l'immeuble ou gêner leurs voisins par le bruit, l'odeur, les vibrations ou autrement.

Tous bruits ou tapages nocturnes, de quelque nature qu'ils soient, alors même qu'ils auraient lieu à l'intérieur des locaux privatifs, troublant la tranquillité des habitants, sont formellement interdits.

L'usage des appareils de télévision, homecinéma, audiovidéo, HIFI est autorisée sous réserve de l'observation des règlements administratifs et à la condition que le bruit en résultant ne soit pas gênant pour les voisins.
Les machines à laver et autres appareils ménagers susceptibles de donner naissance à des vibrations devront être posés sur un dispositif empêchant leur transmission.

Dans toutes les pièces carrelées, les tables et sièges devront être équipés d'éléments amortisseurs de bruit.

Les appareils électriques devront être anti-parasités.

Le revêtement de sol ne pourra être modifié qu'après autorisation du syndic ayant pris l'avis de l'architecte de la copropriété et sous la condition expresse que le procédé et les nouveaux matériaux employés présentent des caractéristiques d'isolation phonique au moins égales à celles des procédés et matériaux d'origine.

Animaux – La détention d'un animal familier est tolérée dans l'immeuble. Cette détention est toutefois subordonnée au fait que ledit animal ne cause aucun dégât à l'immeuble ni aucun trouble de jouissance à ses occupants. En aucun cas, les chiens ne devront errer dans les parties communes, étant entendu que toutes dégradations causées par eux resteront à la charge de leurs propriétaires.

Les chiens appartenant à la première catégorie mentionnée à l'article L 211-12 du Code rural sont interdits dans l'immeuble conformément à l'article L 211-11 dudit code.

Antennes - Un ou plusieurs équipements collectifs pour la réception radio et télévision seront installés. L'installation d'antennes extérieures individuelles est interdite, sous réserve des dispositions légales ou réglementaires applicables en la matière.

Enseignes et plaques - Toute installation d'enseigne lumineuse ou non, réclame, panneau ou affiche quelconque sur les façades des bâtiments est strictement interdite.

Les personnes exerçant une profession libérale pourront apposer au niveau de l'entrée de l'immeuble et à l'entrée du bâtiment le desservant, une plaque faisant connaître au public leur nom, profession et situation dans où elles exercent leur activité. Le modèle de cette plaque sera fixé par le syndic qui déterminera l'emplacement où elles pourront être apposées.

Néanmoins, il est ici expressément stipulé que le gestionnaire de la résidence de tourisme classée aura le droit:

- D'apposer, pendant toute la durée d'exploitation, même partielle, de la résidence, tous panneaux ou enseignes lumineuses ou non de publicité signalant son activité tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de la copropriété, y compris à l'issue de la période initiale de 9 ans.
- D'utiliser et de reproduire gratuitement des clichés de la résidence dans les divers catalogues commerciaux et/ou touristiques quelque soit le support et ce, alors même qu'il continuerait d'exploiter ladite résidence en tout ou partie à l'issue de la période initiale de 9 ans.

Réparations et entretien, accès des ouvriers - Chaque copropriétaire et leurs ayants droit devront souffrir l'exécution des réparations ou des travaux d'entretien qui seraient nécessaires aux parties communes.

Toutefois, si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale en vertu des e, g, h, et i de l'article 25 et de l'article 30.

Les travaux entraînant un accès aux parties privatives devront être notifiés aux copropriétaires au moins huit jours avant le début de leur réalisation, sauf impératif de sécurité ou de conservation des biens.

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

Cette indemnité, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie, s'agissant des travaux décidés dans les conditions prévues par les e, g, h et i de l'article 25 et par l'article 30, en proportion de la participation de chacun au coût des travaux.

Libre accès - En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de ses locaux privatifs à une personne résidant effectivement dans la commune de la situation de l'immeuble ou dans une commune limitrophe. L'adresse de cette personne devra être portée à la connaissance du syndic. Le détenteur des clés sera autorisé à pénétrer dans les locaux.

Entretien des canalisations d'eau et robinetterie - Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasses des W.C. devront être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard.

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

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

Chauffage - Ne peuvent être utilisés que les appareils de chauffage individuel conformes à la contexture de l'immeuble. Toutefois, l'utilisation des poêles combustion lente est interdite.

Modifications - Chaque copropriétaire pourra modifier la disposition intérieure de ses locaux sous réserve, cependant, de ne pas nuire à la solidité de tout ou partie de l'immeuble. Il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ses travaux.

Le copropriétaire devra aviser préalablement le syndic de ces travaux.

Celui-ci pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte choisi par le syndicat. Dans ce cas, les honoraires de l'homme de l'art seront à la charge du copropriétaire faisant exécuter les travaux.

Le propriétaire d'un lot pourra procéder à l'installation d'une climatisation individuelle sous réserve de l'obtention préalable de l'accord de l'assemblée générale dans le cadre de l'article 25 b) de la loi du 10 juillet 1965.

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

Responsabilités - Tout copropriétaire restera responsable à l'égard des autres copropriétaires des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence ou celles des personnes dont il doit répondre ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

CHAPITRE IV

USAGE DES PARTIES COMMUNES

Chacun des copropriétaires pourra user librement des parties communes, pour la jouissance de ses parties divises, suivant leur destination propre, telle qu'elle résulte du présent règlement, à condition de ne pas faire obstacle aux droits des autres copropriétaires et sous réserve des limitations ci-après stipulées.

Chacun des copropriétaires devra respecter la réglementation intérieure qui pourrait être édictée pour l'usage de certaines parties communes et le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement commun

Encombrement - Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel, en dehors de leur destination normale, sauf cas de nécessité. Les allées et voies de circulation, les entrées, couloirs, escaliers et paliers devront être laissés libres en tout temps. Ils ne pourront en aucun cas servir de stationnement véhicules, automobiles, deux roues, voitures d'enfants ou autres.

Il est strictement interdit d'entreposer des encombrants dans les locaux poubelles, ceux-ci devront être débarrassés par leurs propriétaires.

Dans le cas de locaux professionnels, les livraisons devront être effectuées avant 10 heures.

Les espaces libres et jardins entourant les bâtiments, ainsi que leurs aménagements et accessoires, les voies de circulation devront être conservés par les occupants dans un état de rigoureuse propreté. Le lavage des véhicules y est strictement interdit. En aucun cas, il n'est autorisé d'y circuler au moyen de véhicules à échappement libre ou bruyant.

En cas d'encombrement d'une partie commune en contravention avec les présentes stipulations, le syndic est fondé à faire enlever l'objet de la contravention, quarante huit heures après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet, aux frais du contrevenant et à ses risques et périls. En cas de nécessité, la procédure ci-dessus sera simplement réduite à la signification faite par le syndic au contrevenant, par lettre recommandée, qu'il a été procédé au déplacement de l'objet.

Services collectifs et éléments d'équipement - Les personnes utilisant les ascenseurs devront se conformer aux dispositions d'usage et spécialement veiller à la fermeture des portes palières

Il ne pourra être fait usage des ascenseurs pour monter des matériaux lourds quels qu'ils soient Les fournisseurs et ouvriers appelés à effectuer des travaux dans l'immeuble ne pourront également en faire usage.

Les copropriétaires pourront procéder à tous branchements et raccordements sur les descentes d'eaux usées et sur les canalisations et réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et, d'une façon générale, sur toutes les canalisations et réseaux constituant des parties communes, le tout dans la limite de leur capacité et sous réserve de ne pas causer un trouble anormal aux autres copropriétaires

L'ensemble des services collectifs et éléments d'équipement commun étant propriété collective, un copropriétaire ne pourra réclamer de dommages et intérêts en cas d'arrêt permanent, pour cause de force majeure, ou de suspension momentanée pour des nécessités d'entretien ou des raisons accidentelles

Aspect extérieur de l'immeuble - La conception et l'harmonie générale de l'immeuble devront être respectées sous le contrôle du syndic.

Toute enseigne ou publicité quelconque est interdite, tant sur les bâtiments et les clôtures que dans les espaces libres sous réserves des dispositions contenues dans les paragraphes "Enseignes et Plaques" ci-dessus.

Toutefois, l'apposition d'écriteaux provisoires annonçant la mise en vente ou la location d'un local de l'immeuble sera tolérée.

Dispositions diverses - Les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes et autres sujétions qui grèvent ou pourront grever la propriété.

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

En cas de carence de la part d'un copropriétaire dans l'entretien de ses parties privatives, tout au moins pour celles visibles de l'extérieur, ainsi que d'une façon générale pour toutes celles dont le défaut d'entretien peut avoir des conséquences à l'égard des parties communes ou des autres parties privatives ou de l'aspect extérieur de l'immeuble, le syndic, après décision de l'assemblée générale, pourra remédier à cette carence, aux frais du copropriétaire défaillant, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet pendant un délai d'un mois.

TITRE II

CHARGES DE L'IMMEUBLE

Les dispositions du présent titre ont pour objet de définir les différentes catégories de charges et, pour chacune d'elles, de fixer les lots entre lesquels elles doivent être réparties et la quotité que devra en supporter chacun de ces lots.

Toutefois, les copropriétaires qui aggraveraient les charges par leur fait, celui de leurs locataires ou des gens à leur service, supporteraient seuls les frais et dépenses ainsi occasionnés.

CHAPITRE I

CHARGES INDIVIDUELLES

Chacun des copropriétaires sera tenu de pourvoir, à ses frais exclusifs, au parfait entretien des locaux qui lui appartiennent et comme tel, tenu aux réparations et au remplacement, s'il devient nécessaire de tout ce qui constituera sa propriété privative.

Il sera également tenu de l'entretien et des menues réparations à faire à toute cloison mitoyenne, ainsi qu'aux refends et gros murs, le tout en ce qui concerne la partie qui se trouve à l'intérieur de ses locaux.

Toutefois, si ces frais sont consécutifs à des désordres affectant les parties communes, non imputables à un copropriétaire, se répercutant sur des éléments privatifs, ils seront alors pris en charge par les propriétaires participant aux charges de réfection des dites parties communes, dans les proportions indiquées au présent règlement.

Il paiera les primes de toutes assurances qu'il pourra personnellement contracter à raison des choses qui seront sa propriété, ainsi que des impôts, taxes et contributions recouvrés par voie de rôle émis à son nom du fait de son droit de propriété.

Il acquittera également les redevances de location, les frais d'achat, de remplacement et d'entretien de tous compteurs individuels ainsi que les redevances afférentes à toutes les fournitures individuelles.

CHAPITRE II

PRINCIPES

Les différentes charges ne sont pas réparties d'une manière absolue dans la proportion du droit de chacun dans la copropriété des choses communes, mais en raison de la nature de celles-ci, de leur affectation et de l'usage que seront appelés à en faire les différents copropriétaires.

D'une façon générale, la ventilation de certaines dépenses entre charges générales et charges spéciales pourra être effectuée forfaitairement par le syndic, après consultation, s'il y a lieu, de tout technicien.

C'est ainsi, qu'en l'absence de compteurs divisionnaires d'électricité, il sera procédé à la ventilation des consommations entre les divers circuits d'éclairage et les installations électriques, forfaitairement sur la base des consommations périodiques établie par un technicien en fonction de la puissance des installations, de la fréquence et de la durée théorique de leur fonctionnement.

La répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires, sauf dans les cas où cette faculté de modification serait reconnue au syndicat par la loi du 10 Juillet 1965 et notamment par ses articles 11 et 25 f).

Ainsi, conformément aux dispositions des articles ci-dessus, les répartitions des charges relatives aux équipements communs et aux services collectifs pourront être modifiées à la majorité de l'article 25 en cas de changement d'usage d'une ou plusieurs parties privatives (article 25 f).

CHAPITRE III

CHARGES GENERALES

Il est ici précisé que les charges générales ont été définies et calculées par le CABINET SIRAGUSA, géomètre – expert D.P.L.G., à MONTPELLIER (Hérault), 17, rue Colin, ainsi qu'il suit:

1°/ Définition

Les charges générales comprennent les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes générales de la résidence

2°/ Répartition

Répartition proportionnelle à la surface réelle de chaque lot privatif y compris les annexes (balcon, terrasse, etc...) pondérée par les coefficients de situation et de consistance tels qu'ils résultent des tableaux ci-dessous:

COEFFICIENTS DE SITUATION					COEFFICIENTS DE CONSISTANCE	
ETAGE (appartement)	COEF Avec sec.	COEF Sans sec.	EXPOSITION (séjour)	COEF	NATURE DES LOTS	COEF
Niveau RDC	0,90	0,90	Nord/Nord-Est	0,925	Appartement	1,00
Niveau R+1	0,95	1,00	Nord-Est/Est	0,975	Balcon	0,50
Niveau R+2	1,00		Nord-Ouest/Ouest	0,975	Terrasse	0,30
Niveau R+3	1,00		Sud-Est/Est	1,025	Cour de service	0,30
			Sud-Ouest/Ouest	1,025	Parking	0,30
			Sud-Ouest	1,050	Parking Extérieur	0,20
			Sud/Sud-Est	1,075		
			Sud/Sud-Ouest	1,075		

Supportées par tous les lots de la copropriété (N° 1 à 254 – 301 à 316 – 401 à 420 – 501 à 593) et calculées en 10 000èmes.

CHAPITRE IV

CHARGES SPECIALES AU BATIMENT A

Il est ici précisé que les charges spéciales au bâtiment A ont été définies et calculées par le CABINET SIRAGUSA, géomètre – expert D.P.L.G., à MONTPELLIER (Hérault), 17, rue Colin, ainsi qu'il suit:

1°/ Définition

Les charges spéciales au bâtiment A comprennent les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes spéciales du bâtiment A.

2°/ Répartition

Répartition proportionnelle à la surface réelle de chaque lot privatif y compris les annexes (balcon, terrasse etc. .) pondérée par les coefficients de situation et de consistance tels qu'ils résultent des tableaux ci-dessous:

COEFFICIENTS DE SITUATION					COEFFICIENTS DE CONSISTANCE	
ETAGE (appartement)	COEF Avec sec.		EXPOSITION (séjour)	COEF	NATURE DES LOTS	COEF
Niveau RDC	0,90		Nord/Nord-Est	0,925	Appartement	1,00
Niveau R+1	0,95		Nord-Ouest/Ouest	0,975	Balcon	0,50
Niveau R+2	1,00		Sud-Est/Est	1,025	Terrasse	0,30
			Sud/Sud-Ouest	1,075		

Supportées par les lots de copropriété du bâtiment A (1 à 89) et calculées en 10 000èmes.

CHAPITRE V

CHARGES SPECIALES AU BATIMENT B

Il est ici précisé que les charges spéciales au bâtiment B ont été définies et calculées par le CABINET SIRAGUSA, géomètre – expert D.P.L.G., à MONTPELLIER (Hérault), 17, rue Colin, ainsi qu'il suit:

1°/ Définition

Les charges spéciales au bâtiment B comprennent les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes spéciales du bâtiment B.

2°/ Répartition

Répartition proportionnelle à la surface réelle de chaque lot privatif y compris les annexes (balcon, terrasse etc...) pondérées par les coefficients de situation et de consistance tels qu'ils résultent des tableaux ci-dessous:

COEFFICIENTS DE SITUATION				COEFFICIENTS DE CONSISTANCE	
ETAGE (appartement)	COEF Sans asc.	EXPOSITION (séjour)	COEF	NATURE DES LOTS	COEF
Niveau RDC	0,90	Nord-Est/Est	0,975	Appartement	1,00
Niveau R+1	0,95	Nord-Ouest/Ouest	0,975	Balcon	0,30
Niveau R+2	1,00	Sud-Est/Est	1,025	Terrasse	0,30
Niveau R+3	1,05	Sud-Ouest/Ouest	1,025	Cour de service	0,30
		Sud/Sud-Est	1,075		

Supportées par les lots de copropriété du bâtiment B (90 à 158) et calculées en 10 000èmes.

CHAPITRE VI

CHARGES SPECIALES AU BATIMENT C

Il est ici précisé que les charges spéciales au bâtiment C ont été définies et calculées par le CABINET SIRAGUSA, géomètre – expert D.P.L.G., à MONTPELLIER (Hérault), 17, rue Colin, ainsi qu'il suit:

1°/ Définition

Les charges spéciales au bâtiment C comprennent les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes spéciales du bâtiment C.

2°/ Répartition

Répartition proportionnelle à la surface réelle de chaque lot privatif y compris les annexes (terrasse etc...) pondérée par les coefficients de situation et de consistance tels qu'ils résultent des tableaux ci-dessous:

COEFFICIENTS DE SITUATION				COEFFICIENTS DE CONSISTANCE	
ETAGE (appartement)	COEF Sans asc.	EXPOSITION (séjour)	COEF	NATURE DES LOTS	COEF
Niveau RDC	0,95	Sud-Est/Est	1,025	Appartement	1,00
Niveau R+1	1,00	Sud-Ouest	1,050	Balcon	0,30
		Sud/Sud-Est	1,075	Terrasse	0,20
		Sud/Sud-Ouest	1,075		

Supportées par les lots de copropriété du bâtiment C (301 à 316) et calculées en 10 000èmes.

CHAPITRE VII

CHARGES SPECIALES AU BATIMENT D

Il est ici précisé que les charges spéciales au bâtiment D ont été définies et calculées par le CABINET SIRAGUSA, géomètre – expert D.P.L.G., à MONTPELLIER (Hérault), 17, rue Colin, ainsi qu'il suit:

1°/ Définition

Les charges spéciales au bâtiment D comprennent les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes spéciales du bâtiment D.

2°/ Répartition

Répartition proportionnelle à la surface réelle de chaque lot privatif y compris les annexes (terrasse etc...) pondérée par les coefficients de situation et de consistance tels qu'ils résultent des tableaux ci-dessous:

COEFFICIENTS DE SITUATION				COEFFICIENTS DE CONSISTANCE	
ETAGE (appartement)	COEF Sans asc.	EXPOSITION (séjour)	COEF	NATURE DES LOTS	COEF
Niveau RDC	0,95	Sud-Est/Est	1,025	Appartement	1,00
Niveau R+1	1,00	Sud/Sud-Ouest	1,075	Balcon	0,30
				Terrasse	0,20

Supportées par les lots de copropriété du bâtiment D (401 à 420) et calculées en 10 000èmes.

CHAPITRE VIII

CHARGES SPECIALES AU PARKING A-B NIVEAU R-1

Il est ici précisé que les charges spéciales au parking A-B niveau R-1 ont été définies et calculées par le CABINET SIRAGUSA, géomètre – expert D.P.L.G., à MONTPELLIER (Hérault), 17, rue Colin, ainsi qu'il suit:

1°/ Définition

Les charges spéciales au parking A-B niveau R-1 comprennent les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes spéciales du parking A-B niveau R-1.

2°/ Répartition

Répartition proportionnelle à la surface réelle de chaque lot privatif pondérée par les coefficients de consistance tels qu'ils résultent le tableau ci-dessous.

COEFFICIENTS DE CONSISTANCE	
NATURE DES LOTS	COEF
Parking	0,35

Supportées par les lots de copropriété du parking A-B niveau R-1 (159 à 254) et calculées en 1 000èmes.

CHAPITRE IX

CHARGES SPECIALES DU PARKING EXTERIEUR

Il est ici précisé que les charges spéciales au parking extérieur ont été définies et calculées par le CABINET SIRAGUSA, géomètre – expert D.P.L.G., à MONTPELLIER (Hérault), 17, rue Colin, ainsi qu'il suit:

1°/ Définition

Les charges spéciales au parking extérieur comprennent les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes spéciales du parking extérieur.

2°/ Répartition

Répartition proportionnelle à la surface réelle de chaque lot privatif pondérée par les coefficients de consistance tels qu'ils résultent le tableau ci-dessous.

COEFFICIENTS DE CONSISTANCE	
NATURE DES LOTS	COEF
Parking extérieur	0,20

Supportées par les lots de copropriété du parking extérieur (501 à 593) et calculées en 1 000èmes.

CHAPITRE X

CHARGES SPECIALES VMC BÂTIMENT A

Il est ici précisé que les charges spéciales de la VMC bâtiment A ont été définies et calculées par le CABINET SIRAGUSA, géomètre - expert D.P.L.G., à MONTPELLIER (Hérault), 17, rue Colin, ainsi qu'il suit:

1°/ Définition

Lesdites charges comprennent les frais de dépenses d'entretien de la VMC Bâtiment A des appartements du niveau RDC au niveau R+2.

2°/ Répartition

Répartition au prorata du volume utile des lots desservis.

Supportés par tous les lots de copropriété bâtiment A (1 à 89) et calculées en 1 000èmes.

CHAPITRE XI

CHARGES SPECIALES VMC BÂTIMENT B

Il est ici précisé que les charges spéciales de la VMC bâtiment B ont été définies et calculées par le CABINET SIRAGUSA, géomètre - expert D.P.L.G., à MONTPELLIER (Hérault), 17, rue Colin, ainsi qu'il suit:

1°/ Définition

Lesdites charges comprennent les frais de dépenses d'entretien de la VMC Bâtiment B des appartements du niveau RDC au niveau R+3.

2°/ Répartition

Répartition au prorata du volume utile des lots desservis.

Supportés par tous les lots de copropriété bâtiment B (90 à 158) et calculées en 1 000èmes.

CHAPITRE XII

CHARGES SPECIALES VMC BÂTIMENT C

Il est ici précisé que les charges spéciales de la VMC bâtiment C ont été définies et calculées par le CABINET SIRAGUSA, géomètre - expert D.P.L.G., à MONTPELLIER (Hérault), 17, rue Colin, ainsi qu'il suit:

1°/ Définition

Lesdites charges comprennent les frais de dépenses d'entretien de la VMC Bâtiment C des appartements du niveau RDC au niveau R+1.

2°/ Répartition

Répartition au prorata du volume utile des lots desservis.

Supportés par tous les lots de copropriété bâtiment C (301 à 316) et calculées en 1 000èmes.

CHAPITRE XIII

CHARGES SPECIALES VMC BÂTIMENT D

Il est ici précisé que les charges spéciales de la VMC bâtiment D ont été définies et calculées par le CABINET SIRAGUSA, géomètre – expert D.P.L.G., à MONTPELLIER (Hérault), 17, rue Colin, ainsi qu'il suit:

1°/ Définition

Lesdites charges comprennent les frais de dépenses d'entretien de la VMC Bâtiment D des appartements du niveau RDC au niveau R+1.

2°/ Répartition

Répartition au prorata du volume utile des lots desservis.

Supportés par tous les lots de copropriété bâtiment D (401 à 419) et calculées en 1 000èmes.

CHAPITRE XIV

CHARGES SPECIALES DE L'ASCENSEUR ENTRE LES NIVEAUX R-1 et R+2 DU BÂTIMENT A

Il est ici précisé que les charges spéciales de l'ascenseur entre les niveaux R-1 et R+2 du bâtiment A ont été définies et calculées par le CABINET SIRAGUSA, géomètre – expert D.P.L G., à MONTPELLIER (Hérault), 17, rue Colin, ainsi qu'il suit:

1°/ Définition

Lesdites charges comprennent les frais de dépenses d'entretien de l'ascenseur entre les niveaux R-1 et R+2 du bâtiment A

2°/ Répartition

Répartition proportionnelle à la surface utile de chaque lot desservi pondérée par les coefficients de situation en étage et de nature tels qu'ils résultent des tableaux ci-dessous :

COEFFICIENTS DE SITUATION EN ETAGE	
ETAGE (appartement)	COEFFICIENT
Niveau R-1	1,00
Niveau RdC	0,20
Niveau R+1	0,80
Niveau R+2	1,17

COEFFICIENTS DE NATURE	
NATURE DES LOTS	COEFFICIENT
Appartement	1,00
Parking	0,40

Supportés par les lots de copropriété (1 à 69 – 159 à 206 – 220 à 254) et calculés en 1 000èmes

CHAPITRE XV

CHARGES SPECIALES DE L'ASCENSEUR ENTRE LES NIVEAUX R-1 et R+3 DU BATIMENT B

Il est ici précisé que les charges spéciales de l'ascenseur entre les niveaux R-1 et R+3 du bâtiment B ont été définies et calculées par le CABINET SIRAGUSA, géomètre – expert D.P.L.G., à MONTPELLIER (Hérault), 17, rue Colin, ainsi qu'il suit:

1°/ Définition

Lesdites charges comprennent les frais de dépenses d'entretien de l'ascenseur entre les niveaux R-1 et R+3 du bâtiment B.

2°/ Répartition

Répartition proportionnelle à la surface utile de chaque lot desservi pondérée par les coefficients de situation en étage et de nature tels qu'ils résultent des tableaux ci-dessous :

COEFFICIENTS DE SITUATION EN ETAGE	
ETAGE (appartement)	COEFFICIENT
Niveau R-1	1,00
Niveau RdC	0,20
Niveau R+1	0,60
Niveau R+2	1,17
Niveau R+3	1,34

COEFFICIENTS DE NATURE	
NATURE DES LOTS	COEFFICIENT
Appartement	1,00
Parking	0,40

Supportés par les lots de copropriété (80 à 158 – 207 à 219) et calculés en 1 000èmes.

CHAPITRE XVI

CHARGES SPECIALES DES PORTAILS D'ENTREE P1 et P2 DU PARKING A/B, AINSI QUE TOUS AUTRES ELEMENTS D'EQUIPEMENT EVENTUELS PROPRES AUX PARKINGS DES BATIMENTS A ET B

Il est ici précisé que les charges spéciales des portails d'entrée P1 et P2 du parking A/B, ainsi que de tous autres éléments d'équipements éventuels propres aux parkings des bâtiments A et B, ont été définies et calculées par le CABINET SIRAGUSA, géomètre – expert D.P.L.G., à MONTPELLIER (Hérault), 17, rue Colin, ainsi qu'il suit:

1°/ Définition

Lesdites charges comprennent les frais de dépenses d'entretien des portails d'entrée P1 et P2 du parking A/B ainsi que tous autres éléments d'équipement éventuels propres aux parkings des bâtiments A et B.

2°/ Répartition

Répartition proportionnelle au nombre de lots parkings concernés, à savoir:

1/96èmes par emplacement de stationnement

Supportés par les lots de copropriété (159 à 254) et calculés en 960èmes.

CHAPITRE XVII

CHARGES SPECIALES DU PORTAIL D'ENTREE P3 DU PARKING EXTERIEUR, AINSI QUE TOUS AUTRES ELEMENTS D'EQUIPEMENT EVENTUELS PROPRES AUX PARKINGS EXTERIEURS DE LA RESIDENCE

Il est ici précisé que les charges spéciales du portail d'entrée P3 du parking extérieur, ainsi que de tous autres éléments d'équipements éventuels propres aux parkings extérieurs de la résidence, ont été définies et calculées par le CABINET SIRAGUSA, géomètre – expert D.P.L.G., à MONTPELLIER (Hérault), 17, rue Colin, ainsi qu'il suit:

1°/ Définition

Lesdites charges comprennent les frais de dépenses d'entretien du portail d'entrée P3 du parking extérieur ainsi que tous autres éléments d'équipement éventuels propres aux parkings extérieurs de la résidence.

2°/ Répartition

Répartition proportionnelle au nombre de lots parkings extérieurs concernés, à savoir:

1/93èmes par emplacement de stationnement.

Supportés par les lots de copropriété (501 à 593) et calculés en 1 023èmes

CHAPITRE XVIII

CHARGES DIVERSES

Balcons et terrasses

Les copropriétaires ayant l'usage exclusif de balcons ou de terrasses supporteront personnellement la charge du nettoyage et de l'entretien courant des revêtement de sol et la réparation des dégradations qu'ils occasionneraient, le tout sous le contrôle et éventuellement, la surveillance de l'architecte de la copropriété

Les autres dépenses de réparation et de réfection constitueront des charges communes et seront comprises dans les charges générales.

Cloisons mitoyennes

Les dépenses relatives aux cloisons séparatrices des locaux privatifs seront supportées par parts égales entre les copropriétaires mitoyens, à moins qu'elles n'aient été rendues nécessaires par des désordres affectant le gros œuvre et non imputable à ces copropriétaires, auquel cas elles constitueront des charges communes et seront comprises dans les charges générales.

Reprise des vestiges

En cas de réparation ou de reconstruction, la valeur de reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux, équipements ou vestiges bénéficiera aux seuls copropriétaires qui auront à supporter les frais des travaux.

Reconstruction partielle

En cas de construction partielle, réparations, réfection d'un élément d'équipement commun, les indemnités d'assurance qui pourront être touchées, bénéficieront aux seuls copropriétaires qui auront à supporter les frais des travaux.

Aggravation des dépenses

Les copropriétaires qui, par leur fait, celui de leurs locataires, ou celui des personnes dont ils répondent, aggraveraient les charges générales ou spéciales, auront à supporter seuls les frais et dépenses qui seraient ainsi occasionnés.

Frais de procès

En cas d'action judiciaire, le paiement des frais de procès, dépens, dommages et intérêts, honoraires en conséquence, incombera aux copropriétaires intéressés, compte tenu de la spécialisation des charges prévue.

Le copropriétaire, qui à l'issue d'une instance judiciaire l'opposant au syndicat, voit sa prétention déclarée fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires

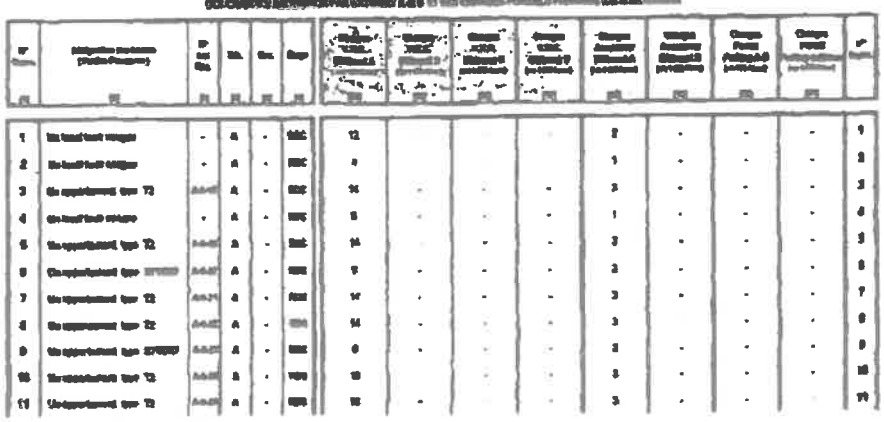
Le juge peut toutefois en décider autrement en considération de l'équité ou de la situation économique des parties au litige.

S.N.C. LES PORTES DU CANAL

R É S I D E N C E

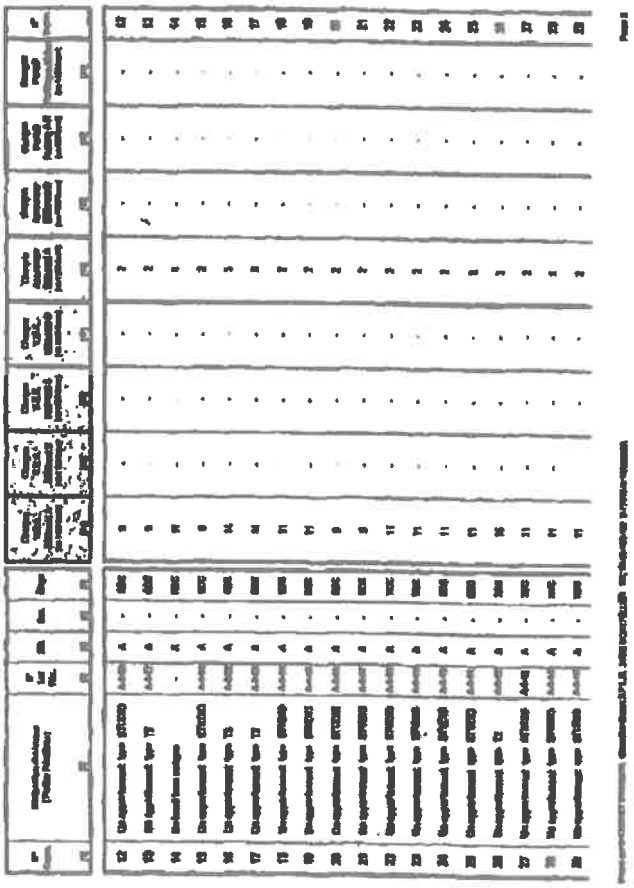
LES PORTES DU CANAL

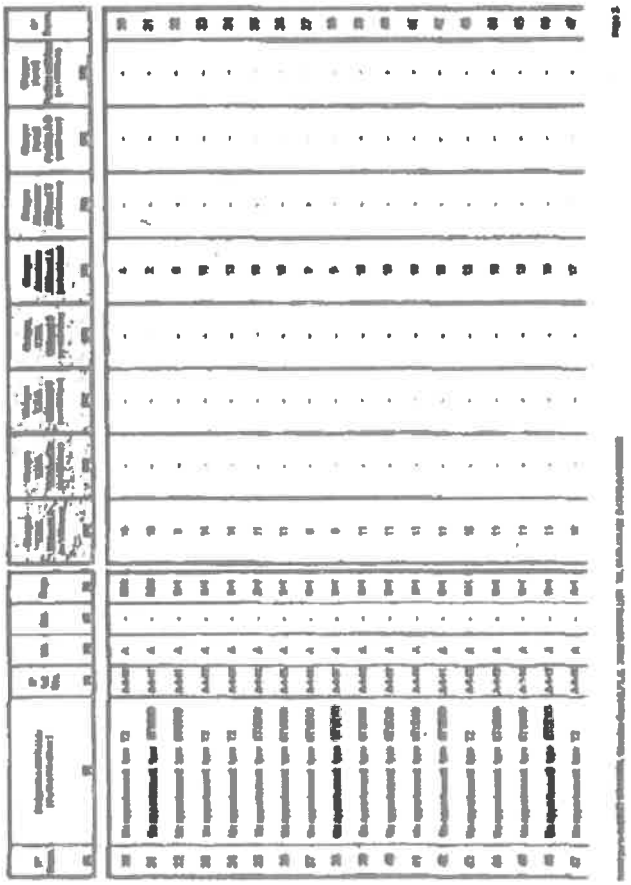
Z.A.C. DE LA CROIX BONNET - 78 270 BOIS D'ARCY

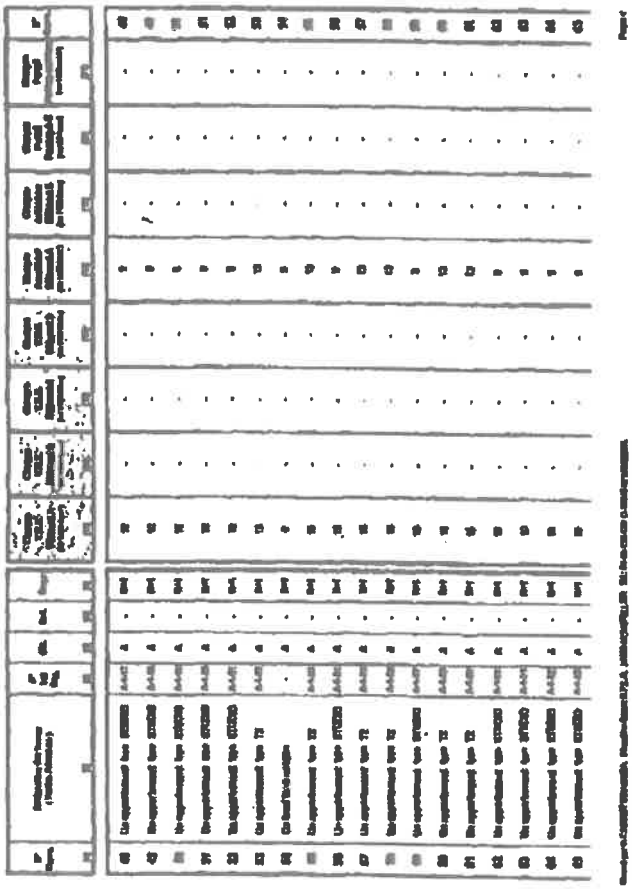


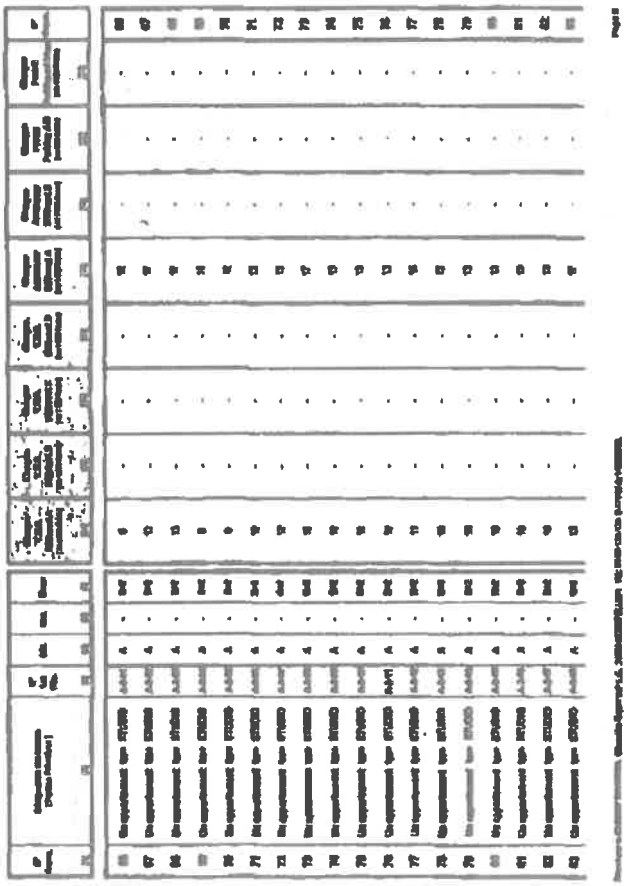
N° Plan	Désignation	Bât.	Niv.	Ent.	Surface								
1		-	A	-		12				2	-	-	-	1
2		-	A	-		4				1	-	-	-	2
3			A	-		14	-	-	-	3	-	-	-	3
4		-	A	-		8	-	-	-	1	-	-	-	4
5			A	-		14	-	-	-	3	-	-	-	5
6			A	-		9	-	-	-	2	-	-	-	6
7			A	-		14	-	-	-	3	-	-	-	7
8			A	-		14	-	-	-	3		-	-	8
9			A	-		9	-	-	-	2	-	-	-	9
10			A	-		13	-	-	-	3	-	-	-	10
11			A	-		13	-			3	-	-		11

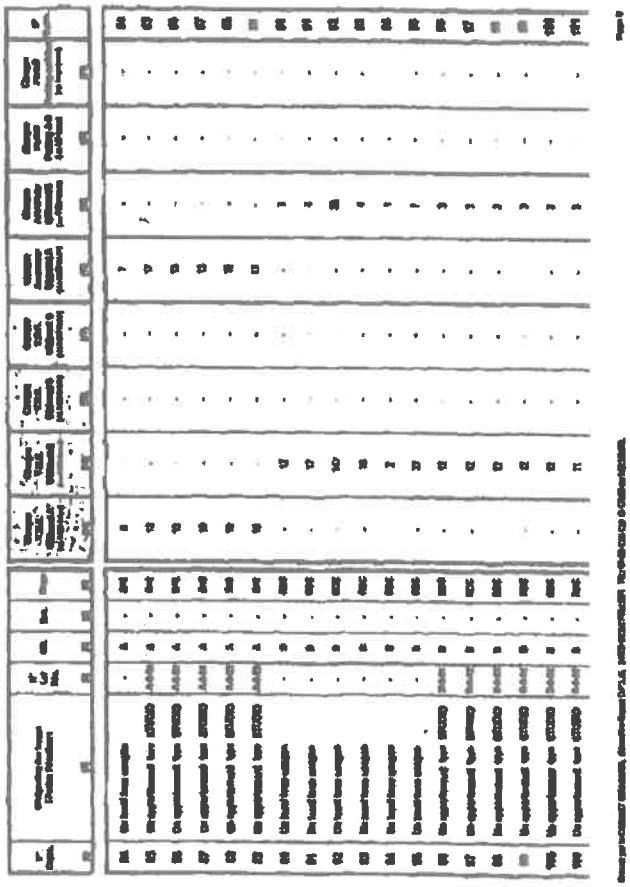
Page 1

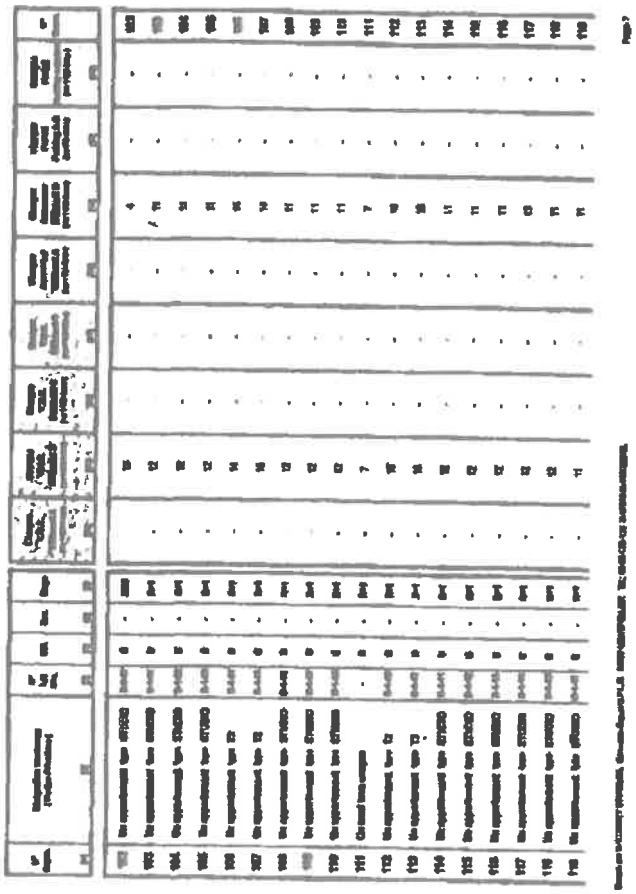


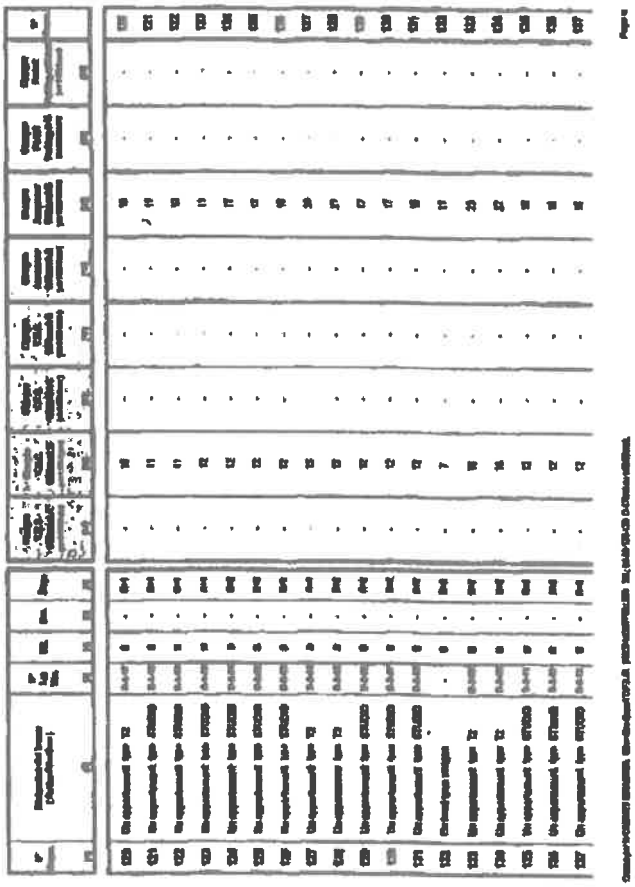


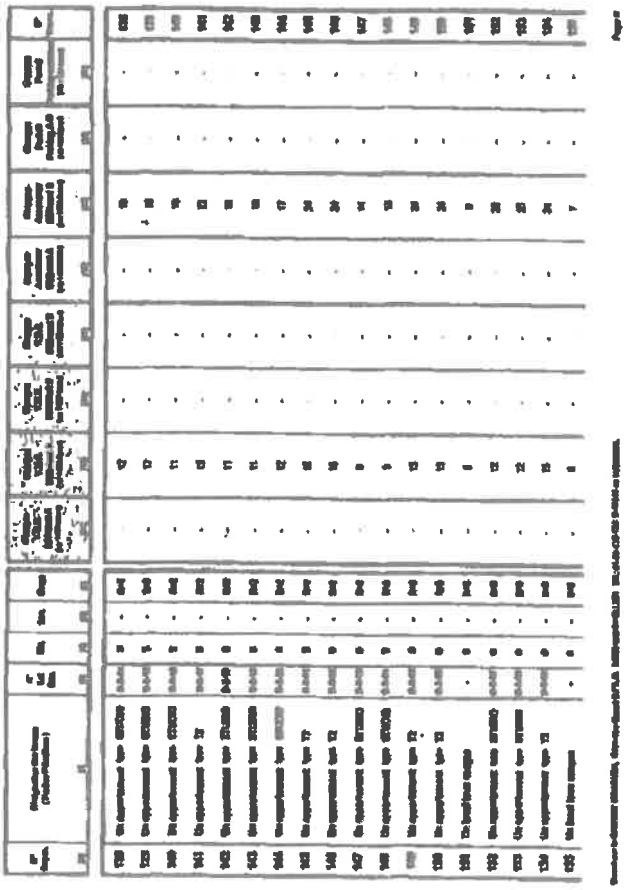




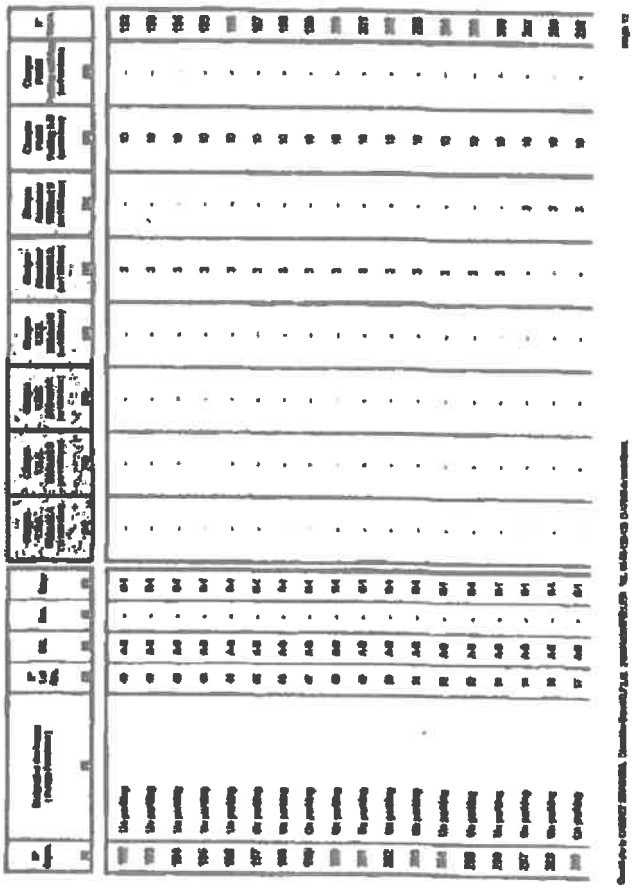


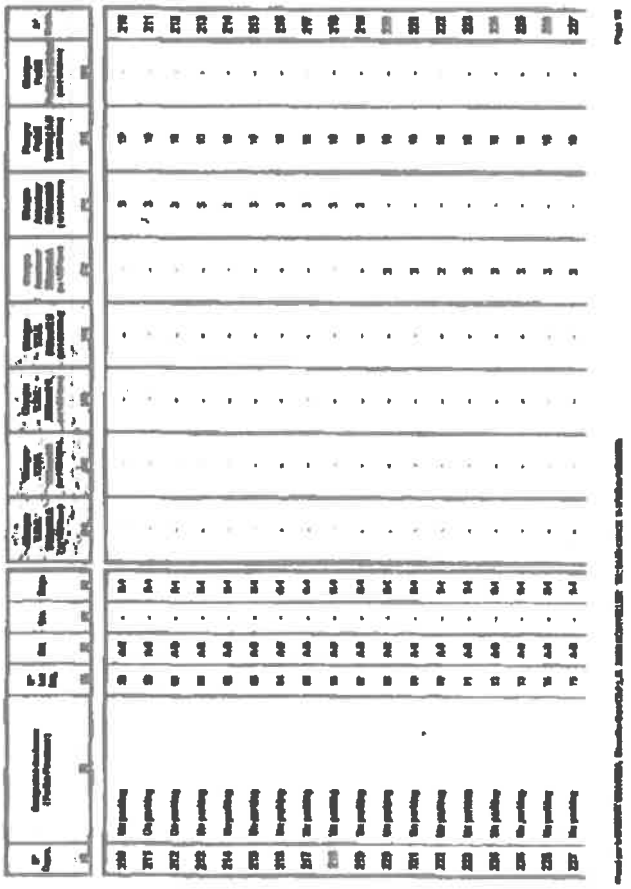




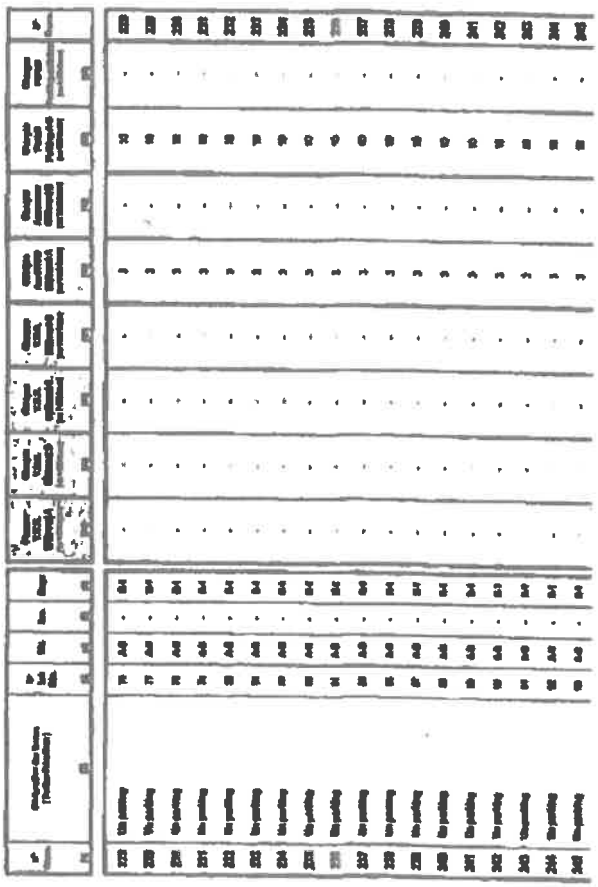


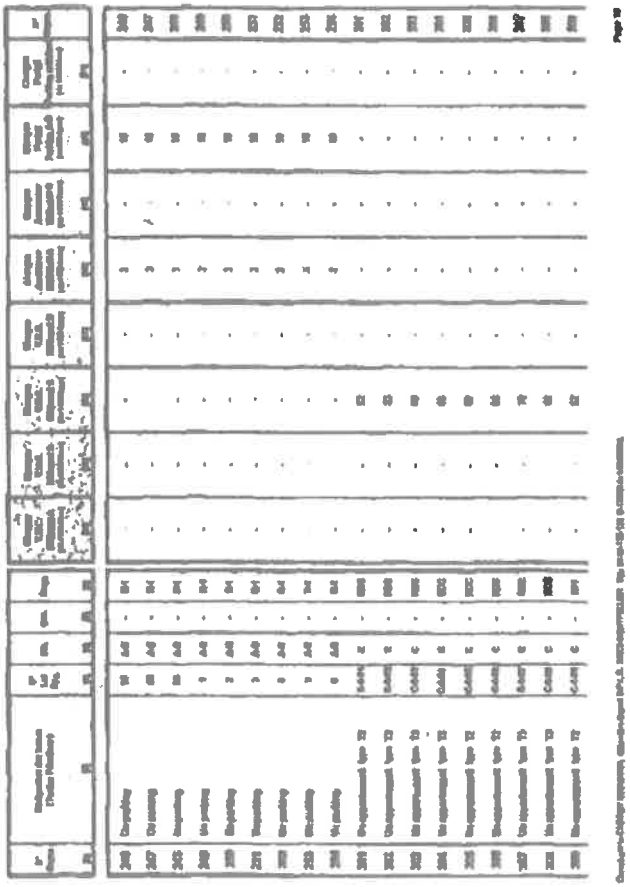
8.



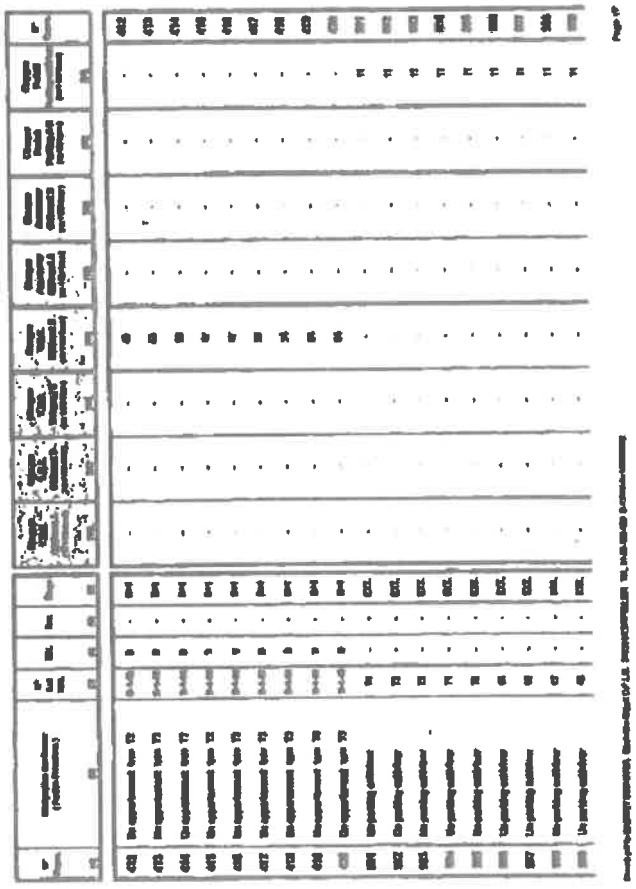


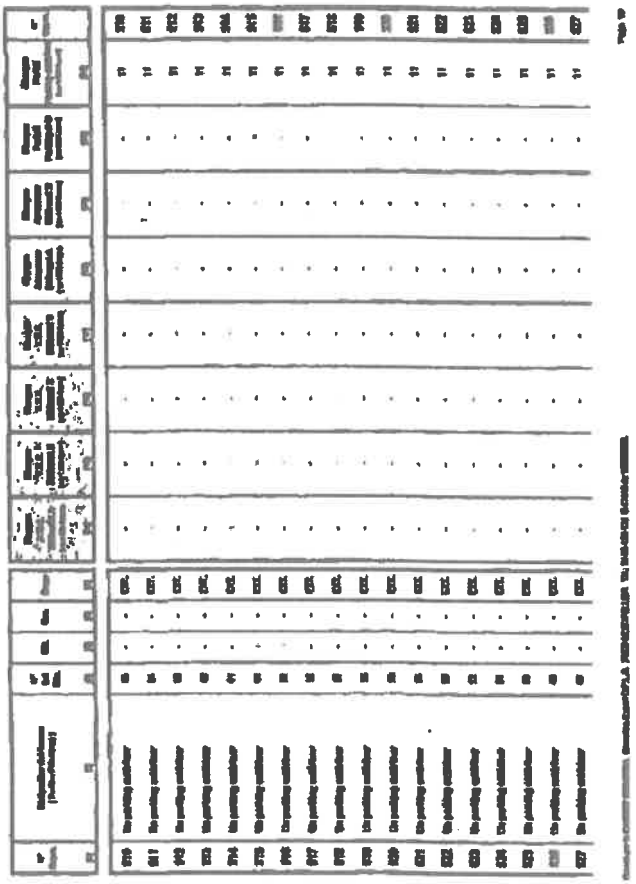
85

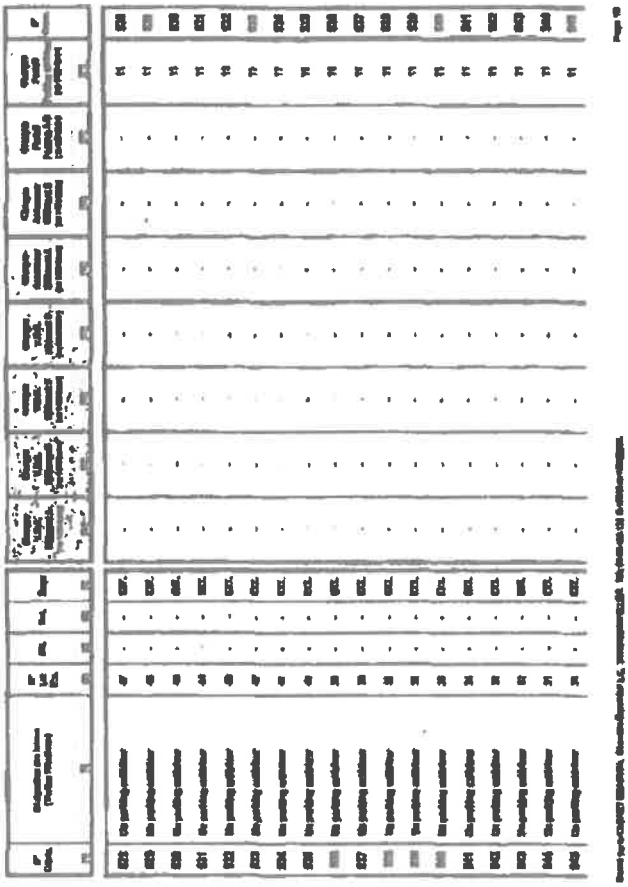


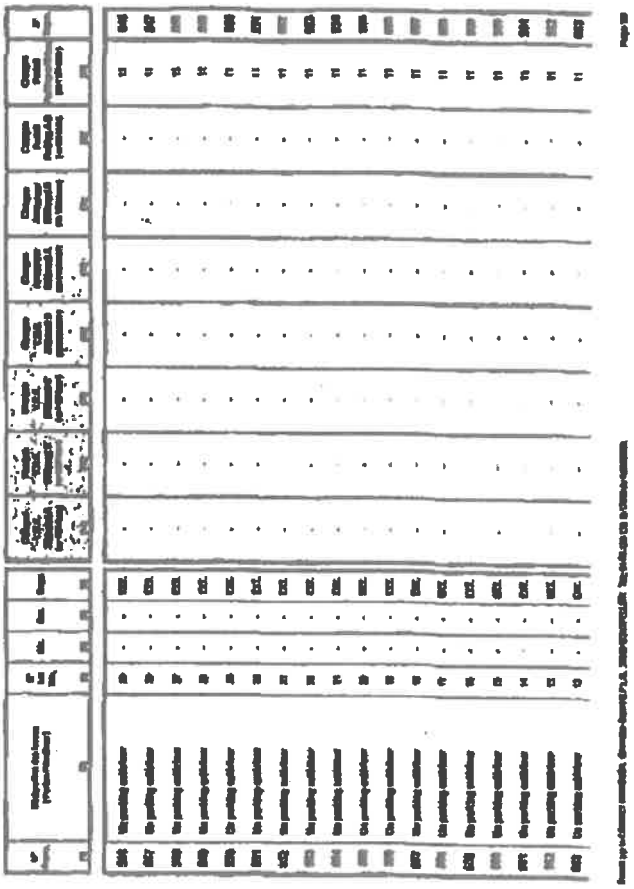


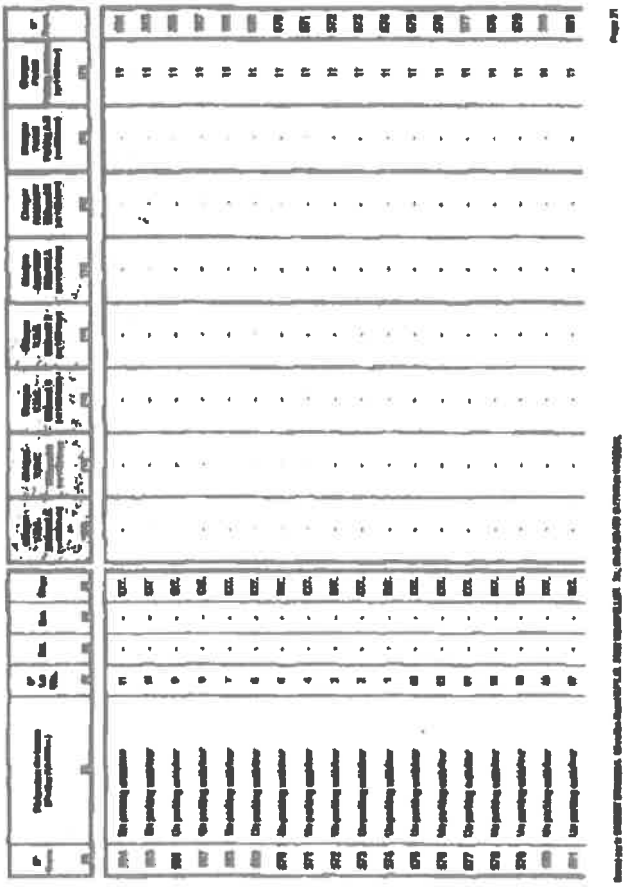
87











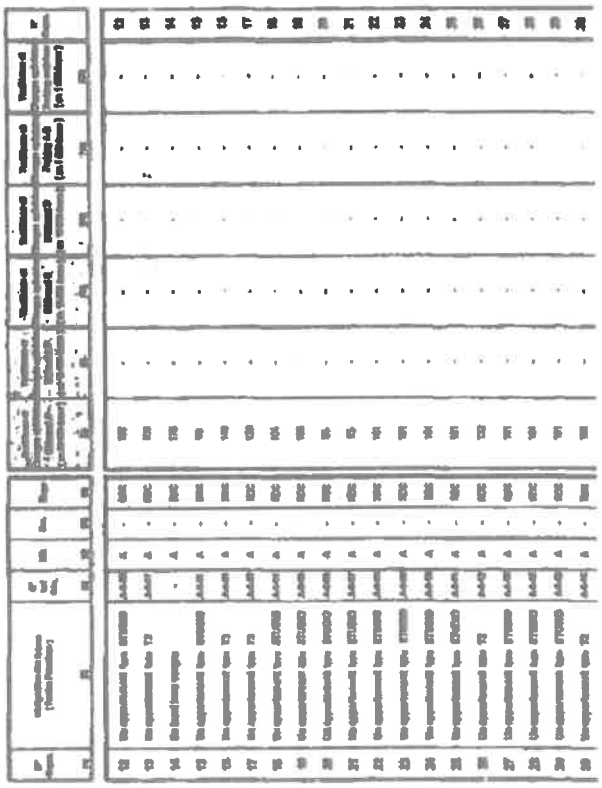
Résidence

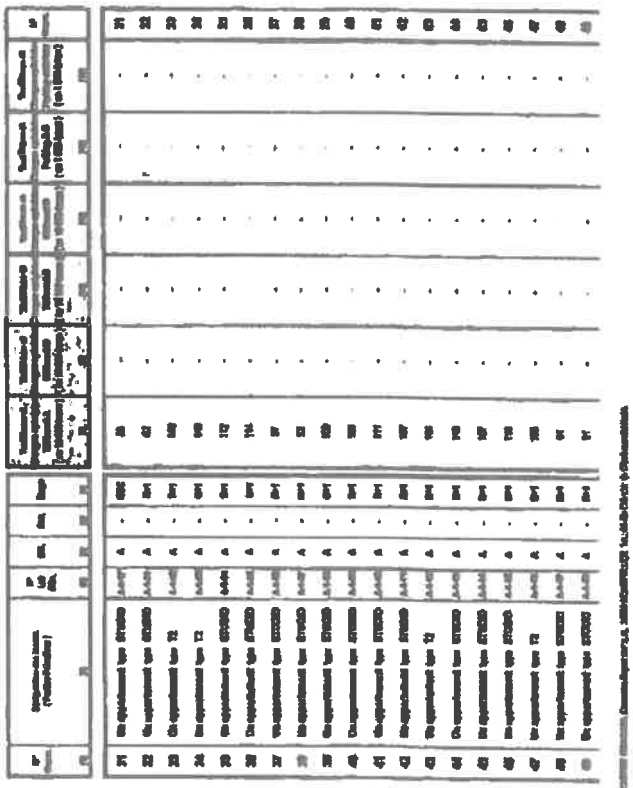
LES PORTES DU CANAL

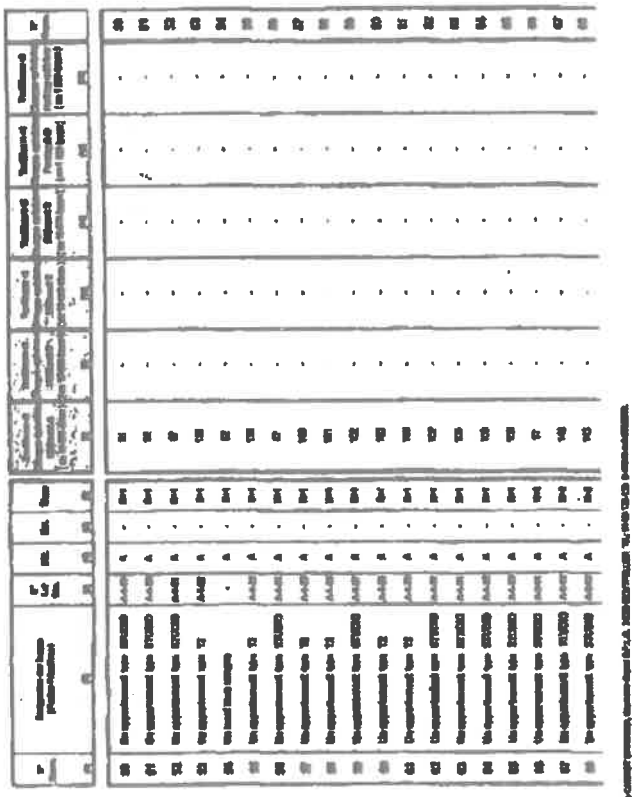
Z.A.C. DE LA CROIX BONNET - 78 340 BOIS D'ARCY

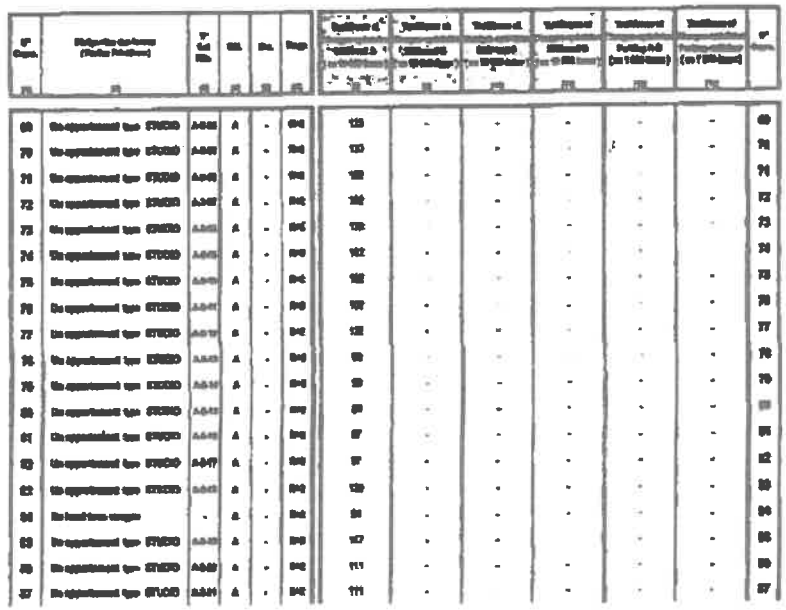
N° lot	Désignation	Etage	Bât.	Esc.	Num.	Nombre de pièces	Nombre de chambres	Nombre d'étages	Nombre de salles d'eau	Nombre de salles de bains	Nombre de salles d'eau et de bains	N° porte
1	Un local non compris	-	A	-	0001	00	-	-	-	-	-	1
2	Un local non compris	-	A	-	0002	00	-	-	-	-	-	2
3	Un appartement type T3	0+1	A	-	0003	T3	-	-	-	-	-	3
4	Un local non compris	-	A	-	0004	00	-	-	-	-	-	4
5	Un appartement type T2	0+1	A	-	0005	T2	-	-	-	-	-	5
6	Un appartement type T2/DUO	0+1	A	-	0006	T2	-	-	-	-	-	6
7	Un appartement type T3	0+1	A	-	0007	T3	-	-	-	-	-	7
8	Un appartement type T2	0+1	A	-	0008	T2	-	-	-	-	-	8
9	Un appartement type T2/DUO	0+1	A	-	0009	T2	-	-	-	-	-	9
10	Un appartement type T2	0+1	A	-	0010	T2	-	-	-	-	-	10
11	Un appartement type T3	0+1	A	-	0011	T3	-	-	-	-	-	11

93

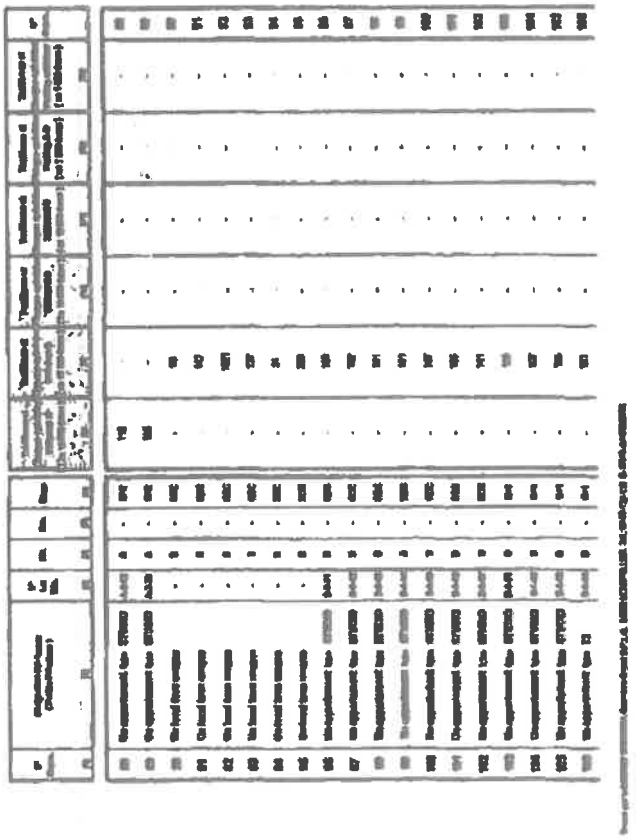


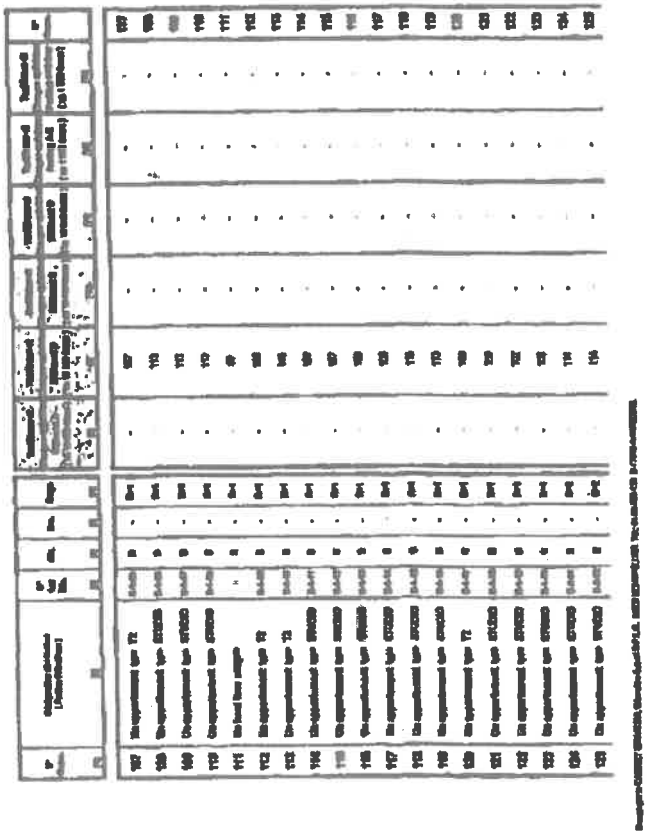


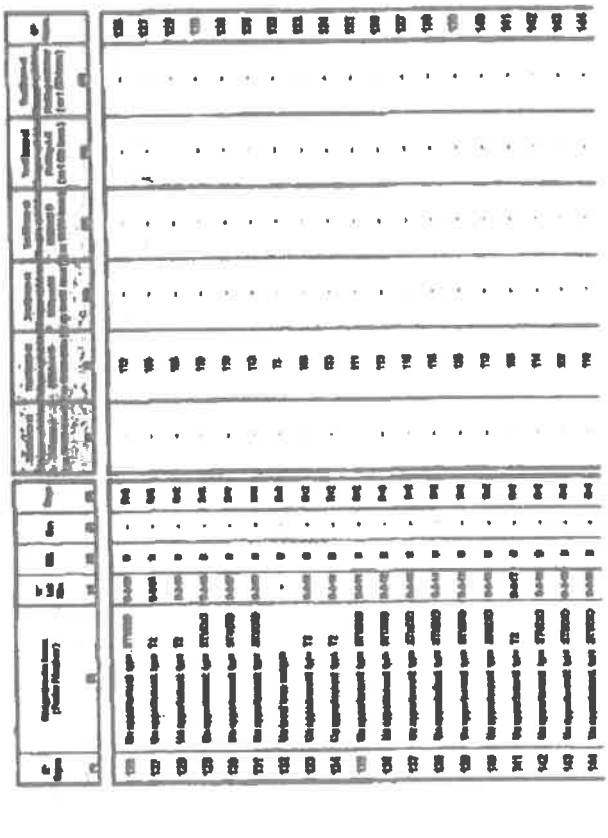


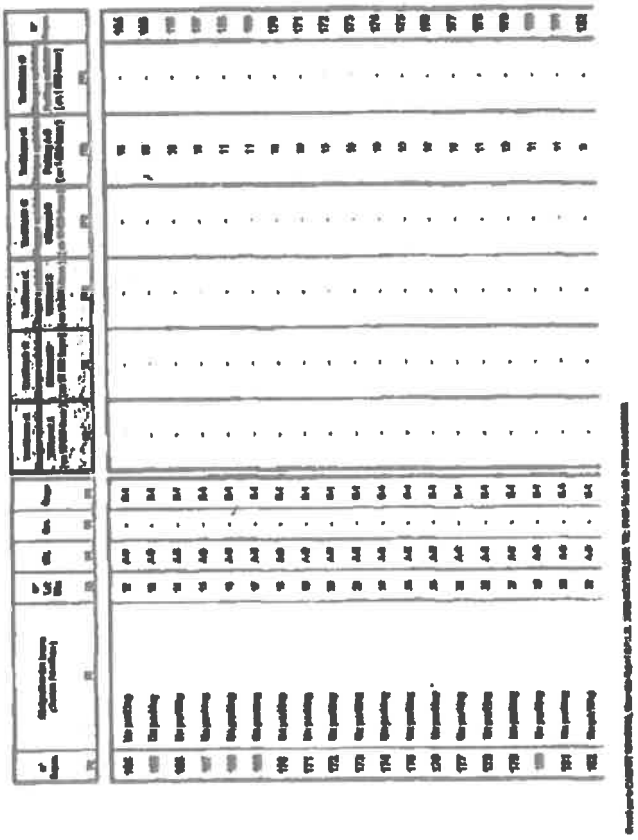


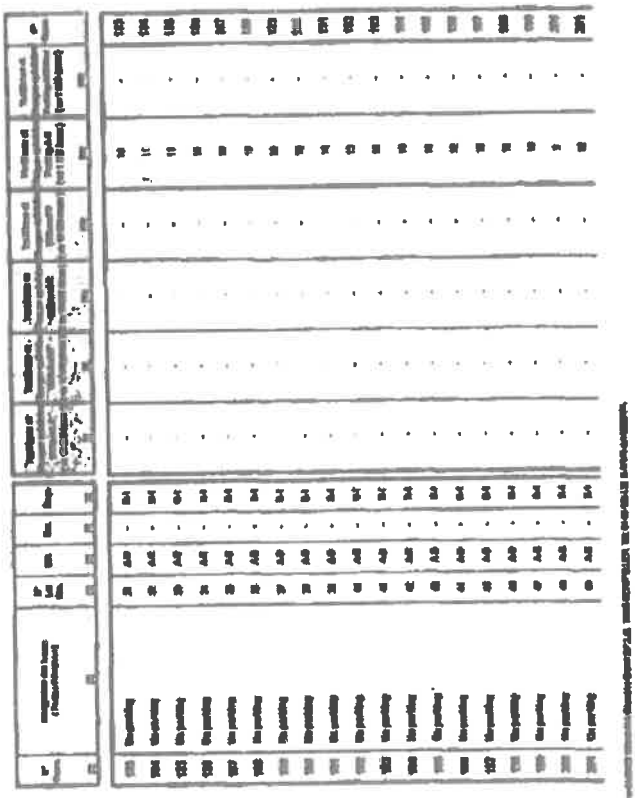
98

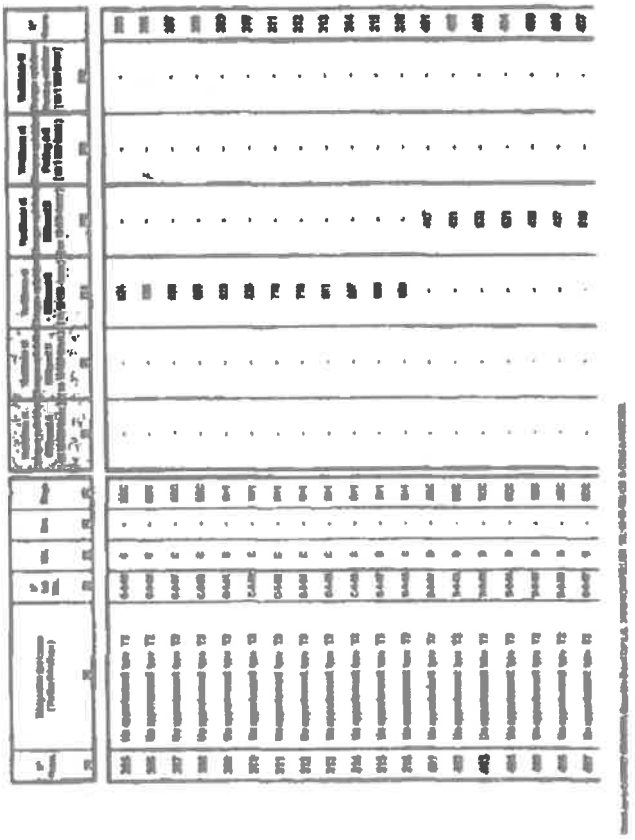


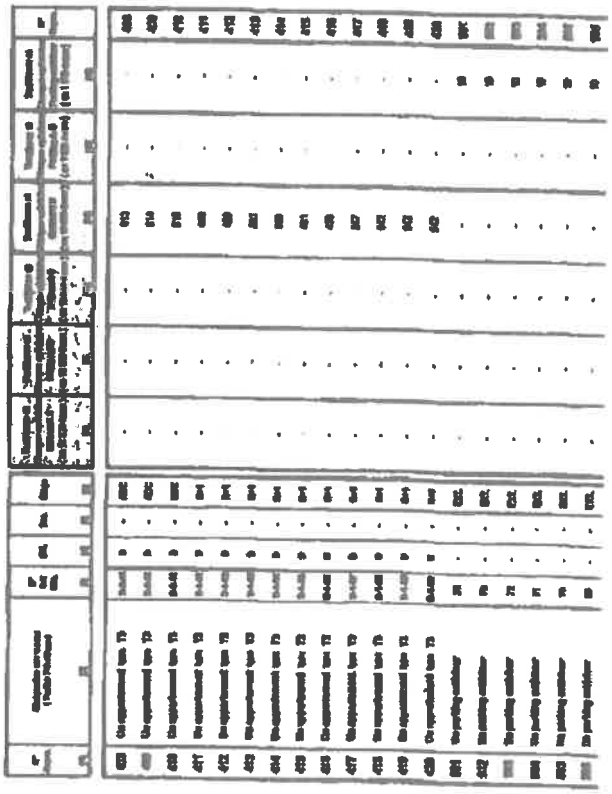




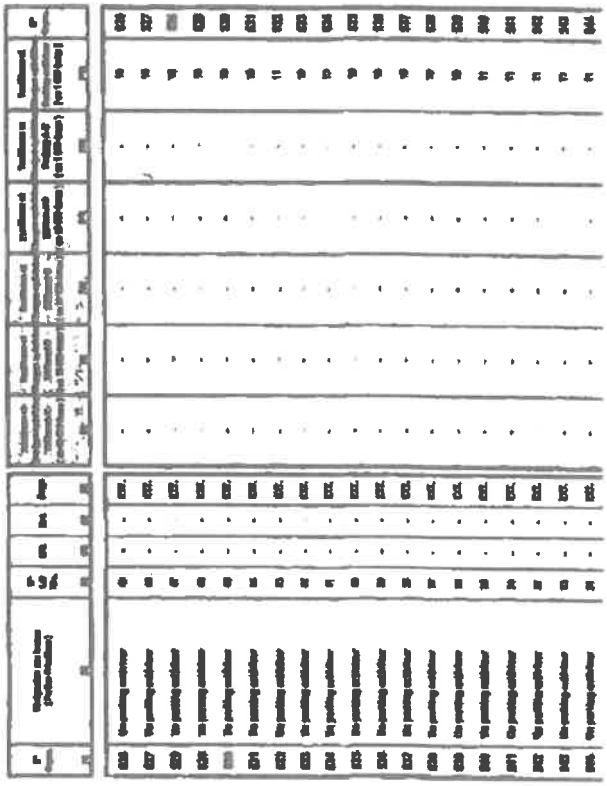


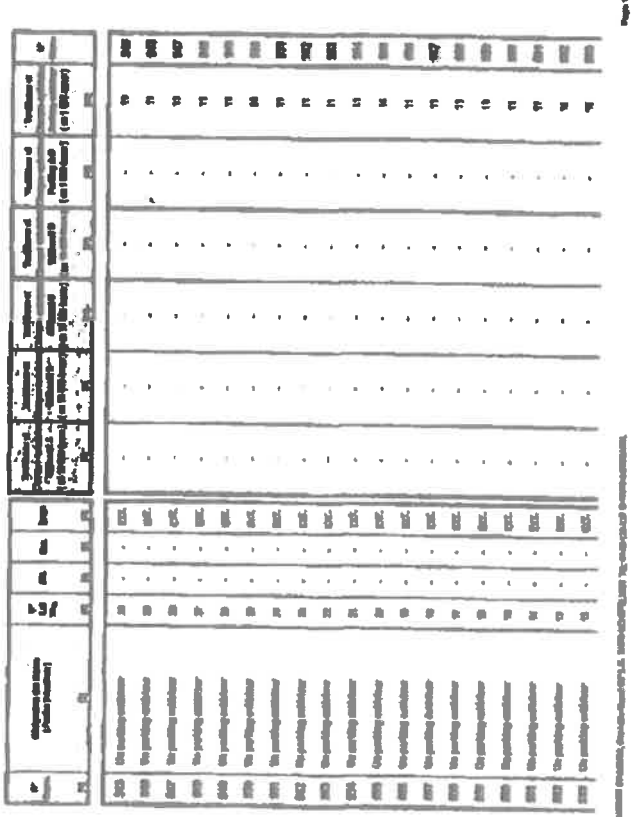


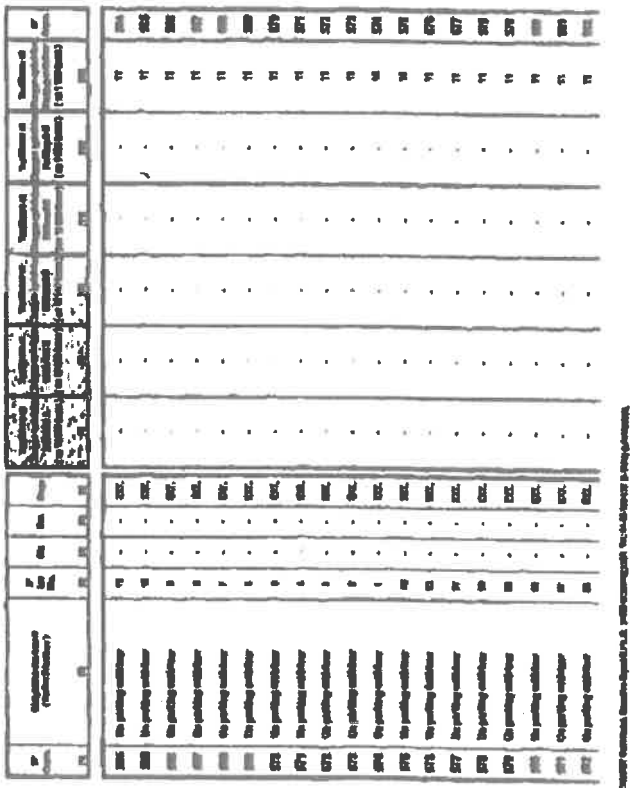


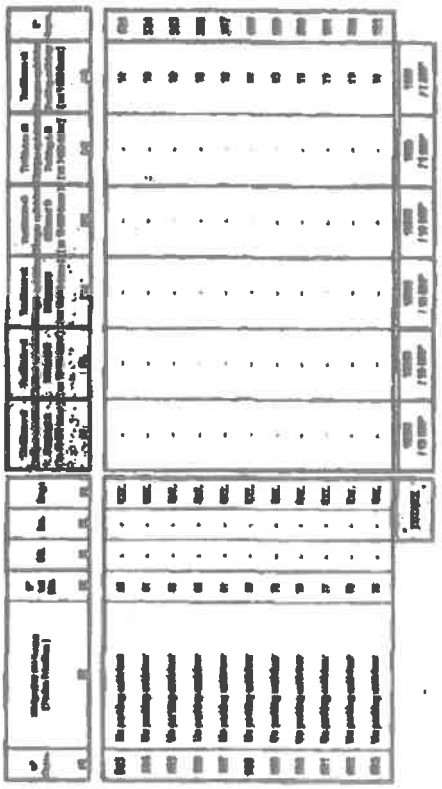


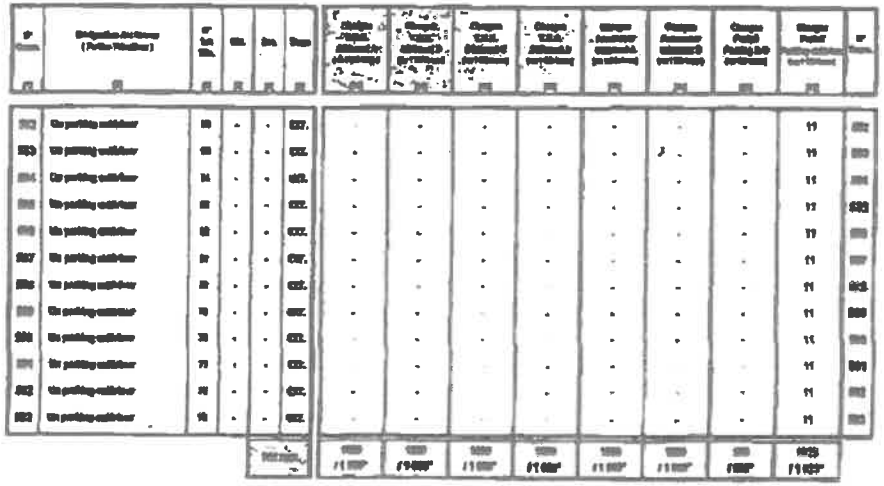
111











TITRE III

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

CHAPITRE I

OPPOSABILITE DU REGLEMENT DE COPROPRIETE AUX TIERS

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

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

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

CHAPITRE II

MUTATION DE PROPRIETE

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

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

Pour ce qui concerne la communication du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division il est fait application de l'article 4 du décret du 19 mars 1967, ci-après reproduit

Article 4: Tout acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, ou la constitution sur ces derniers d'un droit réel, doit mentionner expressément que l'acquéreur ou le titulaire du droit a eu préalablement connaissance, s'ils ont été publiés dans les conditions prévues par l'article 13 de la loi du 10 juillet 1965, du règlement de copropriété ainsi que des actes qui l'ont modifié.
Il en est de même en ce qui concerne l'état descriptif de division et des actes qui l'ont modifié, lorsqu'ils existent et ont été publiés.
Le règlement de copropriété, l'état descriptif de division et les actes qui les ont modifiés, même s'ils n'ont pas été publiés au fichier immobilier, s'imposent à l'acquéreur ou au titulaire du droit s'il est expressément constaté aux actes visés au présent article qu'il en a eu préalablement connaissance et qu'il a adhéré aux obligations qui en résultent.

SECTION 2

LES MUTATIONS DE PROPRIETE ET LES CHARGES

§ 1 - Information des parties

Pour ce qui concerne l'information des parties, il est fait application des articles 5 et 4-4 du décret du 19 mars 1967, ci-après reproduits.

Article 5. - Le syndic, avant l'établissement de l'un des actes mentionnés à l'article 4, adresse au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui transfère tout ou partie de ses droits sur le lot, un état daté comportant trois parties.

1° Dans la première partie, le syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes pouvant rester dues, pour le lot considéré, au syndicat par le copropriétaire cédant, au titre :

a) Des provisions exigibles du budget prévisionnel ;

b) Des provisions exigibles des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel ;

c) Des charges impayées sur les exercices antérieurs ;

d) Des sommes mentionnées à l'article 33 de la loi du 10 juillet 1965 ;

e) Des avances exigibles.

Ces indications sont communiquées par le syndic au Notaire ou au propriétaire cédant, à charge pour eux de les porter à la connaissance, le cas échéant, des créanciers inscrits.

2° Dans la deuxième partie, le syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes dont le syndicat pourrait être débiteur, pour le lot considéré, à l'égard du copropriétaire cédant, au titre :

a) Des avances mentionnées à l'article 45-1 ;

b) Des provisions du budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

3° Dans la troisième partie, le syndic indique les sommes qui devraient incomber au nouveau copropriétaire, pour le lot considéré, au titre :

a) De la reconstitution des avances mentionnées à l'article 45-1 et ce d'une manière même approximative ;

b) Des provisions non encore exigibles du budget prévisionnel ;

c) Des provisions non encore exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.

Dans une annexe à la troisième partie de l'état daté, le syndic indique la somme correspondant, pour les deux exercices précédents, à la quote-part afférente au lot considéré dans le budget prévisionnel et dans le total des dépenses hors budget prévisionnel. Il mentionne, s'il y a lieu, l'objet et l'état des procédures en cours dans lesquelles le syndicat est partie.

Article 4-4. - Lorsque le candidat à l'acquisition d'un lot ou d'une fraction de lot le demande, le propriétaire cédant est tenu de porter à sa connaissance le carnet d'entretien de l'immeuble ainsi que le diagnostic technique.

§ 2 - Contribution aux charges

Pour ce qui concerne la contribution aux charges à l'occasion d'une mutation à titre onéreux, il est fait application des articles 6-2 et 6-3 du décret du 19 mars 1967, ci-après reproduits

Article 6-2 - A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

1° Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur ;

2° Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;
3° Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Article 6-3. - Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

§ 3 - Mutations à titre onéreux

Faculté pour le syndic de former opposition

Pour ce qui concerne les mutations à titre onéreux et la faculté pour le syndic de former opposition, il est fait application des articles 20 de la loi du 10 juillet 1965 et 5-1, 6-2 et 6-3 du décret du 19 mars 1967, ci-après reproduits.

Article 20 de la loi du 10 juillet 1965 - Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de quinze jours à compter de la date du transfert de propriété. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds dans la limite ci-après pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition contient élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.
Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions de l'alinéa précédent est inopposable au syndic ayant régulièrement fait opposition.
L'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en œuvre du privilège mentionné à l'article 19-1.

Article 5-1 du décret du 19 mars 1967 - Pour l'application des dispositions de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, il n'est tenu compte que des créances du syndicat effectivement liquides et exigibles à la date de la mutation.
L'opposition éventuellement formée par le syndic doit énoncer d'une manière précise :
1° Le montant et les causes des créances du syndicat afférentes aux charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 de l'année courante et des deux dernières années échues ;
2° Le montant et les causes des créances du syndicat afférentes aux charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 des deux années antérieures aux deux dernières années échues ;
3° Le montant et les causes des créances de toute nature du syndicat garanties par une hypothèque légale et non comprises dans les créances privilégiées, visées aux 1° et 2° ci-dessus ;
4° Le montant et les causes des créances de toute nature du syndicat non comprises dans les créances visées aux 1°, 2° et 3° ci-dessus.
Si le lot fait l'objet d'une vente sur licitation ou sur saisie immobilière, l'avis de mutation prévu par l'article 20 de loi du 10 juillet 1965 précités est donné au syndic, selon le cas, soit par le notaire, soit par l'avocat du demandeur ou du créancier poursuivant ; si le lot fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique ou de l'exercice d'un droit de préemption publique, l'avis de mutation est donné au syndic, selon le cas, soit par le notaire ou par

l'exproprient, soit par le titulaire du droit de préemption ; si l'acte est reçu en la forme administrative, l'avis de mutation est donné au syndic par l'autorité qui authentifie la convention.
Le notaire, ou, selon le cas, l'une des personnes mentionnées au dernier alinéa de l'article 5-1, informe les créanciers inscrits de l'opposition formée par le syndic et, sur leur demande, leur en adresse copie.

Article 6-2 du décret du 19 mars 1967 - A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :
1° Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur ;
2° Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;
3° Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Article 6-3 du décret du 19 mars 1967 - Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux

SECTION 3

NOTIFICATIONS DES MUTATIONS ELECTION DE DOMICILE

Notification des mutations

Pour ce qui concerne la notification des mutations, il est fait application de l'article 6 du décret du 19 mars 1967, ci-après reproduit:

Article 6. - Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié, sans délai, au syndic, soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte, soit par l'avocat ou soit par l'avoué qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.
Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 23 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965.
Cette notification doit être faite indépendamment de l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.

Election de domicile par les nouveaux copropriétaires

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

SECTION 4

MODIFICATION DES LOTS

Chaque copropriétaire pourra, sans le consentement ni l'intervention des autres copropriétaires, mais sous réserve, s'il y a lieu, des autorisations nécessaires des services administratifs ou des organismes prêteurs, diviser son lot en autant de lots qu'il voudra et, par suite, réunir ou encore subdiviser lesdits lots.

Sous les mêmes réserves, le propriétaire de plusieurs lots pourra en modifier la composition, les réunir en un lot unique ou les subdiviser. Les copropriétaires pourront également échanger entre eux ou céder des éléments détachés de leurs lots

Les copropriétaires intéressés auront la faculté de modifier en conséquence les quotes-parts de parties communes et des charges de toutes natures afférentes aux locaux en question, à la condition que le total reste inchangé.

Toutefois, la nouvelle répartition des charges résultant des modifications ainsi effectuées sera, par application de l'article 11 de la Loi du 10 Juillet 1965, soumise à l'approbation de l'assemblée statuant à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, à moins que la nouvelle répartition des charges ait été faite au prorata des surfaces des lots issus de la subdivision, observation faite que cette approbation pourra être aussi bien postérieure à la modification que préalable à celle-ci, s'agissant d'une simple mesure de contrôle

La question sera normalement délibérée lors de la plus prochaine assemblée.

Toutefois, le copropriétaire intéressé pourra demander que l'assemblée soit convoquée à cet effet et à ses frais dans les plus brefs délais.

La réunion de plusieurs lots en un lot unique ne pourra avoir lieu que si cette réunion est susceptible d'être publiée au fichier immobilier, conformément aux dispositions qui lui sont propres

-II-

La division ou la subdivision de lots sera susceptible d'entraîner la création de parties communes spéciales si parties de ces lots et leurs éléments d'équipement sont affectés à l'usage ou à l'utilité des propriétaires des différents lots issus de la division. Ces parties communes spéciales seront alors l'objet d'une propriété indivise et particulière entre tout ou partie des lots issus de la division au prorata des quotes-parts dans les parties communes attachées à ces lots.

-III-

Toute modification permanente de lots devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division ainsi que de l'état de répartition des charges générales ou spéciales, observations faite que cet acte sera valablement établi à l'initiative et sous la seule signature du propriétaire procédant à la modification du ou des lots lui appartenant.

Toutefois, si pour ce faire et pour procéder à la publication corrélative, l'intervention du syndic était demandée, celui-ci devrait satisfaire à cette demande. Il reçoit, en tant que de besoin, en vertu du présent règlement, tous pouvoirs à cet effet

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

De même, en cas de réunion de plusieurs lots pour former un lot unique, l'acte modificatif attribuera à ce dernier un nouveau numéro.

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

Dans l'intérêt commun des futurs copropriétaires et de leurs ayants cause, il est stipulé qu'au cas où l'état descriptif de division ou le règlement de copropriété viendrait à être modifié, une expédition de l'acte modificatif rapportant la

91

mention de publicité foncière devra être remise:

1°- au syndic de la copropriété alors en fonction;

2°- au notaire détenteur de l'original des présentes ou à son successeur, pour en effectuer le dépôt au rang de ses minutes.

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

CHAPITRE III

LOCATIONS

Le copropriétaire qui consentira une location de son lot devra donner connaissance au locataire des dispositions du présent règlement et l'obliger à exécuter les prescriptions de ces dispositions.

Le copropriétaire bailleur restera solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou sous locataires. Il demeurera seul redevable de la quote-part afférente à son lot dans les charges définies au présent règlement, comme s'il occupait personnellement les lieux loués.

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

CHAPITRE IV

CONSTITUTION DE DROITS REELS

Communication du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division

Pour ce qui concerne la communication du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division lors à l'occasion d'un acte conventionnel constatant la constitution d'un droit réel sur un lot ou une fraction de lot, il est fait application de l'article 4 du décret du 19 mars 1967, reproduit ci-dessus, Chapitre II Mutations de propriété, Section I.

TITRE IV

ADMINISTRATION DES PARTIES COMMUNES

CHAPITRE I

SYNDICAT

Pour ce qui concerne les dispositions relatives au syndicat, il est fait application des articles 14, 15, 16, 16-1 et 16-2 de la loi du 10 juillet 1965, ci-après reproduits:

Article 14 - La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat qui a la personnalité civile.
Le syndicat peut revêtir la forme d'un syndicat coopératif régi par les dispositions de la présente loi. Le règlement de copropriété doit expressément prévoir cette modalité de gestion.
Il établit, s'il y a lieu, et modifie le règlement de copropriété.
Il a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes. Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties

communes, sans préjudice de toute actions récursoires.

Article 15 - Le syndicat a qualité pour agir en justice, tant en demendant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires ; il peut notamment agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs de ces derniers, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble.
Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot, à charge d'en informer le syndic.

Article 16 - Tous actes d'acquisition ou d'aliénation des parties communes ou de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge de ces dernières, à la condition qu'ils aient été décidés conformément aux dispositions des articles 6, 25 et 26, sont valablement passés par le syndicat lui-même et de son chef.
Le syndicat peut acquérir lui-même, à titre onéreux ou gratuit, des parties privatives sans que celles-ci perdent pour autant leur caractère privatif. Il peut les aliéner dans les conditions prévues à l'alinéa précédent. Il ne dispose pas de voix, en assemblée générale, au titre des parties privatives acquises par lui

Article 16-1 - Les sommes représentant le prix des parties communes cédées se divisent de plein droit entre les copropriétaires dans les lots desquels figuraient ces parties communes et proportionnellement à la quotité de ces parties afférentes à chaque lot.
La part du prix revenant à chaque copropriétaire lui est remise directement par le syndic et ce, nonobstant l'existence de toute sûreté grevant son lot.
Les présentes dispositions ne dérogent pas à celles de l'article L. 12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article 16-2 - L'expropriation pour cause d'utilité publique d'un immeuble bâti, d'un groupe d'immeubles bâtis ou d'un ensemble immobilier soumis à la présente loi est poursuivie et prononcée lot par lot à l'encontre des copropriétaires et titulaires de droits réels immobiliers concernés, ainsi que, lorsqu'elle porte également sur des parties communes en indivision avec d'autres copropriétaires, à l'encontre du syndicat.
Lorsque l'expropriation porte uniquement sur des parties communes à l'ensemble des copropriétaires, elle est valablement poursuivie et prononcée à l'encontre du syndicat représentant les copropriétaires et titulaires de droits réels immobiliers.
Lorsque l'expropriation est poursuivie et prononcée à l'encontre du syndicat, les dispositions de l'article 16-1 sont applicables pour la répartition des indemnités compensatrices.

CHAPITRE II

ASSEMBLEES GENERALES DES COPROPRIETAIRES

SECTION I

EPOQUE DES REUNIONS

Les copropriétaires se réuniront en une première assemblée générale au plus tard douze mois après la date à laquelle le syndicat aura pris naissance, à la diligence du syndic provisoire

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

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

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

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

En cas de catastrophe technologique, le syndic d'un immeuble géré en copropriété dont les parties communes sont endommagées convoque sous quinze jours l'assemblée générale des copropriétaires.
Cette réunion se tient dans les deux mois suivant la catastrophe ; les décisions visant à autoriser le syndic à engager des travaux de remise en état rendus nécessaires par l'urgence sont prises à la majorité des copropriétaires présents ou représentés.

SECTION 2

CONVOCATIONS

Personnes habilitées à convoquer l'Assemblée

Le syndic convoque l'assemblée générale.

Pour ce qui concerne les autres personnes habilitées à convoquer l'assemblée générale, il est fait application des articles 8 et 50 du décret du 19 mars 1967, ci-après reproduits:

Article 8 - La convocation de l'assemblée est de droit lorsqu'elle est demandée au syndic soit par le conseil syndical, s'il en existe un, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins un quart des voix de tous les copropriétaires, à moins que le règlement de copropriété ne prévoie un nombre inférieur de voix. La demande, qui est notifiée au syndic, précise les questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée est demandée.
Dans les cas prévus au précédent alinéa, l'assemblée générale des copropriétaires est valablement convoquée par le président du conseil syndical, s'il en existe un, après mise en demeure au syndic restée infructueuse pendant plus de huit jours.
Dans les mêmes cas, s'il n'existe pas de conseil syndical ou si les membres de ce conseil n'ont pas été désignés ou si le président de ce conseil ne procède pas à la convocation de l'assemblée, tout copropriétaire peut alors provoquer ladite convocation dans les conditions prévues à l'article 50 du présent décret.
Lorsque l'assemblée est convoquée en application du présent article, la convocation est notifiée au syndic.
Article 50 - Dans l'hypothèse prévue à l'article 8 (3e alinéa) ci-dessus, le président du tribunal de grande instance, statuant en matière de référé, peut, à la requête de tout copropriétaire, habiliter un copropriétaire ou un mandataire de justice, à l'effet de convoquer l'assemblée générale. Dans ce cas, il peut charger ce mandataire de présider l'assemblée.
Une mise en demeure, restée infructueuse pendant plus de huit jours faite au syndic et, le cas échéant, au président du conseil syndical doit précéder l'assignation à peine d'irrecevabilité. Celle-ci est délivrée au syndic et, le cas échéant, au président du conseil syndical.

Contenu des convocations - Documents annexes

Pour ce qui concerne le contenu des convocations et les documents annexes, il est fait application des articles 9 10 et 11 du décret du 19 mars 1967, ci-après reproduits:

Article 9 - La convocation contient l'indication des lieu, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour qui précise chacune des questions soumises

à la délibération de l'assemblée. A défaut de stipulation du règlement de copropriété ou de décision de l'assemblée générale, la personne qui convoque l'assemblée fixe le lieu et l'heure de la réunion. La convocation rappelle les modalités de consultation des pièces justificatives des charges telles qu'elles ont été arrêtées par l'assemblée générale en application de l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965.
Sauf urgence, cette convocation est notifiée au moins vingt et un jours avant la date de la réunion, à moins que le règlement de copropriété n'ait prévu un délai plus long.
Sous réserve des stipulations du règlement de copropriété, l'assemblée générale est réunie dans la commune de la situation de l'immeuble.

Article 10 - A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic le 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.

Article 11 - Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :
I. - Pour la validité de la décision :
1° L'état financier du syndicat des copropriétaires et son compte de gestion général, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes. Ces documents sont présentés avec le comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé ;
2° Le projet du budget présenté avec le comparatif du dernier budget prévisionnel voté, lorsque l'assemblée est appelée à voter le budget prévisionnel,
La présentation des documents énumérés au 1° et au 2° ci-dessus est conforme aux modèles établis par le décret relatif aux comptes du syndicat des copropriétaires et ses annexes ;
3° Les conditions essentielles du contrat ou, en cas d'appel à la concurrence, des contrats proposés, lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché, notamment pour la réalisation de travaux ;
4° Le ou les projets de contrat du syndic, lorsque l'assemblée est appelée à désigner le représentant légal du syndicat ;
5° Le projet de convention, ou la convention, mentionné à l'article 39 outre les projets mentionnés au 4° ci-dessus ;
6° Le projet de règlement de copropriété, de l'état descriptif de division, de l'état de répartition des charges ou le projet de modification desdits actes, lorsque l'assemblée est appelée, suivant le cas, à établir ou à modifier ces actes;
7° Le projet de résolution lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions mentionnées aux articles 14-1 (2e et 3e alinéa), 14-2 (2e alinéa), 18 (7e alinéa), 24 (alinéas 2 et 3), 25, 26-2, 30 (alinéas 1er, 2 et 3), 35, 37 (alinéas 3 et 4) et 39 de la loi du 10 juillet 1965 ;
8° Le projet de résolution tendant à autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice ;
9° Les conclusions du rapport de l'administrateur provisoire lorsqu'il en a été désigné un par le président du tribunal de grande instance en application des dispositions de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 et lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur une question dont la mention à l'ordre du jour résulte de ces conclusions ;

II. - Pour l'information des copropriétaires :
1° Les annexes au budget prévisionnel ;
2° L'état détaillé des sommes perçues par le syndic au titre de sa rémunération;

3° L'avis rendu par le conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire, en application du deuxième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.
Le contenu de ces documents ne fait pas l'objet d'un vote par l'assemblée des copropriétaires.

Délai de convocation - Forme

Sauf urgence, la convocation est notifiée au moins vingt et un jours avant la date de la réunion.

Cette convocation a lieu dans les formes prévues au chapitre VII ci-après.

Personnes à convoquer

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

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

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, la convocation est valablement adressée au mandataire commun qui sera, à défaut d'accord des intéressés, désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance.

Lorsqu'une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, il est fait application de l'article 23 alinéa 1 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 12 du décret du 17 mars 1967 ci-après reproduits:

Article 23 alinéa 1er de la loi du 10 juillet 1965 - Lorsque plusieurs lots sont attribués à des personnes qui ont constitué une société propriétaire de ces lots, chaque associé participe néanmoins à l'assemblée du syndicat et y dispose d'un nombre de voix égal à la quote-part dans les parties communes correspondant au lot dont il a la jouissance.

Article 12 du décret du 17 mars 1967 - Pour l'application de l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965, chacun des associés reçoit notification des convocations ainsi que des documents visés au précédent article et il participe aux assemblées générales du syndicat dans les mêmes conditions que les copropriétaires.
A cet effet, le représentant légal de la société est tenu de communiquer, sans frais, au syndic ainsi que, le cas échéant, à toute personne habilitée à convoquer l'assemblée, et à la demande de ces derniers, les nom et domicile, réel ou élu, de chacun des associés. Il doit immédiatement informer le syndic de toute modification des renseignements ainsi communiqués.
A l'égard du syndicat, la qualité d'associé résulte suffisamment de la communication faite en application de l'alinéa qui précède.
La convocation de l'assemblée générale des copropriétaires est également notifiée au représentant légal de la société visée audit article 23 (alinéa 1er) ; ce dernier peut assister à la réunion avec voix consultative.

Fixation des lieu date et heure de la réunion

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

SECTION 3

TENUE DES ASSEMBLEES GENERALES

Bureau

Au début de chaque réunion, l'assemblée générale désigne, sous réserve des dispositions de l'article 50 (alinéa 1er) du décret du 17 mars 1967, son président et, s'il y a lieu, un ou plusieurs scrutateurs.
Le syndic assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée générale.

Feuille de présence

Il est tenu une feuille de présence pouvant comporter plusieurs feuillets qui indique les nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé, et, le cas échéant, de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont il dispose, compte tenu, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 22 (alinéa 2 et alinéa 3) modifié et de l'article 24 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965.

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

La feuille de présence constitue une annexe du procès-verbal avec lequel elle est conservée.

Elle peut être tenue sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du code civil

Mandat

Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat. Chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote. Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 5 p. 100 des voix du syndicat. Le mandataire peut, en outre, recevoir plus de trois délégations de vote s'il participe à l'assemblée générale d'un syndicat principal et si tous ses mandants appartiennent à un même syndicat secondaire.

Les représentants légaux des mineurs, interdits ou autres incapables participent aux assemblées en leurs lieu et place.

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

Le syndic, son conjoint, et ses préposés ne peuvent recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Décisions - Procès-verbal

L'assemblée générale ne prend de décision valide que sur les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été faites conformément aux dispositions des articles 9 à 11 du décret du 19 mars 1967, ci-dessus reproduits Section 2 – Convocations, Contenu des convocations – documents annexes.

Elle peut, en outre, examiner sans effet décisoire toutes questions non inscrites à l'ordre du jour.

Il est établi un procès-verbal des décisions de chaque assemblée qui est signé, à la fin de la séance, par le président, par le secrétaire et par le ou les scrutateurs. Lorsque le registre est tenu sous forme électronique, ces signatures sont établies conformément au deuxième alinéa de l'article 1316-4 du code civil.

Le procès-verbal comporte, sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour, le résultat du vote. Il précise les noms des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision et leur nombre de voix, ainsi que les noms des copropriétaires ou associés qui se sont abstenus et leur nombre de voix.

Le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par les copropriétaires ou associés opposants sur la régularité des décisions.

Les procès-verbaux des séances sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet. Ce registre peut être tenu sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du code civil.

SECTION 4
VOIX

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.

Les majorités de voix exigées par les dispositions de la loi du 10 juillet 1965 pour le vote des décisions de l'assemblée générale sont calculées en tenant compte de la réduction résultant des dispositions ci-dessus.

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

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

SECTION 5
MAJORITES

Décisions prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés

Pour ce qui concerne les décisions prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, il est fait application de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, ci-après reproduit.

Article 24 de la loi du 10 juillet 1965 - Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, s'il n'en est autrement ordonné par la loi.
Les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels, sont approuvés dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa.
Est adoptée à la même majorité l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer, à leurs frais, des travaux d'accessibilité aux

personnes handicapées ou à mobilité réduite qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci, sous réserve que ces travaux n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels.
Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, il peut être prévu par ledit règlement que ces propriétaires seuls prennent part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses.

Décisions prises à la majorité des voix de tous les copropriétaires

Pour ce qui concerne les décisions prises à la majorité des voix de tous les copropriétaires, il est fait application des articles 25 et 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 19 du décret du 19 mars 1967, ci-après reproduits:

Article 25 - Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernent :
a) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article précédent ;
b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci;
c) La désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical ;
d) Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes,
d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté ;
e) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ;
f) La modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1er de l'article 10 ci-dessus rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives;
g) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'économie d'énergie portent sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et la production d'eau chaude.
Seuls sont concernés par la présente disposition les travaux amortissables sur une période inférieure à dix ans.
La nature de ces travaux, les modalités de leur amortissement, notamment celles relatives à la possibilité d'en garantir, contractuellement, la durée, sont déterminées par décret en Conseil d'Etat, après avis du comité consultatif de l'utilisation de l'énergie ;
h) La pose dans les parties communes de canalisations, de gaines, et la réalisation des ouvrages, permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1er de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat ;
i) La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène ;
j) L'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau interne à l'immeuble dès lors qu'elle porte sur des parties communes ;
k) L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes;
l) L'installation ou la modification d'un réseau de distribution d'électricité public destiné à alimenter en courant électrique les emplacements de stationnement des véhicules, notamment pour permettre la charge des accumulateurs de véhicules électriques

m) L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.
n) Les travaux à effectuer sur les parties communes en vue de prévenir les atteintes aux personnes et aux biens.
Lorsque l'assemblée générale a décidé d'installer un dispositif de fermeture en application du précédent alinéa, elle détermine aussi, à la même majorité que celle prévue au premier alinéa, les périodes de fermeture totale de l'immeuble compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété. En dehors de ces périodes, la fermeture totale est décidée à la majorité des voix de tous les copropriétaires si le dispositif permet une ouverture à distance et à l'unanimité en l'absence d'un tel dispositif.

Article 26-1 de la loi du 10 juillet 1965-
Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.
Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

Article 19 du décret du 19 mars 1967 - Pour l'application du premier alinéa de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965, si le projet de résolution a obtenu au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, il est procédé, au cours de la même assemblée, à un second vote à la majorité de l'article 24 de la même loi, à moins que l'assemblée ne décide que la question sera inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée ultérieure.
Lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché mettant en concurrence plusieurs candidats, elle ne peut procéder à un second vote à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 qu'après avoir voté sur chacune des candidatures à la majorité de l'article 25 de la même loi.
Dans le cas prévu par le deuxième alinéa de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 lorsqu'une nouvelle assemblée générale doit être réunie pour statuer à la majorité de l'article 24 de la même loi :
1° Le délai de convocation peut être réduit à huit jours et les notifications prévues à l'article 11 ci-dessus n'ont pas à être renouvelées si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée ;
2° Les convocations en vue de la nouvelle assemblée doivent être expédiées dans le délai maximal de trois mois à compter du jour où s'est tenue l'assemblée générale au cours de laquelle la décision n'a pas été adoptée

Décisions prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix

Pour ce qui concerne les décisions prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, il est fait application des articles 26 et 26-3 de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 19-1 du décret du 19 mars 1967, ci-après reproduits

Article 26 - Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant :
a) Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25 d ;
b) La modification, ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ;
c) Les travaux comportant transformation, addition ou amélioration, à l'exception de ceux visés aux e, g, h, i, j, m et n de l'article 25.

L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.
Elle ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.
A défaut d'avoir été approuvés dans les conditions de majorité prévues au premier alinéa du présent article, les travaux d'amélioration mentionnés au c ci-dessus qui ont recueilli l'approbation de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés peuvent être décidés par une nouvelle assemblée générale, convoquée à cet effet, qui statue à cette dernière majorité.

Article 26-3 de la loi du 10 juillet 1965 - Par dérogation aux dispositions de l'avant-dernier alinéa de l'article 26, l'assemblée générale décide, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les aliénations de parties communes et les travaux à effectuer sur celles-ci, pour l'application de l'article 25 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville.

Article 19-1 du décret du 19 mars 1967 - Lorsqu'un projet de résolution relatif à des travaux d'amélioration prévus au c de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 a recueilli le vote favorable de la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés, une nouvelle assemblée générale des copropriétaires doit être convoquée par le syndic en application du dernier alinéa de l'article 26 de cette même loi. Les notifications prévues à l'article 11 du présent décret n'ont pas à être renouvelées si l'ordre du jour de cette nouvelle assemblée ne porte que sur des questions déjà inscrites à l'ordre du jour de la précédente assemblée.
La convocation à cette nouvelle assemblée doit mentionner que les décisions portant sur des travaux d'amélioration prévus au c de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 pourront être prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés à cette nouvelle assemblée générale.

SECTION 6

DISPOSITIONS DIVERSES

Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires, même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés à la réunion. Elles seront notifiées aux non présents et aux opposants, au moyen d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal de l'assemblée certifié par le syndic et qui leur sera adressé sous pli recommandé dans le délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Cette notification doit mentionner le résultat du vote et reproduire le texte de l'article 42, alinéa 2 de la loi du 10 Juillet 1965.

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

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

Conformément à l'article 32-1 du nouveau code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire abusive peut être condamné à une amende civile d'un montant de 150 à 3.000 Euros lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés à l'article 26 c) de la loi du 10 juillet 1965.

CHAPITRE III

SYNDIC

SECTION 1

NOMINATION - REVOCATION - REMUNERATION

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

Le syndic est nommé sur décision adoptée par l'assemblée générale dans les conditions de majorité prévues aux articles 25, 25-1 de la loi du 10 juillet 1965 et 19, 26 et 29 du décret du 17 mars 1967.

Si l'assemblée générale, dûment convoquée à cet effet, ne nomme pas le syndic dans les conditions ci-dessus, le syndic est désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance dans les conditions et avec les effets prévus par l'article 46 du Décret du 17 Mars 1967

Dans tous les autres cas que celui envisagé à l'alinéa précédent, où le syndicat est dépourvu de syndic, le Président du Tribunal de Grande Instance désigne, dans les conditions prévues par l'article 47 du Décret précité, un administrateur provisoire chargé notamment de convoquer l'assemblée générale en vue de nomination de syndic.

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

Cette durée est fixée par le Président du Tribunal de Grande Instance dans le cas visé ci-dessus.

Elle ne peut excéder trois ans.

Les fonctions de syndic sont renouvelables pour la durée prévue à l'alinéa ci-dessus.

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

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

Les conditions de la rémunération du syndic sont, sous réserve le cas échéant de la réglementation y afférente, fixées par l'assemblée générale.

Jusqu'à la réunion de la première assemblée générale des copropriétaires, les fonctions de syndic provisoire seront exercées soit par la société "SOCIETE IMMOBILIERE DE TRANSCATION" dite "S.I.T." sise à MONTPELLIER (Hérault), 113, Quai Jean Péridier, Le Tertiel.

Dans le cas où l'administration de la copropriété est confiée à un syndicat coopératif, la constitution d'un conseil syndical est obligatoire et le syndic est élu par les membres de ce conseil et choisi parmi ceux-ci. Il exerce de plein droit les fonctions de président du conseil syndical.

SECTION 2

ATTRIBUTIONS

Le syndic est chargé:

Pour ce qui concerne les pouvoirs du syndic, il est fait application de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, ci-après reproduit.

Art. 18 - Indépendamment des pouvoirs qui lui sont conférés par d'autres dispositions de la présente loi ou par une délibération spéciale de l'assemblée générale, le syndic est chargé, dans les conditions qui seront éventuellement définies par le règlement d'administration publique prévu à l'article 47 ci-dessous:

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

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

- d'établir et de tenir à jour un carnet d'entretien de l'immeuble conformément à un contenu défini par décret ;

- d'établir le budget prévisionnel, les comptes du syndicat et leurs annexes, de les soumettre au vote de l'assemblée générale et de tenir pour chaque syndicat une comptabilité séparée qui fait apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat ;

- de soumettre, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, au vote de l'assemblée générale la décision de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun, susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés par l'assemblée générale. Cette décision est prise à la majorité mentionnée à l'article 25 de la présente loi ;

- d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat sur lequel seront versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du syndicat. L'assemblée générale peut en décider autrement à la majorité de l'article 25 et, le cas échéant, de l'article 25-1 lorsque l'immeuble est administré par un syndic soumis aux dispositions de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce ou par un syndic dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat. La méconnaissance par le syndic de cette obligation emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes qu'il aurait passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables ;

- de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice dans les cas visés aux articles 15 et 16 ci-dessus, ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes, sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication.

Seul responsable de sa gestion, il ne peut se faire substituer. L'assemblée générale peut seule autoriser, à la majorité prévue par l'article 25, une délégation de pouvoir à une fin déterminée.

En cas d'empêchement du syndic pour quelque cause que ce soit ou en cas de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat et à défaut de stipulation du règlement de copropriété, un administrateur provisoire peut

être désigné par décision de justice.

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

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

Personnel - Le syndic engage et congédie le personnel employé par le syndicat et fixe les conditions de son travail suivant les textes en vigueur.

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

Liste des copropriétaires - Le syndic établit et tient à jour une liste de tous les copropriétaires avec l'indication des lots qui leur appartiennent, ainsi que tous les titulaires des droits d'usufruit, de nue propriété, d'usage ou d'habitation; il mentionne leur état civil ainsi que leur domicile réel ou élu.

Archives – Le syndic détient les archives du syndicat, notamment une expédition ou une copie des actes énumérés aux articles 1er à 3 ci-dessus, ainsi que toutes conventions, pièces, correspondances, plans, registres, documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble et au syndicat. Il détient, en particulier, les registres contenant les procès-verbaux des assemblées générales des copropriétaires et les pièces annexes, ainsi que les documents comptables du syndicat, le carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, le diagnostic technique.

Il délivre des copies ou extraits, qu'il certifie conformes, des procès-verbaux des assemblées générales et des annexes.

Il remet au copropriétaire qui en fait la demande, aux frais de ce dernier, copie du carnet d'entretien de l'immeuble et, le cas échéant, du diagnostic technique mentionné au premier alinéa du présent article.

Comptabilité - Les comptes du syndicat comprenant le budget prévisionnel, les charges et produits de l'exercice, la situation de trésorerie, ainsi que les annexes au budget prévisionnel sont établis par le syndic conformément à des règles comptables spécifiques fixées par le Décret 2005-240 du 14 mars 2005 et de l'arrêté du même jour. Les comptes sont présentés avec comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé.

Les charges et les produits du syndicat, prévus au plan comptable, sont enregistrés dès leur engagement juridique par le syndic indépendamment de leur règlement ou dès réception par lui des produits. L'engagement est soldé par le règlement.

Le syndic organise la comptabilité de façon à faire apparaître la position comptable de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat.
Les dispositions des articles 1er à 5 de la loi n° 98-261 du 6 avril 1998 portant réforme de la réglementation comptable et adaptation du régime de la publicité foncière ne sont pas applicables aux syndicats de propriétaires.

Dépôt des fonds - Dans le cas où l'immeuble est administré par un syndic qui n'est pas soumis aux dispositions de la Loi N° 70-9 du 2 Janvier 1970, toutes sommes ou valeurs reçues pour le compte du syndicat doivent être versées sans

délai à un compte bancaire ou postal ouvert au nom du syndicat.

Une décision de l'assemblée générale peut, le cas échéant, dans les conditions et sous les réserves des garanties qu'elle détermine, fixer le montant maximum des fonds que le syndic peut être autorisé à ne pas verser à ce compte.

Conventions soumises à autorisation de l'assemblée générale – Toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint au même degré, la personne liée à lui par un pacte civil de solidarité, doit être spécialement autorisée par une décision de l'assemblée générale.
Il en est de même des conventions entre le syndicat et une entreprise dont les personnes mentionnées à l'alinéa précédent sont propriétaires ou détiennent une participation dans son capital, ou dans lesquelles elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées.

Le syndic, lorsqu'il est une personne morale, ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte du syndicat avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital.

Les décisions d'autorisation prévues au présent article sont prises à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Actions en justice - Le syndic ne peut agir en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale.
Une telle autorisation n'est pas nécessaire pour les actions en recouvrement de créance, la mise en œuvre des voies d'exécution forcée à l'exception de la saisie en vue de la vente d'un lot, les mesures conservatoires et les demandes qui relèvent des pouvoirs de juge des référés, ainsi que pour défendre aux actions intentées contre le syndicat.

Dans tous les cas, le syndic rend compte à la prochaine assemblée générale des actions introduites.

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

SECTION 3

EXERCICE PAR LE SYNDIC DE SES ATTRIBUTIONS

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

L'assemblée générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires, peut autoriser une délégation de pouvoirs à une fin déterminée dans les limites précisées à la section 5 du chapitre II du présent titre.

Tout intéressé peut demander au Président du Tribunal de Grande Instance statuant sur requête, de désigner un mandataire ad hoc pour ester en justice au nom du syndicat lorsque celui-ci est partie dans une instance relative à l'exécution de l'immeuble, aux garanties dues ou aux responsabilités encourues à cette occasion, si le syndic, son conjoint, leurs commettants ou employeurs, leurs préposés, leurs parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ont, directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, même par personne interposée, participé à ladite construction.

SECTION 4

CHANGEMENT DE SYNDIC

En cas de changement de syndic, l'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau syndic, dans le délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions, la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat.

Dans le délai de deux mois suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus, l'ancien syndic est tenu de verser au nouveau syndic le solde des fonds disponibles après apurement des comptes, et de lui fournir l'état des comptes des copropriétaires ainsi que celui des comptes du syndicat.

Après mise en demeure restée infructueuse, le syndic nouvellement désigné ou le président du conseil syndical pourra demander au juge, statuant en référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces et des fonds mentionnés aux deux premiers alinéas du présent article ainsi que le versement des intérêts dus à compter du jour de la mise en demeure.

En cas de changement de syndic, la transmission des documents et archives du syndicat doit être accompagnée d'un bordereau récapitulatif de ces pièces.
Copie de ce bordereau est remise au conseil syndical.

CHAPITRE IV

CONSEIL SYNDICAL

Un conseil syndical de quatre membres assiste le syndic et contrôle sa gestion.

En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même. L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité de l'article 25, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire. À la même majorité, elle arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.

Il peut prendre connaissance, et copie, à sa demande, et après en avoir donné avis au syndic, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Il reçoit, en outre, sur sa demande, communication de tout document intéressant le syndicat.

Les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale parmi les copropriétaires, les associés de société-propriétaire de plusieurs lots, les accédants ou les acquéreurs à terme mentionnés à l'article 41 de la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière, leurs conjoints ou leurs représentants légaux. Lorsqu'une personne morale est nommée en qualité de membre du conseil syndical, elle peut s'y faire représenter, à défaut de son représentant légal ou statutaire, par un fondé de pouvoir spécialement habilité à cet effet.

Le syndic, son conjoint, ses ascendants ou descendants, ses préposés, même s'ils sont copropriétaires, associés ou acquéreurs à terme, ne peuvent être membres du conseil syndical. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables aux syndicats coopératifs.
Le conseil syndical élit son président parmi ses membres.

Lorsque l'assemblée générale ne parvient pas, faute de candidature ou faute pour les candidats d'obtenir la majorité requise, à la désignation des membres du conseil syndical, le procès-verbal, qui en fait explicitement mention, est notifié, dans un délai d'un mois, à tous les copropriétaires.

Sauf dans le cas des syndicats coopératifs, l'assemblée générale peut décider par une délibération spéciale, à la majorité prévue par l'article 26, de ne pas instituer de conseil syndical. La décision contraire est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

À défaut de désignation par l'assemblée générale à la majorité requise, et sous réserve des dispositions de l'alinéa précédent, le juge, saisi par un ou plusieurs copropriétaires ou par le syndic, peut, avec l'acceptation des intéressés, désigner les membres du conseil syndical; il peut également constater l'impossibilité d'instituer un conseil syndical.

A moins que le règlement de copropriété n'ait fixé les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement du conseil syndical, ces règles sont fixées ou modifiées par l'assemblée générale à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Le conseil syndical rend compte à l'assemblée, chaque année, de l'exécution de sa mission.

Le mandat des membres du conseil syndical ne peut excéder trois années renouvelables.

Pour assurer la représentation prévue au dernier alinéa de l'article 27 de la loi du 10 juillet 1965, il est tenu compte, en cas de constitution d'un ou plusieurs syndicats secondaires, des dispositions de l'article 24 ci-après pour fixer le nombre des membres du conseil syndical du syndicat principal. Chaque syndicat secondaire dispose de plein droit d'un siège au moins à ce conseil.

Lorsqu'il existe un ou plusieurs syndicats secondaires, la représentation au conseil syndical du syndicat principal attribuée à un syndicat secondaire est proportionnelle à l'importance du ou des lots qui constituent ce syndicat secondaire par rapport à celle de l'ensemble des lots qui composent le syndicat principal

Le ou les copropriétaires du ou des lots qui ne se sont pas constitués en syndicat secondaire disposent ensemble, s'il y a lieu, des autres sièges au conseil syndical du syndicat principal

Les copropriétaires membres d'un syndicat secondaire désignent leurs représentants au conseil syndical du syndicat principal au cours d'une assemblée générale soit du syndicat secondaire, soit du syndicat principal.

Un ou plusieurs membres suppléants peuvent être désignés, dans les mêmes conditions que les membres titulaires. En cas de cessation définitive des fonctions du membre titulaire, ils siègent au conseil syndical, à mesure des vacances, dans l'ordre de leur élection s'il y en a plusieurs, et jusqu'à la date d'expiration du mandat du membre titulaire qu'ils remplacent.

Dans tous les cas, le conseil syndical n'est plus régulièrement constitué si plus d'un quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit.

Le conseil syndical contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité du syndicat, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats, ainsi que l'élaboration du budget prévisionnel dont il suit l'exécution

Il peut recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale dans les conditions prévues à l'article 25 e de la loi du 10 juillet 1965.

Un ou plusieurs membres du conseil syndical, habilités à cet effet par ce dernier, peuvent prendre connaissance et copie, au bureau du syndic, ou au lieu arrêté en accord avec lui, des diverses catégories de documents mentionnés au troisième alinéa de l'article 21, de la loi du 10 juillet 1965.

Les fonctions de président et de membre du conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération.

Le conseil syndical peut, pour l'exécution de sa mission, prendre conseil auprès de toute personne de son choix. Il peut aussi, sur une question particulière, demander un avis technique à tout professionnel de la spécialité.

Les dépenses nécessitées par l'exécution de la mission du conseil syndical constituent des dépenses courantes d'administration. Elles sont supportées par le syndicat et réglées par le syndic.

Conseil syndical d'un syndicat coopératif

Dans le cas où l'administration de la copropriété est confiée à un syndicat coopératif, la constitution d'un conseil syndical est obligatoire et le syndic est élu par les membres de ce conseil et choisi parmi ceux-ci. Il exerce de plein droit les fonctions de président du conseil syndical. En outre, le conseil syndical peut élire, dans les mêmes conditions, un vice président qui supplée le syndic en cas d'empêchement de celui-ci.
Le président et le vice président sont l'un et l'autre révocables dans les mêmes conditions. L'assemblée générale désigne une ou plusieurs personnes physiques ou morales qui peuvent être des copropriétaires ou des personnes extérieures qualifiées pour assurer le contrôle des comptes du syndicat.

CHAPITRE V

BUDGET PREVISIONNEL
PAIEMENT DES PROVISIONS ET CHARGES
RECOUVREMENT DES CREANCES DU SYNDICAT

Budget prévisionnel

Pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote, chaque année, un budget prévisionnel.

L'assemblée générale des copropriétaires appelée à voter le budget prévisionnel est réunie dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.

Ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel les dépenses pour travaux dont la liste sera fixée par décret en Conseil d'État.

Le budget prévisionnel couvre un exercice comptable de douze mois. Il est voté avant le début de l'exercice qu'il concerne

Toutefois, si le budget prévisionnel ne peut être voté qu'au cours de l'exercice comptable qu'il concerne, le syndic, préalablement autorisé par l'assemblée générale des copropriétaires, peut appeler successivement deux provisions trimestrielles, chacune égale au quart du budget prévisionnel précédemment voté.

Les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel sont celles afférentes

1° Aux travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance ;

2° Aux travaux portant sur les éléments d'équipement communs, autres que ceux de maintenance ;

3° Aux travaux d'amélioration, tels que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, l'affouillement du sol et la surélévation de bâtiments ;

4° Aux études techniques, telles que les diagnostics et consultations ;

5° Et, d'une manière générale, aux travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble.

Les travaux de maintenance sont les travaux d'entretien courant, exécutés en vue de maintenir l'état de l'immeuble ou de prévenir la défaillance d'un élément d'équipement commun ; ils comprennent les menues réparations.

Sont assimilés à des travaux de maintenance les travaux de remplacement d'éléments d'équipement communs, tels que ceux de la chaudière ou de l'ascenseur, lorsque le prix de ce remplacement est compris forfaitairement dans le contrat de maintenance ou d'entretien y afférent.

Sont aussi assimilées à des travaux de maintenance les vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipement communs.

Les charges sont les dépenses incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part. L'approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale ne constitue pas une approbation du compte individuel de chacun des copropriétaires.

Au sens et pour l'application des règles comptables du syndicat :

- sont nommées provisions sur charges les sommes versées ou à verser en attente du solde définitif qui résultera de l'approbation des comptes du syndicat ;

- sont nommés avances les fonds destinés, par le règlement de copropriété ou une décision de l'assemblée générale, à constituer des réserves, ou qui représentent un emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux.

Les avances sont remboursables.

<u>Avance - Provisions</u>

Les copropriétaires versent au syndicat:

1° Des provisions égales au quart du budget voté. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.

2° Des provisions pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel ci-dessus énoncées;

3° Des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale ;

4° Des avances constituées par les provisions spéciales prévues au sixième alinéa de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

L'assemblée générale décide, s'il y a lieu, du placement des fonds recueillis et de l'affectation des intérêts produits par ce placement.

Pour l'exécution du budget prévisionnel, le syndic adresse à chaque copropriétaire, par lettre simple, préalablement à la date d'exigibilité déterminée par la loi, un avis indiquant le montant de la provision exigible.

Pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, le syndic adresse à chaque copropriétaire, par lettre simple, préalablement à la date d'exigibilité déterminée par la décision d'assemblée générale, un avis indiquant le montant de la somme exigible et l'objet de la dépense.

Sanctions

- Intérêts de retard - Les sommes dues au titre du présent chapitre portent intérêt au profit du syndicat. Cet intérêt est dû à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.

- Recouvrement des fonds - Les dispositions de l'article 55 du Décret du 17 Mars 1967 sont applicables au recouvrement des créances de toute nature du syndicat à l'encontre de chaque copropriétaire, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif.

Par dérogation aux dispositions du deuxième alinéa de l'article 10 de la Loi du 10 juillet 1965, les frais exposés par le syndicat, à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire, sont imputables à ce seul copropriétaire.

- Frais de procès - Le copropriétaire qui, à l'issue d'une instance judiciaire l'opposant au syndicat, voit sa prétention fondée par le juge, est dispensé de toute participation à la dépense commune des frais de procédure, dont la charge est répartie entre les autres copropriétaires. Le juge peut toutefois en décider autrement en considération de l'équité ou de la situation économique des parties au litige.

- Sûretés - Les créances de toute nature du syndicat à l'égard de chaque copropriétaire seront, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif, garanties par les sûretés prévues par l'article 19, 19-1 et 19-2 de la Loi du 10 Juillet 1965. Les frais nécessaires exposés par le syndicat, à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire, sont imputables à ce seul copropriétaire.

Indivisibilité - Solidarité

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

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

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

CHAPITRE VI
ASSURANCES

Assurance "DOMMAGE - OUVRAGE" Loi du 4 Janvier 1978

Conformément aux dispositions de la Loi N° 78 -12 du 4 Janvier 1978, relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction, une police "DOMMAGES et OUVRAGE" sera souscrite par le Maître d'Ouvrage pour la construction du bâtiment A. Une copie de la police sera remise au Syndic.

Il est rappelé que la police dommages à l'ouvrage bénéficie aux propriétaires successifs de l'immeuble et assure la réparation des désordres de construction pendant la durée de garantie décennale.

Le syndicat des copropriétaires sera tenu :
- au cas où des travaux seraient effectués au titre de la garantie de parfait achèvement de notifier à l'assureur le constat de leur exécution dans le mois de sa date ;
- au cas de survenance de sinistres susceptibles de mettre en jeu la garantie du contrat de les notifier à l'assureur dans les cinq jours suivant celui où le syndicat des copropriétaires en a eu connaissance.

La copropriété est tenue de poursuivre et de maintenir cette assurance pendant toute la durée de la garantie décennale.

DOSSIER D'INTERVENTION ULTERIEURE SUR L'OUVRAGE

En application de la loi n° 93-1418 du 31 décembre 1993, le maître de l'ouvrage fera établir et compléter par le coordonnateur un dossier rassemblant toutes les données de nature à faciliter la prévention des risques professionnels lors d'interventions ultérieures.

Un exemplaire de ce dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage (D.I.U.O.) remis par le coordonnateur en fonction lors de la réception de l'ouvrage sera, avec un exemplaire du procès-verbal constatant cette remise, remis, à la diligence du maître de l'ouvrage, au premier syndic de la copropriété à charge pour ce dernier de le transmettre à son successeur, lequel devra le retransmettre à son successeur et ainsi de suite

Assurance du Syndicat des copropriétaires : police dite "Multirisques copropriété".

Le Syndicat des copropriétaires souscrira auprès d'une Compagnie d'assurances, un ou plusieurs contrats le garantissant pour l'entier immeuble (parties privatives et parties communes), contre :

- L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité, les dégâts des eaux et les bris des glaces (pour les bris des glaces, garanties limitées aux parties communes, seulement); étant entendu que, pour ces risques, il devra être prévu une clause de renonciation à tous recours que la ou les Sociétés d'Assurance seraient fondées à exercer tant contre le Syndic que contre l'ensemble des copropriétaires, contre le personnel attaché au service de l'immeuble, contre la copropriété, contre chacun des copropriétaires, contre les membres de leur famille et les personnes habitant avec eux, contre le personnel de ces copropriétaires, le cas de malveillance des personnes ci avant désignées excepté.

- Le recours des voisins et les recours des locataires

- La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par l'immeuble (défaut d'entretien, vices de construction ou de réparation, etc... y compris les ascenseurs).

- La responsabilité civile pour les dommages causés aux tiers par les préposés du Syndicat des copropriétaires dans l'exercice de leur fonction. Le Syndicat pourra fixer les garanties sous réserves des dispositions légales.

Les questions relatives aux assurances seront débattues et réglées par l'assemblée générale, ou, lorsque les assurances ont trait à des services et éléments d'équipement commun, par les copropriétaires bénéficiaires à qui incomberont le paiement des primes correspondantes.

L'assemblée générale, ou les copropriétaires intéressés, décideront notamment du chiffre à assurer et du choix de la ou des compagnies.

Le ou les contrats d'assurances seront signés par le Syndic, *au nom et pour le compte* du Syndicat des copropriétaires, en exécution des résolutions de l'Assemblée générale.

Toutefois, les polices d'assurances souscrites par le vendeur, *pour garantir* contre tout ou partie des risques sus énoncés, conserveront leur plein effet jusqu'à leur date normale d'éventuelle réalisation prévus dans leurs conditions de souscription, étant précisé que le Syndicat des copropriétaires devra en assurer toutes les obligations, y compris, notamment, le règlement des primes d'assurances qui en découlent. Une copie de ces polices sera remise au Syndic.

AFFECTATION DES INDEMNITES ALLOUEES EN CAS DE SINISTRE

Les indemnités allouées en vertu de l'une ou l'autre des polices d'assurances souscrites par le Syndicat, seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par priorité à la reconstruction ou à la réparation de l'immeuble endommagé.

Dans le cas où les indemnités allouées seraient supérieures aux dépenses résultant de la remise en état, telles qu'elles seraient finalement décidées par l'Assemblée Générale, le Syndic conserverait l'excédent comme réserve spéciale.

Assurance individuelle à chacun des copropriétaires

Chaque copropriétaire sera tenu de s'assurer en ce qui concerne son propre lot, savoir :

Assurance Dommages (garantie facultative) pour son mobilier personnel et les embellissements éventuels contre l'incendie, les dégâts des eaux et toutes explosions.

Assurance de responsabilité (garantie obligatoire) pour chacun des copropriétaires contre : les recours des voisins, les dommages causés aux tiers ou aux autres copropriétaires par eux-mêmes, par les personnes vivant sous leur toit, ainsi que par celles se trouvant à leur service.

Il appartient, en outre à chaque copropriétaire et sous sa propre responsabilité, de faire souscrire par les locataires ou par les occupants éventuels de son lot, les contrats d'assurances qui les garantiront contre les risques locatifs et les recours des voisins.

CHAPITRE VII

DISPOSITIONS COMMUNES

Il est ici fait application des articles 64 et 65 du Décret du 17 mars 1967 reproduits ci-après, ainsi qu'il suit:

Article 64 - A l'exception de la mise en demeure mentionnée à l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée qui se fait par acte extrajudiciaire, toutes les notifications et mises en demeure prévues par ladite loi et le présent décret sont valablement faites par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par télécopie avec récépissé.
Le délai qu'elles font, le cas échéant, courir a pour point de départ le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire ou le lendemain du jour de la réception de la télécopie par le destinataire.

Toutefois, la notification des convocations prévues au présent décret ainsi que celle de l'avis mentionné à l'article 50 ci-dessus peuvent valablement résulter d'une remise contre récépissé ou émargement.

Article 65 - En vue de l'application de l'article précédent, chaque copropriétaire ou titulaire d'un droit d'usufruit ou de nue-propriété sur un lot ou une fraction de lot « notifie » au syndic son domicile réel ou élu « ainsi que, s'il le souhaite, son numéro de télécopie ».

Les notifications et mises en demeure prévues par l'article 63 du présent décret sont valablement faites au dernier domicile notifié au syndic.

Les notifications, mises en demeure ou significations intéressant le syndicat sont valablement faites au siège du syndicat ou au domicile du syndic.

TITRE V

DECISIONS EXTRAORDINAIRES

CHAPITRE I

MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPPROPRIETE

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

Les décisions prises dans le cadre de l'alinéa ci-dessus seront adoptées par l'assemblée générale à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.

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

De même, la répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires, sauf dans les cas où cette faculté de modification serait reconnue au syndicat par la loi du 10 Juillet 1965.

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

Quant à la participation des copropriétaires aux charges relatives à la conservation, l'entretien et l'administration des parties communes, elle doit rester proportionnelle aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leur lot.

En conséquence:

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

b) En cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la répartition des charges entre ces fractions est soumise, à moins que la nouvelle répartition des charges ait été faite au prorata des surfaces des lots issus de la division, à l'approbation de l'assemblée générale statuant à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

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

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

CHAPITRE II

ACTES D'ACQUISITION ET DE DISPOSITION

SECTION 1

ACTES D'ACQUISITION

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

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

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

SECTION 2

ACTES DE DISPOSITION

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

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

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

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

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

CHAPITRE III

TRAVAUX IMMOBILIERS - AMELIORATIONS - SURELEVATIONS - ADDITIONS

1°) Améliorations -

L'assemblée Générale des copropriétaires, statuant à la majorité des membres du Syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, pourra, à la condition qu'elles soient conformes à la destination de l'immeuble telle que prévue au présent règlement de copropriété, décider toutes améliorations, telle que la transformation d'un ou plusieurs éléments d'équipements existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux.

L'assemblée fixera alors, à la même majorité :

- la répartition du coût des travaux et de la charge des indemnités prévues ci-après, en proportion des avantages qui résulteront des travaux envisagés pour chacun des copropriétaires, sauf à tenir compte de l'accord de certains d'entre eux pour supporter une part de dépenses plus élevée,

- la répartition des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipements communs transformés ou créés

Une deuxième Assemblée Générale des copropriétaires pourra se réunir lorsque la majorité des membres du Syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés n'a pas pu être obtenue en première assemblée

Le copropriétaire qui exerce une action contestant (de manière dilatoire ou abusive) une délibération d'assemblée concernant les travaux mentionnés à l'Article 26 c de la loi du 10 Juillet 1965 pourra être frappé de l'amende prévue par le nouvel alinéa de l'Article 42 ajouté par la loi du 21 Juillet 1994.

Si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de ses ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressément décidés par l'Assemblée.

Les travaux entraînant un accès aux parties privatives devront toutefois être

notifiés aux copropriétaires au moins huit jours avant le début de leur réalisation, sauf impératif de sécurité ou de conservation des biens.

Mais les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de la réalisation de ces travaux, en raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, auront droit à une indemnité dont le montant, à la charge de l'ensemble des copropriétaires, sera répartie en proportion de la participation de chacun d'entre eux au coût de ces travaux.

La décision prise par l'Assemblée Générale en application de la présente clause "Améliorations" obligera les copropriétaires à participer, dans les proportions fixées par cette décision, au paiement des travaux, à la charge des indemnités prévues à la clause qui précède, ainsi qu'aux dépenses de fonctionnement, d'administration, d'entretien et de remplacement des parties communes ou des éléments d'équipements transformés ou créés.

La part du coût des travaux, des charges financières y afférentes, et des indemnités, incombant aux copropriétaires qui n'auront pas donné leur accord à la décision prise par l'Assemblée Générale d'exécuter les travaux pourra n'être payée que par annuités égales au dixième de cette part

Lorsque le Syndicat n'aura pas contracté d'emprunt en vue de la réalisation de ces travaux, les charges financières dues par les copropriétaires payant par annuités seront égales au taux d'intérêt légal. Toutefois, les sommes visées ci-dessus deviendront immédiatement exigibles lors de la première mutation entre vifs du lot de l'intéressé, même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en Société.

La possibilité de règlement différé prévue au présent Article n'est cependant pas applicable lorsqu'il s'agit de travaux imposés par le respect d'obligations légales ou réglementaires.

Il est ici rappelé les dispositions de l'Article 30, alinéa 4, de la Loi N° 65-557 du 10 Juillet 1965, ainsi conçues :

Lorsque l'Assemblée Générale refuse l'autorisation prévue à l'Article 25-b, tout copropriétaire ou groupe de copropriétaires peut être autorisé par le Tribunal de Grande Instance à exécuter, aux conditions fixées par le Tribunal, tous travaux d'amélioration visés à l'alinéa 1er ci-dessus. Le Tribunal fixe en outre les conditions dans lesquelles les autres copropriétaires pourront utiliser les installations ainsi réalisées.

Lorsqu'il est possible d'en réserver l'usage à ceux des copropriétaires qui les ont exécutés, les autres copropriétaires ne pourront être autorisés à les utiliser qu'en versant leur quote-part du coût de ces installations, évalué à la date où cette faculté est exercée.

2°) Surélévation. Additions -

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

La décision d'aliéner aux mêmes fins le droit de surélever l'immeuble existant exige, outre la majorité des membres du Syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, l'accord des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever.

Les copropriétaires qui subiraient un préjudice par suite de l'exécution des travaux de surélévation, en raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de

leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité à la charge de l'ensemble des copropriétaires et répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

CHAPITRE IV

RECONSTRUCTION

En cas de destruction totale ou partielle d'un élément d'équipement commun, le Syndicat des copropriétaires sera tenu de procéder à sa réfection ou à sa reconstruction.

Les copropriétaires qui participent à l'entretien de l'élément d'équipement sinistré seront tenus de contribuer dans les mêmes proportions, aux dépenses des travaux, sous réserve de l'application, dans le cas échéant, des dispositions de la clause ci-dessous stipulée autorisant un copropriétaire à céder à un autre copropriétaire ou à un tiers l'intégralité de ses droits et obligations dans la copropriété et dans l'indemnité d'assurance

En cas de destruction totale ou partielle de l'immeuble, l'Assemblée Générale des copropriétaires sera réunie dans le délai de deux mois pour décider de reconstruire ou de ne pas reconstruire les locaux sinistrés. Cette décision sera prise à la majorité des voix des copropriétaires.

Toutefois, si la destruction affecte moins de la moitié des lots de l'immeuble, la remise en état de ce dernier sera obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés la demande.

S'il est décidé de procéder à la reconstruction de l'immeuble dans les conditions prévues ci-dessus, les indemnités d'assurances seront affectées par le Syndicat au règlement des dépenses entraînées par les travaux.

Les dépenses de reconstruction ou de remise en état non couvertes par les indemnités d'assurances seront réparties entre les copropriétaires en fonction de la participation de chacun d'eux aux dépenses d'entretien des parties communes et éléments d'équipements à reconstruire ou à remettre en état.

Chaque copropriétaire, agissant individuellement et pour son propre compte, pourra néanmoins s'affranchir de l'obligation de participer à ces dépenses en cédant soit à un autre copropriétaire, soit à un tiers, l'intégralité de ses droits et obligations dans la copropriété et dans l'indemnité d'assurance, mais à la charge pour l'acquéreur, subrogé purement et simplement dans les droits et obligations de son cédant, de se conformer à toutes les stipulations du présent règlement, et notamment celles de la présente clause qui devront être expressément visées dans l'acte de cession.

Le versement de la part contributive de chaque copropriétaire dans les frais de remise en état ou de reconstruction sera soumis aux dispositions du Chapitre V "Paiement des charges - Provisions - Recouvrement des Créances du Syndicat"

La valeur de la reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux ou vestiges bénéficiera aux seuls copropriétaires appelés à supporter les frais de reconstruction.

Si, à l'occasion de la reconstruction ou de la remise en état, il est envisagé d'apporter des améliorations ou additions par rapport à l'état antérieur au sinistre, celles-ci devront faire l'objet d'une décision préalable de l'Assemblée Générale des copropriétaires statuant dans les conditions indiquées à la clause ci-dessus figurant sous le titre "Travaux immobiliers - Améliorations".

Le coût des travaux se rapportant aux améliorations ou additions sera réparti selon les règles énoncées à cette même clause.

Si la reconstruction ou la remise en état n'est pas décidée, il sera procédé comme suit :

En cas de destruction totale, l'immeuble sinistré sera mis en vente aux enchères publiques selon les modalités arrêtées par l'Assemblée Générale. Les indemnités d'assurances et le produit de la cession seront répartis par le Syndic entre tous les copropriétaires, au prorata de leurs quotes-parts de propriété des parties communes.

En cas de destruction partielle, le Syndicat rachètera les droits dans l'immeuble appartenant aux copropriétaires des lots non reconstitués. A défaut d'accord entre les parties, le prix de rachat sera déterminé par deux experts désignés, l'un par le Syndicat, l'autre par les copropriétaires sinistrés.

Les experts auront la faculté de s'adjoindre un troisième expert pour les départager. En cas de désaccord sur le choix du tiers expert, il sera nommé par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente.

Le prix de rachat sera payable un tiers comptant et le surplus par tiers d'année en année, avec intérêts au taux légal, payables en même temps que chaque fraction de capital.

D'autre part, les indemnités d'assurances seront réparties entre les copropriétaires qui auraient supporté la charge de la reconstruction si cette dernière avait été décidée

CHAPITRE V

ADHESION A UNE UNION DE SYNDICAT

Le syndicat des copropriétaires peut être membre d'une union de syndicats, groupement doté de la personnalité civile, dont l'objet est d'assurer la création, la gestion et l'entretien d'éléments d'équipement communs ainsi que la gestion de services d'intérêt commun.

Cette union peut recevoir l'adhésion d'un ou plusieurs syndicats de copropriétaires, de sociétés immobilières, de sociétés d'attribution et de tous autres propriétaires dont les immeubles sont contigus ou voisins de ceux de ses membres.

Les statuts de l'union déterminent les conditions de son fonctionnement sous réserves des dispositions de la loi du 10 juillet 1965. Ils ne peuvent interdire à l'un de ses membres de se retirer de l'union.

L'adhésion à une union constituée ou à constituer est décidée par l'assemblée générale statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires. Le retrait de cette union est décidée par l'assemblée générale statuant à la majorité des membres représentant au moins les deux tiers des voix.

L'assemblée générale de l'union est constituée par les syndics des syndicats, par le représentant légal de chaque société et par les propriétaires qui ont adhéré à l'union. Les syndics participent à cette assemblée générale en qualité de mandataire du ou des syndicats qu'ils représentent.

L'exécution des décisions de l'union est confiée à un président de l'union désigné par l'assemblée générale de l'union

Il est constitué un conseil de l'union chargé d'assister le président et de contrôler sa gestion. Ce conseil est composé d'un représentant désigné par chaque membre de l'union.

CHAPITRE VI

CONSTITUTION D'UN SYNDICAT SECONDAIRE

Les copropriétaires dont les lots composent l'un ou plusieurs des bâtiments peuvent, réunis en assemblée spéciale, décider, aux conditions de majorité des décisions requérant la majorité des voix de tous le copropriétaires, la constitution entre eux d'un syndicat dit syndicat secondaire.

Ce syndicat aura pour objet d'assurer la gestion, l'entretien et l'amélioration interne de ce ou ces bâtiments, sous réserve des droits résultant pour les autres copropriétaires des dispositions du règlement de copropriété. Cet objet peut être étendu avec l'accord de l'assemblée générale de l'ensemble des copropriétaires statuant à la majorité des voix exprimés par les copropriétaires présents ou représentés.

Le syndicat secondaire est doté de la personnalité civile. Il fonctionne dans les conditions prévues par la loi du 10 juillet 1965. Il est représenté au conseil syndical du syndicat principal.

CHAPITRE VII

SCISSION DE LA COPROPRIETE

I - Lorsque la division de la propriété du sol est possible·

- Le propriétaire d'un ou plusieurs lots correspondant à un ou plusieurs bâtiments peut demander que ce ou ces bâtiments soient retirés du syndicat principal pour constituer une propriété séparée.

L'assemblée générale statue à la demande formulée par ce propriétaire à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

- Les propriétaires dont les lots correspondent à un ou plusieurs bâtiments peuvent, réunis en assemblée spéciale et statuent à la majorité des voix de tous les copropriétaires composant cette assemblée, demander que ce ou ces bâtiments soient retirés du syndicat principal pour constituer un ou plusieurs syndicats séparés. L'assemblée générale du syndicat initial statue à la même majorité des voix de tous les copropriétaires sur la demande formulée par l'assemblée spéciale.

II - Dans les deux cas, l'assemblée générale du syndicat initial statue à la majorité des voix de tous les copropriétaires sur les conditions matérielles, juridiques et financières nécessitées par la division.

L'assemblée générale du ou des nouveaux syndicats, sauf en ce qui concerne la destination de l'immeuble, procède, à la majorité des voix exprimés des copropriétaires présents ou représentés, aux adaptations du règlement initial de copropriété et de l'état de répartition des charges rendues nécessaires par la division.

Si l'assemblée générale du syndicat principal décide de constituer une union de syndicat pour la création, la gestion et l'entretien des éléments d'équipements communs qui ne peuvent être divisés, cette division est prise à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

Le règlement de copropriété du syndicat initial reste applicable jusqu'à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété du syndicat ou de chacun des syndicats selon le cas

La division ne prend effet que lorsque sont prises les décisions mentionnées aux alinéas précédents Elle emporte la dissolution du syndicat principal.

TITRE VI

DISPOSITIONS DIVERSES

1°) Litiges

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'inapplication de la Loi N° 65-557 du 10 Juillet 1965 et du présent règlement entre certains copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le Syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans.

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 de ces décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic.

En cas de modification, par l'Assemblée Générale, des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la Loi, le Tribunal de Grande Instance, saisi par un copropriétaire dans le délai précité d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de la clause ci-dessus figurant sous le titre "Travaux Immobiliers Améliorations".

2°) Mesures concernant les copropriétés en difficulté.

Pour ce qui concerne les copropriétés en difficulté, il est fait application des articles 29-1 à 29-6 de la loi du juillet 1965 et 62-1 à 62-15 du décret du 17 mars 1967, ci-après reproduits.

Article 29-1 - Si l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires est gravement compromis ou si le syndicat est dans l'impossibilité de pourvoir à la conservation de l'immeuble, le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé ou sur requête peut désigner un administrateur provisoire du syndicat. Le président du tribunal de grande instance ne peut être saisi à cette fin que par des copropriétaires représentant ensemble 15 p. 100 au moins des voix du syndicat, par le syndic ou par le procureur de la République.
Le président du tribunal de grande instance charge l'administrateur provisoire de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété. À cette fin, il lui confie tous les pouvoirs du syndic dont le mandat cesse de plein droit sans indemnité et tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale des copropriétaires, à l'exception de ceux prévus aux a et b de l'article 26, et du conseil syndical. Le conseil syndical et l'assemblée générale, convoqués et présidés par l'administrateur provisoire, continuent à exercer ceux des autres pouvoirs qui ne seraient pas compris dans la mission de l'administrateur provisoire. L'administrateur provisoire exécute personnellement la mission qui lui est confiée. Il peut toutefois, lorsque le bon déroulement de la mission le requiert, se faire assister par un tiers désigné par le président du tribunal de grande instance sur sa proposition et rétribué sur sa rémunération. Dans tous les cas, le syndic en place ne peut être désigné au titre d'administrateur provisoire de la copropriété.
La décision désignant l'administrateur provisoire fixe la durée de sa mission

Le président du tribunal de grande instance peut à tout moment modifier la mission de l'administrateur provisoire, la prolonger ou y mettre fin à la demande de l'administrateur provisoire, d'un ou plusieurs copropriétaires, du procureur de la République ou d'office.

Article 29-2 - Le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé peut, pour les nécessités de l'accomplissement de la mission confiée à l'administrateur provisoire et à la demande de celui-ci, suspendre ou interdire, pour une période d'au plus six mois renouvelable une fois, toute action en justice de la part des créanciers dont la créance contractuelle a son origine antérieurement à cette décision et tendant :
- à la condamnation du syndicat débiteur au paiement d'une somme d'argent;
- à la résolution d'un contrat de fourniture d'eau, de gaz, d'électricité ou de chaleur pour défaut de paiement d'une somme d'argent.
La décision de suspension ou d'interdiction provisoire des poursuites arrête toute voie d'exécution à l'encontre du syndicat et suspend les délais impartis à peine de déchéance ou de résolution des droits.

Article 29-3 - Les actions en justice et les voies d'exécution autres que celles suspendues, interdites ou arrêtées dans les conditions prévues à l'article 29-2 sont poursuivies à l'encontre du syndicat après mise en cause de l'administrateur provisoire.

Article 29-4 - Sur le rapport de l'administrateur provisoire précisant les conditions matérielles, juridiques et financières mentionnées à l'article 29 et consignant l'avis des copropriétaires, le président du tribunal de grande instance, statuant comme en matière de référé, peut prononcer aux conditions qu'il fixe la division si d'autres mesures ne permettent pas le rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété.
Le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé désigne, pour chaque syndicat de copropriétaires né de la division, la personne chargée de convoquer l'assemblée générale en vue de la désignation d'un syndic.

Article 29-5 - L'ordonnance de nomination de l'administrateur provisoire ainsi que le rapport établi par celui-ci sont portés à la connaissance des copropriétaires et du procureur de la République.
Le procureur de la République informe de cette nomination le préfet et le maire de la commune du lieu de situation des immeubles concernés. À leur demande, il leur transmet les conclusions du rapport établi par l'administrateur provisoire.

Article 29-6 - Les dispositions de la loi n° 84-148 du 1er mars 1984 relative à la prévention et au règlement amiable des difficultés des entreprises et de la loi n° 85-98 du 25 janvier 1985 relative au redressement et à la liquidation judiciaires des entreprises ne sont pas applicables aux syndicats de copropriétaires.

Article 62-1 - La demande tendant à la désignation d'un administrateur provisoire du syndicat est portée devant le président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble.
Article 62-2 - Lorsque la demande émane de copropriétaires représentant ensemble 15 p. 100 au moins des voix du syndicat, le président du tribunal de grande instance est saisi par la voie d'une assignation dirigée contre le syndicat représenté par le syndic.
Lorsque la demande émane du syndic, le président du tribunal de grande instance est saisi par la voie d'une requête accompagnée des pièces de nature à justifier de la demande, après consultation du conseil syndical. L'autorisation prévue à l'alinéa 1er de l'article 55 du présent décret n'est pas dans ce cas nécessaire.

Lorsque la demande émane du procureur de la République, il présente au président du tribunal de grande instance une requête indiquant les faits de nature à motiver cette demande. Le président du tribunal, par les soins du greffier, fait convoquer le syndicat représenté par le syndic, par acte d'huissier de justice, à comparaître dans le délai qu'il fixe. A cette convocation est jointe la requête du procureur de la République.
Toute demande tendant à la désignation d'un administrateur provisoire du syndicat est communiquée au procureur de la République, qui est avisé, s'il y a lieu, de la date de l'audience.

Article 62-4 - A l'effet de charger l'administrateur provisoire de prendre les mesures nécessaires au rétablissement du fonctionnement normal de la copropriété, et notamment de définir les pouvoirs dont l'exercice est confié à celui-ci, le président du tribunal de grande instance peut ordonner toutes les mesures d'instruction légalement admissibles. Il peut entendre le président du conseil syndical.

Article 62-5 - L'ordonnance qui désigne l'administrateur provisoire fixe la durée et l'étendue de sa mission. Elle est portée à la connaissance des copropriétaires dans le mois de son prononcé, à l'initiative de l'administrateur provisoire, soit par remise contre émargement, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.
L'ordonnance qui désigne l'administrateur provisoire fixe la durée de sa mission et l'étendue de ses pouvoirs par rapport à ceux qui sont, notamment, maintenus au syndic.
L'ordonnance est portée à la connaissance des copropriétaires dans le mois de son prononcé, à l'initiative du syndic ou de l'administrateur provisoire désigné, soit par remise contre émargement, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.
Cette communication reproduit soit le texte de l'article 490 du nouveau code de procédure civile s'il s'agit d'une ordonnance du président statuant comme en matière de référé, soit le texte de l'article 496 du même code s'il s'agit d'une ordonnance sur requête.

Article 62-7 - Lorsque l'administrateur provisoire est investi par le président du tribunal de grande instance de tout ou partie des pouvoirs de l'assemblée générale, il doit avant de prendre à ce titre les décisions qui lui paraissent nécessaires à l'accomplissement de sa mission, sauf urgence, recueillir l'avis du conseil syndical.
Il peut aussi convoquer les copropriétaires pour les informer et les entendre.
A ces occasions, il doit préciser le mode de financement pour la mise en œuvre de la ou des décisions envisagées

Article 62-8 - Les décisions prises par l'administrateur provisoire sont mentionnées, à leur date, sur le registre des décisions prévu à l'article 17 du présent décret

Article 62-9 - L'administrateur provisoire adresse copie aux copropriétaires de la ou des décisions prises et joint, s'il y a lieu, l'appel de fonds correspondant.

Article 62-10 - Lorsque l'administrateur provisoire du syndicat, pour les nécessités de l'accomplissement de sa mission, présente une demande en application de l'article 29-2 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, il saisit le président du tribunal de grande instance par la voie d'une assignation dirigée contre chacun des créanciers concernés.

Article 62-11 - L'administrateur provisoire du syndicat rend compte par écrit de sa mission au président du tribunal de grande instance à la demande de celui-ci et en tout état de cause à la fin de sa mission.
Il dépose son rapport au secrétariat-greffe de la juridiction qui en adresse une copie au procureur de la République et au syndic de la copropriété désignée

Dans l'hypothèse où il rédige un prérapport, dans les conditions prévues à l'article 62-13, le secrétariat-greffe de la juridiction adresse une copie de ce prérapport au procureur de la République et au président du conseil syndical.
Article 62-12 - Le syndic désigné informe les copropriétaires, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remise contre émargement, qu'ils peuvent prendre connaissance du rapport de l'administrateur provisoire à son bureau, ou en tout autre lieu fixé par l'assemblée générale, pendant les heures ouvrables, dans le mois qui suit. Un extrait du rapport peut être joint, le cas échéant, à la lettre. Une copie de tout ou partie du rapport peut être adressée par le syndic aux copropriétaires qui en feraient la demande, aux frais de ces derniers.

Article 62-13 - Si un prérapport est déposé par l'administrateur provisoire avant la fin de sa mission, le prérapport est porté à la connaissance des copropriétaires, à l'initiative de l'administrateur provisoire dans les formes et conditions prévues à l'article 62-12.

Article 62-14 - Si les conclusions du rapport ou du prérapport de l'administrateur provisoire préconisent que certaines questions soient soumises à l'assemblée générale, elles doivent être portées à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale ou d'une assemblée générale convoquée spécialement à cet effet.

Art. 62-15. - Après le dépôt du rapport de l'administrateur, des copropriétaires représentant ensemble 15 % au moins des voix du syndicat peuvent assigner devant le président du tribunal de grande instance statuant comme en matière de référé le syndic désigné en vue de voir prononcer la division du syndicat. La même procédure peut être mise en œuvre par le procureur de la République si l'ordre public l'exige.

Le syndic désigné informe de la date d'audience les copropriétaires. Ceux-ci peuvent être entendus par le juge selon les dispositions du nouveau code de procédure civile.

3°) Publicité foncière

Le présent règlement de copropriété sera publié au bureau des hypothèques compétent, conformément à la Loi du 10 juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière

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

Mention des présentes sera consentie partout où besoin sera.

4°) Election de domicile

Domicile est élu de plein droit dans l'immeuble objet des présentes, pour chacun des copropriétaires, à défaut de notification faite par lui au syndic de son domicile réel ou d'une autre élection de domicile en France métropolitaine.

DONT ACTE sur cent cinquante trois PAGES.

Paraphes

Comprenant :
- renvoi approuvé : sans
- barre tirée dans des blancs : sans
- blanc bâtonné : sans
- ligne entière rayée : sans
- chiffre rayé nul : sans
- mot nul : sans

Le notaire associé soussigné certifie la présente copie établie sur cent cinquante quatre pages conforme à la minute et à la copie authentique destinée à recevoir la mention de publication, ne contenant ni renvoi ni mot nul ni ligne rayée nulle

Il certifie également que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée en tête de l'acte, lui a été régulièrement justifiée. En ce qui concerne la société sus-nommée, par la production d'un extrait de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés

A NICE, le 20 mars 2008



T 84

infolib Agrément n° 20020016 du 29 mai 2002

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° 3267-P

1 INSCRIPTION

Bordereau d'inscription

BUREAU DES HYPOTHÈQUES	DÉPÔT	DATE

2008 D N° 4469 Volume : 2008 V N° 999
Publié et enregistré le 16/05/2008 à la conservation des hypothèques de VERSAILLES 1E BUREAU
Droits : 1.694,00 EUR
Salaires : 182,00 EUR
TOTAL : 1.876,00 EUR
Reçu : Mille huit cent soixante-seize Euros
Le Conservateur des Hypothèques,
Alain JANTON

EFFET JUSQU'AU

TOTAL | TOTAL

INSCRIPTION DE PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS ET D'HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE

AYANT EFFET JUSQU'AU VINGT CINQ AVRIL DEUX MILLE TRENTE NEUF

☐ l'échéance ☒ la dernière échéance
☒ est ☐ n'est pas déterminée et future

EST REQUISE AVEC ÉLECTION DE DOMICILE À : DOMICILE ÉLU

En l'étude de Maître Jean-Pierre BRINES notaire associé soussigné, membre de la Société Civile Professionnelle dénommée " Yves RAYBAUDO, Michel DUTREVIS, Jean-Pierre BRINÈS, Cyril COURANT, Jean-Christophe LETROSNE, Notaires", titulaire d'un Office Notarial dont le siège est à AIX EN PROVENCE (13100), Hôtel du Poët, Haut du Cours Mirabeau.

EN VERTU DE: **TITRE DU CREANCIER:**

1) Les articles 2374-2 et 2379 du Code civil.

2) L'acte reçu par Me Jean-Pierre BRINES, notaire à AIX EN PROVENCE, le 14 avril 2008, contenant prêt avec promesse d'emploi, et promesse d'affectation hypothécaire.

3) L'acte reçu par Me Jean-Pierre BRINES, notaire à AIX EN PROVENCE, le 14 avril 2008, portant :

. Vente des biens immobiliers ci-après désignés, et constatant le paiement d'une fraction du prix de vente, quittancé par le VENDEUR, au moyen de deniers empruntés en vue de ce paiement, aux termes de l'acte susvisé.

. Affectation hypothécaire au profit du CREANCIER ci-après nommé, des biens immobiliers ci-après désignés.

AU PROFIT DE: **CREANCIER:**

La société dénommée **BANQUE PATRIMOINE ET IMMOBILIER** dont le siège social est à PARIS (75009), 9, rue Boudreau, société anonyme au capital de 117.386.000,00 euros, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 381 804 905 (91B03791).

CONTRE: **PROPRIETAIRE GREVE:**

INSCRIPTION

DEBITEURS SOLIDAIRES

SUR: **IMMEUBLE GREVE:**

SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE BOIS D'ARCY (Département des Yvelines) au lieudit "Chemin de Puits à Loup" dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté dénommée La Croix Bonnet »

Dans un ensemble immobilier à usage de résidence de tourisme soumis au régime de la copropriété qui sera dénommé ***"LES PORTES DU CANAL"*** en cours de construction sur une parcelle de terrain figurant au cadastre sous les relations suivantes:

SECTION	NUMERO	LIEUDIT	CONTENANCE
BK	18	Chemin du Puits du Loup	01 ha 45 a 11 ca
BK	19	Chemin du Puits du Loup	10 a 00 ca
		TOTAL	01 HA 55 A 11 CA

Ledit terrain situé dans le périmètre de la Zone d'Aménagement Concerté dénommée « La Croix Bonnet » constituant les lots numéros UI 7a et UI 7b de la ZAC.
Etant précisé que :

- l'emprise du lot UI 7a est constituée par la parcelle cadastrée section BK numéro 18.
- L'emprise du lot UI 7b est constituée par la parcelle cadastrée section BK numéro 19.

Et plus particulièrement, les biens et droits immobiliers ci-après désignés:

LOT NUMERO QUATRE CENT SEPT (407) (lot N°D 0-07)
LOT NUMERO CINQ CENT QUARANTE (540) (N°35 au plan)

REGLEMENT DE COPROPRIETE
ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'immeuble dont dépendent les biens et droits immobiliers objet des présentes est placé sous le régime de la copropriété, et à cet effet a fait l'objet d'un Règlement de Copropriété et Etat Descriptif de Division aux termes d'un acte reçu par Maître Xavier CAFLERS, Notaire à NICE, le 25 février 2008 dont une copie authentique est en cours de publication au premier bureau des hypothèques de VERSAILLES.

APPARTENANT A: **EFFET RELATIF:**

Propriétaire grevé en vertu d'un acte de vente reçu par Me Jean-Pierre BRINES, Notaire susnommé, le 14 avril 2008.

Non encore publié, mais dont la publication sera requise en même temps que celle du présent bordereau.

POUR SURETE DE: **CREANCE GARANTIE:**

1) En ce qui concerne le privilège de prêteur de deniers
- La somme de 106.235 €

Représentant la partie du prêt sus énoncé affectée à l'acquisition de l'immeuble ci-dessus désigné, ledit prêt stipulé remboursable au plus tard le 25/04/2038 et productif d'intérêts au taux variable de 5,300 % l'an ; ladite somme garantie par privilège spécial.

- Les intérêts dont la loi conserve le rang, portés ici pour MEMOIRE

- Tous accessoires, comprenant les sommes dues pour indemnité en cas de remboursement anticipé, ou d'exigibilité avant terme, frais de poursuites et de mise à exécution, dommages et intérêts

Evalués à 21.247 €

Soit au total, sauf mémoire : 127.482 €

2) En ce qui concerne l'hypothèque conventionnelle

- La somme de : 197.294 €

Représentant le surplus du prêt ci-dessus visé, productif d'intérêts au taux variable de 5,300 %, exigible au plus tard le 25/04/2038, et non garanti par privilège.

- Les intérêts dont la loi conserve le rang, portés ici pour MEMOIRE

- Tous accessoires, comprenant les sommes dues pour indemnité en cas de remboursement anticipé, ou d'exigibilité avant terme, frais de poursuites et de mise à exécution, dommages et intérêts

Evalués à 39.458 €

Soit au total, sauf mémoire : 236.752 €

DISPOSITIONS PARTICULIERES - RENVOIS

Une copie exécutoire à ordre délivrée par le Notaire soussigné

CONFORMITE ET CERTIFICAT D'IDENTITE

Le soussigné Me Jean-Pierre BRINES, Notaire à AIX EN PROVENCE, certifie conformes entre eux, les deux exemplaires du présent bordereau établi sur 3 pages

Il certifie également que l'identité complète du propriétaire telle qu'elle est indiquée au cadre prévu à cet effet lui a été régulièrement justifiée.

Il certifie en outre que le montant du capital de la créance garantie figurant au présent bordereau n'est pas supérieur à celui figurant dans le titre générateur de la sûreté ou de la créance.

A AIX EN PROVENCE,
Le 25 avril 2008.

Jean-Pierre BRINES NOTAIRE ASSOCIE
AIX-EN-PROVENCE

Les dispositions des articles 34, 35 et 36 de la loi n° 78-1 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès de la conservation des hypothèques, un droit d'accès et un droit de rectification.

BANQUE
PATRIMOINE
&IMMOBILIER

Grenoble, le 09 janvier 2012

LETTRE RECOMMANDEE AVEC AVIS DE RECEPTION
N° de compte : 2098796 Z
Références à rappeler dans toute correspondance

Madame,

Nous faisons suite à notre mise en demeure du 29/11/2011, restée sans réponse à ce jour, par laquelle nous vous mettions en demeure de régulariser immédiatement les échéances impayées et pénalités de retard de votre prêt ouvert en nos livres sous le numéro ci-dessus indiqué.

En vertu de l'article VI alinéa du cahier des charges du prêt référencé en marge, nous sommes dans l'obligation de prononcer à votre encontre la déchéance du terme du présent prêt.

Par la présente, nous vous mettons en demeure de nous régler par retour la somme de *321 013.48 €* se décomposant comme suit :

• *Echéances impayées*	*11 724.32 €*
• *Capital restant dû au 25/12/11*	*287 963.12 €*
• *Intérêts au 09/01/12*	*317.92 €*
• *Indemnité contractuelle*	*20 928.12 €*
Total	*321 013.48 €*

Faute par vous de ce faire, nous nous verrons contraints de, sans nouvel avis, d'engager la procédure de saisie immobilière sous un mois.

Vous souhaitant bonne réception de la présente et dans l'attente de vous lire,

Nous vous prions d'agréer, Madame, l'expression de nos sentiments distingués.

Mme FOREST

Siège Social : 4, rue du Général Foy - 75378 PARIS Cedex 08 - Tél. : 01 42 68 42 68 - Fax : 01 47 42 72 72 - http://www.bpi-online.net
Société Anonyme au Capital de 117 386 000 euros - 381 804 905 RCS Paris - TVA FR 24 381 804 905 - Code NAF 6419 Z - N°ORIAS 07 025 362
Groupe Crédit Immobilier de France

BANQUE
PATRIMOINE
&IMMOBILIER

Grenoble, le 09 janvier 2012

LETTRE RECOMMANDEE AVEC AVIS DE RECEPTION
N° de compte : 2098796 Z
Références à rappeler dans toute correspondance

Monsieur,

Nous faisons suite à notre mise en demeure du 29/11/2011, restée sans réponse à ce jour, par laquelle nous vous mettions en demeure de régulariser immédiatement les échéances impayées et pénalités de retard de votre prêt ouvert en nos livres sous le numéro ci-dessus indiqué.

En vertu de l'article VI alinéa du cahier des charges du prêt référencé en marge, nous sommes dans l'obligation de prononcer à votre encontre la déchéance du terme du présent prêt.

Par la présente, nous vous mettons en demeure de nous régler par retour la somme de ***321 013.48*** € se décomposant comme suit :

Echéances impayées	*11 724.32 €*
Capital restant dû au 25/12/11	*287 963.12 €*
Intérêts au 09/01/12	*347.92 €*
Indemnité contractuelle	*20 978.12 €*
Total	*321 013.48 €*

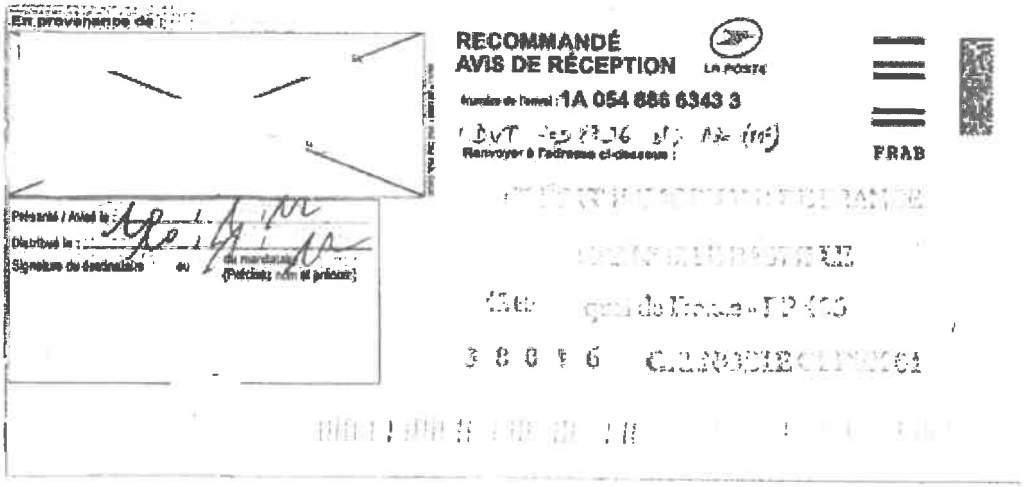
Faute par vous de ce faire, nous nous verrons contraints de, sans nouvel avis, d'engager la procédure de saisie immobilière sous un mois.

Vous souhaitant bonne réception de la présente et dans l'attente de vous lire,

Nous vous prions d'agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments distingués.

Mme FOREST

Siège Social : 4, rue du Général Foy - 75378 PARIS Cedex 08 - Tél : 01 42 66 42 66 - Fax : 01 47 42 72 72 - http://www.bpi-online.net
Société Anonyme au Capital de 117 388 000 euros - 381 804 905 RCS Paris - TVA FR 24 381 804 905 - Code NAF 6419 Z N°ORIAS 07 025 382
Groupe Crédit Immobilier de France


En provenance de :
Présenté / Avisé le :
Distribué le :
Signature du destinataire ou de son mandataire (Préciser nom et prénom)
RECOMMANDÉ
AVIS DE RÉCEPTION
LA POSTE
Numéro de l'envoi : 1A 054 886 6343 3
Renvoyer à l'adresse ci-dessous :
FRAB


En provenance de :
Présenté / Avisé le :
Distribué le :
Signature du destinataire ou de son mandataire (Préciser nom et prénom)
RECOMMANDÉ
AVIS DE RÉCEPTION
LA POSTE
Numéro de l'envoi : 1A 054 886 6345 7
Renvoyer à l'adresse ci-dessous :
FRAB

11194*06
DIRECTION GÉNÉRALE
DES FINANCES PUBLIQUES
Formulaire obligatoire
Décret n° 55-1350 du 14/10/1955, art. 29

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° 3233-SD
(01-2020)
@Internet-DGFiP

CADRE RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION
N° de la demande : H 10172
Déposée le : 22/09/2022
Références du dossier :

Demande de renseignements
pour la période à compter du 1er janvier 1956

À souscrire en DEUX exemplaires auprès du service de publicité foncière du lieu de situation des biens pour lesquels les renseignements sont demandés.
(voir la notice n° 3241-NOT-SD d'aide au remplissage des demandes de renseignements hypothécaires et d'information sur les tarifs).

Service de publicité foncière :
VERSAILLES 2

IDENTIFICATION ET SIGNATURE DU DEMANDEUR

Identité [1] : SELARL DURANCEAU PARTENAIRES ET ASSOCIES
Adresse : Maître Delphine DURANCEAU
Domaine des Pierdiers - 150 Route de Berre
13510 EGUILLES
Courriel [2] : saisie.immobilieres@dpa-avocats.com
Téléphone : 04.42.27.46.66
À EGUILLES, le 22 / 09 / 2022
Signature (obligatoire) :

IDENTIFICATION DES PERSONNES
Si le nombre de personnes est supérieur à trois, utiliser la feuille de suite

N°	Personnes physiques : Nom (en majuscules) / Personnes morales : Dénomination (en majuscules)	Prénom(s) dans l'ordre de l'état civil / Siège social [3]	Date et lieu de naissance / N° SIREN
1			
2			
3			

DÉSIGNATION DES IMMEUBLES
Si le nombre d'immeubles est supérieur à cinq, utiliser la feuille de suite

N°	Commune (en majuscules) (arrondissement s'il y a lieu, rue et numéro)	Références cadastrales (préfixe s'il y a lieu, section et numéro)	Numéro de division volumétrique	Numéro de lot de copropriété
1				
2				
3				
4				
5				

PÉRIODE DE DÉLIVRANCE

CAS GÉNÉRAL
Période allant du 1er janvier 1956[4] à la date de mise à jour du fichier au jour de réception de la demande, pour les demandes portant uniquement sur des personnes, ou à la date de réception de la demande pour tout autre type de demande

CAS PARTICULIER
Vous souhaitez une période différente du cas général, veuillez préciser :
- le point de départ (date postérieure au 1er janvier 1956) : ____ / ____ / ____
- le point d'arrivée, au plus tard le ____ / ____ / ____ (uniquement pour les demandes relatives à une ou plusieurs personnes)

Pour une demande portant uniquement sur des immeubles, souhaitez-vous limiter la délivrance à l'information concernant le dernier propriétaire connu ? ☐ *(si oui, cochez la case)*

[1] Nom (en majuscules), prénom(s) ou dénomination sociale (en majuscules) [2] L'indication du courriel autorise l'administration à vous répondre par courriel.
[3] Pour les associations ou syndicats, mentionner en outre, la date et le lieu de la déclaration ou du dépôt des statuts. [4] Ou date de rénovation du cadastre pour les demandes portant uniquement sur les immeubles.

COLLECTE FACTURATION (voir notice n° 3240-NOT-SD)

	Nombre de personnes ou d'immeubles	Tarif	Total
Tarif des demandes portant sur des personnes ou sur des immeubles	2	x 12 € =	24 €
Tarifs des demandes portant à la fois sur des personnes et des immeubles		12 €	€
- nombre de personnes au-delà de 3 ;		x 5 € =	+ €
- nombre d'immeubles au-delà de 5 :		x 2 € =	+ €
Frais d'expédition (2 €, 0 € si envoi par courriel) :			+ 0 €
		TOTAL =	24 €

MODE DE PAIEMENT

☐ Carte bancaire ☐ Virement ☐ Chèque de Banque à l'ordre du Trésor public

☒ Chèque à l'ordre du Trésor public (pour un montant maximum de 1000 €) ☐ Numéraire (pour un montant maximum de 300 €)

CADRE RESERVE A L'ADMINISTRATION

Le dépôt de la présente demande est refusé pour le (ou les) motif(s) suivant(s) :

☐ insuffisance de la désignation des personnes et/ou des immeubles

☐ défaut ou insuffisance de provision

☐ demande non signée et/ou non datée

☐ autre : .....

Le _____ / _____ / _____

Le comptable des finances publiques,
Chef du service de publicité foncière

Conformément à la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée et au règlement européen 2016/679 du 27 avril 2016, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification auprès du service chargé de la publicité foncière et d'un droit de réclamation auprès de la Commission nationale de l'informatique et des libertés

RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE
VERSAILLES 2
12 RUE DE L'ECOLE DES POSTES
78011 VERSAILLES
Téléphone : 0130974698
Mèl. : spf.versailles2@dgfip.finances.gouv.fr

Maître DURANCEAU
150 route de berre
domaine les plantiers
13510 EGUILLES

Vous trouverez dans la présente transmission :

> Le récapitulatif des désignations des immeubles et des personnes requises ainsi que celles connues de Fidji pour la délivrance des formalités suivi d'un sommaire des formalités publiées et reportées.

> La réponse à votre demande de renseignements.

Date : 29/09/2022

DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS N° 7804P02 2022H110172

PERIODE DE CERTIFICATION : du 01/01/1972 au 12/06/2022

PERSONNES PRISES EN COMPTE POUR LA RECHERCHE FIDJI

Nom	Premier prénom	Deuxième prénom	Date de naissance	Lieu de naissance
				(*)

(*) Paramètre inconnu de Fidji ou incomplet

PERSONNES RETENUES POUR ETABLIR L'ETAT REPONSE

Nom	Premier prénom	Deuxième prénom	Date de naissance	Lieu de naissance

FORMALITES PUBLIEES

N° d'ordre : 1	date de dépôt : 16/05/2008	références d'enliassement : 7804P01 2008P2740		Date de l'acte : 14/04/2008
	nature de l'acte : **VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT**			
N° d'ordre : 2	date de dépôt : 16/05/2008	références d'enliassement : 7804P01 2008V998		Date de l'acte : 14/04/2008
	nature de l'acte : **PRIVILEGE DU VENDEUR**			
N° d'ordre : 3	date de dépôt : 16/05/2008	références d'enliassement : 7804P01 2008V999		Date de l'acte : 14/04/2008
	nature de l'acte : **PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS/HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE**			
N° d'ordre : 4	date de dépôt : 20/08/2008	références d'enliassement : 7804P01 2008P4915		Date de l'acte : 16/07/2008
	nature de l'acte : **VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT**			

N° d'ordre : 5	date de dépôt :	20/08/2008	références d'enliassement :	7804P01 2008V1927	Date de l'acte : 16/07/2008
	nature de l'acte :	PRIVILEGE DU VENDEUR			

RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE
VERSAILLES 2

Demande de renseignements n° 7804P02 2022H110172 (31)
déposée le 28/09/2022, par Maître DURANCEAU

Réf. dossier : I

CERTIFICAT

Le Service de la Publicité Foncière certifie le présent document(*) qui contient les éléments suivants:

- Pour la période de publication du 01/01/1972 au 12/06/2022 (date de mise à jour fichier)
  [x] Il n'existe aucune formalité au fichier immobilier non informatisé,

  [x] Il n'existe que les 5 formalités indiquées dans l'état réponse ci-joint.

La réponse est limitée aux formalités dans lesquelles l'identité de la personne interrogée a été certifiée. Cet état ne comporte pas les modifications ayant pu affecter uniquement les immeubles (procès-verbaux du cadastre). Ces renseignements peuvent être obtenus par consultation du SPDC ou auprès du centre des impôts fonciers du lieu de situation de l'immeuble.

A VERSAILLES 2, le 29/09/2022
Pour le Service de la Publicité Foncière,
Le comptable des finances publiques,
Michel GONZALEZ

(*) Le nombre de page(s) total figure en fin de document

Les dispositions des articles 38 à 43 de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès du Service de la Publicité Foncière, un droit d'accès et un droit de rectification.

RELEVE DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1972 AU 12/06/2022

N° d'ordre : 1	Date de dépôt : 16/05/2008	Référence d'enliassement : 7804P01 2008P2740	Date de l'acte : 14/04/2008
	Nature de l'acte : VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT Rédacteur : NOT BRINES / AIX EN PROVENCE		

Disposition n° 1 de la formalité 7804P01 2008P2740 :

Disposant, Donateur

Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
3	LES PORTES DU CANAL	489 442 814

Bénéficiaire, Donataire

Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
1		
2		

Immeubles

Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
tous	PI	BOIS D ARCY	BK 18 à BK 19		407
					540

DI : Droits Indivis CO : Constructions DO : Domanier EM : Emphytéote NI : Nue-propriété en indivision NP : Nue-propriété OT : Autorisation d'occupation temporaire PE : Preneur PI : Indivision en pleine propriété PR : Preneur bail à rehabilitation SO : Sol TE : Tenuyer TP : Toute propriété TR : Tréfond UH : Droit d'usage et d'habitation UI : Usufruit en indivision US : Usufruit

Prix / évaluation : 303.529,00 EUR

N° d'ordre : 2	Date de dépôt : 16/05/2008	Référence d'enliassement : 7804P01 2008V998	Date de l'acte : 14/04/2008
	Nature de l'acte : PRIVILEGE DU VENDEUR Rédacteur : NOT BRINES / AIX EN PROVENCE Domicile élu : EN L ETUDE A AIX EN PROVENCE		

RELEVE DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1972 AU 12/06/2022

Disposition n° 1 de la formalité 7804P01 2008V998 :

Créanciers

Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
	SNC LES PORTES DU CANAL	

Débiteurs

Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
1		
2		

Immeubles

Débiteurs	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		BOIS D ARCY	BK 18 à BK 19		407 540

Montant Principal : 197.294,00 EUR Accessoires : 39.458,00 EUR
Date extrême d'effet : 30/09/2010

N° d'ordre : 3	Date de dépôt : 16/05/2008	Référence d'enliassement : **7804P01 2008V999**	Date de l'acte : 14/04/2008
	Nature de l'acte : **PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS/HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE**		
	Rédacteur : NOT BRINES ' AIX EN PROVENCE		
	Domicile élu : EN L ETUDE A AIX EN PROVENCE		

Disposition n° 1 de la formalité 7804P01 2008V999 : PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS

Créanciers

Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
	BAN UE PATRIMOINE ET IMMOBILIER	

Débiteurs

Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
1		
2		

RELEVE DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1972 AU 12/06/2022

Disposition n° 1 de la formalité 7804P01 2008V999 : PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS

Immeubles

Débiteurs	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		BOIS D ARCY	BK 18 à BK 19		407 540

Montant Principal : 106.235,00 EUR Accessoires : 21.247,00 EUR Taux d'intérêt : 5,30 %
Date extrême d'exigibilité : 25/04/2038 Date extrême d'effet : 25/04/2039

Complément : Taux variable.

Disposition n° 2 de la formalité 7804P01 2008V999 : HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE

Créanciers

Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
	BANQUE PATRIMOINE ET IMMOBILIER	

Débiteurs

Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
1		
2		

Immeubles

Débiteurs	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		BOIS D ARCY	BK 18 à BK 19		407 540

Montant Principal : 197.294,00 EUR Accessoires : 39.458,00 EUR Taux d'intérêt : 5,30 %
Date extrême d'exigibilité : 25/04/2038 Date extrême d'effet : 25/04/2039

Complément : Taux variable.

N° d'ordre : 4	Date de dépôt : 20/08/2008	Référence d'enliassement : **7804P01 2008P4915**	Date de l'acte : 16/07/2008
	Nature de l'acte : **VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT**		
	Rédacteur : NOT BRINES - AIX EN PROVENCE		

RELEVE DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1972 AU 12/06/2022

Disposition n° 1 de la formalité 7804P01 2008P4915 :

Disposant, Donateur

Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
3	LES PORTES DU CANAL	489 442 814

Bénéficiaire, Donataire

Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
1		
2		

Immeubles

Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
tous	PI	BOIS D ARCY	BK 18 à BK 19		418 547

DI : Droits Indivis CO : Constructions DO : Domanier EM : Emphytéote NI : Nue-propriété en indivision NP : Nue-propriété OT : Autorisation d'occupation temporaire PE : Preneur PI : Indivision en pleine propriété PR : Preneur bail à réhabilitation SO : Sol TE : Tenuyer TP : Toute propriété TR : Tréfond UH : Droit d'usage et d'habitation UI : Usufruit en indivision US : Usufruit

Prix / évaluation : 299.482,00 EUR

N° d'ordre : 5	Date de dépôt : 20/08/2008	Référence d'enliassement : 7804P01 2008V1927	Date de l'acte : 16/07/2008
	Nature de l'acte : **PRIVILEGE DU VENDEUR** Rédacteur : NOT BRINES / AIX EN PROVENCE Domicile élu : AIX EN PROVENCE en l'étude		

Disposition n° 1 de la formalité 7804P01 2008V1927 :

Créanciers

Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
	LES PORTES DU CANAL	

RELEVE DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1972 AU 12/06/2022

Disposition n° 1 de la formalité 7804P01 2008V1927 :

Débiteurs

Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
1		
2		

Immeubles

Débiteurs	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		BOIS D ARCY	BK 18 à BK 19		418 547

Montant Principal : 164.715,00 EUR Accessoires : 32 943,00 EUR
Date extrême d'effet : 30/09/2010

Dernière page de la réponse à la demande de renseignements qui comporte 6 pages y compris le certificat.

cerfa
11194*06
DIRECTION GÉNÉRALE
DES FINANCES PUBLIQUES
Formulaire obligatoire
Décret n° 55-1350 du 14/10/1955, art. 30

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° 3233-SD
(01-2020)
@internet-DGFiP

CADRE RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION
N° de la demande : 112555
Déposée le : 5 10 22
Références du dossier : 155946

Demande de renseignements
pour la période à compter du 1er janvier 1956

à souscrire en DEUX exemplaires auprès du service de publicité foncière du lieu de situation des biens pour lesquels les renseignements sont demandés.
(voir la notice n° 3241-NOT-SD d'aide au remplissage des demandes de renseignements hypothécaires et d'information sur les tarifs).

Service de publicité foncière :
VERSAILLES 2

IDENTIFICATION ET SIGNATURE DU DEMANDEUR

Identité [1] : SELARL DURANCEAU PARTENAIRES ET ASSOCIES
Adresse : Maître Delphine DURANCEAU
Domaine des Plantiers - 160 Route de Berre
13510 EGUILLES
Courriel [2] : saisies.immobilieres@dpa-avocats.com
Téléphone : 04.42.27.45.56
À EGUILLES, le 22 / 09 / 2022
Signature (obligatoire) :

DÉSIGNATION DES PERSONNES

Si le nombre de personnes est supérieur à cinq, utiliser la feuille de suite.

N°	Personnes physiques : Nom (en majuscules) Personnes morales : Dénomination (en majuscules)	Prénom(s) dans l'ordre de l'état civil Siège social [3]	Date et lieu de naissance N° SIREN
1			
2			
3			

DÉSIGNATION DES IMMEUBLES

Si le nombre d'immeubles est supérieur à cinq, utiliser la feuille de suite.

N°	Commune (en majuscules) (arrondissement s'il y a lieu, rue et numéro)	Références cadastrales (préfixe s'il y a lieu, section et numéro)	Numéro de division volumétrique	Numéro de lot de copropriété
1	BOIS D'ARCY (78390) Lieudit "Chemin de Puits à Loup"	Section BK n° 18 - 19		407
2				540
3				
4				
5				

PÉRIODE DE DÉLIVRANCE

CAS GÉNÉRAL
Période allant du 1er janvier 1956[4] à la date de mise à jour du fichier au jour de réception de la demande, pour les demandes portant uniquement sur des personnes, ou à la date de réception de la demande pour tout autre type de demande.

CAS PARTICULIER
Vous souhaitez une période différente du cas général, veuillez préciser :
- le point de départ (date postérieure au 1er janvier 1956) : ____ / ____ / ____
- le point d'arrivée, au plus tard le ____ / ____ / ____ (uniquement pour les demandes relatives à une ou plusieurs personnes)

Pour une demande portant uniquement sur des immeubles, souhaitez-vous limiter la délivrance à l'information concernant le dernier propriétaire connu ? ☐ *(si oui, cochez la case)*

[1] Nom (en majuscules), prénom(s) ou dénomination sociale (en majuscules). [2] L'indication du courriel autorise l'administration à vous répondre par courriel.
[3] Pour les associations ou syndicats, mentionner en outre, la date et le lieu de la déclaration ou du dépôt des statuts. [4] Ou date de rénovation du cadastre pour les demandes portant uniquement sur les immeubles.

MINISTÈRE DE L'ACTION ET DES COMPTES PUBLICS

CADRE FACTURATION (voir notice n° 3241-NOT-SD)

	Nombre de personnes ou d'immeubles	Tarif	Total
Tarif des demandes portant sur des personnes ou sur des immeubles	2	x 12 € =	24 €
Tarifs des demandes portant à la fois sur des personnes et des immeubles		12 €	€
- nombre de personnes au-delà de 3 :		x 5 € =	+ €
- nombre d'immeubles au-delà de 5 :		x 2 € =	+ €
Frais d'expédition (2 €, 0 € si envoi par courriel) :			+ 0 €
		TOTAL =	24 €

MODE DE PAIEMENT

☐ Carte bancaire ☐ Virement ☐ Chèque de Banque à l'ordre du Trésor public

☑ Chèque à l'ordre du Trésor public (pour un montant maximum de 1000 €) ☐ Numéraire (pour un montant maximum de 300 €)

CADRE RESERVE A L'ADMINISTRATION

Le dépôt de la présente demande est refusé pour le (ou les) motif(s) suivant(s) :

☐ insuffisance de la désignation des personnes et/ou des immeubles

☐ défaut ou insuffisance de provision

☐ demande non signée et/ou non datée

☐ autre : .....

Le _____/_____/_____

Le comptable des finances publiques,
Chef du service de publicité foncière

Conformément à la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée et au règlement européen 2016/679 du 27 avril 2016, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification auprès du service chargé de la publicité foncière et d'un droit de réclamation auprès de la Commission nationale de l'informatique et des libertés

RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE
VERSAILLES 2
12 RUE DE L'ECOLE DES POSTES
78011 VERSAILLES
Téléphone : 0130974698
Mél. : spf.versailles2@dgfip.finances.gouv.fr

Maître DURANCEAU
150 route de berre
domaine les plantiers
13510 EGUILLES

Vous trouverez dans la présente transmission :

> Le récapitulatif des désignations des immeubles et des personnes requises ainsi que celles connues de Fidji pour la délivrance des formalités suivi d'un sommaire des formalités publiées et reportées.

> La réponse à votre demande de renseignements.

Date : 07/10/2022

DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS N° 7804P02 2022H112995

PERIODE DE CERTIFICATION : du 01/01/1972 au 05/10/2022

IMMEUBLES RETENUS POUR ETABLIR L'ETAT REPONSE

Code	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot	
73	BOIS D ARCY	BK 18 à BK 19			(A)
				407	(A)
				540	(A)

(A) Délivrance des formalités liées à l'assise de la copropriété

FORMALITES PUBLIEES

N° d'ordre : 1	date de dépôt :	28/06/2006	références d'enliassement :	7804P01 2006P3752	Date de l'acte : 23/06/2006
	nature de l'acte :	PROCES-VERBAL DU CADASTRE N° 1224			
N° d'ordre : 2	date de dépôt :	20/07/2007	références d'enliassement :	7804P01 2007P4364	Date de l'acte : 06/06/2007
	nature de l'acte :	VENTE			
N° d'ordre : 3	date de dépôt :	20/07/2007	références d'enliassement :	7804P01 2007V1530	Date de l'acte : 06/06/2007
	nature de l'acte :	PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS			
N° d'ordre : 4	date de dépôt :	20/07/2007	références d'enliassement :	7804P01 2007V1531	Date de l'acte : 06/06/2007
	nature de l'acte :	HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE			
N° d'ordre : 5	date de dépôt :	31/03/2008	références d'enliassement :	7804P01 2008P1908	Date de l'acte : 25/02/2008
	nature de l'acte :	ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE			

N° d'ordre : 6	date de dépôt :	14/04/2008	références d'enliassement :	7804P01 2008D3506	
	nature de l'acte :	CORRECTION DE FORMALITE de la formalité initiale du 31/03/2008 Sages : 7804P01 Vol 2008P N° 1908			
N° d'ordre : 7	date de dépôt :	16/05/2008	références d'enliassement :	7804P01 2008P2740	Date de l'acte : 14/04/2008
	nature de l'acte :	VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT			
N° d'ordre : 8	date de dépôt :	16/05/2008	références d'enliassement :	7804P01 2008V998	Date de l'acte : 14/04/2008
	nature de l'acte :	PRIVILEGE DU VENDEUR			
N° d'ordre : 9	date de dépôt :	16/05/2008	références d'enliassement :	7804P01 2008V999	Date de l'acte : 14/04/2008
	nature de l'acte :	PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS/HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE			

RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE
VERSAILLES 2

Demande de renseignements n° 7804P02 2022H112995 (28)
déposée le 05/10/2022, par Maître DURANCEAU

Réf. dossier : HFRE BOIS D ARCY BK 18

CERTIFICAT

Le Service de la Publicité Foncière certifie le présent document(*) qui contient les éléments suivants:

- Pour la période de publication du 01/01/1972 au 21/06/2022 (date de mise à jour fichier)
  [x] Il n'existe au fichier immobilier non informatisé que les seules formalités figurant sur les 7 faces de copies ci-jointes,

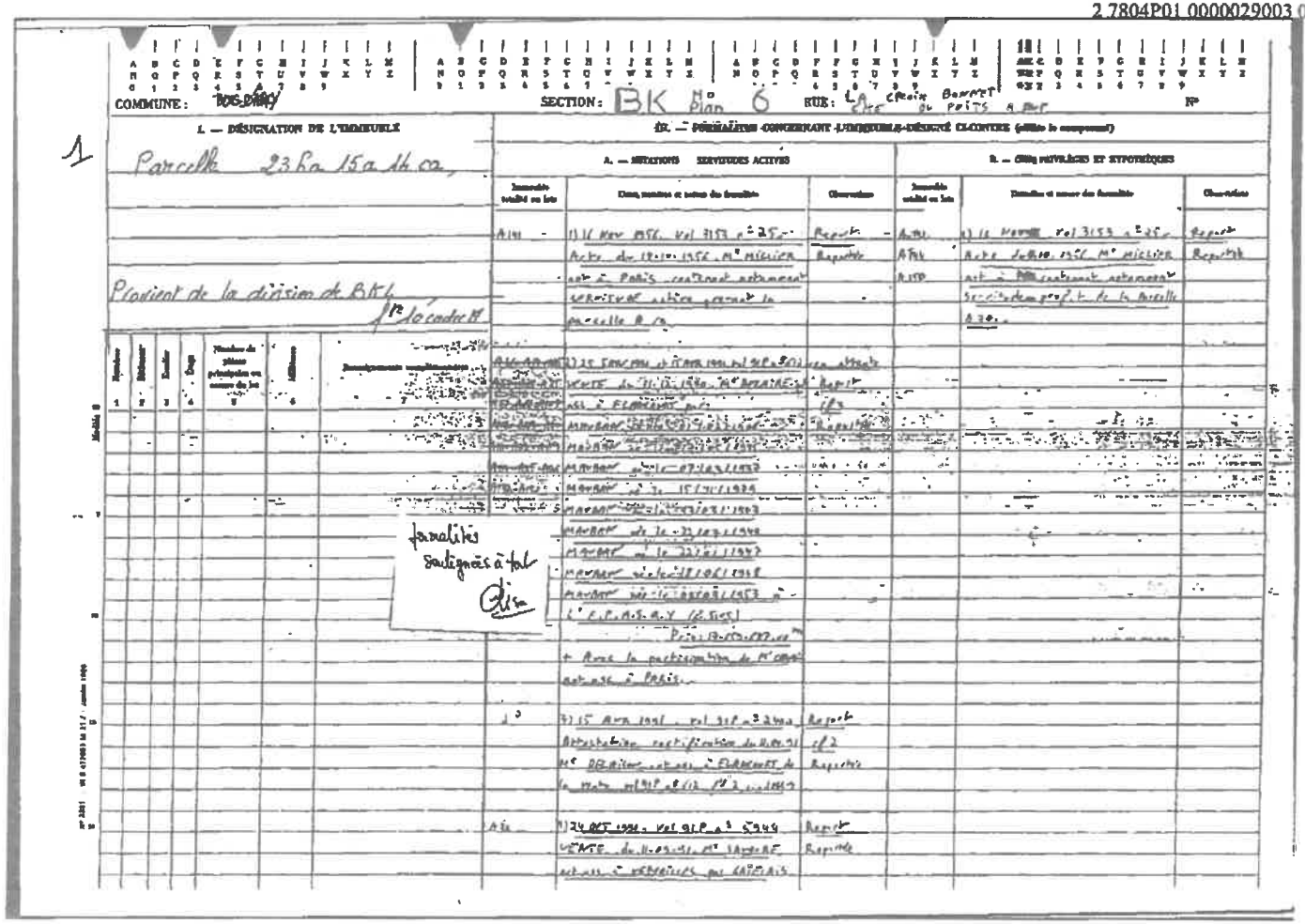
  [x] Il n'existe que les 9 formalités indiquées dans l'état réponse ci-joint,

- Le certificat de dépôt pour la période comprise entre la date de mise à jour du fichier immobilier informatisé et la date de dépôt de la demande :
  du 22/06/2022 au 05/10/2022 (date de dépôt de la demande)
  [x] Il n'existe aucune formalité indiquée au registre des dépôts concernant les immeubles requis.

A VERSAILLES 2, le 07/10/2022
Pour le Service de la Publicité Foncière,
Le comptable des finances publiques,
Michel GONZALEZ

(*) Le nombre de page(s) total figure en fin de document

Les dispositions des articles 38 à 43 de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès du Service de la Publicité Foncière, un droit d'accès et un droit de rectification.



COMMUNE : 105-PARIS — SECTION : BK — Plan 6 — RUE : LA Croix Bonnet du POITS A PAT — N°

1

I. — DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE

Parcelle 23 Ha 15 a 14 ca,

Provient de la division de BK/

1re Mise à jour

II. — RÉFÉRENCES CONCERNANT L'IMMEUBLE DÉSIGNÉ CI-CONTRE (utiliser le numéro)

A. — MUTATIONS SERVITUDES ACTIVES

Numéro relatif au lot	Date, numéro et nature du document	Observations
A191	1) 11 Nov 1956. Vol 3153 n° 25	Reporté
	Acte du 19-10-1956 - Me MILLIER	Reporté
	not. à Paris contenant notamment	
	servitude active grevant la	
	parcelle B /a	
	2) 25 Janvier 1991 vol 91P n° 501	non atteint
	vente du 31-01-1990 - Me BERNARD	Reporté
	not. à FLORENNES par	cf 2
	MAINBAR [illegible]	Reporté
	MAINBAR [illegible]	
	MAINBAR [illegible]	
	MAINBAR [illegible]	
	MAINBAR [illegible]	
	MAINBAR [illegible]	
	MAINBAR [illegible]	
	MAINBAR [illegible]	
	L'E.P.A.D.S.A.Y (LES SIES)	
	[illegible]	
	+ Avec la participation de Me [illegible]	
	not. asté à Paris.	
2°	3) 15 Avril 1991 vol 91P n° 2344	Reporté
	Attestation rectification du 8-04-91	cf 2
	Me DELAUNAY not. asté à FLORENNES de	Reporté
	la mute vol 91P n 12 n° 2 du 1991	
A 1a	1) 24 OCT 1956. Vol 91P n° 5944	Reporté
	VENTE du 11-09-91 Me [illegible]	Reporté
	not. asté à VERNEUILLES par [illegible]	

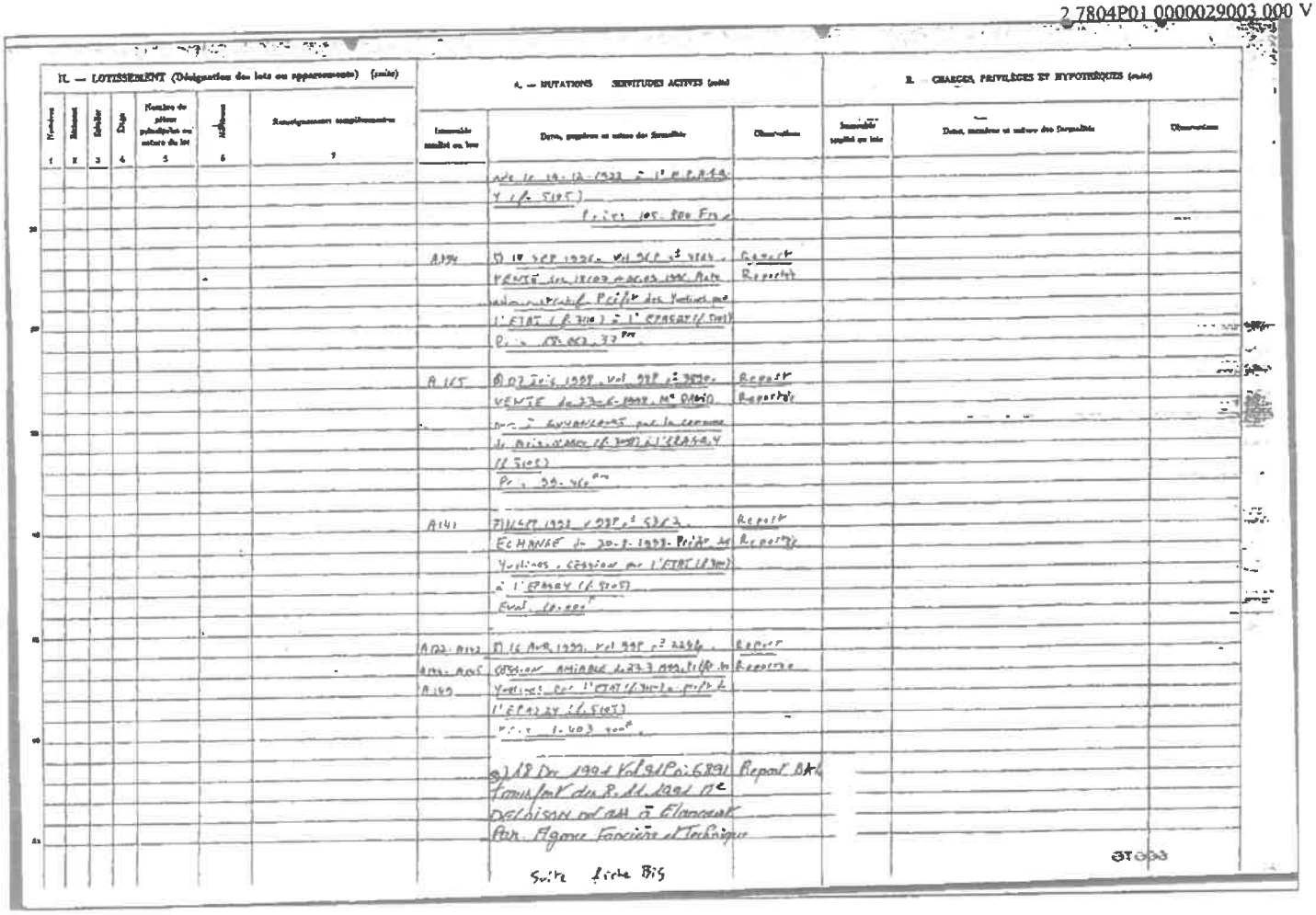
formalités soulignées à tort

Elisa

Numéro	Modificatif	Ancien numéro	Nouveau numéro	Numéro de mises provisoires ou mentions de lots	Millésime	Renseignements supplémentaires
1	2	3	4	5	6	7

B. — CHEFS PRIVILÈGES ET HYPOTHÈQUES

Immeuble relatif au lot	Inscription et nature du document	Observations
A 191	1) 11 Nov 1956 Vol 3153 n° 25	Reporté
A 1a	Acte du 19-10-1956 Me MILLIER	Reporté
A 1b	not. à Paris contenant notamment	
	servitude active grevant la	
	parcelle B /a	



II. — LOTISSEMENT (Désignation des lots ou appartements) (suite)

Numéro 1	Bâtiment 2	Escalier 3	Etage 4	Numéro de plan ou autre du lot 5	Millièmes 6	Renseignements complémentaires 7

A. — MUTATIONS — SERVITUDES ACTIVES (suite)

Immeuble modifié ou lot	Dates, numéros et nature des formalités	Observations
	NÉE LE 19-12-1933 À [illegible]	
	Y (F. 5195)	
	P. : 105.800 Frs	
A394	15 SEP 1994. Vol 94P n° 4143.	Report
	VENTE Du 18/09/1994 NOTAIRE PARIS	Reportée
	Produit Prélèvt des Vendeurs au	
	l'ETAT (F. 3110) à l'EPAMSAY (F. 5107)	
	P. : 170.003,33 Frs	
A 165	07 JUIL 1995. Vol 95P n° 3830.	Report
	VENTE du 23-6-1995. Me DUBOIS	Reportée
	non à envahissements par la commune	
	de BRIS-SOUS-FORÊTS (F. 3111) à l'EPAMSAY	
	(F. 5107)	
	Pr. : 99.467 Frs	
A141	7 NOV 1995 Vol 95P n° 5363.	Report
	ECHANGE du 20-7-1995. Publié le	Reportée
	Vendeurs : cession par l'ETAT (F. 3111)	
	à l'EPAMSAY (F. 5107)	
	Evalt. 10.000 F	
A02 A112	11 DEC 1995. Vol 95P n° 7236.	Report
Ens. A02	CESSION AMIABLE du 23-3 Modifié le	Reportée
A 149	Vendeurs par l'ETAT (F. 3111) à EPAMSAY	
	(F. 5107)	
	P. : 1.403.000 F	
	18 Déc 1996 Vol 96P n° 6891	Report BA
	Formalité du 8 Août 1996 Me	
	DECISION de la CAH à Elancourt	
	Par Agence Foncière et Technique	

Suite fiche Bis

3T003

2 7804P01 0000029004 000 R

COMMUNE : BOIS-D'ARCY — SECTION BK — de PLAN : 6 — RUE : — N°

I. — DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE

Fiche bis

II. — LOTISSEMENT (Désignation des lots ou appartements)

Numéro 1	Bâtiment 2	Escalier 3	Étage 4	Numéro de pièces principales ou autres du lot 5	Millièmes 6	Renseignements complémentaires 7

III. — FORMALITÉS CONCERNANT L'IMMEUBLE DÉSIGNÉ CI-CONTRE (ou les lots le composant)

A. — MUTATIONS SERVITUDES ACTIVES

Immeuble inscrit au lot	Date, numéro et nature des formalités	Observations
	de la région Parisienne (F3/98) A: L'EPAY-(1.E.5165) Prix: 2.17 Fa2,82 F. 2)G.Suil2000 Val2ood A:1119 Procès Verbal du Cadastre A: 1138 du 5-7-2000 Service du Cadastre la parcelle BK6 provient avec BK5 et BK7 de la parcelle BK4.	

B. — CHARGES, PRIVILÈGES ET HYPOTHÈQUES

Immeuble grevé au lot	Date, numéro et nature des formalités	Observations

COMMUNE : BOIS D'ARCY SECTION : BK PARCELLES N° 1 à 50

Feuillet de BT 3M4 (BV1118 - 2000P4124) FT à Blanzac avec BK3 pour parcs : BK4 (BV1130 - 2000P4126)

Réuni avec BK4 pour parcs BK4 (BV1130 2000P4128) FT (EX A169 (Pd 2000P4125)

Feuillet de la réunion de BK4 et BK3 (BV1130 2000P4126) FT, divisé en BK 5-6-7 BV 1132 Pd 2000P4119.

Feuillet de la division de BK6 BV 1132 Pd 2000P4119 FT

"

"

COMMUNE : [illegible] SECTION : BK N° PLAN : 4 RUE : La Croix Bonnet / Le Petit Clos ... N°

1

I. — DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE

Parcelle 28ha 26a 15ca

Provient de la réunion de BK1 et BK3 (voir fo 20 cadre A)

divisée en BK5, BK6, BK7 – cf 1re fd cadre ...

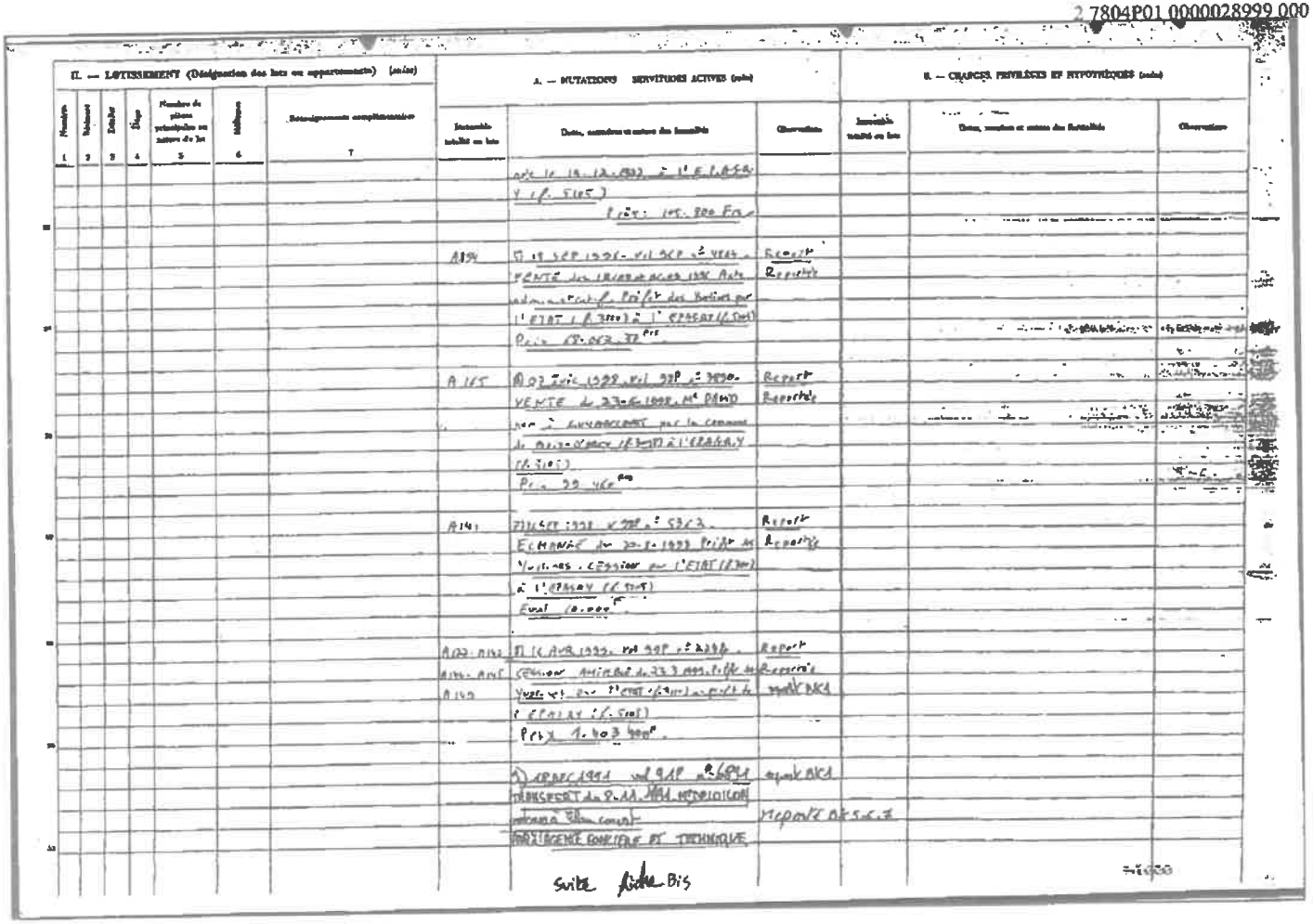
II. — FORMALITÉS CONCERNANT L'IMMEUBLE DÉSIGNÉ CI-CONTRE (ou les lots le composant)

A. — MUTATIONS. SERVITUDES ACTIVES

Formalité publiée au bureau	Dates, nature et auteur des formalités	Observations
A 311	1) 16 nov. 1956 Vol 3153 n° 25	Report
	Acte du 19.10.1956 M° Millier	Reporté
	not. à Paris contenant notamment	
	servitude active grevant la	
	parcelle A ...	
[illegible]	2) 25 [illegible]	en attente
[illegible]	Vente du [illegible] M° Delaire	Report
[illegible]	not. à Elancourt ...	(1)
[illegible]	Mandat [illegible]	Reporté
[illegible]	Mandat [illegible] /1983	
[illegible]	Mandat [illegible] /1983	
[illegible]	Mandat [illegible] /1983	
	Mandat [illegible] /1983	
	Mandat [illegible] /1983	
	Mandat [illegible] /1983	
	Mandat [illegible] /1983	
	Mandat [illegible] /1983 à	
	l'E.P.A.S.Q.Y. (E.D.M.)	
	Prix : 17.[illegible]	
	+ Avec la participation de M° [illegible]	
	not. à Paris.	
3	3) 15 avr. [illegible] vol 315 n° 2 [illegible]	Report
	Attestation rectificative [illegible]	(1)
	M° Delaire not. à Elancourt [illegible]	Reporté
	la vente [illegible]	
A 31	4) [illegible] 1984 vol 31[illegible] n° 5344	Report
	Vente du [illegible] M° Jaunière	Reporté
	not. à Versailles par [illegible]	

B. — CHARGES, PRIVILÈGES ET HYPOTHÈQUES

Formalité publiée au bureau	Dates, nature et auteur des formalités	Observations
A 311	1) 16 nov. 1956 Vol 3153 n° 25	Report
A 3...	Acte du 19.10.1956 M° Millier	Reporté
A 3...	not. à Paris contenant notamment	
	servitude au profit de la parcelle	
	A 30.	



II. — LOTISSEMENT (Désignation des lots ou appartements) (suite)

Numéro 1	Bâtiment 2	Escalier 3	Étage 4	Numéro de phase privative ou autre de lot 5	Millièmes 6	Renseignements complémentaires 7

A. — MUTATIONS SERVITUDES ACTIVES (suite)

Immeuble inscrit ou lot	Date, numéro et nature des formalités	Observations
	n/c le 19.12.1992 à l'E.I.A.F.B. V. (f. 5167)	
	Prix: 105.300 Frs	
A154	D 19 SEP 1995 - Vol 95P n° 9146 -	Report
	VENTE DE TERRAIN NON BATI	Reporté
	administratif. Prix et les biens par	
	l'ETAT (f. 7001) à l'ETAT (f. 5167)	
	Prix 150.000 Frs	
A 167	D 07 Juil 1998 Vol 98P n° 7030.	Report
	VENTE du 23.6.1998. Me DAVID	Reporté
	sur 2 LOGEMENTS par la Commune	
	de BLIES-EBERSING (f. 5167) à l'ERARIAL	
	(f. 5167)	
	Prix 99 456 Frs	
A141	7 JUILLET 1998 Vol 98P n° 5363	Report
	ECHANGE du 23.6.1998 Prix et	Reporté
	soulte. CESSION de l'ETAT (f. 7001)	
	à l'ERARIAL (f. 5167)	
	Evalt 10.000 Frs	
A 152 - A 153	D 16 AVR 1999 Vol 99P n° 2356	Report
A 154 - A 167	SECTION AMIABLE du 23.3.1999 Prix et	Reporté
A 169	Vente par l'ETAT (f. 7001) à EPFAL	modif DAC1
	(f. 5167)	
	Prix 1.103.900 Frs	
	D 18 DEC 1999 Vol 99P n° 14854	report DAC1
	DEMEMBREMENT de P.A. MM. MEDIOLIGAN	
	entre Mme [illegible]	report DAC1 et 2
	INTELLIGENCE FONCIERE ET TECHNIQUE	

suite fiche Bis

B. — CHARGES PRIVILÈGES ET HYPOTHÈQUES (suite)

Immeuble inscrit ou lot	Date, numéro et nature des formalités	Observations

COMMUNE : BOIS D'ARCY | SECTION : BK | N° du PLAN : 4 | RUE : la CROIX BONNET | N°

I. — DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE

FICHE BIS

II. — LOTISSEMENT (Désignation des lots ou appartements)

Numéro 1	Bâtiment 2	Escalier 3	Étage 4	Numéros des pièces principales ou nature du lot 5	Millièmes 6	Renseignements complémentaires 7

III. — FORMALITÉS CONCERNANT L'IMMEUBLE DÉSIGNÉ CI-CONTRE (ou les lots le composant)

A. — MUTATIONS — SERVITUDES ACTIVES

Immeuble modifié ou lots	Dates, numéros et nature des formalités	Observations
	DE LA REGION PARISIENNE (FS215) A L'E.P.A.S.Q.Y. (FS105) Grevé : 2 478 407,89 Eur	
	10) 6/11/2000 Vol 2000 P N° 4126 PROCES VERBAL DU CADASTRE N° 1132 du 5-7-2000 - Provient de la division de BK1 et BK3.	
	11) 6 Juillet 2000 Vol 2000 P n° 4119 Procès Verbal du cadastre n° 1132 du 5-7-2000 Division de la présente parcelle en BK5, BK6- BK7.	

B. — CHARGES, PRIVILÈGES ET HYPOTHÈQUES

Immeuble modifié ou lots	Dates, numéros et nature des formalités	Observations

RELEVE DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1972 AU 21/06/2022

N° d'ordre : 1	Date de dépôt : 28/06/2006	Référence d'enliassement : 7804P01 2006P3752	Date de l'acte : 23/06/2006
	Nature de l'acte : PROCES-VERBAL DU CADASTRE N° 1224		
	Rédacteur : ADM CADASTRE / VERSAILLES		

Disposition n° 1 de la formalité 7804P01 2006P3752 :

Immeuble Mère						Immeuble Fille					
Commune	Pfx	Sect	Plan	Vol	Lot	Commune	Pfx	Sect	Plan	Vol	Lot
BOIS D ARCY		BK	15			BOIS D ARCY		BK	17 à 20		

N° d'ordre : 2	Date de dépôt : 20/07/2007	Référence d'enliassement : 7804P01 2007P4364	Date de l'acte : 06/06/2007
	Nature de l'acte : VENTE		
	Rédacteur : NOT MAULEN / PARIS		

Disposition n° 1 de la formalité 7804P01 2007P4364 :

Disposant, Donateur

Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
1	AGENCE FONCIERE ET TECHNIQUE DE LA REGION PARISIENNE	642 036 941

Bénéficiaire, Donataire

Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
2	LES PORTES DU CANAL	489 442 814

Immeubles

Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
2	TP	BOIS D ARCY	BK 18 à BK 19		

DI : Droits indivis CO : Constructions DO : Domanier EM : Emphyteote NI : Nue-propriété en indivision NP : Nue-propriété OT : Autorisation d'occupation temporaire PE : Preneur PI : Indivision en pleine propriété PR : Preneur bail à réhabilitation SO : Sol TE : Tenuyer TP : Toute propriété TR : Tréfond UH : Droit d'usage et d'habitation UI : Usufruit en indivision US : Usufruit

Prix / évaluation : 2.291.354,86 EUR

RELEVE DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1972 AU 21/06/2022

N° d'ordre : 3	Date de dépôt : 20/07/2007	Référence d'enliassement : 7804P01 2007V1530	Date de l'acte : 06/06/2007
	Nature de l'acte : **PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS** Rédacteur : NOT MARTIN / PARIS Domicile élu : PARIS EN L ETUDE		

Disposition n° 1 de la formalité 7804P01 2007V1530 :

Créanciers

Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
	SNS PROPERTY FINANCE BV	

Débiteurs

Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
1	LES PORTES DU CANAL	489 442 814

Immeubles

Débiteurs	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		BOIS D ARCY	BK 18 à BK 19		

Montant Principal : 2.291.354,86 EUR Accessoires : 229.135,48 EUR
Date extrême d'exigibilité : 06/03/2010 Date extrême d'effet : 06/03/2011

Complément : Taux d'intérêts : 6,034% variable.

N° d'ordre : 4	Date de dépôt : 20/07/2007	Référence d'enliassement : 7804P01 2007V1531	Date de l'acte : 06/06/2007
	Nature de l'acte : **HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE** Rédacteur : NOT MARTIN / PARIS Domicile élu : PARIS EN L ETUDE		

Disposition n° 1 de la formalité 7804P01 2007V1531 :

Créanciers

Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
	SNS PROPERTY FINANCE BV	

Débiteurs

Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
1	LES PORTES DU CANAL	489 442 814

RELEVE DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1972 AU 21/06/2022

Disposition n° 1 de la formalité 7804P01 2007V1531 :

Immeubles

Débiteurs	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		BOIS D ARCY	BK 18 à BK 19		

Montant Principal : 101.811,14 EUR Accessoires : 10.181,11 EUR
Date extrême d'exigibilité : 06/03/2010 Date extrême d'effet : 06/03/2011

Complément : Taux d'intérêts : 6,034% variable.

N° d'ordre : 5	Date de dépôt : 31/03/2008	Référence d'enlassement : **7804P01 2008P1908**	Date de l'acte : 25/02/2008
	Nature de l'acte : **ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE**		
	Rédacteur : NOT CAFLERS NICE		

Disposition n° 1 de la formalité 7804P01 2008P1908 :

Disposants

Numéro	Désignation des Personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
1	LES PORTES DU CANAL	489 442 814

Immeubles

Commune	Désignation Cadastrale	Volume	Lot
BOIS D ARCY	BK 18 à BK 19		
BOIS D ARCY	BK 18		1 à 254 301 à 316 401 à 420 501 à 593

Complément : Division en 383 lots numérotés de 1 à 254, 301 à 316, 401 à 420, 501 à 593.
Quote-part des parties communes exprimée en 10.000èmes.

N° d'ordre : 6	Date de dépôt : 14/04/2008	Référence de dépôt : **7804P01 2008D3506**	
	Nature de l'acte : **CORRECTION DE FORMALITE de la formalité initiale du 31/03/2008 Sages : 7804P01 Vol 2008P N° 1908**		
	Rédacteur :		

RELEVE DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1972 AU 21/06/2022

Disposition n° 1 de la formalité 7804P01 2008D3506 : EDD/ RCP DU 28/02/2008 Maitre CAFLERS notaire à NICE

Disposants

Numéro	Désignation des Personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
1	LES PORTES DU CANAL	489 442 814

Immeubles

Commune	Désignation Cadastrale	Volume	Lot
BOIS D ARCY	BK 18 à BK 19		
BOIS D ARCY	BK 18 à BK 19		1 à 254 301 à 316 401 à 420 501 à 593

Complément : Suite à une erreur de la conservation, il a été indiqué à tort dans la formalité initiale comme assise de copropriété la parcelle cadastrée BK 18 au lieu de BK 18 et BK 19.

N° d'ordre : 7	Date de dépôt : 16/05/2008	Référence d'enliassement : 7804P01 2008P2740	Date de l'acte : 14/04/2008
	Nature de l'acte : VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT Rédacteur : NOT BRINES / AIX EN PROVENCE		

Disposition n° 1 de la formalité 7804P01 2008P2740

Disposant, Donateur

Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
3	LES PORTES DU CANAL	489 442 814

Bénéficiaire, Donataire

Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
1		
2		

Immeubles

Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
tous	PI	BOIS D ARCY	BK 18 à BK 19		

RELEVE DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1972 AU 21/06/2022

Disposition n° 1 de la formalité 7804P01 2008P2740 :

Immeubles

Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
tous	PI				407 540

DI : Droits Indivis CO : Constructions DO : Domanier EM : Emphytéote NI : Nue-propriété en indivision NP : Nue-propriété OT : Autorisation d'occupation temporaire PE : Preneur PI : Indivision en pleine propriété PR : Preneur bail à réhabilitation SO : Sol TE : Tenuyer TP : Toute propriété TR : Tréfond UH : Droit d'usage et d'habitation UI : Usufruit en indivision US : Usufruit

Prix / évaluation : 303.529,00 EUR

N° d'ordre : 8	Date de dépôt 16/05/2008	Référence d'enliassement : **7804P01 2008V998**	Date de l'acte : 14/04/2008
	Nature de l'acte : **PRIVILEGE DU VENDEUR** Rédacteur : NOT BRINES / AIX EN PROVENCE Domicile élu : EN L ETUDE A AIX EN PROVENCE		

Disposition n° 1 de la formalité 7804P01 2008V998 :

Créanciers

Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
	SNC LES PORTES DU CANAL	

Débiteurs

Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
1		
2	[illegible]	

Immeubles

Débiteurs	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		BOIS D ARCY	BK 18 à BK 19		407 540

Montant Principal : 197.294,00 EUR Accessoires : 39 458,00 EUR
Date extrême d'effet 30/09/2010

RELEVE DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1972 AU 21/06/2022

N° d'ordre : 9	Date de dépôt : 16/05/2008	Référence d'enliassement : 7804P01 2008V999	Date de l'acte : 14/04/2008
	Nature de l'acte : **PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS/HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE**		
	Rédacteur : NOT BRINES / AIX EN PROVENCE		
	Domicile élu : EN L ETUDE A AIX EN PROVENCE		

Disposition n° 1 de la formalité 7804P01 2008V999 : PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS

Créanciers

Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
	BANQUE PATRIMOINE ET IMMOBILIER	

Débiteurs

Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
1		
2		

Immeubles

Débiteurs	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		BOIS D ARCY	BK 18 à BK 19		407 540

Montant Principal : 106.235,00 EUR Accessoires : 21.247,00 EUR Taux d'intérêt : 5.30 %
Date extrême d'exigibilité : 25/04/2038 Date extrême d'effet : 25/04/2039

Complément : Taux variable.

Disposition n° 2 de la formalité 7804P01 2008V999 : HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE

Créanciers

Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
	BANQUE PATRIMOINE ET IMMOBILIER	

Débiteurs

Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
1		
2		

RELEVE DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1972 AU 21/06/2022

Disposition n° 2 de la formalité 7804P01 2008V999 : HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE

Immeubles

Débiteurs	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		BOIS D ARCY	BK 18 à BK 19		407 540

Montant Principal : 197.294,00 EUR Accessoires : 39.458,00 EUR Taux d'intérêt : 5,30 %
Date extrême d'exigibilité : 25/04/2038 Date extrême d'effet : 25/04/2039

Complément : Taux variable.

Dernière page de la réponse à la demande de renseignements qui comporte 15 pages y compris le certificat.

cerfa
11.194*06
DIRECTION GÉNÉRALE
DES FINANCES PUBLIQUES
Formulaire obligatoire
Décret n° 55-1350 du 14/10/1955, art. 29

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° 3233-SD
(01-2020)
@internet-DGFiP

CADRE RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION
N° de la demande F 1527
Déposée le 04/07/2024
Références du dossier :

Demande de renseignements
pour la période à compter du 1er janvier 1956

à souscrire en DEUX exemplaires auprès du service de publicité foncière du lieu de situation des biens pour lesquels les renseignements sont demandés.
(voir la notice n° 3241-NOT-SD d'aide au remplissage des demandes de renseignements hypothécaires et d'information sur les tarifs).

Service de publicité foncière
VERSAILLES 2

IDENTIFICATION ET SIGNATURE DU DEMANDEUR

Identité [1] : SELARL DURANCEAU PARTENAIRES ET ASSOCIES
Adresse : Maître Delphine DURANCEAU
Domaine des Pierdiers - 150 Route de Berre
13510 EGUILLES
Courriel [2] : saisies.immobilieres@dpe-avocats.com
Téléphone : 04.42.27.45.66
À EGUILLES, le 04 / 07 / 2024
Signature *(obligatoire)* :

IDENTIFICATION DES PERSONNES (toute erreur ou imprécision dégage la responsabilité de l'[illegible] art. 9 du décret du 04/01/1955 modifié)
Si le nombre de personnes est supérieur à trois, utiliser la feuille de suite.

N°	Personnes physiques : Nom (en majuscules) / Personnes morales : Dénomination (en majuscules)	Prénom(s) dans l'ordre de l'état civil / Siège social [3]	Date et lieu de naissance / N° SIREN
2			
3			

IDENTIFICATION DES IMMEUBLES (toute erreur dégage la responsabilité de l'[illegible] art. 8-1 et 9 du décret du 04/01/1955 modifié)
Si le nombre d'immeubles est supérieur à cinq, utiliser la feuille de suite.

N°	Commune (en majuscules) (arrondissement s'il y a lieu, rue et numéro)	Références cadastrales (préfixe s'il y a lieu, section et numéro)	Numéro de division volumétrique	Numéro de lot de copropriété
1	BOIS D'ARCY (78390) Lieudit "Chemin du Puits du Loup"	Section BK n° 18 - 19		407
2				540
3				
4				
5				

PÉRIODE DE DÉLIVRANCE

CAS GÉNÉRAL
Période allant du 1er janvier 1956[4] à la date de mise à jour du fichier au jour de réception de la demande, pour les demandes portant uniquement sur des personnes, ou à la date de réception de la demande pour tout autre type de demande.

CAS PARTICULIER
Vous souhaitez une période différente du cas général, veuillez préciser :
- le point de départ (date postérieure au 1er janvier 1956) : ____ / ____ / ____
- le point d'arrivée, au plus tard le ____ / ____ / ____ (uniquement pour les demandes relatives à une ou plusieurs personnes)

Pour une demande portant uniquement sur des immeubles, souhaitez-vous limiter la délivrance à l'information concernant le dernier propriétaire connu ? ☐ *(si oui, cochez la case)*

[1] Nom (en majuscules), prénom(s) ou dénomination sociale (en majuscules) [2] L'indication du courriel autorise l'administration à vous répondre par courriel.
[3] Pour les associations ou syndicats, mentionner en outre, la date et le lieu de la déclaration ou du dépôt des statuts [4] Ou date de rénovation du cadastre pour les demandes portant uniquement sur les immeubles.

MINISTÈRE DE L'ACTION ET DES COMPTES PUBLICS

TARIF DE PERCEPTION (voir notice n° 2240-NOT-SD)

	Nombre de personnes ou d'immeubles	Tarif		Total
Tarif des demandes portant sur des personnes ou sur des immeubles	1	x 12 € =		12 €
Tarifs des demandes portant à la fois sur des personnes et des immeubles		12 €		€
- nombre de personnes au-delà de 3 :		x 5 € =	+	€
- nombre d'immeubles au-delà de 5 :		x 2 € =	+	€
Frais d'expédition (2 € ; 0 € si envoi par courriel) :			+	2 €
		TOTAL =		14 €

MODE DE PAIEMENT

☐ Carte bancaire ☐ Virement ☐ Chèque de Banque à l'ordre du Trésor public

☑ Chèque à l'ordre du Trésor public (pour un montant maximum de 1000 €) ☐ Numéraire (pour un montant maximum de 300 €)

CADRE RESERVE A L'ADMINISTRATION

Le dépôt de la présente demande est refusé pour le (ou les) motif(s) suivant(s) :

☐ insuffisance de la désignation des personnes et/ou des immeubles

☐ défaut ou insuffisance de provision

☐ demande non signée et/ou non datée

☐ autre : .....

Le _____ / _____ /

Le comptable des finances publiques,
Chef du service de publicité foncière

Conformément à la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée et au règlement européen 2016/679 du 27 avril 2016, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification auprès du service chargé de la publicité foncière et d'un droit de réclamation auprès de la Commission nationale de l'informatique et des libertés.

RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
*Liberté
Égalité
Fraternité*

FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE
VERSAILLES 2

Demande de renseignements n° 7804P02 2024F1527
déposée le 02/08/2024, par Maître DURANCEAU

Réf. dossier

CERTIFICAT

Le Service de la Publicité Foncière certifie le présent document(*) qui contient les éléments suivants:

- Pour la période de publication du 01/01/1974 au 14/07/2024 (date de mise à jour fichier)
  [x] Il n'existe aucune formalité au fichier immobilier non informatisé,

  [x] Il n'existe que les 9 formalités indiquées dans l'état réponse ci-joint,

- Le certificat de dépôt pour la période comprise entre la date de mise à jour du fichier immobilier informatisé et la date de dépôt de la demande :
  du 15/07/2024 au 02/08/2024 (date de dépôt de la demande)
  [x] Il n'existe que les 2 formalités indiquées au registre des dépôts concernant les immeubles requis.

A VERSAILLES 2, le 05/08/2024
Pour le Service de la Publicité Foncière,
Le comptable des finances publiques,
Caty MALZAC REYT

(*) Le nombre de page(s) total figure en fin de document

Les dispositions des articles 38 à 43 de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès du Service de la Publicité Foncière, un droit d'accès et un droit de rectification.

RELEVE DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1974 AU 14/07/2024

N° d'ordre : 1 — Date de dépôt : 28/06/2006 — Référence d'enliassement : 7804P01 2006P3752 — Date de l'acte 23/06/2006

Nature de l'acte : PROCES-VERBAL DU CADASTRE N° 1224
Rédacteur : ADM CADASTRE / VERSAILLES

Disposition n° 1 de la formalité 7804P01 2006P3752 :

Immeuble Mère						Immeuble Fille					
Commune	Pfx	Sect	Plan	Vol	Lot	Commune	Pfx	Sect	Plan	Vol	Lot
BOIS D ARCY		BK	15			BOIS D ARCY		BK	17 à 20		

N° d'ordre : 2 — Date de dépôt : 20/07/2007 — Référence d'enliassement : 7804P01 2007P4364 — Date de l'acte : 06/06/2007

Nature de l'acte : VENTE
Rédacteur : NOT MAULEN / PARIS

Disposition n° 1 de la formalité 7804P01 2007P4364 :

Disposant, Donateur

Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
1	AGENCE FONCIERE ET TECHNIQUE DE LA REGION PARISIENNE	642 036 941

Bénéficiaire, Donataire

Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
2	LES PORTES DU CANAL	489 442 814

Immeubles

Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
2	TP	BOIS D ARCY	BK 18 à BK 19		

DI : Droits Indivis CO : Constructions DO : Domanier EM : Emphytéote NI : Nue-propriété en indivision NP : Nue-propriété OT : Autorisation d'occupation temporaire PE : Preneur PI : Indivision en pleine propriété PR : Preneur bail à réhabilitation SO : Sol TE : Tenuyer TP : Toute propriété TR : Tréfond UH : Droit d'usage et d'habitation UI : Usufruit en indivision US : Usufruit

Prix / évaluation : 2.291.354,86 EUR

RELEVE DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1974 AU 14/07/2024

N° d'ordre : 3	Date de dépôt : 20/07/2007	Référence d'enliassement : 7804P01 2007V1530	Date de l'acte : 06/06/2007
	Nature de l'acte : **PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS**		
	Rédacteur : NOT MARTIN / PARIS		
	Domicile élu : PARIS EN L ETUDE		

Disposition n° 1 de la formalité 7804P01 2007V1530

Créanciers

Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
	SNS PROPERTY FINANCE BV	

Débiteurs

Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
1	LES PORTES DU CANAL	489 442 814

Immeubles

Débiteurs	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		BOIS D ARCY	BK 18 à BK 19		

Montant Principal : 2.291.354,86 EUR Accessoires : 229.135,48 EUR
Date extrême d'exigibilité : 06/03/2010 Date extrême d'effet : 06/03/2011

Complément : Taux d'intérêts : 6,034% variable.

N° d'ordre : 4	Date de dépôt : 20/07/2007	Référence d'enliassement : 7804P01 2007V1531	Date de l'acte : 06/06/2007
	Nature de l'acte : **HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE**		
	Rédacteur : NOT MARTIN / PARIS		
	Domicile élu : PARIS EN L ETUDE		

Disposition n° 1 de la formalité 7804P01 2007V1531

Créanciers

Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
	SNS PROPERTY FINANCE BV	

Débiteurs

Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
1	LES PORTES DU CANAL	489 442 814

Disposition n° 1 de la formalité 7804P01 2007V1531 :

Immeubles

Débiteurs	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		BOIS D ARCY	BK 18 à BK 19		

Montant Principal : 101.811,14 EUR Accessoires : 10.181,11 EUR
Date extrême d'exigibilité : 06/03/2010 Date extrême d'effet : 06/03/2011

Complément : Taux d'intérêts : 6,034% variable.

N° d'ordre : 5 Date de dépôt : 31/03/2008 Référence d'enliassement : 7804P01 2008P1908 Date de l'acte : 25/02/2008

Nature de l'acte : ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE
Rédacteur : NOT CAFLERS / NICE

Disposition n° 1 de la formalité 7804P01 2008P1908 :

Disposants

Numéro	Désignation des Personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
1	LES PORTES DU CANAL	489 442 814

Immeubles

Commune	Désignation Cadastrale	Volume	Lot
BOIS D ARCY	BK 18 à BK 19		
BOIS D ARCY	BK 18		1 à 254 301 à 316 401 à 420 501 à 593

Complément : Division en 383 lots numérotés de 1 à 254, 301 à 316, 401 à 420, 501 à 593.
Quote-part des parties communes exprimée en 10.000èmes.

N° d'ordre : 6 Date de dépôt : 14/04/2008 Référence de dépôt : 7804P01 2008D3506

Nature de l'acte : CORRECTION DE FORMALITE de la formalité initiale du 31/03/2008 Sages : 7804P01 Vol 2008P N° 1908
Rédacteur : /

RELEVE DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1974 AU 14/07/2024

Disposition n° 1 de la formalité 7804P01 2008D3506 : EDD/ RCP DU 28/02/2008 Maitre CAFLERS notaire à NICE

Disposants

Numéro	Désignation des Personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
1	LES PORTES DU CANAL	489 442 814

Immeubles

Commune	Désignation Cadastrale	Volume	Lot
BOIS D ARCY	BK 18 à BK 19		
BOIS D ARCY	BK 18 à BK 19		1 à 254 301 à 316 401 à 420 501 à 593

Complément : Suite à une erreur de la conservation, il a été indiqué à tort dans la formalité initiale comme assise de copropriété la parcelle cadastrée BK 18 au lieu de BK 18 et BK 19.

N° d'ordre : 7	Date de dépôt : 16/05/2008	Référence d'enliassement : **7804P01 2008P2740**	Date de l'acte : 14/04/2008
	Nature de l'acte : **VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT**		
	Rédacteur : NOT BRINES / AIX EN PROVENCE		

Disposition n° 1 de la formalité 7804P01 2008P2740 :

Disposant, Donateur

Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
3	LES PORTES DU CANAL	489 442 814

Bénéficiaire, Donataire

Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
1		
2		

Immeubles

Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
tous	PI	BOIS D ARCY	BK 18 à BK 19		

RELEVE DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1974 AU 14/07/2024

Disposition n° 1 de la formalité 7804P01 2008P2740 :

Immeubles

Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
tous	PI				407
					540

DI : Droits Indivis CO : Constructions DO : Domanier EM : Emphytéote NI : Nue-propriété en indivision NP : Nue-propriété OT : Autorisation d'occupation temporaire PE : Preneur PI : Indivision en pleine propriété PR : Preneur bail à réhabilitation SO : Sol TE : Tenuyer TP : Toute propriété TR : Tréfond UH : Droit d'usage et d'habitation UI : Usufruit en indivision US : Usufruit

Prix / évaluation : 303.529,00 EUR

N° d'ordre : 8 Date de dépôt : 16/05/2008 Référence d'enliassement : **7804P01 2008V998** Date de l'acte : 14/04/2008

Nature de l'acte : **PRIVILEGE DU VENDEUR**
Rédacteur . NOT BRINES / AIX EN PROVENCE
Domicile élu : EN L ETUDE A AIX EN PROVENCE

Disposition n° 1 de la formalité 7804P01 2008V998

Créanciers

Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
	SNC LES PORTES DU CANAL	

Débiteurs

Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
1		
2		

Immeubles

Débiteurs	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		BOIS D ARCY	BK 18 à BK 19		407
					540

Montant Principal : 197.294,00 EUR Accessoires : 39.458,00 EUR
Date extrême d'effet : 30/09/2010

RELEVE DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1974 AU 14/07/2024

N° d'ordre : 9	Date de dépôt : 16/05/2008	Référence d'enliassement : 7804P01 2008V999	Date de l'acte : 14/04/2008
	Nature de l'acte : **PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS/HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE**		
	Rédacteur : NOT BRINES / AIX EN PROVENCE		
	Domicile élu : EN L ETUDE A AIX EN PROVENCE		

Disposition n° 1 de la formalité 7804P01 2008V999 : PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS

Créanciers

Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
	BANQUE PATRIMOINE ET IMMOBILIER	

Débiteurs

Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
1		
2		

Immeubles

Débiteurs	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		BOIS D ARCY	BK 18 à BK 19		407
					540

Montant Principal : 106.235,00 EUR Accessoires : 21.247,00 EUR Taux d'intérêt : 5,30 %
Date extrême d'exigibilité : 25/04/2038 Date extrême d'effet : 25/04/2039

Complément : Taux variable.

Disposition n° 2 de la formalité 7804P01 2008V999 : HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE

Créanciers

Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
	BANQUE PATRIMOINE ET IMMOBILIER	

Débiteurs

Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
1		
2		

RELEVE DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1974 AU 14/07/2024

Disposition n° 2 de la formalité 7804P01 2008V999 : HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE

Immeubles

Débiteurs	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		BOIS D ARCY	BK 18 à BK 19		407 540

Montant Principal : 197.294,00 EUR Accessoires : 39.458,00 EUR Taux d'intérêt : 5,30 %
Date extrême d'exigibilité : 25/04/2038 Date extrême d'effet : 25/04/2039

Complément : Taux variable.

CERTIFICAT DE DEPOT DU 15/07/2024 AU 02/08/2024

Date et Numéro de dépôt	Nature et Rédacteur de l'acte	Date de l'acte	Créanciers/Vendeurs/Donateurs/Constituants "Prop.Imm./Contre"/Débiteurs/Acquéreurs/Donataires/Fiduciaires	Numéro d'archivage Provisoire
02/08/2024 D30378	COMMANDEMENT VALANT SAISIE HUI PEPRATX Maxime BANDOL	05/06/2024	CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT	7804P02 S00124
02/08/2024 D30379	COMMANDEMENT VALANT SAISIE HUI PEPRATX Maxime BANDOL	05/06/2024	CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT	7804P02 S00125

Le présent certificat des formalités acceptées au dépôt et en instance d'enregistrement au fichier immobilier sur les immeubles individuellement désignés dans la demande de renseignements est délivré en application de l'article 2457 du code civil.

Dernière page de la réponse à la demande de renseignements qui comporte 8 pages y compris le certificat.

RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
SERVICE DE LA PUBLICITÉ FONCIERE
VERSAILLES 2
12 RUE DE L'ÉCOLE DES POSTES
78011 VERSAILLES
Téléphone : 0130974697
Mél. : spf.versailles2@dgfip.finances.gouv.fr

Maître DURANCEAU
150 route de berre
domaine les plantiers
13510 EGUILLES

Vous trouverez dans la présente transmission :

> Le récapitulatif des désignations des immeubles et des personnes requises ainsi que celles connues de Fidji pour la délivrance des formalités suivi d'un sommaire des formalités publiées et reportées.

> La réponse à votre demande de renseignements.

Date : 05/08/2024

DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS N° 7804P02 2024F1527

PERIODE DE CERTIFICATION : du 01/01/1974 au 02/08/2024

IMMEUBLES RETENUS POUR ETABLIR L'ETAT REPONSE

Code	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot	
73	BOIS D ARCY	BK 18			(A)
		BK 19			(A)
				407	(A)
				540	(A)

(A) Délivrance des formalités liées à l'assise de la copropriété

FORMALITES PUBLIEES

N° d'ordre : 1 — date de dépôt : 28/06/2006 — références d'enliassement : 7804P01 2006P3752 — Date de l'acte : 23/06/2006
nature de l'acte : PROCES-VERBAL DU CADASTRE N° 1224

N° d'ordre : 2 — date de dépôt : 20/07/2007 — références d'enliassement : 7804P01 2007P4384 — Date de l'acte : 06/06/2007
nature de l'acte : VENTE

N° d'ordre : 3 — date de dépôt : 20/07/2007 — références d'enliassement : 7804P01 2007V1530 — Date de l'acte : 06/06/2007
nature de l'acte : PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS

N° d'ordre : 4 — date de dépôt : 20/07/2007 — références d'enliassement : 7804P01 2007V1531 — Date de l'acte : 06/06/2007
nature de l'acte : HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE

N°d'ordre : 5 date de dépôt : 31/03/2008 références d'enfiassement : 7804P01 2008P1908 Date de l'acte : 25/02/2008

nature de l'acte : ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE

N°d'ordre : 6 date de dépôt : 14/04/2008 références d'enfiassement : 7804P01 2008D3506

nature de l'acte : CORRECTION DE FORMALITE de la formalité initiale du 31/03/2008 Sages : 7804P01 Vol 2008P N° 1908

N°d'ordre : 7 date de dépôt : 16/05/2008 références d'enfiassement : 7804P01 2008P2740 Date de l'acte : 14/04/2008

nature de l'acte : VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

N°d'ordre : 8 date de dépôt : 16/05/2008 références d'enfiassement : 7804P01 2008V998 Date de l'acte : 14/04/2008

nature de l'acte : PRIVILEGE DU VENDEUR

N°d'ordre : 9 date de dépôt : 16/05/2008 références d'enfiassement : 7804P01 2008V999 Date de l'acte : 14/04/2008

nature de l'acte : PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS/HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE

cerfa
N° 11194*06

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

Formulaire obligatoire
Décret n° 55-1350 du 14/10/1955, art. 35

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° 3233-SD
(01-2020)
@internet-DGFiP

CADRE RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION

N° de la demande F [redacted] 1528
Déposé le 02/08/2024
Références du dossier

Demande de renseignements

pour la période à compter du 1er janvier 1956

à souscrire en DEUX exemplaires auprès du service de publicité foncière du lieu de situation des biens pour lesquels les renseignements sont demandés.
(voir la notice n° 3241-NOT-SD d'aide au remplissage des demandes de renseignements hypothécaires et d'information sur les tarifs).

Service de publicité foncière :

VERSAILLES 2

IDENTIFICATION ET SIGNATURE DU DEMANDEUR

Identité [1] : SELARL DURANCEAU PARTENAIRES ET ASSOCIES

Adresse : Maître Delphine DURANCEAU
Domaine des Pantiers - 160 Route de Berre
13510 EGUILLES

Courriel [2] : saisies.immobilieres@dpa-avocats.com

Téléphone : 04.42.27.45.56

À EGUILLES, le 04 / 07 / 2024

Signature *(obligatoire)* :

IDENTIFICATION DES PERSONNES (nom utilisé ou dénomination dégage la responsabilité de l'Etat – art. 6 du décret du 04/01/1955 modifié)

Si le nombre de personnes est supérieur à trois, utiliser la feuille de suite.

N°	Personnes physiques : Nom (en majuscules) Personnes morales : Dénomination (en majuscules)	Prénom(s) dans l'ordre de l'état civil Siège social [3]	Date et lieu de naissance N° SIREN
1			
2			
3			

IDENTIFICATION DES IMMEUBLES (nom utilisé ou dénomination dégage la responsabilité de l'Etat – art. 3-1 et 9 du décret du 04/01/1955 modifié)

Si le nombre d'immeubles est supérieur à cinq, utiliser la feuille de suite.

N°	Commune (en majuscules) (arrondissement s'il y a lieu, rue et numéro)	Références cadastrales (préfixe s'il y a lieu, section et numéro)	Numéro de division volumétrique	Numéro de lot de copropriété
1	BOIS D'ARCY (78390) Lieudit "Chemin du Puits du Loup"	Section BK n° 18 - 19		407
2				540
3				
4				
5				

PÉRIODE DE DÉLIVRANCE

CAS GÉNÉRAL
Période allant du 1er janvier 1956[4] à la date de mise à jour du fichier au jour de réception de la demande, pour les demandes portant uniquement sur des personnes, ou à la date de réception de la demande pour tout autre type de demande.

CAS PARTICULIER
Vous souhaitez une période différente du cas général, veuillez préciser :
- le point de départ (date postérieure au 1er janvier 1956) : ____ / ____ / ____
- le point d'arrivée, au plus tard le ____ / ____ / ____ (uniquement pour les demandes relatives à une ou plusieurs personnes)

Pour une demande portant uniquement sur des immeubles, souhaitez-vous limiter la délivrance à l'information concernant le dernier propriétaire connu ? ☐ *(si oui, cochez la case)*

[1] Nom (en majuscules), prénom(s) ou dénomination sociale (en majuscules). [2] L'indication du courriel autorise l'administration à vous répondre par courriel.
[3] Pour les associations ou syndicats, mentionner en outre, la date et le lieu de la déclaration ou du dépôt des statuts [4] Ou date de rénovation du cadastre pour les demandes portant uniquement sur les immeubles.

MINISTÈRE DE L'ACTION ET DES COMPTES PUBLICS

N° 3233-SD
(01-2020)

COÛT ET LIQUIDATION (voir notice n° 3233-NOT-SD)

	Nombre de personnes ou d'immeubles	Tarif	Total
Tarif des demandes portant sur des personnes ou sur des immeubles	1	x 12 € =	12 €
Tarifs des demandes portant à la fois sur des personnes et des immeubles		12 €	€
- nombre de personnes au-delà de 3 :		x 5 € =	+ €
- nombre d'immeubles au-delà de 5 :		x 2 € =	+ €
Frais d'expédition (2 € ; 0 € si envoi par courriel) :			+ 2 €
		TOTAL =	14 €

MODE DE PAIEMENT

☐ Carte bancaire ☐ Virement ☐ Chèque de Banque à l'ordre du Trésor public

☑ Chèque à l'ordre du Trésor public (pour un montant maximum de 1000 €) ☐ Numéraire (pour un montant maximum de 300 €)

CADRE RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION

Le dépôt de la présente demande est refusé pour le (ou les) motif(s) suivant(s) :

☐ insuffisance de la désignation des personnes et/ou des immeubles

☐ défaut ou insuffisance de provision

☐ demande non signée et/ou non datée

☐ autre : .....

Le _____ / _____ /

Le comptable des finances publiques,
Chef du service de publicité foncière

Conformément à la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 modifiée et au règlement européen 2016/679 du 27 avril 2016, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification auprès du service chargé de la publicité foncière et d'un droit de réclamation auprès de la Commission nationale de l'informatique et des libertés.

RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE
VERSAILLES 2

Demande de renseignements n° 7804P02 2024F1528
déposée le 02/08/2024, par Maître DURANCEAU

Réf. dossier :

CERTIFICAT

Le Service de la Publicité Foncière certifie le présent document(*) qui contient les éléments suivants:

- Pour la période de publication du 01/01/1974 au 14/07/2024 (date de mise à jour fichier)
  [x] Il n'existe aucune formalité au fichier immobilier non informatisé,

  [x] Il n'existe que les 9 formalités indiquées dans l'état réponse ci-joint,

- Le certificat de dépôt pour la période comprise entre la date de mise à jour du fichier immobilier informatisé et la date de dépôt de la demande :
  du 15/07/2024 au 02/08/2024 (date de dépôt de la demande)
  [x] Il n'existe que les 2 formalités indiquées au registre des dépôts concernant les immeubles requis.

A VERSAILLES 2, le 05/08/2024
Pour le Service de la Publicité Foncière,
Le comptable des finances publiques,
Caty MALZAC REYT

(*) Le nombre de page(s) total figure en fin de document

Les dispositions des articles 38 à 43 de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès du Service de la Publicité Foncière, un droit d'accès et un droit de rectification.

RELEVE DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1974 AU 14/07/2024

N° d'ordre : 1 Date de dépôt : 28/06/2006 Référence d'enliassement : 7804P01 2006P3752 Date de l'acte . 23/06/2006

Nature de l'acte : **PROCES-VERBAL DU CADASTRE N° 1224**
Rédacteur : ADM CADASTRE / VERSAILLES

Disposition n° 1 de la formalité 7804P01 2006P3752 :

Immeuble Mère						Immeuble Fille					
Commune	Pfx	Sect	Plan	Vol	Lot	Commune	Pfx	Sect	Plan	Vol	Lot
BOIS D ARCY		BK	15			BOIS D ARCY		BK	17 à 20		

N° d'ordre : 2 Date de dépôt : 20/07/2007 Référence d'enliassement : 7804P01 2007P4364 Date de l'acte : 06/06/2007

Nature de l'acte : **VENTE**
Rédacteur : NOT MAULEN / PARIS

Disposition n° 1 de la formalité 7804P01 2007P4364 :

Disposant, Donateur

Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
1	AGENCE FONCIERE ET TECHNIQUE DE LA REGION PARISIENNE	642 036 941

Bénéficiaire, Donataire

Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
2	LES PORTES DU CANAL	489 442 814

Immeubles

Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
2	TP	BOIS D ARCY	BK 18 à BK 19		

DI : Droits Indivis CO : Constructions DO : Domanier EM : Emphytéote NI : Nue-propriété en indivision NP : Nue-propriété OT Autorisation d'occupation temporaire PE : Preneur PI Indivision en pleine propriété PR : Preneur bail à réhabilitation SO : Sol TE : Tenuyer TP : Toute propriété TR : Tréfond UH : Droit d'usage et d'habitation UI : Usufruit en indivision US : Usufruit

Prix / évaluation : 2.291.354,86 EUR

RELEVE DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1974 AU 14/07/2024

N° d'ordre : 3 | Date de dépôt : 20/07/2007 | Référence d'enlassement : 7804P01 2007V1530 | Date de l'acte : 06/06/2007

Nature de l'acte : **PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS**
Rédacteur : NOT MARTIN / PARIS
Domicile élu : PARIS EN L ETUDE

Disposition n° 1 de la formalité 7804P01 2007V1530

Créanciers

Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
	SNS PROPERTY FINANCE BV	

Débiteurs

Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
1	LES PORTES DU CANAL	489 442 814

Immeubles

Débiteurs	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		BOIS D ARCY	BK 18 à BK 19		

Montant Principal : 2.291.354,86 EUR Accessoires : 229.135,48 EUR
Date extrême d'exigibilité : 06/03/2010 Date extrême d'effet : 06/03/2011

Complément : Taux d'intérêts : 6.034% variable.

N° d'ordre : 4 | Date de dépôt : 20/07/2007 | Référence d'enliassement : 7804P01 2007V1531 | Date de l'acte : 06/06/2007

Nature de l'acte : **HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE**
Rédacteur : NOT MARTIN / PARIS
Domicile élu : PARIS EN L ETUDE

Disposition n° 1 de la formalité 7804P01 2007V1531 :

Créanciers

Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
	SNS PROPERTY FINANCE BV	

Débiteurs

Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
1	LES PORTES DU CANAL	489 442 814

Disposition n° 1 de la formalité 7804P01 2007V1531 :

Immeubles

Débiteurs	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		BOIS D ARCY	BK 18 à BK 19		

Montant Principal : 101.811,14 EUR Accessoires : 10.181,11 EUR
Date extrême d'exigibilité : 06/03/2010 Date extrême d'effet : 06/03/2011

Complément : Taux d'intérêts : 6,034% variable.

N° d'ordre : 5 Date de dépôt : 31/03/2008 Référence d'enliassement : **7804P01 2008P1908** Date de l'acte : 25/02/2008

Nature de l'acte : **ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE**
Rédacteur : NOT CAFLERS / NICE

Disposition n° 1 de la formalité 7804P01 2008P1908 :

Disposants

Numéro	Désignation des Personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
1	LES PORTES DU CANAL	489 442 814

Immeubles

Commune	Désignation Cadastrale	Volume	Lot
BOIS D ARCY	BK 18 à BK 19		
BOIS D ARCY	BK 18		1 à 254 301 à 316 401 à 420 501 à 593

Complément : Division en 383 lots numérotés de 1 à 254, 301 à 316, 401 à 420, 501 à 593.
Quote-part des parties communes exprimée en 10.000èmes.

N° d'ordre : 6 Date de dépôt : 14/04/2008 Référence de dépôt : **7804P01 2008D3506**

Nature de l'acte : **CORRECTION DE FORMALITE de la formalité initiale du 31/03/2008 Sages : 7804P01 Vol 2008P N° 1908**
Rédacteur : /

RELEVE DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1974 AU 14/07/2024

Disposition n° 1 de la formalité 7804P01 2008D3506 : EDD/ RCP DU 28/02/2008 Maitre CAFLERS notaire à NICE

Disposants

Numéro	Désignation des Personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
1	LES PORTES DU CANAL	489 442 814

Immeubles

Commune	Désignation Cadastrale	Volume	Lot
BOIS D ARCY	BK 18 à BK 19		
BOIS D ARCY	BK 18 à BK 19		1 à 254 301 à 316 401 à 420 501 à 593

Complément : Suite à une erreur de la conservation, il a été indiqué à tort dans la formalité initiale comme assise de copropriété la parcelle cadastrée BK 18 au lieu de BK 18 et BK 19.

N° d'ordre : 7 Date de dépôt : 16/05/2008 Référence d'enfassement : 7804P01 2008P2740 Date de l'acte : 14/04/2008

Nature de l'acte : VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

Rédacteur NOT BRUNES / AIX EN PROVENCE

Disposition n° 1 de la formalité 7804P01 2008P2740 :

Disposant, Donateur

Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
3	LES PORTES DU CANAL	489 442 814

Bénéficiaire, Donataire

Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
1		
2		

Immeubles

Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
tous	PI	BOIS D ARCY	BK 18 à BK 19		

RELEVE DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1974 AU 14/07/2024

Disposition n° 1 de la formalité 7804P01 2008P2740 :

Immeubles

Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
tous	PI				407
					540

DI : Droits Indivis CO : Constructions DO : Domanier EM : Emphytéote NI : Nue-propriété en indivision NP : Nue-propriété OT : Autorisation d'occupation temporaire PE : Preneur PI Indivision en pleine propriété PR : Preneur bail à réhabilitation SO : Sol TE : Tenuyer TP : Toute propriété TR : Tréfond UH : Droit d'usage et d'habitation UI : Usufruit en indivision US : Usufruit

Prix / évaluation : 303.529,00 EUR

N° d'ordre : 8 Date de dépôt : 16/05/2008 Référence d'enliassement : **7804P01 2008V998** Date de l'acte : 14/04/2008

Nature de l'acte : **PRIVILEGE DU VENDEUR**
Rédacteur : NOT BRINES / AIX EN PROVENCE
Domicile élu : EN L ETUDE A AIX EN PROVENCE

Disposition n° 1 de la formalité 7804P01 2008V998 :

Créanciers

Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
	SNC LES PORTES DU CANAL	

Débiteurs

Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
1		
2		

Immeubles

Débiteurs	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		BOIS D ARCY	BK 18 à BK 19		
					407
					540

Montant Principal : 197.294,00 EUR Accessoires : 39.458,00 EUR
Date extrême d'effet : 30/09/2010

RELEVE DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1974 AU 14/07/2024

N° d'ordre : 9 | Date de dépôt : 16/05/2008 | Référence d'enhassement : 7804P01 2008V999 | Date de l'acte : 14/04/2008

Nature de l'acte : PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS/HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE
Rédacteur : NOT BRINES / AIX EN PROVENCE
Domicile élu : EN L ETUDE A AIX EN PROVENCE

Disposition n° 1 de la formalité 7804P01 2008V999 : PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS

Créanciers

Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
	BANQUE PATRIMOINE ET IMMOBILIER	

Débiteurs

Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
1		
2		

Immeubles

Débiteurs	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		BOIS D ARCY	BK 18 à BK 19		407
					540

Montant Principal : 106.235,00 EUR Accessoires : 21.247,00 EUR Taux d'intérêt : 5,30 %
Date extrême d'exigibilité : 25/04/2038 Date extrême d'effet : 25/04/2039

Complément : Taux variable.

Disposition n° 2 de la formalité 7804P01 2008V999 : HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE

Créanciers

Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
	BANQUE PATRIMOINE ET IMMOBILIER	

Débiteurs

Numéro	Désignation des personnes	[illegible]ance ou N° d'identité
1		
2		

RELEVE DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1974 AU 14/07/2024

Disposition n° 2 de la formalité 7804P01 2008V999 : HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE

Immeubles

Débiteurs	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		BOIS D ARCY	BK 18 à BK 19		
					407
					540

Montant Principal : 197.294,00 EUR Accessoires : 39.458,00 EUR Taux d'intérêt : 5,30 %
Date extrême d'exigibilité : 25/04/2038 Date extrême d'effet : 25/04/2039

Complément : Taux variable.

CERTIFICAT DE DEPOT DU 15/07/2024 AU 02/08/2024

Date et Numéro de dépôt	Nature et Rédacteur de l'acte	Date de l'acte	Créanciers/Vendeurs/Donateurs/Constituants "Prop.Imm./Contre"/Débiteurs/Acquéreurs/Donataires/Fiduciaires	Numéro d'archivage Provisoire
02/08/2024 D30378	COMMANDEMENT VALANT SAISIE HUI PEPRATX Maxime BANDOL	05/06/2024	CREDIT IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT	7804P02 S00124
02/08/2024 D30379	COMMANDEMENT VALANT SAISIE HUI PEPRATX Maxime BANDOL	05/06/2024	[illegible] IMMOBILIER DE FRANCE DEVELOPPEMENT	7804P02 S00125

Le présent certificat des formalités acceptées au dépôt et en instance d'enregistrement au fichier immobilier sur les immeubles individuellement désignés dans la demande de renseignements est délivré en application de l'article 2457 du code civil.

Dernière page de la réponse à la demande de renseignements qui comporte 8 pages y compris le certificat.

RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE
VERSAILLES 2
12 RUE DE L'ECOLE DES POSTES
78011 VERSAILLES
Téléphone : 0130974697
Mél. : spf.versailles2@dgfip.finances.gouv.fr

Maître DURANCEAU
150 route de berre
domaine les plantiers
13510 EGUILLES

Vous trouverez dans la présente transmission

> Le récapitulatif des désignations des immeubles et des personnes requises ainsi que celles connues de Fidji pour la délivrance des formalités suivi d'un sommaire des formalités publiées et reportées.

> La réponse à votre demande de renseignements.

Date : 05/08/2024

DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS N° 7804P02 2024F1528

PERIODE DE CERTIFICATION : du 01/01/1974 au 02/08/2024

IMMEUBLES RETENUS POUR ETABLIR L'ETAT REPONSE

Code	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot	
73	BOIS D ARCY	BK 18 à BK 19			(A)
				407	(A)
				540	(A)

(A) Délivrance des formalités liées à l'assise de la copropriété

FORMALITES PUBLIEES

N° d'ordre : 1 date de dépôt : 28/06/2006 références d'enlassement : 7804P01 2006P3752 Date de l'acte : 23/06/2006
nature de l'acte : **PROCES-VERBAL DU CADASTRE N°1224**

N° d'ordre : 2 date de dépôt : 20/07/2007 références d'enlassement : 7804P01 2007P4364 Date de l'acte : 06/06/2007
nature de l'acte : **VENTE**

N° d'ordre : 3 date de dépôt : 20/07/2007 références d'enlassement : 7804P01 2007V1530 Date de l'acte : 06/06/2007
nature de l'acte : **PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS**

N° d'ordre : 4 date de dépôt : 20/07/2007 références d'enlassement : 7804P01 2007V1531 Date de l'acte : 06/06/2007
nature de l'acte : **HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE**

N° d'ordre : 5 date de dépôt : 31/03/2008 références d'enlassement : 7804P01 2008P1908 Date de l'acte : 25/02/2008
nature de l'acte : **ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE COPROPRIETE**

N° d'ordre : 6 date de dépôt 14/04/2008 références d'enlassement : 7804P01 2008D3506

nature de l'acte : CORRECTION DE FORMALITE de la formalité initiale du 31/03/2008 Sages : 7804P01 Vol 2008P N° 1908

N° d'ordre : 7 date de dépôt : 16/05/2008 références d'enlassement : 7804P01 2008P2740 Date de l'acte : 14/04/2008

nature de l'acte : VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT

N° d'ordre : 8 date de dépôt : 16/05/2008 références d'enlassement : 7804P01 2008V998 Date de l'acte : 14/04/2008

nature de l'acte : PRIVILEGE DU VENDEUR

N° d'ordre : 9 date de dépôt : 16/05/2008 références d'enlassement : 7804P01 2008V999 Date de l'acte : 14/04/2008

nature de l'acte : PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS/HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE

CLAUSES SPECIALES

I°. – ETAT DES RISQUES ET INFORMATIONS CONTENUES DANS LES DIAGNOSTICS

L'adjudicataire devra se reporter aux diagnostiques annexés au présent cahier sans pouvoir rechercher le créancier poursuivant au titre des informations y contenues.

Dans le cadre de la lutte contre le saturnisme l'ensemble du territoire français est classé zone à risque d'exposition au plomb.

L'article L1334-6 du Code de la santé publique édicte l'obligation d'annexer un état des risques d'exposition au plomb à tout contrat réalisant ou constatant la vente d'un immeuble, affecté en tout ou partie à l'usage d'habitation, construit avant 1948 et situé dans une zone d'exposition au plomb délimitée par le Préfet.

Dans le cadre de la lutte contre les termites et autres insectes xylophages, la loi n°99-471 du 8 juin 1999 impose un principe de déclaration obligatoire en mairie des foyers d'infection qui seront découverts par l'occupant d'un immeuble bâti ou non bâti ou, à défaut d'occupation, par le propriétaire. Pour les parties communes des immeubles soumis au régime de la copropriété, la déclaration incombe au syndicat des copropriétaires.

Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de termites sont identifiés, un arrêté préfectoral, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme.

La Ville de BOIS D'ARCY n'est à ce jour pas située dans une zone de surveillance et de lutte contre les termites.

II°. – INFORMATION SUR LA SECURITE DES PISCINES

Le rédacteur des présentes informe les éventuels oblateurs des dispositions :

- de l'article L 128-2 du Code de la Construction et de l'Habitation aux termes desquelles :

« les propriétaires de piscines enterrées non closes privatives à usage individuel ou collectif installées avant le 1er janvier 2004 doivent avoir équipé au 1er janvier 2006 leur piscine d'un dispositif de sécurité normalisé, sous réserve qu'existe à cette date un tel dispositif adaptable à leur équipement.

En cas de location saisonnière de l'habitation, un dispositif de sécurité doit être installé avant le Ier Mai 2004 ».

- de l'article R-128-2 du même code aux termes desquelles :

« les Maîtres d'ouvrage des piscines construites ou installées à partir du 1er janvier 2004 doivent les avoir pourvues avant la première mise en eau d'un dispositif de sécurité destiné à prévenir les noyades.

Ce dispositif doit être conforme soit aux normes françaises, soit aux normes ou aux spécifications techniques ou aux procédés de fabrication prévus dans les réglementations d'un Etat membre de la Communauté européenne ou d'un autre Etat partie à l'accord sur l'Espace économique européen, assurant un niveau de sécurité équivalent »

III° - INFORMATION SUR LES DETECTEURS DE FUMEE

Le rédacteur des présentes informe les éventuels oblateurs que la Loi n° 2010-238 du 9 mars 2010 rend obligatoire l'installation de détecteurs de fumée dans tous les lieux d'habitation et des dispositions :

- de l'article L129-8 du Code de la Construction et de l'Habitation aux termes desquelles :

« Le propriétaire d'un logement installe dans celui-ci au moins un détecteur de fumée normalisé et s'assure, si le logement est mis en location, de son bon fonctionnement lors de l'établissement de l'état des lieux mentionné à l'article 3-2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. L'occupant d'un logement, qu'il soit locataire ou propriétaire, veille à l'entretien et au bon fonctionnement de ce dispositif et assure son renouvellement, si nécessaire, tant qu'il occupe le logement.

Cette obligation incombe au propriétaire non occupant dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, notamment pour les locations saisonnières, les foyers, les logements de fonction et les locations meublées. Ce décret fixe également les mesures de sécurité à mettre en œuvre par les propriétaires dans les parties communes des immeubles pour prévenir le risque d'incendie.

L'occupant du logement notifie cette installation à l'assureur avec lequel il a conclu un contrat garantissant les dommages d'incendie.

NOTA :

LOI n° 2010-238 du 9 mars 2010 art 5 I : les présentes dispositions entrent en vigueur dans les conditions prévues par un décret en Conseil d'Etat et au plus tard au terme d'un délai de cinq ans à compter de la date de sa publication. »

-de l'article R129-12 du Code de la Construction et de l'Habitation aux termes desquelles :

« Chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, est équipé d'au moins un détecteur de fumée normalisé.

Le détecteur est alimenté par piles ou fonctionne à partir de l'alimentation électrique du logement, sous réserve dans ce cas qu'il soit équipé d'une alimentation de secours susceptible de prendre le relais en cas de dysfonctionnement électrique.

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

SUR SAISIE IMMOBILIERE

CHAPITRE 1er : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1er – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles du Code des procédures civiles d'exécution relatifs à la saisie immobilière.

ARTICLE 2 – MODALITES DE LA VENTE

La saisie immobilière tend à la vente forcée de l'immeuble du débiteur ou, le cas échéant, du tiers détenteur en vue de la distribution de son prix.

Le saisi peut solliciter à l'audience d'orientation l'autorisation de vendre à l'amiable le bien dont il est propriétaire.

Le juge peut autoriser la vente amiable selon des conditions particulières qu'il fixe et à un montant en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu.

A défaut de pouvoir constater la vente amiable conformément aux conditions qu'il a fixées, le juge ordonne la vente forcée.

ARTICLE 3 – ETAT DE L'IMMEUBLE

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant, la partie saisie ou ses créanciers pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

En vertu des dispositions de l'article 1649 du code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux en cours.

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

L'acquéreur sera subrogé aux droits des créanciers pour faire annuler s'il y a lieu les conventions qui auraient pu être conclues en fraude des droits de ceux-ci.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés à la partie saisie et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie.

ARTICLE 5 – PREEMPTION ET DROITS ASSIMILES

Les droits de préemption ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la loi.

Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

ARTICLE 6 – ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente.

La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance.

L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente forcée.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article L. 331-1 du Code des procédures civiles d'exécution à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

En cas de sinistre non garanti du fait de l'acquéreur, celui-ci n'en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et dépens de la vente.

ARTICLE 7 – SERVITUDES

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

CHAPITRE II : ENCHERES

ARTICLE 8 – RECEPTION DES ENCHERES

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le Tribunal Judiciaire devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du séquestre désigné, représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3.000 euros.

La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur.

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restitué en l'absence de contestation de la surenchère.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux vendeurs et à leurs créanciers ayant droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

ARTICLE 10 – SURENCHERE

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal Judiciaire compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée.

La publicité peut être effectuée par l'avocat du créancier poursuivant.

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère.

L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.
Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

ARTICLE 11 – REITERATION DES ENCHERES

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou du débiteur saisi, aux conditions de la première vente forcée.

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L. 322-12 du Code des procédures civiles d'exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du code monétaire et financier.

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées.

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux créanciers et à la partie saisie.

L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

CHAPITRE III : VENTE

ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIETE

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption ou des droits assimilés conformément à la loi.

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

ARTICLE 13 – DESIGNATION DU SEQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des Avocats du barreau de l'avocat postulant, pour être

distribués entre les créanciers visés à l'article L. 331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

Le séquestre désigné recevra également l'ensemble des sommes de toute nature résultant des effets de la saisie.

Les fonds séquestrés produisent intérêts au taux de 105 % de celui servi par la Caisse des Dépôts et Consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de leur encaissement et jusqu'à leur distribution.

En aucun cas, le séquestre ne pourra être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'acquéreur, hors celle de représenter en temps voulu, la somme séquestrée et les intérêts produits.

ARTICLE 14 – VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

Le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable.

L'accomplissement des conditions de la vente amiable décidée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente, à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains de la Caisse des Dépôts et Consignations conformément à l'article R. 322-23 du code des procédures civiles d'exécution. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du code civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

Le juge s'assure que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, que le prix a été consigné, et que les frais taxés et émoluments de l'avocat poursuivant ont été versés, et ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. A défaut, il ordonne la vente forcée.

ARTICLE 15 – VENTE FORCEE

Au plus tard à l'expiration du délai de deux mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du séquestre désigné, qui en délivrera reçu.

Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de la vente définitive, l'acquéreur ne sera redevable d'aucun intérêt.

Passé ce délai de deux mois, le solde du prix restant dû sera augmenté de plein droit des intérêts calculés au taux légal à compter du prononcé du jugement d'adjudication.

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication, conformément à l'article L. 313-3 du code monétaire et financier.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège du vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions de l'article 1347 et suivants du Code civil.

ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS

Conformément à l'article 1593 du code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Il fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de vente avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de vente, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot.

ARTICLE 17 – DROITS DE MUTATION

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

ARTICLE 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

Les co-acquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente forcée.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 19 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans le mois de sa remise par le greffe :

a) de le publier au service de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;

b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, l'accomplissement de cette formalité ;

le tout à ses frais.

Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués à l'avocat poursuivant.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du créancier poursuivant la distribution pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

ARTICLE 20 – ENTREE EN JOUISSANCE

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente, entrera en jouissance :

a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.

b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1er jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1er jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe *a* ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe *b* du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du saisi, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

ARTICLE 21 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens sont ou seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement portant sur la vente forcée.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du précédent propriétaire et sur présentation du rôle acquitté.

ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIETE

En cas de vente forcée, le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtue de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Pour les titres antérieurs, le poursuivant n'en ayant aucun en sa possession, l'acquéreur ne pourra pas en exiger, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

En cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, le titre de vente consiste dans l'acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente passé en force de chose jugée.

ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS

Le séquestre ou la consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège.

L'acquéreur peut demander, avant la procédure de distribution, au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander le remboursement dans le cadre de la distribution du prix au titre des dispositions de l'article 2375, 1° du Code civil.

ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE PREMIER RANG

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de premier rang pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au juge de l'exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

Les intérêts, frais et accessoires de la créance sont payés une fois le projet de distribution devenu définitif.

Le paiement effectué en vertu de la présente clause est provisionnel et ne confère aucun droit à son bénéficiaire, autre que celui de recevoir provision à charge de faire admettre sa créance à titre définitif dans le cadre de la procédure de distribution, à peine de restitution.

Dans le cas où un créancier serait tenu à restitution de tout ou partie de la somme reçue à titre provisionnel, celle-ci serait productive d'un intérêt au taux légal à compter du jour du règlement opéré par le séquestre.

ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R. 331-1 à R. 334-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

Les frais de la distribution et la rétribution de l'avocat chargé de la distribution, calculés conformément au tarif en vigueur, seront prélevés sur les fonds à répartir.

ARTICLE 26 – ELECTION DE DOMICILE

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué.

L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente.

Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

CHAPITRE V : CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

ARTICLE 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004.

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

ARTICLE 29 – MISE A PRIX

Outre les conditions et charges ci-dessus, les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par le poursuivant soit :

ARTICLE 30 – CLAUSE PARTICULIERE RELATIVE A L'IMPOSITION SUR LES PLUS VALUES DES NON RESIDENTS

A titre exceptionnel, en complément des clauses du cahier des conditions de la vente édictées par le Règlement Intérieur National de la profession d'avocat, la présente clause régit le sort des conséquences fiscales du statut particulier de la partie saisie/vendeur aux présentes, lorsqu'elle a le statut d'étranger non-résident.

Si les débiteurs saisis sont non-résidents au sens de la législation fiscale française, le bien est soumis au régime des plus-values des étrangers non-résidents.

En conséquence :

Les frais consécutifs à la désignation du représentant accrédité ainsi que tous impôts et taxes dont le vendeur (partie saisie), ayant son domicile fiscal ou son siège social hors de France serait redevable à l'occasion de la mutation intervenue au titre de l'adjudication survenue dans le cadre du présent cahier des charges, seront prélevés par privilège et par priorité avant toute distribution sur le prix d'adjudication et les intérêts consignés par l'adjudicataire.

Le séquestre du prix d'adjudication, sera donc tenu, à première demande de l'avocat de l'adjudicataire, de libérer les sommes correspondantes exclusivement :

- Aux frais et honoraires de la représentation fiscale accréditée,
- Au montant calculé par le Trésor Public au titre de l'imposition sur la plus-value.

ARTICLE 31 – CARENCE D'ENCHERE

Dans l'hypothèse où le créancier poursuivant resterait adjudicataire du bien saisi par carence d'enchère, cette acquisition serait alors réalisée sous le régime fiscal du marchand de biens.

L'adjudication aura lieu à l'audience du Juge de l'exécution immobilier du Tribunal Judiciaire de VERSAILLES, sur lotissement et les mises à prix ci-après, savoir :

MISE A PRIX : 19 500,00 €
(DIX-NEUF MILLE CINQ CENTS EUROS)
(outre les frais des poursuites payables en sus, y compris TVA)

Ainsi fait et dressé par Maître Delphine DURANCEAU, avocat au Barreau de Grasse, **agissant sous la postulation de Maître Elisa GUEILHERS,** Avocat au Barreau de VERSAILLES, y demeurant 21 rue des Etats Généraux, **laquelle est constituée sur la présente poursuite de vente et ses suites.**

A VERSAILLES,
Le 24 septembre 2024

Maître Elisa GUEILHERS

Élisa Gueilhers Avocat
21, rue des Etats Généraux - 78000 Versailles
Tél. : 01 88 60 37 37 – Toque 96
Email : contact@gueilhers-avocats.fr
SELARLU d'Avocat au capital de 5.000 euros
RCS Versailles – SIRET 900 531 542 00018