

9428

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NANTERRE

Juge de l'exécution

Saisie immobilière

R.G. N° : 24/00097

Adjudication du jeudi 13 février 2025

DIRE SUR LA COPROPRIETE

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ et le 10 JANVIER 2025

Au Greffe et par-devant Nous, Greffier, a comparu Maître Florence FRICAUDET Avocat du Barreau des Hauts-de-Seine, représentant la SARL FRICAUDET LARROUMET SALOMONI, constituée pour le Syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis 18 rue du Commerce à Colombes (92700), représenté par son syndic coopératif en exercice,

LAQUELLE NOUS A DIT :

Qu'elle a reçu de en sa qualité de syndic coopératif de la copropriété du 18 rue du Commerce - 92700 COLOMBES, dont dépendent les biens mis en vente :

- l'état daté prévu par l'article 5 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967,
- les procès-verbaux d'assemblées générales des années 2022 à 2024,
- la balance comptable au 9 décembre 2024,
- le règlement de copropriété,
- les conditions particulières de l'assurance multirisque de l'immeuble ainsi que les appels de cotisation de 2024 et 2025,

dont une copie est jointe au présent dire.

Et a, ledit Maître Florence FRICAUDET, Avocat, signé avec Nous, Greffier, sous toutes réserves, après lecture.



Florence FRICAUDET

FRICAUDET LARROUMET SALOMONI
Avocats du Barreau des Hauts-de-Seine
22 rue Pasteur - 92300 LEVALLOIS-PERRET
Tel. 01 47 86 26 92
cabinet@fricaudet-larroumet.com
Palais : NAN 706

IMMEUBLE SIS À : 18 rue du commerce 92700 Colombes FRANCE	COPROPRIÉTAIRE CÉDANT : @AVOVENTES.FR	N° DES LOTS : 2, 1	MUTATION À TITRE ONÉREUX ☒ OU À TITRE GRATUIT ☐
DATE ENVISAGÉE POUR LA VENTE : 13 février 2025			

MUTATION DES LOTS DE COPROPRIÉTÉ - INFORMATION DES PARTIES

ÉTAT DATÉ

CERTIFICAT ARTICLE 20 À JOINDRE

Désignation de l'acquéreur (Article 20-II de la loi du 10 juillet 1965 modifiée par l'article 55 de la loi ALUR) :

inconnu à date

Date de la demande :	Délivré par le syndic : @AVOVENTES.FR
Demandeur :	Représentant : • un syndicat unique
Référence :	Référence :
Dossier n°	Dossier n° :
Clerc	Contact syndic : cs.18commerce@mail.matera.eu

PREMIERE PARTIE

SOMMES DUES PAR LE COPROPRIÉTAIRE CÉDANT
POUR LES LOTS OBJETS DE LA VENTE

A/ Au syndicat, au titre :

1. des provisions exigibles

• dans le budget prévisionnel :

15 614,80 €

16 399,59 € après le 01 avril 2025

• dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel :

2. des charges impayées sur les exercices antérieurs :

3. des sommes devenues exigibles du fait de la future vente :

4. des avances exigibles

• avances constituant la réserve :

• avances nommées provisions (provisions spéciales) :

• avances représentant un emprunt (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux) :

5. des cotisations annuelles au fonds de travaux (L. art 14-2 II) :

6. des autres sommes exigibles du fait de la future vente

• prêt (quote-part du vendeur devenue exigible) :

• autres causes telles que condamnations :

B/ A des tiers, au titre :

1. d'emprunts par certains copropriétaires dont la gestion est assurée par le syndic :

Sous-Total

15 614,80 €

16 399,59 € après le 01 avril 2025

Total (A/ + B/)

15 614,80 €

16 399,59 € après le 01 avril 2025

DEUXIEME PARTIE

SOMMES DONT LE SYNDICAT POURRAIT ÊTRE DÉBITEUR À L'ÉGARD DU COPROPRIÉTAIRE CÉDANT POUR LES LOTS OBJETS DE LA VENTE

Actualisation du document en date du :

A/ Au titre des avances perçues (D. art. 5. 2 a) :

1. avances constituant la réserve :

311,75 €

2. avances nommées provisions (provisions spéciales) :

3. avances (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires
ou de certains d'entre eux) :

B/ Des provisions sur budget prévisionnel :

1. 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 :

1. Solde créditeur de l'exercice antérieur approuvé par l'assemblée générale non imputé
sur le compte du vendeur

Total (A/ + B/ + C/)

311,75 €

AVANCES - MODALITÉS 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 aux termes de l'acte. La solution retenue par le syndic est la suivante :

☒ Solution 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...

311,75 €

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

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.*

TROISIEME PARTIE

SOMMES DUES PAR LE NOUVEAU COPROPRIÉTAIRE POUR LES LOTS OBJETS DE LA FUTURE VENTE

Actualisation du document en date du :

A/ Au syndicat, au titre :

1. de la reconstitution des avances :

- avances constituant la réserve :
- avances nommées provisions (provisions spéciales) :
- avances (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux) :

311,75 €

2. des provisions non encore exigibles

- dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 3 a)

- Date d'exigibilité 01 avril 2025 Montant 784,79 €
- Date d'exigibilité 01 juillet 2025 Montant 856,07 €
- Date d'exigibilité 01 octobre 2025 Montant 856,04 €
- Date d'exigibilité 01 janvier 2026 Montant 856,07 €
- Date d'exigibilité 01 avril 2026 Montant 856,04 €

- dans les dépenses hors budget prévisionnel (D. art. 5. 3 b)

- Date d'exigibilité 30 décembre 2025 Montant 9 045,00 €

ANNEXE A LA TROISIEME PARTIE

Actualisation du document en date du :

A/ Quote-part pour les lots objets de la mutation :

	Au titre du budget prévisionnel		Au titre des dépenses hors budget	
	Quote-part appelée	Quote-part réelle	Quote-part appelée	Quote-part réelle
Exercice n - 1	3 262,08 €	2 494,16 €	0,00 €	0,00 €
Exercice n - 2	3 276,95 €	1 833,33 €	0,00 €	0,00 €

B/ Procédures en cours :

Existe-t-il des procédures en cours ?

☐ oui ☒ non

Si oui :

Dans le cadre des procédures en cours, toutes les indemnités à recevoir ou à payer demeureront acquises ou seront à la charge du syndicat. Toutes conventions prises par les parties aux termes de l'acte de vente n'auront d'effet qu'entre les parties et seront inopposables au syndicat des copropriétaires.

INFORMATIONS DIVERSES

A/ État global des impayés de charges au sein de la copropriété (*)

Montant total des impayés : 24 304,55 €

B/ État global de la dette du syndicat vis-à-vis des fournisseurs (*)

Montant total des dettes fournisseurs : 315,29 €

(*) Informations non exigées si le syndicat comporte moins de dix lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, et si le budget prévisionnel moyen sur une période de trois exercices consécutifs est inférieur à 15000 €

Existence d'un fonds de travaux : oui

Montant de la part du dit fonds rattachée aux lots cédés : 1 379,43 €

Montant de la dernière cotisation pour les lots objets de la mutation : 0,00 €

L'acquéreur rembourse directement le vendeur des avances, soit globalement la somme de 311,75 €.

SOMMES EXIGIBLES DONT LE REGLEMENT ENTRAINERA LA DELIVRANCE DU CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20

Pour une signature le

2025-02-13

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)

15 614,80 €

2. Montant concernant les lots non visés par la mutation et la délivrance du certificat de l'article 20 : (lots n°...)

Total

15 614,80 €

3. Certificat de l'article 20 daté et signé et joint au présent état (validité 1 mois)

☐ oui ☐ non

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

ASSURANCES

- Nature et importance de la garantie

- Multirisques : RC - Incendie - Dégât des eaux

☐ non☒ oui

- Garantie : Reconstruction

☐ Limitée à un capital de :☐ Valeur à neuf

- Autres risques garantis :

- Police N° 012771

Date : 2022-12-31

- Nom et adresse du courtier ou de l'agent :

N/A

FRANCE

- Nom et adresse de la compagnie d'assurances :

Matera

46 rue Notre Dame des Victoires, 75002 PARIS, FRANCE

- Police Assurances Dommage ouvrages en cours :

- Au titre de la construction d'origine :

☐ oui☒ non

- Souscrite par le syndicat au titre de travaux :

☐ oui☒ non

COPROPRIÉTÉ EN DIFFICULTÉ

- Le syndicat est-il placé sous le régime de l'administration provisoire prévue par les articles 29-1 et suivants de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 ?

☒ non☐ oui

- Existe-t-il un mandataire ad hoc en application des articles 29-1 A et 29-1 B de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 ?

☒ non☐ oui

MESURES ADMINISTRATIVES

L'immeuble ou les locaux font-ils l'objet :

- d'un arrêté de péril ?

☒ non☐ oui

- d'une déclaration d'insalubrité ?

☒ non☐ oui

- d'une injonction de travaux ?

☒ non☐ oui

- d'une interdiction d'habiter ?

☒ non☐ oui

- d'une inscription à l'inventaire ou d'un classement comme monument historique ?

☒ non☐ oui

- d'une injonction pour le ravalement de façades ?

☒ non☐ oui

- d'un plan de sauvegarde (OPAH)

☒ non☐ oui

COORDONNEES BANCAIRES

Comment payer vos appels de fonds ?

Par virement bancaire
18 rue du commerce
IBAN : FR7616798000010000678805539
BIC : TRZOFR21XXX

Respecter ce libellé permettra à votre virement bancaire d'être reconnu automatiquement, ce qui simplifiera la tâche de votre syndic !

Le paiement doit être fait à la copropriété, pas à Matera !

FAIT À Colombes, le 2024-12-31

Date de la demande : Demandeur :	Délivré par le syndic :  Représentant : • un syndicat unique (1) Rayer la mention inutile Référence : Dossier n° : Contact syndic : cs.18commerce@mail.matera.eu	Cachet et signature
-------------------------------------	---	---------------------

PROCÈS VERBAL

D'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Les copropriétaires de l'immeuble situé 18 rue du commerce, 92700 Colombes, FRANCE se sont réunis en assemblée générale sur convocation adressée par le syndic.

Cette dernière s'est tenue le :

Jeudi 31 mars 2022 à 12h30

Assemblée en visioconférence

Présences de l'assemblée générale

Présents et représentés	6 Copropriétaires	694 tantièmes sur 1000	69,40%
Absents	2 Copropriétaires	306 tantièmes sur 1000,0	30,60%
Total	8 Copropriétaires	1000 tantièmes sur 1000,0	100,00%

N'ont pas participé aux votes des résolutions prévues à l'ordre du jour, les absents non représentés dont les noms suivent :

Résolutions mises aux voix

1 - Élection du président de la présente assemblée

Majorité simple de l'article 24 / clé de répartition : charges générales

est élu(e) président(e) de séance.

Pour	6 votes	soit	694,0 tantièmes sur 694,0	soit	100,00%
Contre	0 votes	soit	0 tantièmes sur 694,0	soit	0,00%
Abstention	0 votes	soit	0 tantièmes sur 694,0	soit	0,00%
Total	6 votes	soit	694,0 tantièmes sur 694,0	soit	100,00%

Aucun propriétaire ne s'est abstenu.

Aucun propriétaire n'a voté contre.

Résolution adoptée

2 - Élection du secrétaire de la présente assemblée

Majorité simple de l'article 24 / clé de répartition : charges générales

est élu(e) secrétaire de séance.

Pour	6 votes	soit	694,0 tantièmes sur 694,0	soit	100,00%
Contre	0 votes	soit	0 tantièmes sur 694,0	soit	0,00%
Abstention	0 votes	soit	0 tantièmes sur 694,0	soit	0,00%
Total	6 votes	soit	694,0 tantièmes sur 694,0	soit	100,00%

Aucun propriétaire ne s'est abstenu.

Aucun propriétaire n'a voté contre.

Résolution adoptée

3 – Autorisation de saisie et vente immobilière des lots N° 1 et 2 de l

Majorité simple de l'article 24 / clé de répartition : charges générales

TOUS POUVOIRS À DONNER AU SYNDIC D'AGIR EN JUSTICE A L'ENCONTRE DE L'IMMOBILIERE EN VUE DE LA VENTE DES LOTS N° 1 ET 2 AUX FINS DE PROCEDER A LA SAISIE

Il est proposé à l'Assemblée de statuer sur la résolution ci-dessus :

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'encontre de :

- Propriétaire des lots n° 1 et 2

- Redevable au Syndicat des Copropriétaires de la somme de 10561,67 € à la date du 28/02/2022

décide de faire procéder à la saisie en vue de la vente des lots, en deux lots de vente distincts, et donne tous pouvoirs au Syndic pour l'exécution de la présente résolution.

L'Assemblée Générale prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, le Syndicat des Copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix et décide de fixer celles-ci à :

Pour le lot n° 1 : 10.000,00 Euros

Pour le lot n° 2 : 4 000,00 Euros

Pour	6 votes	soit	694,0 tantièmes sur 694,0	soit	100,00%
Contre	0 votes	soit	0 tantièmes sur 694,0	soit	0,00%
Abstention	0 votes	soit	0 tantièmes sur 694,0	soit	0,00%
Total	6 votes	soit	694,0 tantièmes sur 694,0	soit	100,00%

Aucun propriétaire ne s'est abstenu.

Aucun propriétaire n'a voté contre.

Résolution adoptée

4 – Questions diverses

Aucune majorité requise

Les copropriétaires sont libres de poser leurs questions.

Est-il possible de modifier le règlement de copro relativement à l'usage des lots (commerce, services et bureaux, ...) ?

Prévoir une AGE avant fin juillet pour avancer sur le dossier relatif à la réfection totale ou partielle de la toiture.

Clarifier la façon dont les fonds dû pa récupérés après la vente aux enchères seront "remboursés" aux autres copropriétaires. Et sous quel délais.

Est-il possible de demander des frais de remise en état par la

Les frais d'avocat et huissier sont-ils bien "remboursés" à la

Pour le président :

Pour le secrétaire :

© AVOVENTES.FR

signature

signature

ALINÉA 2 DE L'ARTICLE 42 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965

Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article.

PROCÈS VERBAL

D'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Les copropriétaires de l'immeuble situé 18 rue du commerce, 92700 Colombes, FRANCE se sont réunis en assemblée générale sur convocation adressée par le syndic.

Cette dernière s'est tenue le :

Lundi 29 mai 2023 à 17h00

FRANCE et en visioconférence

Présences de l'assemblée générale

Présents et représentés	7 Copropriétaires	799 tantièmes sur 1000	79,90%
Absents	1 Copropriétaire	201 tantièmes sur 1000	20,10%
Total	8 Copropriétaires	1000 tantièmes sur 1000	100,00%

N'ont pas participé aux votes des résolutions prévues à l'ordre du jour, les absents non représentés dont les noms suivent (201,0)

Résolutions mises aux voix

1 - Élection du président de la présente assemblée

Majorité simple de l'article 24 / clé de répartition : Charges générales

est élu(e) président(e) de séance.

Pour	5 votes	soit	521,0 tantièmes sur 521,0	soit	100,00%
Contre	0 votes	soit	0 tantièmes sur 521,0	soit	0,00%
Abstention	0 votes	soit	0 tantièmes sur 521,0	soit	0,00%
Total	5 votes	soit	521,0 tantièmes sur 521,0	soit	100,00%

Aucun propriétaire ne s'est abstenu.

Aucun propriétaire n'a voté contre.

Résolution adoptée

2 - Élection du secrétaire de la présente assemblée

Majorité simple de l'article 24 / clé de répartition : Charges générales

est élu(e) secrétaire de séance.

Pour	5 votes	soit	521.0 tantièmes sur 521.0	soit	100,00%
Contre	0 votes	soit	0 tantièmes sur 521.0	soit	0,00%
Abstention	0 votes	soit	0 tantièmes sur 521.0	soit	0,00%
Total	5 votes	soit	521.0 tantièmes sur 521.0	soit	100,00%

Aucun propriétaire ne s'est abstenu.

Aucun propriétaire n'a voté contre.

Résolution adoptée

3 – Compte rendu d'activité du conseil syndical

Aucune majorité requise

Le conseil syndical rend compte de l'activité de l'exercice écoulé.

Année de transition avec la reprise de l'ancien syndic. Quelques écueils suite à cette transition.

Bonne prise en main du modèle coopératif et sur la plateforme.

Clôture d'une première étape du dossier d'avocat à l'égard de [l'avoventes.fr](#) qui a permis de débloquer la situation, ensemble des retards et pénalités ont été réglés, suite à la menace de l'exécution de la vente aux enchères.

Changement de système de gestion des compteurs d'eau (télérelève)

4 – Quitus à donner au syndic pour sa gestion arrêtée au 30 juin 2022

Majorité simple de l'article 24 / clé de répartition : Charges générales

L'assemblée générale des copropriétaires donne quitus plein, entier et sans réserve au syndic de la copropriété pour sa gestion arrêtée au 30 juin 2022.

Pour	7 votes	soit	799.0 tantièmes sur 799.0	soit	100,00%
Contre	0 votes	soit	0 tantièmes sur 799.0	soit	0,00%
Abstention	0 votes	soit	0 tantièmes sur 799.0	soit	0,00%
Total	7 votes	soit	799.0 tantièmes sur 799.0	soit	100,00%

Aucun propriétaire ne s'est abstenu.

Aucun propriétaire n'a voté contre.

Résolution adoptée

5.1 – Désignation des membres du conseil syndical

Majorité de l'article 25 (avec passerelle de l'article 25-1) / clé de répartition : Charges générales

L'assemblée générale désigne [l'avoventes.fr](#) en qualité de membre du conseil syndical. Son mandat prend effet le 29 mai 2023 pour se terminer au plus tard le 29 novembre 2024.

Pour	7 votes	soit	799.0 tantièmes sur 1000.0	soit	79,90%
Contre	0 votes	soit	0 tantièmes sur 1000.0	soit	0,00%
Abstention	0 votes	soit	0 tantièmes sur 1000.0	soit	0,00%
Total	7 votes	soit	799.0 tantièmes sur 1000.0	soit	79,90%

Aucun propriétaire ne s'est abstenu.

Aucun propriétaire n'a voté contre.

Résolution adoptée

5.2 - Désignation des membres du conseil syndical

Majorité de l'article 25 (avec passerelle de l'article 25-1) / clé de répartition : Charges générales

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical, est aussi élu(e) président(e) du conseil syndical. Il / elle endosse le rôle de syndic de la copropriété et est donc mandaté pour ouvrir et gérer un compte bancaire au nom de la copropriété, dans la banque de son choix. Son mandat prend effet le 29 mai 2023 pour se terminer au plus tard le 29 novembre 2024.

Pour	7 votes	soit	799.0 tantièmes sur 1000.0	soit	79.90%
Contre	0 votes	soit	0 tantièmes sur 1000.0	soit	0.00%
Abstention	0 votes	soit	0 tantièmes sur 1000.0	soit	0.00%
Total	7 votes	soit	799.0 tantièmes sur 1000.0	soit	79.90%

Aucun propriétaire ne s'est abstenu.

Aucun propriétaire n'a voté contre.

Résolution adoptée

5.3 - Désignation des membres du conseil syndical

Majorité de l'article 25 (avec passerelle de l'article 25-1) / clé de répartition : Charges générales

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical. Son mandat prend effet le 29 mai 2023 pour se terminer au plus tard le 29 novembre 2024.

Pour	7 votes	soit	799.0 tantièmes sur 1000.0	soit	79.90%
Contre	0 votes	soit	0 tantièmes sur 1000.0	soit	0.00%
Abstention	0 votes	soit	0 tantièmes sur 1000.0	soit	0.00%
Total	7 votes	soit	799.0 tantièmes sur 1000.0	soit	79.90%

Aucun propriétaire ne s'est abstenu.

Aucun propriétaire n'a voté contre.

Résolution adoptée

5.4 - Désignation des membres du conseil syndical

Majorité de l'article 25 (avec passerelle de l'article 25-1) / clé de répartition : Charges générales

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical. Son mandat prend effet le 29 mai 2023 pour se terminer au plus tard le 29 novembre 2024.

Pour	7 votes	soit	799,0 tantièmes sur 1000,0	soit	79,90%
Contre	0 votes	soit	0 tantièmes sur 1000,0	soit	0,00%
Abstention	0 votes	soit	0 tantièmes sur 1000,0	soit	0,00%
Total	7 votes	soit	799,0 tantièmes sur 1000,0	soit	79,90%

Aucun propriétaire ne s'est abstenu.

Aucun propriétaire n'a voté contre.

Résolution adoptée

5.5 - Désignation des membres du conseil syndical

Majorité de l'article 25 (avec passerelle de l'article 25-1) / clé de répartition : Charges générales

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical. Son mandat prend effet le 29 mai 2023 pour se terminer au plus tard le 29 novembre 2024.

Pour	7 votes	soit	799,0 tantièmes sur 1000,0	soit	79,90%
Contre	0 votes	soit	0 tantièmes sur 1000,0	soit	0,00%
Abstention	0 votes	soit	0 tantièmes sur 1000,0	soit	0,00%
Total	7 votes	soit	799,0 tantièmes sur 1000,0	soit	79,90%

Aucun propriétaire ne s'est abstenu.

Aucun propriétaire n'a voté contre.

Résolution adoptée

5.6 - Désignation des membres du conseil syndical

Majorité de l'article 25 (avec passerelle de l'article 25-1) / clé de répartition : Charges générales

L'assemblée générale désigne en qualité de membre du conseil syndical. Son mandat prend effet le 29 mai 2023 pour se terminer au plus tard le 29 novembre 2024.

Pour	7 votes	soit	799,0 tantièmes sur 1000,0	soit	79,90%
Contre	0 votes	soit	0 tantièmes sur 1000,0	soit	0,00%
Abstention	0 votes	soit	0 tantièmes sur 1000,0	soit	0,00%
Total	7 votes	soit	799,0 tantièmes sur 1000,0	soit	79,90%

Aucun propriétaire ne s'est abstenu.

Aucun propriétaire n'a voté contre.

Résolution adoptée

6 - Examen et approbation des comptes de l'exercice du 01 juillet 2021 au 30 juin 2022

Majorité simple de l'article 24 / clé de répartition : Charges générales

Le montant des dépenses courantes retranché du montant des produits courants de l'exercice arrêté au 30 juin 2022 est de 16 658,07 € pour un budget voté de 15 000,00 €. L'exercice présente un solde de -1 658,07 €. L'assemblée générale des copropriétaires, connaissance

prise des documents comptables annexés à la convocation, approuve sans réserve, en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes de gestion arrêtés au 30 juin 2022 tels qu'ils ont été établis et diffusés par le syndic.

Liste des travaux réalisés : - Remplacement canalisation sous sol : 2 432,46 € dépensés sur un budget voté de 2 432,46 € (0,00 € de différence)

Pour	2 votes	soit	799,0 tantièmes sur 799,0	soit	100,00%
Contre	0 votes	soit	0 tantièmes sur 799,0	soit	0,00%
Abstention	0 votes	soit	0 tantièmes sur 799,0	soit	0,00%
Total	7 votes	soit	799,0 tantièmes sur 799,0	soit	100,00%

Aucun propriétaire ne s'est abstenu.

Aucun propriétaire n'a voté contre.

Résolution adoptée

7.1 - Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 01 juillet 2023 au 30 juin 2024

Majorité simple de l'article 24 / clé de répartition : Charges générales

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel. Le budget détaillé par postes de dépenses, après élaboration par le syndic assisté du conseil syndical, pour l'exercice du 01 juillet 2023 au 30 juin 2024 est arrêté au montant de 15 974,00 €.

Pour	2 votes	soit	799,0 tantièmes sur 799,0	soit	100,00%
Contre	0 votes	soit	0 tantièmes sur 799,0	soit	0,00%
Abstention	0 votes	soit	0 tantièmes sur 799,0	soit	0,00%
Total	7 votes	soit	799,0 tantièmes sur 799,0	soit	100,00%

Aucun propriétaire ne s'est abstenu.

Aucun propriétaire n'a voté contre.

Résolution adoptée

7.2 - Conformément à la loi ALUR : approvisionnement du fonds de travaux pour 2023 - 2024

Majorité de l'article 25 (avec passerelle de l'article 25-1) / clé de répartition : Charges générales

L'assemblée fixe le fonds travaux (minimum à 5% du budget prévisionnel annuel) au montant de 800,00 €.

Pour	7 votes	soit	799,0 tantièmes sur 1000,0	soit	79,90%
Contre	0 votes	soit	0 tantièmes sur 1000,0	soit	0,00%
Abstention	0 votes	soit	0 tantièmes sur 1000,0	soit	0,00%
Total	7 votes	soit	799,0 tantièmes sur 1000,0	soit	79,90%

Aucun propriétaire ne s'est abstenu.

Aucun propriétaire n'a voté contre.

Résolution adoptée

7.3 – Calendrier de financement du budget prévisionnel et du fonds travaux

Majorité simple de l'article 24 / clé de répartition : Charges générales

Le budget prévisionnel et son fonds travaux, arrêtés à la somme de 16 774,00 €, seront appelés selon l'échéancier suivant :

- Le 01 juillet 2023 : 4 193,50 €.
- Le 01 octobre 2023 : 4 193,50 €.
- Le 01 janvier 2024 : 4 193,50 €.
- Le 01 avril 2024 : 4 193,50 €.

Le processus de recouvrement des impayés démarrera à partir du 15ème jour suivant la date d'exigibilité des appels de fonds mentionnés ci-dessus.

Pour	7 votes	soit	799,0 tantièmes sur 799,0	soit	100,00%
Contre	0 votes	soit	0 tantièmes sur 799,0	soit	0,00%
Abstention	0 votes	soit	0 tantièmes sur 799,0	soit	0,00%
Total	7 votes	soit	799,0 tantièmes sur 799,0	soit	100,00%

Aucun propriétaire ne s'est abstenu.

Aucun propriétaire n'a voté contre.

Résolution adoptée

8 – Seuil de consultation du conseil syndical

Majorité de l'article 25 (avec passerelle de l'article 25-1) / clé de répartition : Charges générales

L'assemblée générale décide de fixer à 600,00 € TTC le montant d'engagement des marchés et contrats autorisés au syndic sans l'accord du conseil syndical.

Pour	7 votes	soit	799,0 tantièmes sur 1000,0	soit	79,90%
Contre	0 votes	soit	0 tantièmes sur 1000,0	soit	0,00%
Abstention	0 votes	soit	0 tantièmes sur 1000,0	soit	0,00%
Total	7 votes	soit	799,0 tantièmes sur 1000,0	soit	79,90%

Aucun propriétaire ne s'est abstenu.

Aucun propriétaire n'a voté contre.

Résolution adoptée

9 – Seuil de mise en concurrence

Majorité de l'article 25 (avec passerelle de l'article 25-1) / clé de répartition : Charges générales

L'assemblée générale décide de fixer le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire à 1 500,00 € TTC. En dessous de ce montant, le syndic pourra faire voter un changement de contrat sans présenter plusieurs devis.

Pour	7 votes	soit	799,0 tantièmes sur 1000,0	soit	79,90%
Contre	0 votes	soit	0 tantièmes sur 1000,0	soit	0,00%
Abstention	0 votes	soit	0 tantièmes sur 1000,0	soit	0,00%
Total	7 votes	soit	799,0 tantièmes sur 1000,0	soit	79,90%

Aucun propriétaire ne s'est abstenu.

Aucun propriétaire n'a voté contre.

Résolution adoptée

10 – Réception des notifications et mises en demeure par voie électronique

Aucune majorité requise

Les copropriétaires souhaitant procéder à la dématérialisation et ayant communiqué leur adresse mail so

11 – Décision à prendre concernant le changement de fournisseur pour le contrat d'entretien

Majorité simple de l'article 24 / clé de répartition : Charges générales

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des conditions du contrat de la société STM Propreté, et après en avoir délibéré, décide de souscrire un contrat de ménage, qui prendra effet à compter de novembre 2023, pour une durée de 1 an. L'assemblée prend également acte que le syndic, en concertation avec le conseil syndical, pourra remettre le contrat en concurrence. Le montant de ce contrat constitue des charges courantes.

Pour	7 votes	soit	799.0 tantièmes sur 799.0	soit	100.00%
Contre	0 votes	soit	0 tantièmes sur 799.0	soit	0.00%
Abstention	0 votes	soit	0 tantièmes sur 799.0	soit	0.00%
Total	7 votes	soit	799.0 tantièmes sur 799.0	soit	100.00%

Aucun propriétaire ne s'est abstenu.

Aucun propriétaire n'a voté contre.

Résolution adoptée

12.1 – Vote de travaux : Réfection totale de la toiture

Majorité simple de l'article 24 / clé de répartition : Charges générales

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés, pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical et délibéré décide d'effectuer les travaux suivants : Réfection totale de la toiture, pour un montant de 40 000,00 € TTC. L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les éventuels frais et assurances y afférent seront répartis selon la clé de répartition suivante : Charges générales. L'assemblée générale décide de prendre [montant à déterminer lors de l'assemblée] dans le fonds travaux ALUR pour ces travaux.

Pour	7 votes	soit	799.0 tantièmes sur 799.0	soit	100.00%
Contre	0 votes	soit	0 tantièmes sur 799.0	soit	0.00%
Abstention	0 votes	soit	0 tantièmes sur 799.0	soit	0.00%
Total	7 votes	soit	799.0 tantièmes sur 799.0	soit	100.00%

Aucun propriétaire ne s'est abstenu.

Aucun propriétaire n'a voté contre.

Résolution adoptée

12.2 – Détails des appels de fonds pour : Réfection totale de la toiture

Majorité simple de l'article 24 / clé de répartition : Charges générales

L'assemblée générale constate que le montant total à appeler s'élève à 40 000,00 € TTC et autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ci-dessous définies de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché :

- Le 01 juin 2023 : 20 000,00 €.
- Le 01 septembre 2023 : 10 000,00 €.
- Le 01 décembre 2023 : 10 000,00 €.

Pour	7 votes	soit	799.0 tantièmes sur 799.0	soit	100.00%
Contre	0 votes	soit	0 tantièmes sur 799.0	soit	0.00%
Abstention	0 votes	soit	0 tantièmes sur 799.0	soit	0.00%
Total	7 votes	soit	799.0 tantièmes sur 799.0	soit	100.00%

Aucun propriétaire ne s'est abstenu.

Aucun propriétaire n'a voté contre.

Résolution adoptée

13 – Application de pénalités de retard au copropriétaire débiteur

Majorité de l'article 25 (avec passerelle de l'article 25-1) / clé de répartition : Charges générales

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide d'appliquer systématiquement des pénalités de retard du montant minimum de 500€ et de tout autres frais de procédure non pris en charge via l'action en justice, à tous copropriétaires débiteurs contre lequel le Conseil Syndical intente une action pour impayés.

Pour	7 votes	soit	799.0 tantièmes sur 1000.0	soit	79.90%
Contre	0 votes	soit	0 tantièmes sur 1000.0	soit	0.00%
Abstention	0 votes	soit	0 tantièmes sur 1000.0	soit	0.00%
Total	7 votes	soit	799.0 tantièmes sur 1000.0	soit	79.90%

Aucun propriétaire ne s'est abstenu.

Aucun propriétaire n'a voté contre.

Résolution adoptée

14 – Mandat au nouveau syndic d'agir en justice, le cas échéant, con

Majorité simple de l'article 24 / clé de répartition : Charges générales

L'assemblée générale autorise le nouveau syndic à engager toute procédure amiable et judiciaire à l'encontre de pour faire valoir les droits du syndicat des copropriétaires dans le cadre de recouvrements d'impayés

Pour	7 votes	soit	799.0 tantièmes sur 799.0	soit	100.00%
Contre	0 votes	soit	0 tantièmes sur 799.0	soit	0.00%
Abstention	0 votes	soit	0 tantièmes sur 799.0	soit	0.00%
Total	7 votes	soit	799.0 tantièmes sur 799.0	soit	100.00%

Aucun propriétaire ne s'est abstenu.

Aucun propriétaire n'a voté contre.

Résolution adoptée

15.1 – Action judiciaire contre pour recouvrer les charges de copropriété

Majorité simple de l'article 24 / clé de répartition : Charges générales

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, autorise le conseil syndical à engager une action judiciaire contre pour recouvrer les charges de copropriété non payées.

Le financement de cette action en justice constitue des charges courantes de la copropriété. Tous les frais engagés pour recouvrer les charges de copropriété (avocat, huissier) seront mis à la charge du débiteur.

Pour	7 votes	soit	799,0 tantièmes sur 799,0	soit	100,00%
Contre	0 votes	soit	0 tantièmes sur 799,0	soit	0,00%
Abstention	0 votes	soit	0 tantièmes sur 799,0	soit	0,00%
Total	7 votes	soit	799,0 tantièmes sur 799,0	soit	100,00%

Aucun propriétaire ne s'est abstenu.

Aucun propriétaire n'a voté contre.

Résolution adoptée

15.2 – Mandat donné au conseil syndical pour engager une action judiciaire aux fins de recouvrer les charges de copropriété de [...]

Majorité de l'article 25 (avec passerelle de l'article 25-1) / clé de répartition : Charges générales

L'assemblée générale décide de donner mandat au conseil syndical pour choisir le cabinet et signer la convention d'honoraires (ou devis d'avocat) relative à l'action judiciaire contre pour recouvrer les charges de copropriété.

Résolution sans objet

16 – Changement de la société de ménage / poubelles

Majorité simple de l'article 24 / clé de répartition : Charges générales

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance d'une ou plusieurs nouvelles offres de services pour l'entretien des communs (ménage) et la gestion des poubelles (sortie et remise en place), délibère et décide ou non de changer de prestataire ; pour un montant de TTC par mois.

L'assemblée générale précise que la clé de répartition est la suivante :

Résolution sans objet

17 – Questions diverses

Aucune majorité requise

Les copropriétaires sont libres de poser leurs questions.

Problème d'accès à un des compteurs de Mr empêchant la télérelève du compteur en question. Le prestataire sera contacté pour repasser vérifier l'installation des compteurs. La vérification devra également être effectuée chez Le prestataire sera sollicité pour faire la comparaison au niveau des tarifs ancien système / nouveau système.

Arrivées en cours d'assemblée

est arrivé(e) à 17h29 et n'a pas participé au vote des résolutions suivantes : 1, 2
e) à 17h29 et n'a pas participé au vote des résolutions suivantes : 1, 2

Pour le président :

Pour le secrétaire :

©AVOVENTES.FR

ALINÉA 2 DE L'ARTICLE 42 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965

Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article.

PROCÈS VERBAL

D'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Les copropriétaires de l'immeuble situé 18 rue du commerce, 92700 Colombes, FRANCE se sont réunis en assemblée générale sur convocation adressée par le syndic.

Cette dernière s'est tenue le :

Vendredi 29 décembre 2023 à 12h30

18 Rue du Commerce, 92700 Colombes, FRANCE et en visioconférence

Présences de l'assemblée générale

Présents et représentés	7 Copropriétaires	799 tantièmes sur 1000	79,90%
Absents	1 Copropriétaire	201 tantièmes sur 1000	20,10%
Total	8 Copropriétaires	1000 tantièmes sur 1000	100,00%

N'ont pas participé aux votes des résolutions prévues à l'ordre du jour, les absents non représentés dont les noms suivent (201,0)

Résolutions mises aux voix

1 - Élection du président de la présente assemblée

Majorité simple de l'article 24 / clé de répartition : Charges générales

est élu(e) président(e) de séance.

Pour	7 votes	soit	799,0 tantièmes sur 799,0	soit	100,00%
Contre	0 votes	soit	0 tantièmes sur 799,0	soit	0,00%
Abstention	0 votes	soit	0 tantièmes sur 799,0	soit	0,00%
Total	7 votes	soit	799,0 tantièmes sur 799,0	soit	100,00%

Aucun propriétaire ne s'est abstenu.

Aucun propriétaire n'a voté contre.

Résolution adoptée

2 - Élection du secrétaire de la présente assemblée

Majorité simple de l'article 24 / clé de répartition : Charges générales

est élu(e) secrétaire de séance.

Pour	7 votes	soit	799.0 tantièmes sur 799.0	soit	100.00%
Contre	0 votes	soit	0 tantièmes sur 799.0	soit	0.00%
Abstention	0 votes	soit	0 tantièmes sur 799.0	soit	0.00%
Total	7 votes	soit	799.0 tantièmes sur 799.0	soit	100.00%

Aucun propriétaire ne s'est abstenu.

Aucun propriétaire n'a voté contre.

Résolution adoptée

3 – Élection d'un scrutateur de la présente assemblée

Majorité simple de l'article 24 / clé de répartition : Charges générales

M./Mme (à déterminer lors de l'assemblée) est élu(e) scrutateur de séance.

Résolution sans objet

4.1 – Examen et approbation des comptes de l'exercice du 01 juillet 2022 au 30 juin 2023

Majorité simple de l'article 24 / clé de répartition : Charges générales

Le montant des dépenses courantes retranché du montant des produits courants de l'exercice arrêté au 30 juin 2023 est de 9 506,77 € pour un budget voté de 16 135,00 €. L'exercice présente un solde de 6 628,23 €. L'assemblée générale des copropriétaires, connaissance prise des documents comptables annexés à la convocation, approuve sans réserve, en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes de gestion arrêtés au 30 juin 2023 tels qu'ils ont été établis et diffusés par le syndic.

Pour	7 votes	soit	799.0 tantièmes sur 799.0	soit	100.00%
Contre	0 votes	soit	0 tantièmes sur 799.0	soit	0.00%
Abstention	0 votes	soit	0 tantièmes sur 799.0	soit	0.00%
Total	7 votes	soit	799.0 tantièmes sur 799.0	soit	100.00%

Aucun propriétaire ne s'est abstenu.

Aucun propriétaire n'a voté contre.

Résolution adoptée

4.2 – Reversement des excédents sur le fonds de travaux

Majorité de l'article 25 (avec passerelle de l'article 25-1) / clé de répartition : Charges générales

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de reverser les excédents de l'exercice sur le fonds de travaux de la copropriété.

Pour	0 votes	soit	0 tantièmes sur 1000.0	soit	0.00%
Contre	7 votes	soit	799.0 tantièmes sur 1000.0	soit	79.90%
Abstention	0 votes	soit	0 tantièmes sur 1000.0	soit	0.00%
Total	7 votes	soit	799.0 tantièmes sur 1000.0	soit	79.90%

Aucun propriétaire ne s'est abstenu.

Aucun propriétaire n'a voté pour.

Résolution rejetée

5.1 - Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 01 juillet 2024 au 30 juin 2025

Majorité simple de l'article 24 / clé de répartition : Charges générales

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel. Le budget détaillé par postes de dépenses, après élaboration par le syndic assisté du conseil syndical, pour l'exercice du 01 juillet 2024 au 30 juin 2025 est arrêté au montant de 14 649,00 €.

Pour	7 votes	soit	799.0 tantièmes sur 799.0	soit	100.00%
Contre	0 votes	soit	0 tantièmes sur 799.0	soit	0.00%
Abstention	0 votes	soit	0 tantièmes sur 799.0	soit	0.00%
Total	7 votes	soit	799.0 tantièmes sur 799.0	soit	100.00%

Aucun propriétaire ne s'est abstenu.

Aucun propriétaire n'a voté contre.

Résolution adoptée

5.2 - Conformément à la loi ALUR : approvisionnement du fonds de travaux pour 2024 - 2025

Majorité de l'article 25 (avec passerelle de l'article 25-1) / clé de répartition : Charges générales

L'assemblée fixe le fonds travaux (minimum à 5% du budget prévisionnel annuel) au montant de 732,45 €.

Pour	7 votes	soit	799.0 tantièmes sur 1000.0	soit	79.90%
Contre	0 votes	soit	0 tantièmes sur 1000.0	soit	0.00%
Abstention	0 votes	soit	0 tantièmes sur 1000.0	soit	0.00%
Total	7 votes	soit	799.0 tantièmes sur 1000.0	soit	79.90%

Aucun propriétaire ne s'est abstenu.

Aucun propriétaire n'a voté contre.

Résolution adoptée

5.3 - Calendrier de financement du budget prévisionnel

Majorité simple de l'article 24 / clé de répartition : Charges générales

Le budget prévisionnel et son fonds travaux, arrêtés à la somme de 15 381,45 €, seront appelés selon l'échéancier suivant :

- Le 01 juillet 2024 : 3 845,36 €.
- Le 01 octobre 2024 : 3 845,36 €.
- Le 01 janvier 2025 : 3 845,36 €.
- Le 01 avril 2025 : 3 845,37 €.

Le processus de recouvrement des impayés commencera à partir du 15ème jour suivant la date d'exigibilité des appels de fonds mentionnés ci-dessus.

Pour	7 votes	soit	799.0 tantièmes sur 799.0	soit	100.00%
Contre	0 votes	soit	0 tantièmes sur 799.0	soit	0.00%
Abstention	0 votes	soit	0 tantièmes sur 799.0	soit	0.00%
Total	7 votes	soit	799.0 tantièmes sur 799.0	soit	100.00%

Aucun propriétaire ne s'est abstenu.

Aucun propriétaire n'a voté contre.

Résolution adoptée

6 – Révision du budget travaux "réfection totale de la toiture"

Majorité simple de l'article 24 / clé de répartition : Charges générales

Suite à l'augmentation potentielle des devis concernant la réfection totale de notre toiture, l'assemblée générale décide, après en avoir discuté, de réviser le budget travaux "réfection totale de la toiture" votée en Résolution 12.1 de l'assemblée générale du 29/05/2023 à hauteur de 40 000€ par un budget de 45 000€.

L'assemblée autorise, ainsi, les membres du Conseil Syndical à choisir l'un des devis obtenu postérieurement à l'assemblée à hauteur d'un montant maximum de 45 000€

Les devis sont présents sur l'intranet Matera.

Pour	7 votes	soit	799,0 tantièmes sur 799,0	soit	100,00%
Contre	0 votes	soit	0 tantièmes sur 799,0	soit	0,00%
Abstention	0 votes	soit	0 tantièmes sur 799,0	soit	0,00%
Total	7 votes	soit	799,0 tantièmes sur 799,0	soit	100,00%

Aucun propriétaire ne s'est abstenu.

Aucun propriétaire n'a voté contre.

Résolution adoptée

7 – TOUS POUVOIRS À DONNER AU SYNDIC D'AGIR EN JUSTICE A L'ENCONTRE DE LA SAISIE IMMOBILIERE EN VUE DE LA VENTE DES LOTS N° 1 ET 2 AUX FINS DE PROCEDER

Majorité de l'article 25 (avec passerelle de l'article 25-1) / clé de répartition : Charges générales

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'encontre de : Propriétaire des lots n° 1 et 2 – Redevable au Syndicat des Copropriétaires de la somme de 11 987,74€ € à la date du 01/12/2023 décide de faire procéder à la saisie en vue de la vente des lots, en deux lots de vente distincts, et donne tous pouvoirs au Syndic pour l'exécution de la présente résolution.

L'Assemblée Générale prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, le Syndicat des Copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix et décide de fixer celles-ci à : Pour le lot n° 1 : 10.000,00 Euros Pour le lot n° 2 : 4 000,00 Euros .

Pour	7 votes	soit	799,0 tantièmes sur 1000,0	soit	79,90%
Contre	0 votes	soit	0 tantièmes sur 1000,0	soit	0,00%
Abstention	0 votes	soit	0 tantièmes sur 1000,0	soit	0,00%
Total	7 votes	soit	799,0 tantièmes sur 1000,0	soit	79,90%

Aucun propriétaire ne s'est abstenu.

Aucun propriétaire n'a voté contre.

Résolution adoptée

8.1 – Études et diagnostic – Bilan énergétique de l'immeuble

Majorité simple de l'article 24 / clé de répartition : Charges générales

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés, pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical et délibéré décide d'effectuer l'étude ou diagnostic suivant : Bilan énergétique de l'immeuble, pour un montant de 5 000,00 € TTC. L'assemblée générale précise que le coût de l'étude ou diagnostic, ainsi que les éventuels frais et assurances y afférent seront répartis selon la clé de répartition suivante : Charges générales.

Les devis sont présents sur l'intranet Matera

Pour	7 votes	soit	799.0 tantièmes sur 799.0	soit	100.00%
Contre	0 votes	soit	0 tantièmes sur 799.0	soit	0.00%
Abstention	0 votes	soit	0 tantièmes sur 799.0	soit	0.00%
Total	7 votes	soit	799.0 tantièmes sur 799.0	soit	100.00%

Aucun propriétaire ne s'est abstenu.

Aucun propriétaire n'a voté contre.

Résolution adoptée

8.2 - Détails des appels de fonds pour : Bilan énergétique de l'immeuble

Majorité simple de l'article 24 / clé de répartition : Charges générales

L'assemblée générale constate que le montant total à appeler s'élève à 5 000,00 € TTC et autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ci-dessous définies de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché :

- Le 30 décembre 2024 : 5 000,00 €.

Pour	7 votes	soit	799.0 tantièmes sur 799.0	soit	100.00%
Contre	0 votes	soit	0 tantièmes sur 799.0	soit	0.00%
Abstention	0 votes	soit	0 tantièmes sur 799.0	soit	0.00%
Total	7 votes	soit	799.0 tantièmes sur 799.0	soit	100.00%

Aucun propriétaire ne s'est abstenu.

Aucun propriétaire n'a voté contre.

Résolution adoptée

9 - Questions diverses

Aucune majorité requise

Les copropriétaires sont libres de poser leurs questions.

Pour le président :

Pour le secrétaire :

©AVOVENTES.FR

signature

signature

ALINÉA 2 DE L'ARTICLE 42 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965

Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article.

PROCÈS VERBAL

D'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Les copropriétaires de l'immeuble situé 18 rue du commerce, 92700 Colombes, FRANCE se sont réunis en assemblée générale sur convocation adressée par le syndic.

Cette dernière s'est tenue le :

Lundi 30 décembre 2024 à 17h00
18 Rue du Commerce, 92700 Colombes, FRANCE et en visioconférence

Présences de l'assemblée générale

Présents et représentés	5 Copropriétaires	599 tantièmes sur 1000	59,90%
Absents	3 Copropriétaires	401 tantièmes sur 1000	40,10%
Total	8 Copropriétaires	1000 tantièmes sur 1000	100,00%

N'ont pas participé aux votes des résolutions prévues à l'ordre du jour, les absents non représentés dont les noms suivent

Résolutions mises aux voix

1 – Élection du président de la présente assemblée

Majorité simple de l'article 24 / clé de répartition : Charges générales
il élu(e) président(e) de séance.

Pour	5 votes	soit	599,0 tantièmes sur 599,0	soit	100,00%
Contre	0 votes	soit	0 tantièmes sur 599,0	soit	0,00%
Abstention	0 votes	soit	0 tantièmes sur 599,0	soit	0,00%
Total	5 votes	soit	599,0 tantièmes sur 599,0	soit	100,00%

Aucun propriétaire ne s'est abstenu.

Aucun propriétaire n'a voté contre.

Résolution adoptée

2 – Élection du secrétaire de la présente assemblée

Majorité simple de l'article 24 / clé de répartition : Charges générales
élu(e) secrétaire de séance.

Pour	5 votes	soit	599,0 tantièmes sur 599,0	soit	100,00%
Contre	0 votes	soit	0 tantièmes sur 599,0	soit	0,00%
Abstention	0 votes	soit	0 tantièmes sur 599,0	soit	0,00%
Total	5 votes	soit	599,0 tantièmes sur 599,0	soit	100,00%

Aucun propriétaire ne s'est abstenu.

Aucun propriétaire n'a voté contre.

Résolution adoptée

3 – Élection d'un scrutateur de la présente assemblée

Majorité simple de l'article 24 / clé de répartition : Charges générales

est élu(e) scrutateur de séance.

Pour	5 votes	soit	599,0 tantièmes sur 599,0	soit	100,00%
Contre	0 votes	soit	0 tantièmes sur 599,0	soit	0,00%
Abstention	0 votes	soit	0 tantièmes sur 599,0	soit	0,00%
Total	5 votes	soit	599,0 tantièmes sur 599,0	soit	100,00%

Aucun propriétaire ne s'est abstenu.

Aucun propriétaire n'a voté contre.

Résolution adoptée

4 – Compte rendu d'activité du conseil syndical

Aucune majorité requise

changement du prestataire d'entretien collectif de ménage : choix positif

Le conseil syndical rend compte de l'activité de l'exercice écoulé.

5.1 – Examen et approbation des comptes de l'exercice du 01 juillet 2023 au 30 juin 2024

Majorité simple de l'article 24 / clé de répartition : Charges générales

Le montant des dépenses courantes retranché du montant des produits courants de l'exercice arrêté au 30 juin 2024 est de 12 914,93 € pour un budget voté de 15 974,00 €. L'exercice présente un solde de 3 059,07 €. L'assemblée générale des copropriétaires, connaissance prise des documents comptables annexés à la convocation, approuve sans réserve, en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes de gestion arrêtés au 30 juin 2024 tels qu'ils ont été établis et diffusés par le syndic.

Pour	5 votes	soit	599,0 tantièmes sur 599,0	soit	100,00%
Contre	0 votes	soit	0 tantièmes sur 599,0	soit	0,00%
Abstention	0 votes	soit	0 tantièmes sur 599,0	soit	0,00%
Total	5 votes	soit	599,0 tantièmes sur 599,0	soit	100,00%

Aucun propriétaire ne s'est abstenu.

Aucun propriétaire n'a voté contre.

Résolution adoptée

5.2 – Reversement des excédents sur le fonds de travaux

Majorité absolue de l'article 25 (avec passerelle de l'article 25-1) / clé de répartition : Charges générales

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de reverser les excédents de l'exercice sur le fonds de travaux de la copropriété.

Pour	5 votes	soit	599,0 tantièmes sur 1000,0	soit	59,90%
Contre	0 votes	soit	0 tantièmes sur 1000,0	soit	0,00%
Abstention	0 votes	soit	0 tantièmes sur 1000,0	soit	0,00%
Total	5 votes	soit	599,0 tantièmes sur 1000,0	soit	59,90%

Aucun propriétaire ne s'est abstenu.

Aucun propriétaire n'a voté contre.

Résolution adoptée

6 – Quitus à donner au syndic pour sa gestion arrêtée au 30 juin 2024

Majorité simple de l'article 24 / clé de répartition : Charges générales

L'assemblée générale des copropriétaires donne quitus plein, entier et sans réserve au syndic de la copropriété pour sa gestion arrêtée au 30 juin 2024.

Pour	5 votes	soit	599,0 tantièmes sur 599,0	soit	100,00%
Contre	0 votes	soit	0 tantièmes sur 599,0	soit	0,00%
Abstention	0 votes	soit	0 tantièmes sur 599,0	soit	0,00%
Total	5 votes	soit	599,0 tantièmes sur 599,0	soit	100,00%

Aucun propriétaire ne s'est abstenu.

Aucun propriétaire n'a voté contre.

Résolution adoptée

7 – Désignation des membres du conseil syndical

Majorité absolue de l'article 25 (avec passerelle de l'article 25-1) / clé de répartition : Charges générales

L'assemblée générale désigne **AVOVENTES.FR** en qualité de membre du conseil syndical. **AVOVENTES.FR** est aussi élu(e) président(e) du conseil syndical. Il / elle endosse le rôle de syndic de la copropriété et est donc mandaté pour ouvrir et gérer un compte bancaire au nom de la copropriété, dans la banque de son choix. Son mandat prend effet le 31 décembre 2024 pour se terminer au plus tard le 30 juin 2026.

sont membres du CS :

© AVOVENTES.FR

Pour	5 votes	soit	599.0 tantièmes sur 1000.0	soit	59.90%
Contre	0 votes	soit	0 tantièmes sur 1000.0	soit	0.00%
Abstention	0 votes	soit	0 tantièmes sur 1000.0	soit	0.00%
Total	5 votes	soit	599.0 tantièmes sur 1000.0	soit	59.90%

Aucun propriétaire ne s'est abstenu.

Aucun propriétaire n'a voté contre.

Résolution adoptée

8.1 – Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 01 juillet 2025 au 30 juin 2026

Majorité simple de l'article 24 / clé de répartition : Charges générales

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel. Le budget détaillé par postes de dépenses, après élaboration par le syndic assisté du conseil syndical, pour l'exercice du 01 juillet 2025 au 30 juin 2026 est arrêté au montant de 16 000,00 €.

Pour	5 votes	soit	599.0 tantièmes sur 599.0	soit	100.00%
Contre	0 votes	soit	0 tantièmes sur 599.0	soit	0.00%
Abstention	0 votes	soit	0 tantièmes sur 599.0	soit	0.00%
Total	5 votes	soit	599.0 tantièmes sur 599.0	soit	100.00%

Aucun propriétaire ne s'est abstenu.

Aucun propriétaire n'a voté contre.

Résolution adoptée

8.2 – Conformément à la loi ALUR : approvisionnement du fonds de travaux pour 2025 - 2026

Majorité absolue de l'article 25 (avec passerelle de l'article 25-1) / clé de répartition : Charges générales

L'assemblée fixe le fonds travaux (minimum à 5% du budget prévisionnel annuel) au montant de 800,00 €.

Pour	5 votes	soit	599.0 tantièmes sur 1000.0	soit	59.90%
Contre	0 votes	soit	0 tantièmes sur 1000.0	soit	0.00%
Abstention	0 votes	soit	0 tantièmes sur 1000.0	soit	0.00%
Total	5 votes	soit	599.0 tantièmes sur 1000.0	soit	59.90%

Aucun propriétaire ne s'est abstenu.

Aucun propriétaire n'a voté contre.

Résolution adoptée

8.3 – Calendrier de financement du budget prévisionnel et du fonds travaux

Majorité simple de l'article 24 / clé de répartition : Charges générales

Le budget prévisionnel et son fonds travaux, arrêtés à la somme de 16 800,00 €, seront appelés selon l'échéancier suivant :

- Le 01 juillet 2025 : 4 200,00 €.
- Le 01 octobre 2025 : 4 200,00 €.

- Le 01 janvier 2026 : 4 200,00 €.

- Le 01 avril 2026 : 4 200,00 €.

Le processus de recouvrement des impayés commencera à partir du 15ème jour suivant la date d'exigibilité des appels de fonds mentionnés ci-dessus.

Pour	5 votes	soit	599,0 tantièmes sur 599,0	soit	100,00%
Contre	0 votes	soit	0 tantièmes sur 599,0	soit	0,00%
Abstention	0 votes	soit	0 tantièmes sur 599,0	soit	0,00%
Total	5 votes	soit	599,0 tantièmes sur 599,0	soit	100,00%

Aucun propriétaire ne s'est abstenu.

Aucun propriétaire n'a voté contre.

Résolution adoptée

9 – Seuil de consultation du conseil syndical

Majorité absolue de l'article 25 (avec passerelle de l'article 25-1) / clé de répartition : Charges générales

L'assemblée générale décide de fixer à 600,00 € TTC le montant d'engagement des marchés et contrats autorisés au syndic sans l'accord du conseil syndical.

Pour	5 votes	soit	599,0 tantièmes sur 1000,0	soit	59,90%
Contre	0 votes	soit	0 tantièmes sur 1000,0	soit	0,00%
Abstention	0 votes	soit	0 tantièmes sur 1000,0	soit	0,00%
Total	5 votes	soit	599,0 tantièmes sur 1000,0	soit	59,90%

Aucun propriétaire ne s'est abstenu.

Aucun propriétaire n'a voté contre.

Résolution adoptée

10 – Seuil de mise en concurrence

Majorité absolue de l'article 25 (avec passerelle de l'article 25-1) / clé de répartition : Charges générales

L'assemblée générale décide de fixer le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire à 1 500,00 € TTC. En dessous de ce montant, le syndic pourra faire voter un changement de contrat sans présenter plusieurs devis.

Pour	5 votes	soit	599,0 tantièmes sur 1000,0	soit	59,90%
Contre	0 votes	soit	0 tantièmes sur 1000,0	soit	0,00%
Abstention	0 votes	soit	0 tantièmes sur 1000,0	soit	0,00%
Total	5 votes	soit	599,0 tantièmes sur 1000,0	soit	59,90%

Aucun propriétaire ne s'est abstenu.

Aucun propriétaire n'a voté contre.

Résolution adoptée

11 – Mode de réception des notifications et mises en demeure

Aucune majorité requise

Les copropriétaires souhaitant recevoir leurs mises en demeure par voie postale et ayant communiqué leur adresse sont .

12.1 – Vote de travaux : Réfection totale toiture

Majorité absolue de l'article 25 (avec passerelle de l'article 25-1) / clé de répartition : Charges générales

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés, pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical et délibéré décide d'effectuer les travaux suivants : Réfection totale toiture, pour un montant de 45 000,00 € TTC. L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les éventuels frais et assurances y afférent seront répartis selon la clé de répartition suivante : Charges générales. L'assemblée générale décide de prendre 0,00 € dans le fonds travaux ALUR pour ces travaux.

1- le choix de l'entreprise / artisan sera fait pendant l'AG
le choix se porte ce jour sur la sté GUYASTYLE CONSTRUCTION dirigée par

2 – un planning sera établi
il est prévu un lancement des travaux début mars 2025

3 – de nouveaux appels de fonds seront lancés
pas nécessaire car l'ensemble des fonds ont été appelés en 2023-2024, le lancement des travaux ayant été repoussé d'un an

4 – mention complémentaire
nous prévoyons d'optimiser l'usage de l'échafaudage par la mise en œuvre du doublage du mur côté jardin
un devis sera proposé début février
une décision sera alors proposée au vote en AGE

Pour	5 votes	soit	599.0 tantièmes sur 1000.0	soit	59,90%
Contre	0 votes	soit	0 tantièmes sur 1000.0	soit	0,00%
Abstention	0 votes	soit	0 tantièmes sur 1000.0	soit	0,00%
Total	5 votes	soit	599.0 tantièmes sur 1000.0	soit	59,90%

Aucun propriétaire ne s'est abstenu.

Aucun propriétaire n'a voté contre.

Résolution adoptée

12.2 – Détails des appels de fonds pour : Réfection totale toiture

Majorité simple de l'article 24 / clé de répartition : Charges générales

l'article 12.2 est sans objet, l'ensemble des fonds ayant déjà été appelés

L'assemblée générale constate que le montant total à appeler s'élève à 45 000,00 € TTC et autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ci-dessous définies de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché :

- Le 30 décembre 2025 : 45 000,00 €.

des ajustements de devis pourront être demandé aux entreprises / artisans leur devis initial datant de plus de 6 mois

Pour	5 votes	soit	599.0 tantièmes sur 599.0	soit	100,00%
Contre	0 votes	soit	0 tantièmes sur 599.0	soit	0,00%
Abstention	0 votes	soit	0 tantièmes sur 599.0	soit	0,00%
Total	5 votes	soit	599.0 tantièmes sur 599.0	soit	100,00%

Aucun propriétaire ne s'est abstenu.

Aucun propriétaire n'a voté contre.

Résolution adoptée

13 – Questions diverses

Aucune majorité requise

Les copropriétaires sont libres de poser leurs questions.

©AVOVENTES.FR

signature

signature

signature

ALINÉA 2 DE L'ARTICLE 42 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965

Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article.

Balance comptable au 09 décembre 2024

SDC 18 rue du commerce

Número	Nom du compte	Débit	Crédit
1	Provisions, avances, subventions et emprunts		4 410,27 €
1031001	Avance de trésorerie		1 551,00 €
105008	Fonds travail		245,89 €
105007	Fonds travaux - ©AVOVENTES.FR		300,24 €
105005	Fonds travaux ©AVOVENTES.FR		271,65 €
105002	Fonds travaux		220,17 €
105004	Fonds travaux		523,25 €
105003	Fonds travaux		228,74 €
105001	Fonds travaux		494,63 €
105006	Fonds travaux		574,70 €
4	Copropriétaires et tiers	19 303,97 €	
40	Fournisseurs		315,29 €
401002	MySendingBox (Courriers)		0,04 €
401010	Factures parvenues - ALLO NET		315,25 €
45	Collectivité des copropriétaires	20 424,17 €	
450008	Copropriétaire	2 898,44 €	
450005	Copropriétaire	3 414,19 €	
450002	Copropriétaire	286,48 €	
450006	Copropriétaire	13 825,06 €	
46	Débiteurs et créditeurs divers		814,77 €
462001	©AVOVENTES.FR		780,21 €
462002			34,56 €
47	Compte d'attente	9,86 €	
471003	Rompus - Débiteur	9,86 €	
473	Compte de rompus		0,02 €
5	Comptes Financiers	36 112,54 €	
512	18 rue du commerce	36 112,54 €	
6	Comptes de charges	17 579,73 €	
601001	Consommation eau froide	2 978,72 €	
611	Nettoyage des locaux	2 400,00 €	
614002	Matera	4 427,00 €	
614003	Contrats de maintenance - Charges chauffage	592,38 €	
614004	Contrats de maintenance - Compteurs Eau froide	487,36 €	
615	Entretien et petites réparations	1 649,75 €	
616	Assurance	1 678,31 €	
623	Rémunération de tiers intervenants	3 308,33 €	

Numéro	Nom du compte	Débit	Crédit
626	Frais postaux	57,66 €	
6623	Rompus	0,22 €	
7	Comptes de produits		68 585,97 €
701	Provisions sur opérations courantes		23 298,50 €
702002	Provisions sur travaux de l'article 14.2 et opérations exceptionnelles - Appel exceptionnel assurance		1 787,47 €
702003	Provisions sur travaux de l'article 14.2 et opérations exceptionnelles - Appel exceptionnel impayés		3 500,00 €
702007	Provisions sur travaux de l'article 14.2 et opérations exceptionnelles - Réfection totale de la toiture		40 000,00 €
Total général		74 126,32 €	74 126,32 €

COPIE SUR LIBRE

05 janvier 1995

Règlement de Copropriété

de l'immeuble sis à Colombes Cpte
18 rue du Commerce
Appartenant à La

©AVOVENTES.FR

M^{es} Michel GALAN et Jean-François VAN DER EECKEN

NOTAIRES ASSOCIÉS

Société Civile Professionnelle Titulaire d'un Office Notarial

47, Rue Jean Bonal - 92250 LA GARENNE-COLOMBES (Hauts-de-Seine)

Tél. : (1) 47.82.46.90 +

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT QUINZE

Le cinq janvier

En L'Office Notarial ,

Maître Jean-François VAN DER EECKEN ,
soussigné, notaire associé de la société dénom-
mée " Michel GALAN et Jean-François VAN DER
EECKEN, notaires associés " société civile
professionnelle titulaire d'un Office Notarial
à LA GARENNE COLOMBES(Hauts de Seine) 47 rue
Jean Bonal ,

A reçu en la forme authentique le présent
acte contenant L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION
et le REGLEMENT DE COPROPRIETE de l'immeuble
ci-après désigné ,

A la Requête de :

©AVOVENTES.FR

Son gérant , fonction à laquelle il a
été nommé et qu'il a accepté, aux termes de
l'article 15 des statuts, établis suivant acte
sous signatures privées en date à COURBEVOIE
du 15 décembre 1975 , enregistré à la recette
de COLOMBES VILLE le 24 décembre 1975 bordereau
390 numero 1.

Spécialement habilité à l'effet des
présentes en vertu d'une délibération des
associés en date à *Colombes*
du *20* *decembre* *1994*.

dont une copie certifiée conforme du procès-
verbal est demeuré annexé aux présentes après
mention .

M^{rs} Michel GALAN
et J.-F. VAN DER EECKEN
Notaires Associés
47, rue Jean-Bonal
LA GARENNE-COLOMBES
92250

DISPOSITIONS ET OBSERVATIONS PRELIMINAIRES

Le présent règlement a été dressé, conformément aux dispositions des lois 65-557 du 10 Juillet 1965 et 85-1470 du 31 Décembre 1985, des décrets 67-223 du 17 Mars 1967 et 86-768 du 9 Juin 1986 et des textes subséquents, dans le but :

1°- d'établir la désignation et l'état descriptif de division de l'immeuble,

2°- de déterminer les parties communes affectées à l'usage de plusieurs ou de tous les co-propriétaires et les parties privatives affectées à l'usage exclusif de chaque co-propriétaire,

3°- de fixer les droits et obligations des co-propriétaires tant sur les choses qui seront leur propriété privative que sur celles qui seront communes,

4°- d'organiser l'administration de l'immeuble en vue de son entretien, de la gestion des parties communes et de la participation de chaque co-propriétaire au paiement des charges communes.

Ce règlement de co-propriété et toutes les modifications qui lui seraient apportées seront obligatoires pour tous les co-propriétaires d'une partie quelconque de l'immeuble, leurs ayants-droit et leurs ayants-cause. Il fera la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

SUR LES INTERDICTIONS DE DIVISION PAR APPARTEMENTS

L'immeuble n'est pas concerné par les dispositions :

a) - de la loi numéro 53-286 du 4 Avril 1953 qui interdit la mise en co-propriété des immeubles frappés d'une interdiction d'habiter ou d'un arrêté de péril ou déclarés insalubres ainsi qu'il résulte du certificat ci-annexé ;

b) - Et de l'article 9 de la loi numéro 75-1351 du 31 Décembre 1975 qui interdit également la mise en co-propriété des immeubles comportant pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés, classés dans la catégorie IV pour l'application de la loi du 1er Septembre 1948, ainsi que le déclare expressément le requérant.

PREMIERE PARTIE

DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

I- DESIGNATION

Un immeuble sis à COLOMBES (Hauts de Seine)

Rue du Commerce numero 18

Comprenant :

Un batiment sur sous sol partiel d'un rez de chaussée
et de deux étages,

Cour,

Local poubelles au fond de la cour à gauche.

Le tout cadastré section AZ numero 233 pour 188 M²

Tenant :

- . Au Nord : aux propriétés sises 12 et 16 rue du Commerce
- . Au sud : à la propriété sise 20 rue du Commerce
- . A l'Est : à la rue du Commerce
- . A l'Ouest : à la propriété sise 16 avenue des Vats.

II- DIVISION- ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'immeuble est divisé en onze lots numérotés de 1 à 11.

La désignation de ces lots est établie ci-après; elle comprend pour chacun d'eux l'indication des parties privatives et une quote-part indivise des parties communes exprimée en millièmes.

Ces lots comprennent :

Parties communes
générales
(en 1.000èmes)

LOT NUMERO 01

Au rez de chaussée, porte sur rue
à droite de l'entrée de l'immeuble,

Un local comprenant :
Trois bureaux,
Cuisine,

Droit aux water-closet situés dans
la cour en commun avec les lots 02 et 03.

et les cent soixante quatorze
millièmes des parties communes générales, ci..

174

LOT NUMERO 02

Au rez de chaussée, porte sur rue
immédiatement à gauche de l'entrée de
l'immeuble,

Un local à usage de bureau ,

Droit aux water-closet situés dans
la cour en commun avec les lots 01 et 03.

et les vingt sept millièmes des
parties communes générales, ci

27

LOT NUMERO 03

Au rez de chaussée, porte sur rue
(deuxième porte, par rapport à l'entrée
de l'immeuble, à gauche de celle-ci)

Un local commercial comprenant :

Boutique,
arrière boutique,
cuisine,

Droit à la jouissance privative d'un
jardin sur l'arrière.

Remise au fond du jardin

Droit aux water-closet situés dans
la cour, en commun avec les lots 01 et 02.

Le tout figurant sous teinte bleue
au plan de référence, ci-annexé.

et les cent soixante deux millièmes
des parties communes générales, ci

162

A reporter

363/1.000°

Parties communes
générales
(en 1.000èmes)

Report 363/1.000°

LOT NUMERO 04

Au premier étage, porte à gauche
sur le palier,

Un appartement sur rue et cour
comprenant : une entrée, une salle à manger,
une chambre, une pièce, une cuisine, une
salle de bains avec wc, balcon et débarras
sur balcon .

et les cent soixante dix sept
millièmes des parties communes générales, ci.. 177

LOT NUMERO 05

Au premier étage , porte en face
sur le palier,

Un studio sur rue comprenant:
une cuisine, une chambre, salle d'eau avec wc,
et les quatre vingt quinze
millièmes des parties communes générales, ci.. 95

LOT NUMERO 06

Au premier étage, porte à droite
sur le palier,

Un studio sur cour comprenant :
une cuisine, une chambre, salle d'eau avec wc,
et les quatre vingt millièmes des
parties communes générales, ci 80

LOT NUMERO 07

Au deuxième étage, porte à gauche
sur le palier,

Un studio mansardé sur rue et cour
comprenant : une salle à manger avec coin
cuisine, une chambre, salle d'eau avec wc,
rangements.

et les cent cinq millièmes des
parties communes générales , ci 105

A reporter 820/1.000°

M= Michel GALAN
et J.-F. VAN DER EECKEN
Notaires Associés
47, rue Jean-Bonal
LA GARENNE-COLOMBES
92250

	Parties communes générales (en 1.000èmes)
Report	820/1.000°
<u>LOT NUMERO 08</u>	
Au deuxième étage, porte en face sur le palier,	
Un studio sur rue comprenant : une chambre, une cuisine, salle d'eau avec wc, et les quatre vingt six millièmes des parties communes générales, ci.....	
	86
<u>LOT NUMERO 09</u>	
Au deuxième étage, porte à droite sur le palier,	
Un studio sur cour comprenant: une chambre, une cuisine, salle d'eau avec wc, et les soixante dix sept millièmes des parties communes générales , ci	
	77
<u>LOT NUMERO 10</u>	
Au sous sol, porte à gauche au fond du couloir,	
Une cave . et les onze millièmes des parties communes générales ci.....	
	11
<u>LOT NUMERO 11</u>	
Au sous sol, porte face au fond du couloir ,	
Une cave . et les six millièmes des parties communes générales ci.....	
	6
TOTAL DES PARTIES COMMUNES GENERALES	1.000/1.000°

P L A N S

Sont demeurés annexés aux présentes après mention et après avoir été certifiés véritables par le requérant ,

les plans établis par géomètre-expert à ASNIERES (Hauts de Seine) 19 rue des champs, figurant la division par lots, telle qu'indiquée ci-dessus de l'immeuble objet des présentes.



TABLEAU RECAPITULATIF

de l'état descriptif de division concernant l'immeuble
à COLOMBES - 18 rue du Commerce
cadastré section AZ n° 233

établi par acte de l'Office Notarial de LA GARENNE COLOMBES

en date du 05 Janvier 1995.

L'état descriptif de division est résumé dans le tableau récapitulatif ci-après, conformément à l'article 71 du décret numero 55-1350 du 14 octobre 1955.

LOTS	SITUATION			NATURE	QUOTE PARTS
	Bat	Esc	Niv		
01	Batiment Unique	Escalier Unique	RdC	Local	174
02			RdC	Local	27
03			RdC	Local commercial + jardin+remise	162
04			1er	Appartement + balcon	177
05			1er	Studio	95
06			1er	Studio	80
07			2ème	Studio	105
08			2ème	Studio	86
09			2ème	Studio	77
10			S/S	Cave	11
11			S/S	Cave	6
TOTAL DES QUOTE-PARTS DES PARTIES COMMUNES GENERALES					1.000

M^{re} Michel GALAN
et J.-F. VAN DER EECKEN
Notaires Associés
47, rue Jean-Bonal
LA GARENNE-COLOMBES
92250

DEUXIEME PARTIE

PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES

I- DEFINITION DES "PARTIES COMMUNES "

Constituent des parties communes celles affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les co-propriétaires ou de plusieurs d'entre eux ; elles comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative et pour autant que les éléments ci-après décrits existent dans l'immeuble :

- La totalité du sol bâti et non bâti du terrain ;
- les clôtures, haies et murs séparatifs en tant qu'ils dépendent de la co-propriété ;
- Les passages, voies de circulations et dégagements ;
- Les jardins et espaces intérieurs avec leurs plantations et leurs équipements ;
- Les fondations, les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité des bâtiments : piliers et poteaux de soutien, éléments horizontaux de charpente, ...
- Les planchers à l'exclusion des revêtements des sols et des plafonds des parties privatives ;
- Les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité à l'exclusion des revêtements intérieurs, des fenêtres et des portes des parties privatives ; les murs porteurs ou non, les couvertures, les charpentes, poutres et solives ; toutes les terrasses accessibles ou non accessibles même si elles sont affectées à l'usage exclusif d'un seul propriétaire ;
- Les fenêtres et châssis éclairant les escaliers, couloirs, combles et autres parties communes ; les portes d'entrée des bâtiments et des sous-sols ; les portes donnant accès aux dégagements et locaux communs ;
- Les ornementsations, décorations et éléments extérieurs des façades, y compris les balcons, loggias et assimilés, même si ceux-ci sont affectés à l'usage exclusif d'un seul co-propriétaire ;
- Les conduites, canalisations, tuyauteries, prises d'air, conduits de fumée ou de ventilation, réseaux de toutes natures avec leurs coffres, gaines et accessoires (têtes et souches de cheminées, branchements, ...), y compris les parties y afférentes qui traversent les locaux privatifs, et encore qu'ils puissent ne desservir qu'un seul local privatif (à l'exclusion des seuls branchements et raccordement particuliers à un seul et même local privatif) ;

- Les gouttières, chéneaux, tuyaux de descente, canalisations d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées ; les canalisations et tuyaux de tout à l'égout ;
 - Les colonnes et canalisations d'eaux, de gaz, d'électricité les branchements communs d'eau, de gaz, d'électricité, d'égouts ...
 - Les réseaux d'assainissement avec leurs accessoires ;
 - Les halls et couloirs d'entrée, les escaliers, cages d'escalier et leurs paliers (à l'exclusion des portes palières des locaux privatifs), les accès, couloirs et dégagements des caves sous-sols et tous les dégagements communs ;
 - Les entrées, rampes d'accès et de sortie des garages et, s'il y a lieu, leurs systèmes de fermetures, appareillages et accessoires ; les aires de circulation des garages ;
 - Les installations de chauffage central et de fournitures d'eau chaude ainsi que leurs accessoires (chaufferie, cuves à combustibles, canalisations d'eau, circuits électriques, ...) à l'exclusion des radiateurs et des canalisations se trouvant à l'intérieur de chaque local privatif et le desservant exclusivement ainsi qu'à l'exclusion des éléments se rattachant à l'installation d'eau chaude se trouvant à l'intérieur de chaque local privatif et affectés à son service exclusif ;
 - Les ascenseurs et leurs accessoires ;
 - Les antennes collectives de radio et de télévision et leurs câbles de distribution, mais non compris les prises dans les locaux privatifs ;
 - Les vides-ordures avec leurs locaux de réception, leurs gaines, leurs accessoires (à l'exclusion des vidoirs) ;
 - Les compteurs généraux d'eau, de gaz, d'électricité ;
 - Le transformateur à moins qu'il ne soit la propriété d'Electricité de France ;
 - Les postes d'eau communs et les canalisations correspondantes ;
 - les water-closet dans la cour ;
 - Les installations des ventilations mécaniques avec leurs accessoires ; les installations et appareils de défense contre l'incendie ;
- et, en général, les éléments, installations, appareils de toutes natures et leurs accessoires affectés à l'usage ou à l'utilité de l'ensemble ou de plusieurs des co-propriétaires, y compris leurs emplacements (à l'exclusion de ceux situés à l'intérieur de chaque local privatif et destinés à son service exclusif, le tout à défaut d'autres conventions) ;

- Les locaux abritant les éléments d'équipement communs ;
- Les locaux destinés au service d'entretien et de gardiennage
- Les locaux divers destinés aux services communs, tels que locaux des poubelles, garages pour bicyclettes et voitures d'enfants ;
- En général, les accessoires des parties communes, leurs parties vitrées et mobiles, leurs éléments d'équipement : installations d'éclairage, glaces, décorations, tapis, paillassons (non compris, éventuellement), les tapis-brosses sur les paliers d'entrées des appartements qui seront "parties privatives") ;

II - DEFINITIONS DES "PARTIES PRIVATIVES"

Les parties privatives sont constituées par les locaux et espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division, sont compris dans la composition d'un lot et, comme tels, sont affectés à son usage exclusif et particulier.

Elles comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative et pour autant que les éléments ci-après décrits existent :

- Les carrelages, dalles ou parquets et, en général, tous revêtements de sol ;
- Les plafonds (ou les faux plafonds) et les planchers (à l'exception de leurs gros oeuvres et structures qui dépendent des "parties communes") ;
- Les cloisons intérieures avec leurs portes ;
- Les portes palières, les fenêtres, les 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 devantures et vitrines, les stores et rideaux de fer ainsi que leurs accessoires ;
- Les barres d'appui des fenêtres, les gardes-corps des balcons, terrasses, loggias et assimilés ainsi que le revêtement de ces derniers (à l'exclusion des parties en béton, pierres ou briques) ;
- Les enduits intérieurs des murs et des cloisons, quels qu'ils soient ;
- 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 sanitaires ;
- Les installations des cuisines ;
- Les installations de chauffage et d'eau chaude se trouvant à l'intérieur de chaque local privatif et destinées à son usage exclusif ;
- Tous les accessoires des parties privatives (serrurerie,

robinetterie, ...), les placards et penderies ; tout ce qui concourt à l'aménagement et à la décoration intérieure ;

- Et en résumé, tout ce qui, étant à usage privatif, est inclus à l'intérieur des locaux privatifs.

III - DISPOSITIONS DIVERSES

Par exception aux principes précédemment énoncés :

- Quand elles ne font pas partie du gros-oeuvre, les cloisons séparatives des locaux privés sont mitoyennes entre les co-propriétaires voisins ;

- Il est précisé que les loggias, balcons, terrasses, même s'ils sont en tout ou partie réservés à l'usage exclusif d'un co-propriétaire, conformément aux spécifications du présent règlement, n'en sont pas moins des parties communes.

TROISIEME PARTIE
CONDITIONS D'USAGE DE L'IMMEUBLE

I - DESTINATION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble est destiné à l'usage d'habitation ;

Toutefois les locaux actuellement à usage commercial et de bureaux pourront conserver cette affectation.

II - USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

Principe. - Chacun des co-propriétaires aura le droit de jouir comme bon lui semble des parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres co-propriétaires 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.

Occupation. - Les appartements ne pourront être occupés que bourgeoisement.

L'exercice de professions libérales y est toutefois toléré à condition de ne pas nuire à la bonne tenue et à la tranquillité de l'immeuble ; mais il est interdit d'y installer des bureaux commerciaux ou administratifs.

Les locaux actuellement à usage commercial pourront être utilisés pour l'exercice de n'importe quel commerce à la condition que l'activité exercée ne nuise pas à la tranquillité des autres occupants ni à la solidité ou à la sécurité de l'immeuble.

Les garages, s'il en existe, ne pourront servir qu'au remisage des automobiles particulières.

Bruits - Tranquillité de l'immeuble. - Les co-propriétaires 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.

Tous bruits ou tapages nocturnes sont formellement interdits.

L'usage des appareils de radio et de télévision, des électrophones et magnétophones est autorisé sous réserve de l'observation des règlements administratifs et à la condition que le bruit en résultant ne soit pas perceptible par les voisins.

La présence d'animaux malfaisants, malodorants, malpropres ou criards est également interdite.

Locations. - Les co-propriétaires pourront louer leurs appartements comme bon leur semblera, à la condition que les locataires soient de bonne vie et moeurs et qu'ils respectent les prescriptions du présent règlement ainsi que la destination de l'immeuble.

Harmonie de l'immeuble. - Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres et fermetures extérieures, les gardes-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons, loggias, terrasses, ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture, être modifiés, si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée générale des co-propriétaires.

La pose de stores et fermetures extérieures est autorisée, sous réserve que la teinte et la forme soient celles choisies par le syndic de la co-propriété avec l'approbation de l'assemblée générale des co-propriétaires.

Aucun aménagement ni aucune décoration ne pourront être apportés par un co-propriétaire aux balcons, loggias, terrasses qui, extérieurement, rompraient l'harmonie de l'immeuble.

Les tapis-brosses, s'il en existe sur les paliers d'étages, quoique fournis par chaque co-propriétaire, devront être d'un modèle uniforme agréé par le syndic.

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des co-propriétaires, et notamment les portes donnant accès aux parties privatives, les fenêtres et, s'il y a lieu, volets, persiennes, stores et jalousies.

Utilisation des fenêtres et balcons. - Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres ou balcons.

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, 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 devra jamais être jeté dans la rue ou dans les parties communes de l'immeuble ni eau, ni débris ou immondices quelconques.

Les règlements de police devront être observés pour battre ou secouer les tapis et chiffons de nettoyage.

Antennes. - L'installation d'antennes individuelles extérieures est interdite. Le raccordement à l'antenne collective devra être effectué aux frais de chaque propriétaire.

Enseignes - Plaques. - Toute installation d'enseigne, réclame, panneau ou affiche quelconque sur la façade des bâtiments est interdite. Toutefois, les co-propriétaires ou occupants des locaux commerciaux pourront apposer une enseigne à la condition expresse de se conformer aux lois, règlements et usages et de ne pas apporter de troubles dans la jouissance des autres lots ni de porter atteinte à l'harmonie de l'immeuble.

Il ne pourra être posé une plaque sur la porte palière. Les plaques devront être d'un modèle uniforme indiqué par le syndic.

Les personnes exerçant une profession libérale pourront apposer, dans le vestibule d'entrée, une plaque faisant connaître au public leur nom, profession et situation de l'appartement où elles exercent leur activité. Le modèle de cette plaque est fixé par le syndic qui détermine l'emplacement où elles peuvent être apposées.

Réparations et entretien (accès des ouvriers). - Les co-propriétaires devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations ou des travaux d'entretien qui seraient nécessaires aux parties communes quelqu'en soit la durée et, si besoin est, livrer accès au syndic, aux architectes, entrepreneurs, techniciens et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux.

Libre accès. - Encas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clefs de son appartement à une personne résidant effectivement dans la commune de la situation de l'immeuble. L'adresse de cette personne devra être portée à la connaissance du syndic. Le détenteur des clefs sera autorisé à pénétrer dans l'appartement en cas d'urgence.

Entretien des canalisations d'eau et robinetterie. - Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasses de cabinets d'aisance devront être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées dans 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.

Radiateurs. - Le propriétaire d'un local chauffé à partir d'une installation collective ne pourra, sans l'autorisation du syndic, remplacer les radiations se trouvant dans son lot par des appareils augmentant la surface de chauffe, ni augmenter le nombre de ces radiateurs.

En cas d'autorisation, la quote-part de charges de chauffage afférente au lot concerné sera modifiée en conséquence.

Chauffage. - Ne peuvent être utilisés que les appareils de chauffage individuel conformes à la réglementation et compatibles avec la contexture de l'immeuble. Toutefois, l'utilisation des poêles à combustion lente est interdite.

Ramonage. - Les conduits de fumée et les appareils qu'ils desservent devront être ramonés suivant les règlements en usage.

Chaque co-propriétaire sera responsable de tous les dégâts occasionnés à l'immeuble par un feu de cheminée qui se serait déclaré dans ses locaux. Dans ce cas, les travaux de réparation ou de reconstruction devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte désigné par le syndic.

Modifications. - Chaque co-propriétaire pourra, sous sa responsabilité et dans la limite des lois et règlements, 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 ces travaux.

Le co-propriétaire devra aviser préalablement le syndic de ces travaux : celui-ci pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte du syndicat. Dans ce cas, les honoraires de l'homme de l'art seront à la charge du co-propriétaire faisant exécuter les travaux.

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 celle des murs et de ne pas détériorer ou lézarder les plafonds.

Responsabilité. - Tout co-propriétaire restera responsable à l'égard des autres co-propriétaires des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence ou celle des personnes dont il doit répondre ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

III - USAGE DES PARTIES COMMUNES

Chacun des co-propriétaires usera librement des "parties communes" suivant leur destination, mais sans faire obstacle aux droits des autres co-propriétaires.

Aucun des co-propriétaires ou occupants de l'immeuble ne pourra encombrer les entrées, les vestibules, paliers et escaliers, cours et autres endroits communs, ni laisser séjourner quoi que ce soit sur ces parties de l'ensemble.

Les vestibules d'entrée ne pourront en aucun cas servir de garages de bicyclettes, de motocyclettes ou de voitures d'enfants.

S'il existe un ascenseur les personnes l'utilisant devront se conformer aux dispositions d'usage, et, spécialement, veiller à la fermeture des portes palières, il ne pourra en être fait usage pour monter les approvisionnements, quels qu'ils soient ; les fournisseurs et ouvriers appelés à effectuer des travaux ne pourront non plus l'utiliser.

Les tapis des escaliers, s'il en existe, pourront être enlevés tous les ans eniété, pendant une période de trois mois, pour le battage, sans que les co-proprétaires (et les locataires s'il en existe) puissent réclamer une indemnité quelconque.

Les livraisons dans l'immeuble, de provisions, matières sales ou encombrantes, ... devront être faites le matin avant dix heures.

Il ne devra être introduit dans l'immeuble aucune matière dangereuse, insalubre ou malodorante.

D'une manière générale, les co-proprétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent ou qui pourront grever la propriété.

Chaque co-proprétaire sera personnellement responsable des dégradations faites aux parties communes, et, d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif des parties communes ou d'une utilisation non conforme à leur destination, que ce soit par son fait, par le fait de son locataire, de son personnel ou des personnes se rendant chez lui.

Jouissance privative ou précaire de certaines parties communes

Dans le cas où deux ou plusieurs lots contigus donnant sur un même couloir de distribution ou un même dégagement, appartiendraient à un même copropriétaire, celui-ci disposerait librement de la partie du couloir ou de dégagement ne desservant que ces lots .

Il aurait en particulier, le droit de faire installer une porte séparant la portion attribuée et les autres parties communes .

Les propriétaires ayant opéré les transformations visées aux alinéas précédents, auront ainsi la jouissance de ladite partie de couloir ou dégagement desservant leurs locaux, partie éventuellement délimitée par les portes palières de ceux-ci et la portecommune créée par eux .

Les éléments dont les propriétaires auront ainsi la jouissance seront considérés comme des parties privatives, jusqu'au rétablissement visé ci-après .

En contrepartie, les propriétaires de lots qui auront usé de la faculté ci-dessus, devront effectuer, lors de l'installation de la porte commune éventuelle (laquelle sera semblable aux portes palières) toutes les réparations nécessaires au palier restant commun ou à l'escalier, en particulier celles concernant la peinture, et jusqu'au rétablissement visé à l'alinéa suivant, supporteront toutes les charges d'entretien de la partie qui leur sera donnée en jouissance. Ils souffriront sans indemnité, les accès nécessités par l'entretien de l'immeuble.

D'autre part, préalablement à toutes cessions séparées des lots dont les locaux auront donné, éventuellement lieu, à l'installation d'une porte palière commune, le propriétaire devra rétablir dans son état primitif le palier ou le couloir ou dégagement duquel ou d'une partie duquel il avait la jouissance et, si besoin est, refaire la peinture de l'ensemble du palier ou du couloir ou dégagement, de façon à donner à celui-ci une présentation homogène.

Le droit de jouissance concédé en vertu de la clause ci-dessus ne donnera lieu à aucune modification de la répartition des charges en raison des dépenses supportées en contrepartie par le bénéficiaire et du fait qu'il n'apportera pas d'augmentation à la valeur relative des lots concernés.

L'exercice de ces droits est subordonné au respect de toutes réglementations administratives de sécurité et autres, ces droits pourront s'exercer notamment sur les parties de paliers représentées en hachuré aux plans des 1er et 2ème étages.

QUATRIEME PARTIE

CHARGES COMMUNES

Les dispositions qui suivent ont pour objet de définir les différentes catégories de charges et, pour chacune de ces catégories, de fixer les lots entre lesquels elles doivent être réparties et la quotité que devra en supporter chacun des lots.

I - CHARGES GENERALES

Définition

Les charges générales comprennent toutes celles qui ne sont pas considérées comme spéciales aux termes des articles ci-après et notamment sans que cette énonciation soit limitative :

Les impôts, contributions et taxes sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les parties communes de l'ensemble et même ceux afférents aux parties privatives, tant que le service des contributions directes ne les aura pas réparties entre les divers co-propriétaires.

Les honoraires du syndic et les frais nécessités par le fonctionnement du syndicat ;

Les honoraires de l'architecte pour l'entretien courant des parties communes générales ;

Salaires du gardien et de tous préposés à l'entretien des parties communes et des éléments à usage commun, ainsi que les charges sociales et fiscales et les prestations avec leurs accessoires, les frais d'assurance contre les accidents du travail et avantages en nature y afférents ;

Les frais d'éclairage, de nettoyage et d'entretien des parties communes ;

L'achat, l'entretien et le remplacement des poubelles ;

L'entretien et la réparation des locaux à usage commun, y compris, le cas échéant, le logement du concierge ou du gardien.

Les frais d'entretien, de réfection, de remplacement :

- des réseaux généraux de distribution d'eau, de gaz, d'électricité ;
- des réseaux d'égouts et d'assainissement ;

Le tout jusqu'à et non compris les raccordements et branchements particuliers à chacun des lots ;

M^{rs} Michel GALAN
et J.-F. VAN DER EECKEN
Notaires Associés
47, rue Jean-Bonal
LA GARENNE-COLOMBES
92250

Les primes, cotisations et frais occasionnés par les assurances concernant l'ensemble de la copropriété.

Les frais d'entretien, de réparation, de réfection, de reconstruction ou de remplacement concernant :

- les fondations et les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment ;
- les piliers et poteaux de soutien, planchers (à l'exclusion des revêtements des sols et des plafonds des parties privatives),
- les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité, à l'exclusion des portes et fenêtres des locaux privatifs, les murs, les couvertures des bâtiments, les charpentes, poutres et solives ; toutes les terrasses, accessibles ou non, encore qu'elles puissent être affectées à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire ;
- les fenêtres et châssis éclairant les escaliers, couloirs, combles et autres parties communes ; la porte d'entrée du bâtiment, les portes donnant accès aux couloirs des dégagements et locaux communs ;
- les ornements, décorations et éléments extérieurs des façades ;
- les balcons (et loggias) ou terrasses, même s'ils font l'objet d'un droit d'usage exclusif, sauf leur revêtement ;
- les conduits, canalisations, gaines et réseaux de toute nature (sauf les parties situées à l'intérieur d'un local et affectées à l'usage exclusif de celui-ci) ;
- les frais de ravalement des façades, auxquels s'ajoutent, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général ou d'une décision collective, les frais de nettoyage ou de peintures extérieures des fenêtres, de leurs fermetures et encore des garde-corps, balustrades, appuis extérieurs de chaque local privatif ;
- les frais d'entretien, de réparations, de réfection et, s'il y a lieu, de fonctionnement :
 - . des antennes collectives de radio et de télévision et de leurs câbles de distribution ;
 - . des halls d'entrée, des escaliers, des dégagements et circulations ;
 - . des locaux affectés au service commun.

Et généralement, les frais d'entretien, de réparations, de réfection des éléments, installations, appareils de toute nature (avec leurs accessoires et emplacements) et des locaux affectés spécialement à l'usage ou à l'utilité des propriétaires des appartements et locaux ne faisant pas l'objet d'une autre répartition aux termes du présent règlement.

Répartition

Les charges générales seront réparties entre les copropriétaires au prorata des quotes-parts de copropriété contenues dans les lots.

Toutefois, les copropriétaires qui aggraveraient les charges générales par leur fait, celui de leurs locataires ou des gens à leur service, supporteraient seuls les frais et dépenses ainsi occasionnés.

II - DEPENSES D'EAU FROIDE

Les charges d'eau froide comprennent le prix de l'eau froide consommée par la collectivité des copropriétaires.

Ces charges seront réparties entre tous les copropriétaires au prorata des tantièmes de copropriété affectés à leurs lots. En conséquence, elles seront comprises dans la répartition des charges générales.

Toutefois l'Assemblée Générale des copropriétaires statuant par voie de décision ordinaire pourra décider l'installation de compteurs individuels dans chacun des appartements et locaux de l'immeuble.

Leur coût s'ajoutera aux charges définies ci-dessus.

Les dépenses d'eau froide seront alors réparties entre les copropriétaires au prorata des consommations indiquées par les compteurs individuels dans leurs appartements et locaux.

La différence susceptible d'exister entre le total des consommations individuelles et celle relevée au compteur général de l'immeuble sera répartie au prorata des tantièmes de copropriété.

IV. CHARGES D'ESCALIER

A/ Définition

Les charges relatives à l'escalier comprennent :

- . les dépenses entraînées par le ravalement intérieur de la cage d'escalier et de ses paliers,
- . les réparations nécessitées par l'usure des marches d'escalier,
- . l'entretien, la réparation, et éventuellement le remplacement des tapis d'entretien (mais non ceux des portes palières qui sont personnels aux copropriétaires) .

B/ Repartition

Les charges énumérées ci-dessus seront réparties ainsi qu'il suit et exprimées en millièmes :

Lot numero 04.....	286/1.000èmes
Lot numero 05.....	153/1.000èmes
Lot numero 06.....	129/1.000èmes
Lot numero 07.....	169/1.000èmes
Lot numero 08.....	139/1.000èmes
Lot numero 09.....	124/1.000èmes
Total	1.000/1.000èmes

CHARGES DE CHAUFFAGE

A/ définition

Les frais de chauffage comprennent d'une part les frais de combustible, d'autre part les dépenses d'entretien de réparation et même de remplacement des installations du chauffage collectif, le coût de l'eau, celui de l'électricité consommée, les salaires du chauffeur et les charges sociales y afférentes.

B/ Repartition

Les frais de chauffage seront repartis entre les différents copropriétaires des lots ci-après, au prorata de la surface de chauffe dans chaque local, dans les proportions suivantes :

Lot numero 01	192/1.000èmes
Lot numero 02	31/1.000èmes
Lot numero 03	160/1.000èmes
Lot numero 04	171/1.000èmes
Lot numero 05	100/1.000èmes
Lot numero 06	86/1.000èmes
Lot numero 07.....	97/1.000èmes
Lot numero 08	86/1.000èmes
Lot numero 09	77/1.000èmes
total	1.000 /1.000èmes

En cas de modification des surfaces de chauffe, l'état de repartition sera modifié par les soins du syndic pour tenir compte des changements intervenus.

Les charges de chauffage collectif seront acquittées par les copropriétaires des locaux desservis par l'installation commune même s'ils se chauffent par leurs propres moyens ou s'ils déclarent ne pas vouloir être chauffés, ou en core s'ils sont temporairement absents au cours d'une campagne de chauffe.

Aucune exception ne sera admise à la contribution obligatoire des copropriétaires dans les dépenses d'entretien de fonctionnement, de réparations ou de remplacement de matériel, même en cas d'absence pendant une ou plusieurs campagnes de chauffe consécutives, quel qu'en soit le nombre.

Les dépenses de chauffage afférentes aux parties communes de l'immeuble, calculées au prorata de la surface de chauffe de ces parties communes, constitueront des charges générales.

REGLEMENT DES CHARGES

Un budget prévisionnel est établi dans les six premiers mois de chaque année.

Pour permettre au syndic de faire face au paiement des charges communes, chaque co-propiétaire devra verser au syndic une avance de trésorerie permanente dont le montant est fixé par l'assemblée générale.

Le syndic pourra, en outre, exiger le versement des provisions déterminées par l'article 35 du décret du 17 Mars 1967.

Des provisions spéciales destinées à permettre l'exécution des décisions de l'assemblée générale, comme celle de procéder à l'exécution des travaux d'amélioration prévus aux chapitres III et IV de la loi du 10 Juillet 1965, dans les conditions qui seront fixées par décision de ladite assemblée. En outre, le syndic pourra, en cas de réalisation d'urgence de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, demander le versement d'une provision de ces travaux, sans délibération préalable de l'assemblée générale, mais après avoir pris l'avis du conseil syndical, s'il en existe un.

Le compte des dépenses communes sera établi une fois par an, dans les six mois suivant l'année écoulée ; toutefois, le syndic pourra présenter des comptes trimestriels ou semestriels dont le règlement aura lieu dans la quinzaine de leur présentation.

Le règlement des charges communes, s'il est opéré semestriellement ou trimestriellement, ne pourra, en aucun cas, être imputé sur la provision versée, laquelle devra rester intacte ; le paiement des charges n'emporte pas l'approbation des comptes qui reste du ressort de l'assemblée générale.

Tout règlement devra avoir lieu dans la quinzaine de l'envoi du compte ou de l'appel de fonds.

Toute somme due porte intérêt au profit du syndicat au taux légal à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au co-propiétaire défaillant. D'autre part, les autres co-propiétaires devront faire l'avance nécessaire pour parer aux conséquences de cette défaillance.

Les dispositions qui précèdent ne font pas obstacle à l'exercice des sûretés légales et ne valent pas accord de délai de paiement. Tous les frais et honoraires quelconques exposés pour le recouvrement des sommes dues par un co-propiétaire resteront à la charge du débiteur.

Les co-propiétaires qui aggraveront par leur fait, celui de leurs locataires ou celui des personnes à leur service, les charges communes, supporteront seuls les frais qui seraient ainsi occasionnés.

M^{re} Michel GALAN
et J.-F. VAN DER ECKEN
Notaires Associés
47, rue Jean-Bonaf
LA GARENNE-COLOMBES
92250

Les obligations de chaque co-propriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat, lequel, en conséquence, pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants.

En cas d'indivision ou de démembrement de la propriété d'un lot, les indivisaires comme les nus-proprétaires et usufruitiers seront solidairement tenus de l'entier paiement des charges afférentes à ce lot.

CINQUIEME PARTIE

ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

Les co-propriétaires sont constitués en un syndicat (régi par la loi 65-557 du 10 Juillet 1965 et le décret n° 67-223 du 17 Mars 1967) dont le siège est dans l'immeuble.

L'assemblée générale des co-propriétaires pourra décider de donner au syndicat la forme coopérative.

Les décisions du syndicat sont prises en assemblées générales des co-propriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic placé sous le contrôle d'un conseil syndical.

Conseil syndical. - En vue d'éclairer la collectivité des co-propriétaires sur les questions concernant la co-propriété, d'assister le syndic et de contrôler sa gestion, il est créé un conseil syndical, régi par la loi 65-557 du 10 Juillet 1965 et le décret n° 67-223 du 17 Mars 1967.

Les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale à la majorité des voix de tous les co-propriétaires.

Ils peuvent être révoqués à tout moment par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

Les membres du conseil syndical sont nommés pour trois ans. Ils sont rééligibles.

Le conseil syndical statuant à la majorité élit son président parmi ses membres.

Les fonctions de président et de membre de conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération.

Les attributions et pouvoirs du conseil syndical sont ceux qui lui sont conférés par les articles 21 de la loi du 11 Juillet 1965 et 26 du décret du 17 Mars 1967.

Les délibérations du conseil syndical sont constatées par des procès-verbaux.

M^{re} Michel GALAN
et J.-F. VAN DER ECKEN
Notaires Associés
47, rue Jean-Bonal
LA GARENNE-COLOMBES
92230

Les procès-verbaux inscrits sur un registre ouvert à cet effet, sont signés par les membres du conseil ayant assisté à la réunion.

Syndic. - Le syndic est nommé par l'assemblée générale des copropriétaires pour une durée de trois années, à la majorité des voix de tous les copropriétaires. Il peut être révoqué à tout moment dans les mêmes conditions.

©AVOVENTES.FR

est nommé syndic provisoire jusqu'à la première assemblée générale qui nommera le syndic définitif.

Le syndic est chargé :

- 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 dudit immeuble ;
- de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice.

D'une manière générale, le syndic est investi des pouvoirs qui lui sont conférés par la loi du 10 Juillet 1965 et, notamment, par l'article 18 de cette loi, ainsi que par le décret du 17 Mars 1967.

Assemblées générales. - La réunion de tous les copropriétaires formant le syndicat constitue l'assemblée générale. Cette assemblée contrôle l'administration et la gestion de l'immeuble ; elle prend toutes décisions utiles dans le cadre des dispositions des articles 24 à 26 de la loi du 10 Juillet 1965. Ses décisions obligent l'ensemble des copropriétaires.

Cette assemblée se tient, sur convocation du syndic, chaque fois que les circonstances l'exigent et au moins une fois par an. En outre, le syndic doit convoquer l'assemblée générale chaque fois que la demande lui en est faite par lettre recommandée, soit par le conseil syndical, soit par les copropriétaires représentant ensemble au moins le quart des tantièmes de copropriété ; faute par le syndic de le faire dans un délai de huit jours, les convocations seront valablement envoyées par le président du conseil syndical, s'il en existe un.

Convocations. - Les convocations sont adressées par lettres recommandées, avec demande d'avis de réception ou remise contre récépissé, au moins quinze jours avant la date prévue. Elles de-

vront comporter l'indication des lieu, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour qui précisera les questions soumises à la délibération de l'assemblée.

Elles 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.

Sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

1°- Lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes, le compte des recettes et des dépenses de l'exercice écoulé, un état des dettes et des créances et de la situation de la trésorerie, ainsi que, s'il existe un compte bancaire ou postal séparé, le montant du solde de ce compte.

2°- Le budget prévisionnel accompagné des documents prévus au 1° ci-dessus, lorsque l'assemblée est appelée à voter les crédits du prochain exercice ;

3°- Le projet de règlement de co-propriété, de l'état descriptif de division, de l'état de répartition des charges ou le projet de modification, d'édits actes, lorsque l'assemblée est appelée, suivant le cas, à établir ou à modifier ces actes.

4°- Les conditions essentielles du contrat proposé, lorsque l'assemblée est appelée à approuver ou à autoriser une transaction, un devis ou un marché pour la réalisation de travaux ou l'un des contrats visés aux articles 25 d, 26 a de la loi du 10 Juillet 1965 et aux articles 29 et 39 du décret du 17 Mars 1967.

5°- Le projet de résolution, lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions visées aux articles 18 (4° tiret de l'alinéa 1 et aliéna 2), 25 a et b, 30 (alinéas 1er et 2) 35 et 37 (alinéas 3 et 4) et 39 de la loi du 10 Juillet 1965, ou à autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice.

6°- 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.

Représentation.- Chaque co-propriétaire peut se faire représenter par un mandataire de leur choix, que ce dernier soit ou non membre du syndicat ; celui-ci peut être, soit permanent, soit désigné spécialement pour une assemblée. Cette représentation sera réglée par les articles 22 et 23 de la loi du 10 Juillet 1965.

Tenue des assemblées.- Il sera dressé pour chaque assemblée une feuille de présence signée par tous les co-propriétaires ou leur mandataire et arrêtée par le président de l'assemblée ; les pouvoirs y seront annexés.

L'assemblée générale élit son président.

Le syndic assure le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée générale.

Il est établi un procès-verbal des délibérations de chaque assemblée qui est signé par le président par le secrétaire et par les membres du bureau ; le procès-verbal comporte le texte de chaque délibération. Il indique le résultat de chaque vote et précise les noms des co-propriétaires qui se sont opposés à la décision de l'assemblée, de ceux qui n'ont pas pris part au vote et de ceux qui se sont abstenus.

Sur la demande d'un ou plusieurs co-propriétaires opposants, le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par eux sur la régularité des délibérations. Les procès-verbaux

des séances sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet. Les copies ou extraits des procès-verbaux sont certifiés conformes par le syndic.

Quorum. Majorité. - Chaque co-propriétaire dispose d'autant de voix qu'il possède de tantièmes de co-propriété. Toutefois lorsqu'un co-propriétaire possède plus de la moitié des quotes-parts de propriété des parties communes appartenant à l'ensemble des co-propriétaires, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres co-propriétaires.

Les assemblées des co-propriétaires ne peuvent valablement délibérer qu'aux conditions de quorum et majorité des articles 24 et suivants de la loi du 10 Juillet 1965.

Votes particuliers. - Chaque fois que la question mise en discussion concernera les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble à la charge de certains co-propriétaires seulement ou les dépenses d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, seuls les co-propriétaires intéressés prendront 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.

SIXIEME PARTIE

DISPOSITIONS DIVERSES

1 - Mutation de propriété

En cas de mutation entre vifs à titre onéreux, les parties seront tenues de remplir les formalités prévues par l'article 20 de la loi du 10 Juillet 1965. 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-proprieté, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits, est notifié au syndic dans les conditions de l'article 6 du décret du 17 Mars 1967.

En cas de mutation d'un lot à titre onéreux, le nouveau propriétaire sera tenu, à l'égard du syndic, au paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, alors même qu'elles seraient destinées au règlement de travaux, fournitures ou prestations engagées ou exécutées antérieurement à la mutation. Le précédent propriétaire restera tenu du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de mutation.

Faute par lui d'avoir avisé le syndic de la mutation intervenue l'acquéreur serait solidairement débiteur avec le cédant, sans bénéfice de discussion, de toutes sommes afférentes au lot cédé et restant dues au syndicat au jour de la mutation.

En cas de mutation par décès, les héritiers devront, dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé de régler la succession. Les obligations de chaque co-propriétaire étant indivisibles à l'égard du syndicat, celui-ci pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants.

2 - Modification des lots

Les co-propriétaires pourront échanger entre eux des éléments détachés de leurs lots ou en céder aux co-propriétaires voisins, ou encore diviser leurs locaux en plusieurs lots. Ils auront la faculté de modifier en conséquence les quotes-parts de parties communes et des charges de toute nature afférentes aux locaux en question, à la condition que le total reste inchangé.

Toutefois, en cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot, la nouvelle répartition des charges entre ces fractions sera, par application de l'article 11 de la loi du 10 Juillet 1965, soumise à l'approbation de l'assemblée.

Tout co-propriétaire de plusieurs lots jouira de la faculté de modifier la composition de ces lots, mais sous les mêmes conditions.

Toute modification 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.

Dans l'intérêt commun des co-propriétaires ou de leurs ayants-cause, il est stipulé qu'au cas où l'état descriptif de division ou le règlement de co-propriété viendraient à être modifiés, une expédition de l'acte modificatif rapportant la mention de publicité foncière devra être remise :

- au syndic ;
- au notaire détenteur de l'original des présentes ou à son successeur, pour en être effectué le dépôt ensuite de celles-ci au rang de ses minutes ;

Tous les frais en conséquence seront à la charge du ou des co-propriétaires ayant réalisé les modifications.

3 - Assurance

Le syndicat sera assuré contre les risques suivants :

1°- l'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts causés par l'électricité et le gaz, les dégâts des eaux (avec renonciation au recours contre les co-propriétaires, occupants ou contre les locataires et autres occupants).

2°- Le recours des voisins et le recours des locataires ou occupants.

3°- La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par les parties communes et éléments d'équipement commun par les personnes dont le syndicat doit répondre et par les objets placés sous sa garde.

Les ascenseurs, s'il en existe, feront l'objet d'une assurance spéciale contre les dommages causés aux tiers.

L'assemblée générale pourra toujours décider toutes assurances relatives à d'autres risques.

En application des dispositions qui précèdent, l'immeuble fera l'objet d'une police globale multirisques couvrant les parties tant privatives que communes. Les surprimes consécutives à l'utilisation ou à la nature particulière de certaines parties privatives ou parties communes spéciales incomberont aux seuls co-propriétaires concernés.

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 co-propriétaires intéressés à qui incomberont le paiement des primes correspondantes.

L'assemblée générale ou les co-propriétaires intéressés, décideront notamment du chiffre des risques à assurer et du choix de la ou des compagnies. Les polices seront signées par le syndic en exécution des décisions prises.

Chaque co-propriétaire sera tenu d'assurer en ce qui concerne son propre lot, le mobilier y contenu et le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion du gaz, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux. Il devra imposer à ses locataires l'obligation d'assurer leurs risques locatifs et leurs responsabilités vis à vis des autres co-propriétaires et des voisins. Les assurances ci-dessus devront être souscrites auprès de compagnies agréées par le CREDIT FONCIER DE FRANCE. Le syndic pourra en demander justification ainsi que du paiement de la prime.

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront encaissées par le syndic en présence d'un des co-propriétaires désigné par l'assemblée générale à charge par le syndic d'en effectuer le dépôt en banque dans des conditions à déterminer par cette assemblée.

Les indemnités de sinistre seront, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par privilège aux réparations ou à la reconstruction.

Au cas où il serait décidé de ne pas reconstituer le bâtiment ou l'élément d'équipement sinistré, les indemnités allouées en vertu des polices générales seront réparties entre les co-propriétaires qui, en cas de reconstruction, en auraient supporté les

charges et dans les proportions où elles leur auraient incombé, le tout sous réserve du droit d'opposition entre les mains de l'assureur prévu à l'article L. 121-13 du Code des Assurances en faveur des créanciers inscrits.

4 - Améliorations

Les questions relatives aux améliorations sont soumises aux dispositions des articles 30 à 34 de la loi du 10 Juillet 1965 modifiée et à celles du décret du 17 Mars 1967 modifié pris pour son application.

Il est simplement rappelé ici que l'assemblée générale des co-propriétaires statuant à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix, peut, et à condition qu'elles soient conformes à la destination de l'immeuble, décider toutes améliorations, telle que la transformation d'un ou 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.

Il est précisé que dans le cas où, en application des dispositions de l'article 33 de la loi du 10 Juillet 1965, un intérêt serait versé au syndicat par les co-propriétaires payant par annuité, cet intérêt devra bénéficier aux autres co-propriétaires qui, ne profitant pas du différé de paiement, se trouveront ainsi avoir fait l'avance des fonds nécessaires à la réalisation des travaux.

5 - Surélévations - Additions

La surélévation ou la construction de bâtiments 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 co-propriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever.

Les co-propriétaires qui subiraient un préjudice par suite de l'exécution des travaux de surélévation en raison, soit d'une diminution définitive de la valeur de leurs lots, 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 co-propriétaires et répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

6 - Reconstruction

En cas de destruction totale ou partielle, l'assemblée générale des co-propriétaires dont les lots composent le bâtiment sinistré, peut décider, à la majorité des voix de ces co-propriétaires la reconstruction de ce bâtiment ou la remise en état de la partie endommagée.

ORIGINE DE PROPRIETE

Du chef de la société "COLOMBES-COMMERCE 18 "

L'immeuble sus désigné appartient à la société civile
par suite de l'acquisition qu'elle en a
moyennant le prix de 293.500 Francs

suivant contrat reçu par Me GALAN notaire à LA GARENNE
COLOMBES le 31 décembre 1975 publié au 2ème bureau des hypothèques
de NANTERRE le 30 janvier 1976 volume 1700 numero 19

©AVOVENTES.FR

le prix de cette acquisition a été payé comptant en
partie au moyen de deniers provenant d'un emprunt remboursé depuis.
L'inscription qui avait été prise à la garantie de cette créance
s'est trouvée périmée faute de renouvellement.

L'état délivré sur la publication de cet acte du chef
du vendeur et précédent propriétaire , était négatif
de toute inscription saisie, publication et mention .

©AVOVENTES.FR

L'immeuble ci-dessus désigné appartenait en propre
à , pour l'avoir acquis , alors qu'elle était
veuve de ,
moyennant le prix de 120.000 Francs qui a été payé
comptant,

suivant contrat reçu par Me CLARY notaire à PARIS le
27 novembre 1970 publié au 2ème bureau des hypothèques de NANTERRE
le 13 janvier 1971 volume 9 numero 14

©AVOVENTES.FR

L'état délivré sur la publication de cet acte n'a pas
été représenté au notaire associé soussigné .

Me Michel GALAN
et J.-F. VAN DER EECKEN
Notaires Associés
47, rue Jean-Bonafant
LA GARENNE-COLOMBES
92250

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

L'immeuble ci-dessus appartenait à ainsi qu'il va être expliqué .

du chef de la communauté

Originairement ; il dépendait de la communauté ayant existé entre lui-même et , savoir :

.Les constructions pour les avoir fait édifier au cours et pour le compte de leur communauté,

.Le terrain par suite de deux acquisitions qu'ils en ont faites également au cours et pour le compte de leur communauté, savoir :

- la première relative à une parcelle d'une contenance de 64 M² lieudit " les vats " figurant à l'ancien cadastre sous la section Y numero 372p,

moyennant le prix de 1.500 Francs d'alors qui a été payé comptant

- la deuxième relative au surplus du terrain d'une contenance de 120 M² lieudit " les Vats " figurant à l'ancien cadastre sous la section Y numeros 325p et 326p,

moyennant le prix de 7.000 Francs qui a été payé partie comptant et partie à terme et remboursé depuis .

les états délivrés sur les transcriptions de ces actes n'ont pas été représentés au notaire associé soussigné .

M^{rs} Michel GALAN
et J.-F. VAN DER ECKEN
Notaires Associés
47, rue Jean-Bonafant
LA GARENNE-COLOMBES
92250

AVOVENTES ED © AVOVENTES.FR

- commun en biens à défaut de contrat de mariage préalable à son union célébrée à la mairie de

- légataire universel de l'universalité des biens composant sa succession en vertu d'un testament olographe en date à COLOMBES du 10 avril 1948, déposé judiciairement au rang des minutes de Me WARGNY notaire à COLOMBES le 18 aout 1964, en vertu d'une ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande instance de la seine contenue en son procès verbal d'ouverture et de description dudit testament en date du même jour .

Lequel legs universel a pu s'exécuter purement et simplement, étant décédée sans laisser d'héritier ayant droit a une reserve légale dans sa succession, ainsi quele constate l'acte de notoriété dressé après son décès, par Me WARGNY notaire sus nommé le 13 octobre 1964

a été envoyé en possession dudit legs universel suivant ordonnance rendue par Monsieur le président du Tribunal de Grande Instance de PARIS le 10 novembre 1970, dont la grosse est demeurée annexée à la minute d'un acte en constatant le dépôt reçu par ledit Me WARGNY le 20 novembre 1970.

L'attestation de propriété après ledit décès a été établie par Me WARGNY notaire sus nommé le 20 novembre 1970 publiée au 7ème bureau des hypothèques de la seine le 19 janvier 1971 volume 13 numero 3.

PUBLICITE FONCIERE - POUVOIRS

Une expédition des présentes sera publiée au 2ème bureau des hypothèques de NANTERRE .

La signature des présentes vaudra pouvoirs à tout clerc de l'office Notarial de LA GARENNE COLOMBES (Hauts de Seine) 47 rue Jean Bonal, avec faculté d'agir ensemble ou séparément,

a l'effet d'établir , s'il y a lieu, pour les besoins de la publicitié foncière, ou de la fiscalité sur le présent acte tous actes complémentaires, modificatifs ou rectificatifs, notamment en ce qui concerne l'état civil des parties, la désignation des biens ou leur origine de propriété, la liquidation et le paiement des droits et taxes dues .

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites, en ce compris ceux relatifs aux plans et copies seront avancés par le requérant qui s'y oblige, pour être supportés définitivement par les premiers acquéreurs successifs des lots de copropriété ci-dessus créés, proportionnellement à leurs quotes-parts dans les parties communes générales, et ce, à titre de charge augmentative de leur prix d'acquisition .

MENTION

Mention des présentes est consentie partout ou besoin sera .

DONT ACTE établi sur le nombre de pages indiqué dans la mention en marge .

La lecture du présent acte a été donnée aux parties et les signatures de celles-ci sur ledit acte ont été recueillies par :

associé soussigné, habilité à cet effet et assermenté par actes déposés au rang des minutes de la société civile Professionnelle dénommée en tête des présentes le 28 juin 1990, qui a également signé .

Fait et passé les jour, mois et an susdits.
Et le notaire a signé le même jour .

M^{re} Michel GALAN
et J.-F. VAN DER ECKEN
Notaires Associés
47, rue Jean-Bonal
LA GARENNE-COLOMBES
92250



Vos informations

Assurance Multirisque Immeuble

Conditions Particulières

Votre contrat

Votre tarif annuel : **1 606,27 € TTC**

Date d'effet : 31 décembre 2022

N° de contrat d'assurance 012771

Votre contrat se renouvellera de façon automatique au 31 décembre de chaque année

L'Assuré

©AVOVENTES.FR

Le gestionnaire

Matera SAS

36 rue de Saint Pétersbourg - 75008 Paris

SIREN : 825 188 576 Code NAF : 6312Z

Immatriculation ORIAS : 19004585

L'Assureur

Wakam

120-122 rue Réaumur - 75002 Paris

SIREN : 562 117 085

Soumis à l'Autorité de Contrôle Prudentiel et de
Résolution, 4 Place de Budapest 75436 Paris Cedex
09

Votre contact en cas de sinistre :

Mail : assur@matera.eu

Tél : 06 80 24 44 54

1 - Votre copropriété

Nom de la copropriété : SDC 18 rue du commerce

Adresse de la copropriété : 18 rue du commerce - 92700 Colombes

Année de construction : De 1900 à 1950

Surface développée : 400 m²

Présence de bureaux : Oui

Présence de commerces : Oui

Nature : Copropriété verticale

Commerces ou activités aggravantes : Pas d'aggravation

Nombre de niveaux en surface sur l'immeuble le plus élevé : De 1 à 5

Nombre de niveaux en sous-sol sur l'immeuble le plus élevé : De 1 à 2

Escalier (marches) ou Plancher en Bois : ☒ Oui ☐ Non

Présence de Gaz de ville : ☒ Oui ☐ Non

Panneaux photovoltaïques à assurer ? ☒ Aucun ☐ Au sol ☐ En toiture

Le risque est-il situé ?

- ZUS / quartier prioritaire de vie : ☐ Oui ☒ Non

L'immeuble assuré est-il situé à moins de 1500m d'altitude ? ☒ Oui ☐ Non

Qualité de l'immeuble :

- ☒ Standard
- ☐ Standing
- ☐ Bâtiment classé (de type Château, Manoir, Demeure)
- ☐ Monument historique (même partiellement)

Occupation du bâtiment :

- ☒ Occupation en totalité
- ☐ Inoccupation < 25% de la superficie totale
- ☐ Inoccupation entre 25% et 50% de la superficie totale
- ☐ Inoccupation totale

L'immeuble fait-il l'objet d'un arrêté de péril ? ☐ Oui ☒ Non

Type de parking en sous sol :

- ☒ Pas de parking
- ☐ Places de parking exclusivement
- ☐ Places de parking et boxes
- ☐ Boxes avec porte
- ☐ Boxes avec et sans porte

Des travaux d'entretien ont été effectués il y a moins de 15 ans sur :

- ☒ La plomberie ☒ Les façades ☒ La toiture

L'immeuble a-t-il été assuré au cours des 36 dernier mois ? ☒ Oui ☐ Non

Si oui, nom du dernier assureur : Axa

Le contrat a-t-il été résilié par le précédent assureur ? ☐ Oui ☒ Non

Si oui, pour quel motif ?

En signant le présent contrat, vous certifiez exactes les déclarations ci-dessus.

Vous vous engagez également à nous communiquer tout élément susceptible de modifier notre appréciation du risque qui surviendrait postérieurement à la présente déclaration.

2 - Vos garanties

Garantie	Franchises en € TTC	Plafonds en € TTC
Incendies et Risques annexes		
Bâtiment	0 €	Valeur de reconstruction à neuf dans les conditions prévues aux Dispositions Générales
Contenu affecté au service de l'immuable	0 €	A concurrence des dommages
Frais de clôture provisoire et gardiennage	0 €	30 000 €
Choc de véhicules non identifiés	0 €	A concurrence des dommages
Arbres et plantations	0 €	20 000 €
Frais de sondage	1 000 €	15 000 €
Garanties de responsabilités		
Recours des locataires	0 €	3 500 000 € tous dommages confondus dont 150 000 € pour dommages immatériels non consécutifs
Recours des voisins et des tiers	0 €	3 500 000 € tous dommages confondus dont 150 000 € pour dommages immatériels non consécutifs
Dégâts des eaux		
Dommages dus au gel	0 €	50 000 €
Recherches fuites	0 €	50 000 €
Refoulements égouts et fosses d'aisance	0 €	50 000 €
Infiltrations à travers balcons et toitures en terrasse	0 €	A concurrence des dommages
Infiltrations à travers façades	0 €	A concurrence des dommages
Infiltrations à travers joints étanchéité	0 €	A concurrence des dommages
Dommages aux conduites enterrées	0 €	15 000 €
Eaux de ruissellement	0 €	50 000 €
Perte d'eau accidentelle	0 €	50 000 €
Frais d'ouverture d'appartement	0 €	1 000 €
Frais de désinfection	0 €	10% de l'indemnité totale par sinistre
Garanties de responsabilités		
Recours des locataires	0 €	3 500 000 € tous dommages confondus dont 150 000 € pour dommages immatériels non consécutifs
Recours des voisins et des tiers	0 €	3 500 000 € tous dommages confondus dont 150 000 € pour dommages immatériels non consécutifs
Dommages électriques		
Dommages électriques aux appareils	500 €	30 000 €
Canalisations	500 €	30 000 €
Événements climatiques		
Bâtiments	0 €	Valeur de reconstruction à neuf dans les conditions prévues aux Dispositions Générales
Contenu affecté au service de l'immuable	0 €	60 000 €
Paraboles, antennes, antennes TV, radios collectives, panneaux solaires	500 €	15 000 €
Volets persiennes, gouttières et chéneaux	500 €	30 000 €
Arbres	500 €	20 000 €
Clôtures non végétales	500 €	15 000 €
Vol		
Détériorations immobilières, vandalisme	500 €	45 000 €
Vol et tentative de vol des biens garantis – Capital contenu	500 €	45 000 €
Vol clés confiées au gardien	500 €	15 000 €
Remplacement des clés et serrures suite à effraction des parties communes ou vol des clés déposées chez le gardien	500 €	15 000 €
Vol, détournement loyers, charges	500 €	15 000 €
Digicodes, interphones, dispositifs alarmes et surveillance	500 €	45 000 €

Vandalisme		
Vandalisme	500 €	A concurrence des dommages
Vandalisme sur biens immobiliers extérieurs non lié à un vol	500 €	A concurrence des dommages
Ogloodes, interphones, dispositifs alarmes et surveillance	500 €	30 000 €
Emeutes, mouvements populaires, sabotage	Voir garantie incendie	Voir garantie incendie
Bris de glaces		
Bris de glaces et produits verriers	0 €	A concurrence des dommages
Dont frais supplémentaire de pose et clôture provisoire ou gardiennage	0 €	30 000 €
Frais et pertes		
Honoraires expert d'Assuré	0 €	5 % de l'indemnité totale
Frais de déblai, démolition	0 €	15% de l'indemnité totale
Frais de décontamination	0 €	10% de l'indemnité totale
Perte de loyers	0 €	3 années de loyers
Frais de clôture provisoire et gardiennage	0 €	30 000 €
Frais de déplacement, relogement	0 €	A concurrence des dommages
Perte d'usage	0 €	3 années de loyers
Pertes Indirectes	0 €	12 % de l'indemnité totale
Frais de mise en conformité	0 €	5% de l'indemnité versée au titre du bâtiment
Frais honoraires architectes, coordinateur	0 €	5% de l'indemnité versée au titre du bâtiment
Primes dommages ouvrage, CNRO, TRC, RCMO	0 €	Frais réels
Responsabilité civile Propriétaire d'immeuble		
Pour l'ensemble des garanties	500 €	6 000 000 €
Dont :		
Dommages matériels et immatériels consécutifs	500 €	1 550 000 €
Dommages immatériels non consécutifs	500 €	150 000 € par Sinistre
Limitations particulières :		
Risque pollution accidentelle	500 €	120 000 €
Maladies transmises par les vides ordures	500 €	250 000 €
RC VOL	500 €	60 000 €
Retard, perte, omission du courrier	500 €	12 000 €
Faute inexcusable employeur	500 €	300 000 € par victime avec un maximum de 1 500 000 € par année d'assurance
Faute intentionnelle des préposés	500 €	150 000 €
RC Réunion et travaux urgents	500 €	60 000 €
Location de salle	500 €	120 000 €
RC du Syndic bénévole, Conseil Syndical	500 €	150 000 € par Sinistre
RC dépositaire	500 €	10 000 €
Défense pénale et recours		
Défense pénale et recours	Seuil d'intervention 300 €	30 000 € par litige et par année d'assurance
Catastrophes naturelles		
Catastrophes naturelles	Selon arrêté	Selon loi
Catastrophes technologiques		
Catastrophes technologiques	0 €	Selon loi
Attentats et actes de terrorisme		
Attentats et actes de terrorisme	0 €	A concurrence des dommages
Effondrement		
Effondrement	10% des dommages	830 000 €
Bris de machines		
Dommages matériels aux biens garantis	500 €	60 000 €
Frais de transport, de dépose, de pose et d'installation	500 €	60 000 €

***Limitation Contractuelle d'Indemnité : 19.000.000 € TTC toutes garanties confondues.**

La LCI s'entend comme le montant maximum indemnité au titre de l'ensemble des dommages cumulés, (i) quel que soit les garanties impactées, (ii) le nombre de bâtiments sinistrés, et (iii) sans déroger aux limitations et/ou sous limitations prévues au contrat.

3 - Conditions de souscription

Le Souscripteur atteste que l'immeuble à assurer :

- n'est pas désaffecté, occupé clandestinement, sans autorisation ou bail, vide ou inoccupé à plus de 50 % ;
- ne fait pas l'objet d'un décret d'insalubrité ou d'un arrêté de péril, et n'est pas frappé d'alignement ;
- est maintenu en bon état d'entretien ;
- n'est pas voué à la démolition, à la dépollution, rénovation, réhabilitation ;
- n'est pas en cours de construction, de démolition, de dépollution, de rénovation ou réhabilitation ;
- n'est pas classé, inscrit ou inventorié en tout ou partie comme monument historique ;
- n'est pas laissé à l'abandon (par exemple en cas d'absence de services publics tels que l'eau, l'électricité, le gaz...) ;
- n'est pas situé dans une ZUP ou zone sensible notoirement connue (violence urbaine) ;
- n'est ni un château, un manoir, un immeuble de catégorie grand luxe ou exceptionnelle ou un lieu de culte ;
- n'est pas un bâtiment classé ni un monument historique dont le SMP (sinistre maximum possible) est supérieur à 15 millions d'euros ;
- ne renferme pas, n'est pas connecté ou contigu à des activités aggravant le risque incendie ou explosion telles que :
 - une discothèque, boîte de nuit, dancing, cabaret, établissement avec piste de danse, casino, bowling, activité avec utilisation d'un four à bois ;
 - des locaux réservés une activité politique ou syndicale ou abritant une représentation diplomatique ;
 - une activité relevant du tarif des risques d'entreprise (sauf activités saisies pour le présent contrat).
- n'est pas considéré comme immeuble de grande hauteur ;
- n'est pas situé dans un ensemble immobilier de plus de 20 000 m² ;
- est couvert et construit en matériaux durs pour au moins 75% ;
- n'est pas situé à plus de 1500 m d'altitude sans présence d'un centre de secours professionnel à moins de 3 km ;
- n'a pas fait l'objet d'un contrat de même nature résilié pour sinistre ou non-paiement de prime ou ayant fait l'objet d'une procédure pour nullité ;
- ne renferme pas de stock de liquides inflammables, autres que ceux destinés au chauffage des locaux, en quantité supérieure à 500 litres ou 1 000 litres pour le gaz.

Pour les immeubles de plus de 3000 m², une visite de risque sera effectuée par un mandataire de la compagnie dans les 7 jours suivant la souscription du présent contrat. L'assureur se réserve le droit de revoir les conditions de maintien des garanties du présent contrat conformément aux dispositions de l'article L113-4 du Code des assurances.

Par la signature des présentes Conditions particulières, vous atteste que les installations électriques ainsi que les conditions de sécurité en cas d'incendie sont conformes à la législation en vigueur. EN CAS DE NON CONFORMITE AUX CONDITIONS DE SECURITE IMPOSEES PAR LA REGLEMENTATION EN VIGUEUR, AUCUNE GARANTIE NE SERA DUE EN CAS DE SINISTRE.

Conformément aux dispositions des articles L 113-8 et L 113-9 du Code des assurances, Toute fausse déclaration faite par l'Assuré à l'occasion d'un sinistre l'expose, si sa mauvaise foi est prouvée, à la nullité de l'adhésion et donc à la perte des droits aux garanties en découlant, la cotisation d'assurance étant cependant conservée par l'Assureur.

De la même manière, toute fraude, réticence ou fausse déclaration intentionnelle de la part de l'Assuré, ayant pour but d'induire l'Assureur en erreur sur les circonstances d'un sinistre, entraîne la perte de tout droit à indemnité pour ce sinistre.

4 - Votre prime

Période : 31/12/2022 au 30/12/2023

Tarif annuel : 1 606,27 € TTC

Dont la Prime Hors taxes de 1 433,80 € comprenant 101,34 € au titre des Catastrophes naturelles

Dont 5,90 € de taxe Attentats

Mode de paiement : prélèvement automatique annuel

5 - Protection de vos données personnelles

Traitement de vos données personnelles

Dans le cadre des services et produits que Wakam et ses partenaires vous fournissent, vous êtes amenés à communiquer des données personnelles vous concernant, telles que : données relatives à votre identité (nom, prénoms, adresse postale, numéro de téléphone, adresse e-mail...) ; données relatives au titulaire de la police d'assurance (numéro de police d'assurance, numéro de compte bancaire, données de carte de paiement, facturation, historique de paiement...) ; données relatives aux réclamations (numéro de réclamation, date et motif de la perte, historique des appels, détails de la perte, numéro de référence de la police et documents supports...) ; données sur l'immeuble couvert ; données relatives aux infractions, condamnations et mesures de sûreté ; données personnelles dites « sensibles », telles que des données de santé.

Il se peut que nous ne soyons pas en mesure de vous fournir des produits ou services spécifiques si vous ne nous fournissez pas certaines données personnelles. Ces données personnelles peuvent être utilisées pour les finalités suivantes : la gestion de votre contrat et police d'assurance, l'exécution des garanties du contrat (y compris la gestion de sinistres) et la gestion des réclamations et des contentieux, ces traitements étant nécessaires à l'exécution de votre contrat ; le contrôle et la surveillance des risques, cela nous permettant de prévenir les activités frauduleuses et d'assurer le recouvrement des sommes dues et étant donc nécessaire aux fins de nos intérêts légitimes ; l'élaboration de statistiques et d'études actuarielles, cela nous permettant d'améliorer les offres et services proposés et étant donc nécessaire aux fins de nos intérêts légitimes ; la lutte contre la fraude à l'assurance et la lutte contre le blanchiment d'argent afin de nous conformer à nos obligations légales. Ces données personnelles seront conservées pour la durée strictement nécessaire à la fourniture du service et à l'exécution du contrat, selon notre politique de conservation des données, ou selon les dispositions légales applicables.

Divulguation de vos données personnelles

Vos données personnelles peuvent être divulguées aux tiers suivants : aux sociétés de notre groupe telles que notre maison mère et les sociétés qui lui sont affiliées ; à nos prestataires de services et sous-traitants, pour les besoins de la gestion et l'exécution de votre contrat ; à d'autres compagnies d'assurance (intermédiaires, réassureurs) ; aux autorités publiques, afin de prévenir ou détecter la fraude ou toute autre activité criminelle et afin de satisfaire à nos obligations légales et réglementaires.

Transferts internationaux de vos données personnelles

Nous pouvons être amenés à transférer vos données personnelles en dehors de l'Union Européenne, notamment dans des pays n'étant pas considérés comme fournissant un niveau de protection suffisant selon la Commission européenne. Afin d'assurer un niveau de sécurité adéquat, ces transferts seront encadrés par les clauses contractuelles types établies par la Commission européenne, ou par d'autres garanties appropriées conformément à la réglementation relative à la protection des données en vigueur.

Vos droits

Conformément à la réglementation relative à la protection des données en vigueur, vous disposez de droits, notamment d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation, de portabilité, d'opposition au traitement de vos données personnelles, ainsi que du droit de donner des directives relatives au sort de vos données personnelles après votre décès. Vous avez également le droit d'introduire une réclamation auprès de l'autorité de contrôle compétente, si vous estimez que le traitement de vos données personnelles constitue une violation de la réglementation relative à la protection des données en vigueur, auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés, à l'adresse suivante : CNIL – 3 Place de Fontenoy – TSA 80715 – 75334 PARIS CEDEX 07.

Nous contacter

Pour toute question, renseignement, ou pour exercer vos droits relatifs à vos données personnelles, veuillez contacter notre Délégué à la Protection des Données à l'adresse suivante : Délégué à la Protection des Données, Wakam - 120-122 rue Réaumur - 75002 Paris - France ; ou par courriel : dpo@wakam.com

6 - Conditions du contrat

Le contrat est composé :

- des présentes Conditions Particulières 012771
- les Conditions Générales référencées WAKAM MRI 062020

Le souscripteur reconnaît avoir reçu, pris connaissance et accepté les documents mentionnés ci-dessus. Il est résiliable annuellement à son échéance principale, moyennant un préavis de deux mois.

7 - Réclamations

Matera a la volonté de vous apporter en permanence la meilleure qualité de service.

Des mécontentements peuvent survenir au cours de notre relation, nous restons à l'écoute de toute réclamation.

Réclamation liée à la vie du contrat :

Si votre réclamation porte sur la souscription, la gestion de votre contrat, la cotisation associée ou la gestion d'un Sinistre, consultez tout d'abord votre gestionnaire assurance en composant le 06 80 24 44 54 (prix d'un appel local depuis un poste fixe – du lundi au vendredi de 08h30 à 18h30).

Courriel : assur@matera.eu

Courrier : Matera – Service Réclamations

36 Rue de Saint-Petersbourg

75008 Paris

Si la réponse apportée ne vous satisfait pas, vous pouvez vous adresser à Wakam, en écrivant à l'adresse suivante :

Courrier : Wakam - Service Réclamations

120 - 122 rue Réaumur

TSA 60235

75083 PARIS CEDEX 02

L'assureur s'engage à accuser réception de votre correspondance dans un délai de 10 jours ouvrables (sauf si une réponse vous a déjà apportée au cours de ce délai), et à traiter votre réclamation dans un délai maximal de 60 jours ouvrables à compter de la réception de votre courrier.

Les réclamations portant sur une prestation d'assistance sont à adresser au prestataire d'assistance dont les coordonnées sont indiquées sur vos Conditions Particulières. Il vous répondra directement dans les délais cités ci-dessus et vous précisera, en cas de refus de faire droit en totalité ou partiellement à votre réclamation, les voies de recours possibles, notamment l'existence et les coordonnées du (des) médiateur(s) compétent(s), lorsqu'il(s) existe(nt).

Après épuisement des procédures internes de réclamations propres à Wakam, vous pouvez saisir par écrit le Médiateur de la Fédération Française de l'Assurance (FFA) :

- soit directement sur le site du médiateur de l'assurance : <https://www.mediation-assurance.org/Saisir+le+mediateur>
- soit par courrier à l'adresse suivante :

La Médiation de l'Assurance

TSA 50110

75441 Paris Cedex 09

Le médiateur est une personnalité extérieure à Wakam qui exerce sa mission en toute indépendance. Ce recours est gratuit. Il rend un avis motivé dans les 3 mois qui suivent sa saisine. La procédure de recours au médiateur et la « Charte de la médiation » de la FFA sont librement consultables sur le site :

<http://www.ffsa.fr> www.ffa-assurance.fr.

Pour l'ensemble des offres « dématérialisées » vous avez également la possibilité d'utiliser la plateforme de Résolutions des Litiges en Ligne de la Commission Européenne au lien suivant : <http://ec.europa.eu/consumers/odr/>

Important : le présent document est établi sur la base des informations que vous avez communiquées. Toute réticence ou inexactitude dans les déclarations confirmées par les présentes est susceptible d'entraîner les sanctions prévues par les articles L. 113-8 (nullité du contrat), L. 113-9 (réduction des indemnités) et L. 113-4 (aggravation du risque) du Code des assurances.

Fait à Paris, le 01/07/2022,

Le souscripteur,

Les assureurs, par délégation.

MATERA

10 rue Treilhard

75008 PARIS

© AVOVENTES.FR

Votre appel de cotisation – assurance immeuble Matera

Adresse de la copropriété : 18 rue du commerce, 92700 Colombes, FRANCE

N° de contrat d'assurance : 012771

Période : du 31/12/2023 au 30/12/2024

PARIS, le 13/11/2023

Bonjour,

Votre contrat d'assurance Immeuble Matera arrive prochainement à reconduction. Vous trouverez donc ci-dessous le détail de votre cotisation à venir :

Total à régler TTC : 1 678,31 €

(dont frais et taxes : 179,98 €)

Ce montant sera prélevé automatiquement à la date de renouvellement.

N'hésitez pas à revenir vers nous si vous avez la moindre question.

Cordialement,

L'équipe assurance Immeuble Matera

MATERA

46 rue Notre Dame des Victoires

75002 PARIS

©AVOVENTES.FR

Votre appel de cotisation – assurance immeuble Matera

Adresse de la copropriété : 18 rue du commerce, 92700 Colombes, FRANCE

N° de contrat d'assurance : 012771

Période : du 31/12/2024 au 30/12/2025

PARIS, le 06/11/2024

Bonjour,

Votre contrat d'assurance immeuble Matera arrive prochainement à reconduction. Vous trouverez donc ci-dessous le détail de votre cotisation à venir :

Total à régler TTC : 1 762,56 €

(dont frais et taxes : 189,30 €)

Ce montant sera prélevé automatiquement à la date de renouvellement.

N'hésitez pas à revenir vers nous si vous avez la moindre question.

Cordialement,

L'équipe assurance immeuble Matera

