

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NANTERRE

Juge de l'exécution

Saisie immobilière

R.G. N° :

DIRE

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ, et le

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 du 13 rue Felix Faure - 92700 COLOMBES.

LAQUELLE NOUS A DIT :

Qu'elle annexe au cahier des conditions de vente :

- le PV d'assemblée générale de la copropriété du 13 rue Felix Faure à COLOMBES du 9 novembre 2011, et
- une mise en demeure adressé par le syndic de l'immeuble à

D'où il ressort que le bien saisi, à savoir le lot de copropriété n° 3, a fait l'objet de travaux par l'un de ses propriétaires en vue d'en changer son usage d'un local de garage en un logement, sans autorisation préalable des copropriétaires.

En conséquence, la copropriété a sommé le propriétaire du lot de procéder à sa remise en état du lot.

L'adjudicataire fera son affaire personnelle de cette situation.

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

FRICAUDET LARROUMET SALOMONI
Avocats du Barreau des Hauts-de-Seine
22 rue Pasteur - 92300 LEVALLOIS-PERRET
Tél: 01.47.88.26.92
cabinet@fricaudet-larroumet.com
Ralais : NAN 706

GESTION IMMOBILIERE DE BECON

32, Avenue PASTEUR

BP 61

92404 COURBEVOIE CEDEX

Carte professionnelle G64
RCS Nanterre B 692 014 039
SIRET 692 014 038 00024

Téléphone : 01-43-33-52-66
Télécopie : 01-47-89-17-03
Caisse de garantie : SO.CA.F

Destinataire

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

du Mercredi 09 Novembre 2011

N°7146

Syndicat des Copropriétaires
13 RUE FELIX FAURE
92700 COLOMBES

Les copropriétaires de l'immeuble 13 RUE FELIX FAURE 92700 COLOMBES se sont réunis en Assemblée Générale ORDINAIRE Mercredi 09 Novembre 2011 à 17h30 sur convocation régulièrement adressée par le Syndic, la S.A GESTION IMMOBILIERE DE BECON 32, avenue Pasteur à COURBEVOIE, à son Cabinet, pour débattre de l'ordre du jour qui sera rappelé, ci-après, point par point.

Il a été établi une feuille de présence qui a été émarginée par chaque membre en entrant en séance, tant pour lui-même que pour ses mandants. Elle permet de constater que :

Sont ABSENTS et non REPRESENTES

Soit 4 copropriétaires totalisant 1380/10000 du groupe de convocation 'CHARGES COMMUNES GENERALES'

RECAPITULATIF

9 copropriétaires Présents ou Représentés totalisant 8620 Voix

4 copropriétaires Absents et Non Représentés totalisant 1380 Voix

Soit 13 copropriétaires pour 10000 Voix

L'Assemblée peut donc valablement délibérer et, après discussion, les résolutions suivantes sont successivement mises aux voix :

1 ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE (Art. 24)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de désigner en qualité de

Président de séance

Il est procédé au vote

9/13 Présents ou Représentés soit 8620/10000

Récapitulatif du vote

8620/8620 Voix 'POUR' (9)

0/8620 Voix 'CONTRE' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE dans les conditions de majorité de l'article 24

2 DESIGNATION DU (OU DES) SCRUTATEUR(S) (Art. 24)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de désigner en qualité de

Scrutateur : **CAVOVENTES.FR**

Il est procédé au vote

9/13 Présents ou Représentés soit 8620/10000

Récapitulatif du vote

8620/8620	Voix 'POUR' (9)
0/8620	Voix 'CONTRE' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE dans les conditions de majorité de l'article 24

3 ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE (Art. 24)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de désigner en qualité de

Secrétaire : **CAVOVENTES.FR**

Il est procédé au vote

9/13 Présents ou Représentés soit 8620/10000

Récapitulatif du vote

8620/8620	Voix 'POUR' (9)
0/8620	Voix 'CONTRE' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE dans les conditions de majorité de l'article 24

4 APPROBATION DES COMPTES DU 01.07.2010 AU 30.06.2011 (Art.24)

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

Les comptes du 01.07.2010 au 30.06.2011 se traduisant par un total de charges réparties s'élevant à 20.709,35 Euros et un solde financier positif de 3.673,10 Euros sont approuvés.

Il est procédé au vote

9/13 Présents ou Représentés soit 8620/10000

Récapitulatif du vote

8620/8620	Voix 'POUR' (9)
0/8620	Voix 'CONTRE' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE dans les conditions de majorité de l'article 24

Article 18-1 de la loi du 10/7/1965 :

Les comptes de l'exercice peuvent être consultés par tout copropriétaire sur rendez-vous le 6ème jour ouvrable (ou à défaut le jour suivant) qui précède la date de l'Assemblée Générale.

5 QUITUS AU SYNDIC DE SA GESTION (Art.24)

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

L'assemblée générale donne quitus au Syndic le Cabinet GESTION IMMOBILIERE DE BECON pour sa gestion arrêtée au 30 juin 2011.

Il est procédé au vote

9/13 Présents ou Représentés soit 8620/10000

Récapitulatif du vote

8620/8620	Voix 'POUR' (9)
0/8620	Voix 'CONTRE' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE dans les conditions de majorité de l'article 24

6 BUDGET DE L'EXERCICE EN COURS : CONFIRMATION OU RECTIFICATION DU BUDGET ADOPTE LORS DE LA PRECEDENTE ASSEMBLEE GENERALE POUR UN MONTANT DE 21.600,00 € (Art. 24)

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

La dernière Assemblée Générale avait fixé le budget de l'exercice en cours à 21.600,00 €, ainsi que les modalités d'appel des provisions trimestrielles par quart.

La présente Assemblée Générale décide de confirmer ce budget.

Il est procédé au vote

9/13 Présents ou Représentés soit 8620/10000

Récapitulatif du vote

8620/8620	Voix 'POUR' (9)
0/8620	Voix 'CONTRE' (0)

Cette résolution est ADOPTEE dans les conditions de majorité de l'article 24

7 VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01.07.2012 AU 30.06.2013 (Art. 24)

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

Le budget prévisionnel pour l'exercice 01.07.2012 au 30.06.2013 ramené à 21.600,00 Euros est approuvé.

Il sera exigible par quart (soit 5.400,00 Euros) le 1^{er} jour de chaque trimestre soit le : 1^{er} avril, 1^{er} juillet, 1^{er} octobre, 1^{er} janvier avec reddition des comptes au 30 juin 2013.

Il est procédé au vote

9/13 Présents ou Représentés soit 8620/10000

Récapitulatif du vote

8620/8620	Voix 'POUR' (9)
0/8620	Voix 'CONTRE' (0)

Cette résolution est ADOPTEE dans les conditions de majorité de l'article 24

8 SITUATION DU FONDS DE RESERVE ET EVENTUELLEMENT REAJUSTEMENT, actuellement de 2.389,46 € (Art.24)

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

Le fonds de réserve est fixé à 2.700,00 Euros, par augmentation de 310,54 €.

Il est procédé au vote

9/13 Présents ou Représentés soit 8620/10000

Récapitulatif du vote

8620/8620	Voix 'POUR' (9)
0/8620	Voix 'CONTRE' (0)

Cette résolution est ADOPTEE dans les conditions de majorité de l'article 24

9 NOUVELLE DESIGNATION DU MANDAT DE SYNDIC, CABINET GESTION IMMOBILIERE DE BECON SELON CONTRAT JOINT -DUREE-HONORAIRES-DELEGATION DE POUVOIRS AU PRESIDENT DE SEANCE POUR SIGNATURE DU CONTRAT (Art.25)

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

Le mandat de Syndic de la GESTION IMMOBILIERE DE BECON est renouvelé pour une durée allant de la présente Assemblée à celle qui devra approuver les comptes de l'exercice du 01.07.2011 au 30.06.2012 au plus tard le 31 décembre 2012 moyennant des honoraires annuels de gestion courante s'élevant à 2.285,00 Euros TTC.

Les honoraires pour prestations particulières tels que figurant au contrat joint à la convocation sont approuvés.

L'Assemblée donne pouvoir ? ☒ Président de séance, pour signature du contrat.

Il est procédé au vote

9/13 Présents ou Représentés soit 8620/10000

Récapitulatif du vote

8620/10000.....	Voix 'POUR' (9)
0/10000.....	Voix 'CONTRE' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE dans les conditions de majorité de l'article 25

10 DISPENSE D'OUVERTURE D'UN COMPTE BANCAIRE SEPARÉ AU NOM DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES (ARTICLE 29-1 NOUVEAU DECRET DE 1967 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965) (Art. 25)

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

Après avoir constaté que le Syndic remplit les conditions prévues par la loi du 2 janvier 1970 et bénéficie d'une garantie financière à hauteur de 4.500.000 Euros délivrée par la Caisse de Garantie SOCAF, l'Assemblée dispense le Syndic de l'obligation d'ouverture d'un compte bancaire séparé au nom du Syndicat des Copropriétaires et l'autorise à verser les fonds du Syndicat sur le compte bancaire ouvert au nom de "GIB Copropriétés", et ce pour une durée de 18 mois.

Il est procédé au vote

9/13 Présents ou Représentés soit 8620/10000

Récapitulatif du vote

8620/10000.....	Voix 'POUR' (9)
0/10000.....	Voix 'CONTRE' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE dans les conditions de majorité de l'article 25

11 DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL OU RENOUVELLEMENT DE LEUR MANDAT (Art.25)

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

Il est procédé au vote

9/13 Présents ou Représentés soit 8620/10000

Récapitulatif du vote

8620/10000.....	Voix 'POUR' (9)
0/10000.....	Voix 'CONTRE' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE dans les conditions de majorité de l'article 25

11-1 DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL OU RENOUVELLEMENT DE LEUR MANDAT (Art.25)

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

Il est procédé au vote

9/13 Présents ou Représentés soit 8620/10000

Récapitulatif du vote

8620/10000.....	Voix 'POUR' (9)
0/10000.....	Voix 'CONTRE' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE dans les conditions de majorité de l'article 25

11-2 DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL OU RENOUVELLEMENT DE LEUR MANDAT (Art.25)

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

Il est procédé au vote

9/13 Présents ou Représentés soit 8620/10000

Ont voté 'CONTRE'

.....810
.....1198
.....1714
.....682

Récapitulatif du vote

8620/10000.....Voix 'CONTRE' (9)

Cette résolution est REJETEE dans les conditions de majorité de l'article 25

11-3 DESIGNATION DE NOUVEAUX MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL (Art.25)

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

Nouveaux membres : néant

12 DECISION A PRENDRE A L'ENCONTRE DE CONCERNANT LA TRANSFORMATION DE SON LOT N° 3 (Art. 24)

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

Un autre constat a été établi qui montre que ce local à usage de garage est transformé pour être utilisé en habitation et ce sans autorisation d'Assemblée Générale.

De plus, il a été constaté la présence d'un disjoncteur (pas de compteur), le courant est pris sur l'immeuble.

Ultimatum de remettre en l'état d'origine sous un mois au reçu du Procès Verbal et la lettre d'accompagnement, passé ce délai la Copropriété donne tout pouvoir au Syndic pour entamer une procédure pour remettre les lieux à l'origine.

Les copropriétaires,regrettent l'absence d

Il est procédé au vote

9/13 Présents ou Représentés soit 8620/10000

Récapitulatif du vote

8620/8620.....Voix 'POUR' (9)

0/8620.....Voix 'CONTRE' (0)

Cette résolution est ADOPTEE dans les conditions de majorité de l'article 24

13 QUESTIONS DIVERSES

1. beaucoup de bruit en provenance de l'appartement de les locataires « hurlent », escaliers tâchés et salis journellement, papiers de bonbons, miettes de pain.
2. mur sur l'avenue Heurtault signalé l'an dernier, enduit à refaire. Voir : un maçon ; agir rapidement ce successeur de i des problèmes aussi de son côté (il s'occupe de son côté bien que partie commune) mais la Copropriété demande qu'on s'occupe de l'avenue Heurtault.
3. mur cave également le long des escaliers et poser une grille d'aération sur la pose de la cave et porte cour ou dans le mur. Rendez-vous avec our accès aux toilettes. se rencontrent et tiendront le Syndic au courant (done faire venir le maçon apres).

Plus rien n'étant à l'ordre du jour et plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 18h30.

**ARTICLE 42 – LOI DU 10.07.1965, COMPLETEE PAR L'ARTICLE 14 –
LOI DU 31/12/1985 ET PAR LA LOI N° 94.624 DU 21/7/1994**

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la présente Loi entre des copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat se prescrivent par un délai de 10 ans,

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Le Président,

Le Secrétaire,

Procès Verbal dactylographié, conforme à l'original manuscrit, consigné dans le livre des Procès Verbaux et signé par le Président de séance et le secrétaire.

©AVOVENTES.FR

Courbevoie, le 2 décembre 2011

Recommandé AR n° 2C 054 223 8416 5

FN/AR/7146

OBJET : Immeuble 13 rue Félix Faure – 92700 COLOMBES

Monsieur,

Les copropriétaires ont regretté votre absence à l'Assemblée Générale du 9 novembre 2011 compte tenu des problèmes qui existent au sujet de la transformation du lot n° 3.

Vous aviez et ©AVOVENTES.FR au téléphone, un constat d'Huissier en présence de ©AVOVENTES.FR avait été établi et vous deviez faire le nécessaire pour remettre le local à son état d'origine, or à ce jour rien n'a été fait.

De plus, un disjoncteur branché sur les parties communes est présent dans ce local.

Par la présente, nous vous mettons en demeure d'effectuer les travaux pour remettre votre lot à l'état de box.

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

©AVOVENTES.FR
Président Directeur Général

Destinataire
CAVOVENTES.FR



Numéro de suivi 2C 054 223 8416 5



COMMANDE AVEC AVIS DE RÉCEPTION

17146

Expéditeur

Les avantages du service sont :
Vous pouvez connaître, à tout moment, 24h/24, le date de livraison de votre lettre recommandée ou le motif de non-délivrance.
3 modes d'accès direct à l'information de distribution :
• SMS : Envoyer le numéro de la lettre recommandée au 6 20 80 (0,35€ TTC + prix d'un SMS)
• Le site internet : www.laposte.fr/rap
• Le service vocal interactif : 1600 4000 (0€)

Date	Prix	CRBT

Niveau de garantie : 10 € ☐ 100 € ☐ 400 € ☐

CABINET GIB
32 av. Pasteur
92400 COURBEVOIE

Conservez ce feuillet, il sera nécessaire en cas de réclamation.
Le cas échéant, vous pouvez faire une réclamation dans le délai de 3 mois à compter de la date de livraison de la lettre recommandée.

Prenez également : « Lettre Recommandée Electronique » : [consultez : www.laposte.fr/rap](http://www.laposte.fr/rap)

PREUVE DE DÉPÔT
A CONSERVER PAR LE CLIENT

CAVOVENTES.FR

**COMMANDE :
DE RÉCEPTION**



N° de suivi 2C 054 223 8416 5

17146
envoyé à l'adresse ci-dessous :

FRAB



Présente / Avisé le : / /
Délivré à : / /
Signature du destinataire ou du mandataire (Préciser non et prénom)
CAVOVENTES.FR

CABINET GIB
32 av. Pasteur
92400 COURBEVOIE

LA POSTE AGREMENT N° 0366