

9914
DDFIP 92 /

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NANTERRE

Juge de l'exécution

Saisie immobilière

R.G. N° : 25/00155

Adjudication du jeudi 11 juin 2026

DIRE SUR LA COPROPRIETE

L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX, 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 Comptable Public Responsable du Pôle de Recouvrement Spécialisé (PRS) des Hauts-de-Seine.

LAQUELLE NOUS A DIT :

Qu'elle a reçu du syndic d'immeuble dont dépendent les biens immobiliers mis en vente, la société SECRI GESTION :

- l'état daté prévu par l'article 5 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, et les appels de charges d'avril 2026
- le carnet d'entretien
- le rapport d'état des risques au plomb
- les procès-verbaux des assemblées générales des années 2023 et 2024

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. : 01.47.88.26.92
cabinet@fricaudet-larroumet.com
Palais : NAN 706

IMMEUBLE SIS A

COPROPRIETAIRE CEDANT

LOTS OBJETS DE LA VENTE

TYPE

133 RUE DU GENERAL
LECLERC
133 RUE DU GENERAL
LECLERC, 92270 BOIS
COLOMBES

- N°0004 LOCAL
- N°0041 CAVE

MUTATION
A TITRE
ONEREUX

ETAT DATE
DATE ENVISAGEE POUR LA MUTATION
11/06/2026

MUTATION DE LOTS DE COPROPRIETE - INFORMATION DES PARTIES

- I -

PARTIE FINANCIERE

- A) ETAT DATE (Article 5 du Décret du 17 mars 1967 modifié)
B) SITUATION FINANCIERE DU CEDANT : CERTIFICAT ART 20 (à joindre)

- II -

RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

- A) VIE DE LA COPROPRIETE
B) DOSSIER TECHNIQUE ET ENVIRONNEMENTAL

- III -

RECAPITULATIF DES PIECES DEMANDEES

- Copie du dernier appel provisionnel sur budget
- Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années
- Si travaux décidés : PV des AG correspondantes
- Si droit de priorité sur aires de stationnement : PV de l'AG correspondante
- Amiante : fiche récapitulative amiante du DTA
- Plomb : fiche récapitulative de synthèse
- Ascenseur : rapport du contrôle technique quinquennal ou fiche récapitulative
- Carnet d'entretien
- Contrat de prêt en cas d'emprunt du syndicat
- DPE ou AUDIT

Date de la demande:

09/04/2026

Par:

SARL FRICAUDET LARROUMET
SALOMONI
22 Rue Pasteur, 92300 LEVALLOIS
PERRET
Clerc:

Références:

MUT604 /

Délivré par le Syndic:

CABINET JOURDAN

41 AVENUE ANDRE MORIZET, 92100
BOULOGNE BILLANCOURT

Contact Syndic:

compta1.levallouis@cabinetjourdan.com
01.41.22.04.87

DATE: 09/04/2026

CACHET & SIGNATURE

Cabinet Jourdan

4, rue Louis Michel

92300 LEVALLOIS PERRET

Tél. : 01 75 83 88 25

Siret 702 052 994 00044

PARTIE FINANCIERE

A) ETAT DATE (Article 5 du Décret du 17 mars 1967 modifié)

1ère PARTIE

SOMMES DUES PAR LE COPROPRIETAIRE CEDANT POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION

A) SOMMES DUES AU SYNDICAT, AU TITRE :

1- Des provisions exigibles

- Dans le budget prévisionnel (D. art 5.1° a)	4738.67
- Dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 1°b)	0.00

2- Des charges impayées sur les exercices antérieurs (D. art 5.1° c)

9953.59

3- Des sommes devenues exigibles du fait de la vente

- Mentionnées à l'article 33 de la loi (D. art. 5.1° c)	0.00
---	------

4- Des avances exigibles (D. art. 5.1°e)

4.1. Avance constituant la réserve (D. art. 35. 1°)	0.00
4.2. Avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4 ° et 5°)	0.00
4.3. Avance représentant un emprunt (D. art. 45-1 alinéa 4)	0.00

5- Des cotisations annuelles aux Fonds Travaux ALUR

(D. art. 14-2 L 65-557 du 10 juillet 1965)	57.58
--	-------

6- Des autres sommes exigibles du fait de la vente

- Prêt (quote-part du vendeur devenue exigibles)	0.00
- Autres causes telles que condamnations	0.00

7- Dépenses privatives

138.00

8- Des honoraires du syndic afférents aux prestations demandées pour l'établissement du présent document

380.00

SOUS-TOTAL A : 15267.84 Euros

B) SOMMES DUES A DES TIERS, AU TITRE:

- D'emprunts par certains copropriétaires dont la gestion est assurée par le syndic	0.00
---	------

TOTAL A + B : 15267.84 Euros

2ème Partie
SOMMES DONT LE SYNDICAT POURRAIT ETRE DEBITEUR A L'EGARD DU
COPROPRIETAIRE CEDANT POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION

A) SOMMES DUES AU TITRE DES AVANCES PERCUES (D. art. 5. 2° a)

A1- Avances constituant la réserve (D. art. 35 1°)	210.38
A2- Avances nommées provisions (provisions spéciales)(L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°)	0.00
A3- Avances (D.art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux) (D. art 5. 1° c)	701.28

B) DES PROVISIONS SUR BUDGET PREVISIONNEL (D. art. 5. 2° b)

- Provisions encaissées sur 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	0.00
---	-------------

C) DU SOLDE CREDITEUR SUR L'EXERCICE ANTERIEUR

- Solde créditeur de l'exercice antérieur approuvé par l'assemblée générale non imputé sur le compte du vendeur	0.00
---	-------------

D) TROP PERCU

- Sommes trop perçues	0.00
-----------------------	-------------

TOTAL A + B + C + D : 911.66 Euros

AVANCES – MODALITES 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:

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 **911.66 €**
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.

3ème Partie
SOMMES INCOMBANT AU NOUVEAU COPROPRIETAIRE
POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION

1- DE LA RECONSTITUTION DES AVANCES (D. art. 5. 3° a)

1.1 - Avances constituant la réserve (D. art. 35 1°)	210.38
1.2 - Avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°)	0.00
1.3 - Avances (D.art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux) (D. art 5. 1° c)	701.28

2- DES PROVISIONS NON ENCORE EXIGIBLES

2.1 - dans le budget prévisionnel (D. art. 5 3° b)

Date d'exigibilité : 01/07/2026	570.15
Date d'exigibilité : 01/10/2026	570.15
Date d'exigibilité :	0.00

2.2 - dans les dépenses hors budget prévisionnel (D. 5. 3° c) (En cas de travaux votés, le tableau de la rubrique A6 en deuxième partie devra être impérativement complété)

2.3 - Appels de Fonds Travaux ALUR non encore exigibles

Date d'exigibilité : 01/07/2026	28.79
Date d'exigibilité : 01/10/2026	28.79
Date d'exigibilité :	0.00

ANNEXE A LA 3ème PARTIE INFORMATIONS

A/ QUOTE-PART POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION

	Au titre du BUDGET PREVISIONNEL		Au titre des DEPENSES HORS BUDGET (D. art. 44)	
	Quote-part appelée	Quote-part réelle	Quote-part appelée	Quote-part réelle
Exercice (N-1)	2342.29	1944.05	0.00	0.00
Exercice (N-2)	1942.50	0.00	0.00	0.00

B/ PROCEDURES EN COURS:

- Existe-t-il des procédures en cours? ☒

Si OUI:

- Objet des procédures:

Date_debut: 2021-07-13 - Objet: Référé expertisi

Date_debut: 2021-11-18 - Objet: Expertise Judici

Date_debut: 2022-01-01 - Objet: Recouvrement de charge

Date_debut: 2022-01-01 - Objet: Recouvrement de charge

- Etat des procédures:

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

C/ AUTRES RENSEIGNEMENTS SUSCEPTIBLES D'INTERESSER LES PARTIES:

-

D/ EXISTENCE D'UN FOND DE TRAVAUX (loi ALUR du 24 mars 2014):

- Existe-t-il un fonds de travaux? ☒

- Montant dudit fonds de travaux:

3635.18

- Montant de la part dudit fond rattachée au(x) lot(s):

283.26

**SITUATION FINANCIERE DU CEDANT : CERTIFICAT ART 20
SOMMES EXIGIBLES DONT LE REGLEMENT ENTRAINERA
LA DELIVRANCE DU CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20**

POUR UNE SIGNATURE LE : 11/06/2026

1- Montant concernant les lots objet de la mutation (<i>Report du total A + B de la première partie sous déduction éventuelle du total B + C de la deuxième partie de l'état daté</i>)	15267.84
2- Montant concernant les lots non visés par la mutation et la délivrance du certificat de l'article 20	0.00
TOTAL:	= 15267.84 Euros
3- Certificat de l'article 20 daté et signé joint au présent état. (<i>validité 1 mois</i>)	☐

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.

A/ VIE DE LA COPROPRIETE

A1/ ASSURANCES

- Nature et importance de la garantie:

- Multirisque: RC - Incendie - Dégât des eaux ☐
- Garantie Reconstruction
- Si limitée à un capital: **0.00**
- Autres risques garantis?

Police N°: **JLV50634X**
du:

Nom et adresse du courtier ou de l'agent:
A I A C, 14 RUE DE CLICHY, 75311 PARIS CEDEX 09

Nom et adresse de la compagnie d'assurance:

- Police Dommage Ouvrages en cours:

- Au titre de la construction d'origine ☐
- Souscrite par le syndicat au titre de travaux ☐
- Y-a-t-il eu des désordres constatés susceptibles d'être couverts par l'assurance dommage ouvrage? ☐

A2/ MODIFICATIONS DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

- Notaire détenteur du Règlement de Copropriété **Me GUILLEMIN**
- Date du règlement initial **28/02/1972**
- Le syndic a-t-il connaissance depuis sa nomination d'une modification du Règlement de Copropriété intervenue en assemblée générale, non publié à ce jour ? ☒
- Si OUI, joindre le procès-verbal de l'AG correspondante***
- Date de la modification : **27/02/2013**
- Notaire dépositaire du Règlement de Copropriété: **Me ESCHBACH**

- Historique des modifications:

- Existe-t-il des modifications du règlement de copropriété non déposées chez un notaire et/ou non publiées ? ☐
- Le règlement de copropriété a-t-il été adapté pour satisfaire à la loi SRU (L. art. 49) ☐

A3/ ASSEMBLEE GENERALE

- Date de la dernière Assemblée Générale 31/03/2025
- Date ou période (avant le) de la prochaine Assemblée Générale 31/05/2026

Joindre les procès-verbaux des assemblées générales des deux dernières années

A4/ SYNDIC

- Date de la dernière désignation 02/07/2024
- Syndic professionnel ☐
- La copropriété constitue-t-elle un syndicat unique ? ☐
- Coordonnées du syndic du syndicat principal:
- Bénéficie-t-il d'une garantie financière prévue par l'article 360. du décret du 20 juillet 1972? ☐

A5/ ASSOCIATION SYNDICALE - AFUL - UNION DE SYNDICAT

- L'immeuble en copropriété est-il compris dans le périmètre d'une Association Syndicale, d'une Association Foncière Urbaine Libre (AFUL) ou d'une Union des Syndicats? ☐
- Si oui préciser le nom, le siège et le représentant de cet organisme
- La copropriété comporte-t-elle un ou plusieurs syndicats secondaires? ☐

A6/ ETAT D'AVANCEMENT DE LA SITUATION TECHNIQUE ET FINANCIERE DES TRAVAUX

N° Lot	Nature des Travaux	Appelé	A appeler	Total
0004	TRAVAUX DE CREATION D'UNE VMCEN CAVE	377.88	0	377.88
0041	TRAVAUX DE CREATION D'UNE VMCEN CAVE	37.25	0	37.25

A7/ PATRIMOINE DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

- Le syndicat a-t-il un patrimoine IMMOBILIER ? ☐
- Le syndicat a-t-il un patrimoine MOBILIER ? ☐
- Autre patrimoine du syndicat : ☐

A8/ CONTRATS EN COURS AU BENEFICE DU SYNDICAT

- Le syndicat est-il lié par des contrats générant des revenus ? (*contrat d'affichage, contrat de location des parties communes, contrat conclu au titre d'une antenne relais...*) ? ☐
- En quoi consistent-ils ?

A9/ EXISTENCE D'EMPRUNT

- Existe-t-il un emprunt du syndicat pour son compte ou pour le compte de certains copropriétaires ? ☐

- Si oui :

Objet de l'emprunt :

Nom et siège de l'organisme de crédit :

Référence du dossier :

Capital restant dû pour les lots vendus : 0.00

Organisme de caution financière:

La mutation entraîne-t-elle l'exigibilité de cette somme ? ☐

Joindre si possible, la copie du prêt.

A10/ COPROPRIETE EN DIFFICULTE

- 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 ? ☐
- Existe-t-il un mandataire ad hoc en application des art 29-1 A et 29-1 B de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ? ☐
- Existe t-il un état de carence constaté en application de l'article L615-6 du CCH ? ☐
- Le montant global des impayés représente-il par rapport au Budget prévisionnel:
 - 15% pour une copropriété de plus de 200 lots ? ☐
 - 25% pour une copropriété de moins de 200 lots ? ☐

Montant : 0.00

A11/ DROIT DE PRIORITE SUR LES LOTS A USAGE DE STATIONNEMENT (Art 8-1 de la loi du 10 juillet 1965)

- Un droit de priorité consenti aux copropriétaires à l'occasion de la vente de lots à usage de stationnement a-t-il été voté en assemblée générale ? ☐

Joindre le procès-verbal de l'assemblée générale

- Le règlement de copropriété contient-il une clause spécifique à ce sujet ? ☐

DATE DE CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE :
01/01/1948

B1/ CARNET D'ENTRETIEN

- Année de construction de l'immeuble: 1948
- Existe-t-il un plan pluriannuel des travaux? ☐
- Existe-t-il un carnet d'entretien? ☐
- Le bâtiment est-il IGH (Immeuble Grande Hauteur)? ☐

B2/ AMIANTE

Champ d'application: immeuble dont le permis de construire a été livré avant le 1er juillet 1997

- L'immeuble est-il soumis à une réglementation sur l'amiante? ☒

Parties Communes

- Des recherches ont-elles été effectuées en vue de déterminer la présence ou non d'amiante? ☒
- Les recherches effectuées ont-elles conclu à l'absence d'amiante ? ☐
- L'immeuble a-t-il fait l'objet d'un repérage complémentaire et le DTA a-t-il été mis à jour depuis le 1er février 2012? (Décret du 3 juin 2011) ☐

Partie Privatives

- Des recherches ont-elles, à la connaissance du syndic, été effectuées en vue de déterminer la présence ou non d'amiante? ☐
- Les recherches effectuées ont-elles conclu à l'absence d'amiante ? ☐
- L'immeuble a-t-il fait l'objet d'un repérage complémentaire et le DTA a-t-il été mis à jour depuis le 1er février 2012? (Décret du 3 juin 2011) ☐

Joindre la fiche récapitulative du DTA

B3/ PLOMB

- L'immeuble a-t-il été édifié avant le 1er janvier 1949 ? ☐
- Une recherche a-t-elle été effectuée sur les parties communes? ☐

Si oui: joindre la fiche récapitulative de synthèse concernant les parties communes (art L 1334-8 dernier alinéa du Code de la Santé Publique)

- Existe-t-il des mesures d'urgence (DDASS, Préfecture)? ☐

B4/ TERMITES / ETAT PARASITAIRE DES PARTIES COMMUNES

Textes applicables : article 3 de la loi 99-471 du 08/06/1999 - décret 2000-613 du 03/07/2000 - arrêtés locaux.

- Une recherche a-t-elle été effectuée sur les parties communes? ☒
- L'immeuble est-il concerné par les termites ? ☒

B5/ AUTRES RISQUES SANITAIRES EVENTUELLEMENT CONNUS DANS L'IMMEUBLE

- L'immeuble a-t-il été concerné par les risques de légionellose, radon, mérules, etc...? ☐
- Ces risques ont-ils fait l'objet d'un traitement ? ☐

B6/ DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE OU AUDIT ENERGETIQUE

- L'immeuble est-il concerné ?

☐

Joindre DPE ou AUDIT

- Performance énergétique DPE
- Performance énergétique AUDIT
- Le syndicat a-t-il adopté un plan de travaux d'économie ?
- Existe-t-il un contrat de performance énergétique ?

☐☐☐☐

B7/ ASCENSEUR: CONTROLE TECHNIQUE QUINQUENNAL

- Existe-t-il des ascenseurs ?
- Si OUI, ont-ils été installés antérieurement au 27 août 2000 ?
- Contrôle technique quinquennal ?
- Les travaux de mise aux normes ont-ils concerné :
 - ceux à réaliser avant le 31 décembre 2010 ?
 - ceux à réaliser avant le 3 juillet 2013 ?
 - ceux à réaliser avant le 3 juillet 2018 ?

☐☐☐☐☐☐

Joindre la fiche récapitulative du contrôle technique

B8/ EQUIPEMENT

- Existence d'une piscine ?
- Si OUI, dispositif de sécurité homologué
- Dispositif d'assainissement collectif?

☐☐☐

B9/ MESURES ADMINISTRATIVES

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

- d'un arrêté de péril?
- d'une déclaration d'insalubrité?
- d'une injonction de travaux ?
- d'une interdiction d'habiter ?
- d'inscription à l'inventaire/classement comme monument historique ?
- d'une injonction pour le ravalement des façades ?
- d'un plan de sauvegarde (OPAH)

☐☐☐☐☐☐☐

B10/ INSTALLATIONS CLASSEES AU TITRE DE LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

- Existe-t-il une installation classée dans l'immeuble ?

☐

Si OUI, joindre déclaration et récépissé, autorisation ou enregistrement, et rapport sur la présence de légionella en présence de tours aéroréfrigérantes.

IMMEUBLE SIS A	COPROPRIETAIRE CEDANT	LOTS OBJETS DE LA VENTE	TYPE
133 RUE DU GENERAL LECLERC 133 RUE DU GENERAL LECLERC, 92270 BOIS COLOMBES	N°00004 LOCAL N°0041 CAVE		MUTATION A TITRE ONEREUX
ETAT DATE DATE ENVISAGEE POUR LA MUTATION 11/06/2026			

CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20

Délivré en application des dispositions de l'article 20 de la loi 65-557 du 10 Juillet 1965

Le COPROPRIETAIRE susnommé pour le ou les lots dont il est propriétaire N'EST PAS LIBRE, à ce jour, de toute obligation à l'égard du syndicat.

IL EST DEBITEUR DE LA SOMME DE 15 267.84 Euros.

A défaut de règlement du solde débiteur indiqué ci-dessus en même temps que la notification de l'article 6 du décret du 17 mars 1967.

Le notaire sera tenu d'adresser l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965.

Le syndic exercera alors l'opposition prévue à l'article 20 par acte extra-judiciaire dont les frais seront à la charge du vendeur.

Date de la demande:

09/04/2026

Par:

SARL FRICAUDET LARROUMET
SALOMONI

22 Rue Pasteur, 92300 LEVALLOIS
PERRET

Clerc:

Références:

MUT604 /

Délivré par le Syndic:

CABINET JOURDAN

41 AVENUE ANDRE MORIZET, 92100
BOULOGNE BILLANCOURT

Contact Syndic:

compta1.levalllois@cabinejourdan.com
01.41.22.04.87

DATE: 09/04/2026

CACHET & SIGNATURE

Cabinet Jourdan

4, rue Louis Michel

92300 LEVALLOIS PERRET

Tél. : 01 75 83 88 25

Siret 702 052 994 00044

Appel de provisions

En un coup d'oeil

Montant total à payer

C + A

14 887,84 €

© AVOVENTES.FR

Informations clients

Copropriété
133 RUE DU GENERAL LECLERC
C

Conseiller

Vos biens

0004 LOCAL
0041 CAVE

Eléments financiers

Fonds de travaux 283,26 €
Avances trésorerie 210,38 €
Autres avances 701,28 €

Vos interlocuteurs

Gestionnaire

0141220487
compta1.levallois@cabinetjordan.com

A LEVALLOIS PERRET, le 03/04/2026 (1)

1/1

Votre situation avant le présent avis

	Débit	Crédit
Solde antérieur	14 151,96	-
18/07/2025 ANNUL FACTURE	-	600,00
10/12/2025 HONORAIRES et FRAIS de RECHERCHES ADRESSE POSTALE / SARL GUERRY DE SAINT GERMAI	138,00	-
01/01/2026 Charges courantes 2026 - Appel N° 1/4 01/01	570,15	-
01/01/2026 Fonds travaux alur - Appel N° 1/4 01/01	28,79	-

C
Solde DEBITEUR
au
03/04/2026
14 288,90 €

Vos nouveaux appels de provisions

	Budget	Appel	Quotes-parts
Charges courantes 2026 - Appel N° 2/4 - 01/04 au 30/06	29 565,00	7 391,25	570,15
Fonds travaux alur - Appel N° 2/4 - 01/04 au 30/06	-	-	28,79

A
Total appels de provisions
598,94 €

Modification du décret du 17/03/1967. "Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifiant au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7° et 8° du I de l'article 11. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du troisième alinéa de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux".

Modification du décret du 22/12/2025. "Le syndic informe les copropriétaires de la possibilité de recevoir les notifications et les mises en demeure par voie postale en refusant l'envoi des notifications et des mises en demeure par lettre recommandée électronique."

PAIEMENT EN LIGNE



COORDONNÉES BANCAIRES

Par virement

133 RUE DU GENERAL LECLERC
IBAN FR7630003027250005004784557
BIC SOGEFRPP

Référence à rappeler sur votre virement
C0878

Par chèque

ORDRE : 133 RUE DU GENERAL LECLERC

Espace client

<https://jordanboulogne.neotimm.com/extranet>

MONTANT DÙ
14 887,84 €

Le cabinet

2 Avenue Jeanne
92600 ASNIERES SUR SEINE

Nous vous remercions de votre règlement

Pour plus de tranquillité, optez pour le prélèvement automatique. Nos équipes comptables sont à votre disposition.

Détails Appel de provisions

Vous trouverez dans cette annexe le
détail par lot des sommes appelées

©AVOVENTES.FR

Informations clients

Copropriété
133 RUE DU GENERAL LECLER
C

Gestionnaire

©AVOVENTES.FR

Vos biens

0004 LOCAL
0041 CAVE

Eléments financiers

Fonds de travaux	283,26 €
Avances trésorerie	210,38 €
Autres avances	701,28 €

Vos interlocuteurs

Gestionnaire

©AVOVENTES.FR

0141220487
compta1.levallouis@cabinetjourdan.com

A LEVALLOIS PERRET, le 03/04/2026 ()

1/1

Charges courantes 2026 - Appel N° 2/4 - 01/04 au 30/06

	Budget	Appel	Tantièmes	Quotes-parts
0004 LOCAL	29 565,00	7 391,25		520,06
CHARGES COMMUNES	28 650,00	7 162,49	71/1001	508,02
COMPTEURS EAU FROIDE	915,00	228,76	1/19	12,04
0041 CAVE	28 650,00	7 162,49		50,09
CHARGES COMMUNES	28 650,00	7 162,49	7/1001	50,09

Appel N° : CC-75415 Total TTC : 570,15 € Exigible le : 01/04/2026

Total quotes-parts
570,15

Fonds travaux alur - Appel N° 2/4 - 01/04 au 30/06

	Quotes-parts
0004 LOCAL	26,21
0041 CAVE	2,58

Appel N° : A105000-75416 Total TTC : 28,79 € Exigible le : 01/04/2026

Total quotes-parts
28,79

Modification du décret du 17/03/1967. "Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7° et 8° du 1 de l'article 11. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du troisième alinéa de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux".

Modification du décret du 22/12/2025. "Le syndic informe les copropriétaires de la possibilité de recevoir les notifications et les mises en demeure par voie postale en refusant l'envoi des notifications et des mises en demeure par lettre recommandée électronique."

Carnet d'Entretien de la Copropriété

Etabli le 21 juin 2023

Immeuble : 133 RUE DU GENERAL LECLERC

Adresse : 133 RUE DU GENERAL LECLERC
92270 BOIS COLOMBES

Année de Construction : Avant 1950

Affectation :

Dernière AG : 22/05/2023

Prochaine AG :

Règlement de Copropriété :

Reçu par : Maître ESCHBACH
109 BLD EXELMANS

75016 PARIS

Le : 28 février 1972

Modifié le : 27 février 2013

Par : Maître GUILLEMIN
70 BLD GARIBALDI

75015 PARIS

Adapté SRU : NON

Syndic : Cabinet JOURDAN
4, Rue Louise Michel

92300 LEVALLOIS PERRET

Téléphone : 01 75 33 88 25

Télécopie : 01 75 33 88 41

Mél : info@cabinetjourdan.com

Gestionnaire :

Téléphone :

Date de désignation : 21 juin 2017

Echéance du mandat : 30 septembre 2024

Garantie financière : 23 000 KE

Responsabilité civile professionnelle : GENERALI/ AM 744081/00128

Carte professionnelle n° CPI 9201 2016 000 015 100 délivrée par CCI de ILLE DE FRANCE le 16 octobre 2019, Fin de validité le 15 octobre 2022

Conseil Syndical :

Nommé le : 22/05/2023

Echéance du mandat : 30/09/2024

Nom et Prénom des membres	Téléphone	Rôle	Date Début	Date Fin
		Membre	22/05/2023	
		Membre	22/05/2023	

Les Contrats Collectifs

Assurances

ASSURANCE		
Réf. ou Détail	Entreprise	Echéance
JLV50634X	Compagnie d'assurance AXA FRANCE SER.TRESORERIE SECTION 6535 313 TERRASSES DE L'ARCHE 92727 NANTERRE CEDEX 01.47.74.38.01 Courtier A I A C 14 RUE DE CLICHY 75311 PARIS CEDEX 09 01 44 53 18 24	31/08/2023

Equipements

EQUIPEMENT		
Réf. ou Détail	Entreprise	Echéance
005741.00	SUEZ RV OSIS ID PETIT NANTERRE III 16 RUE DES PEUPLIERS 92532 NANTERRE 01 47 86 55 55	12/04/2024

Parties Communes

PARTIES COMMUNES		
Réf. ou Détail	Entreprise	Echéance
JOU00500	COSTA 93 RUE BRASSAT 92700 COLOMBES 01 47 84 19 35	27/10/2023

Les Travaux

Travaux importants décidés en Assemblée Générale et réalisés

Nature	Date	Identité des entreprises intervenantes	Coût	Assurance D.O.
TRAVAUX DE	24/05/2018	SOCIETE GILLE	18392.72	

REFECTION CAGE ESCALIERS	31/12/2019	AMENAGEMENT 65/67 BD 2150 SURESNE 01.47.28.81.81		
TRAVAUX REMPLACEMENT FENETRE	24/05/2018 31/12/2018	S.A.R.L. MDT 6 Bis Rue du Commndant Marchand 94230 01.45.46.91.39	1645.48	

Les Procédures en cours

Date début	Objet	Demandeur	Sommes en jeu
13/07/2021	Apprt	SDC	
18/11/2021			5000
01/01/2022		SDC	
01/01/2022		SDC	

Les Mesures administratives en cours

L'immeuble ou le bâtiment font-ils l'objet :

- d'un arrêté de péril ?
- d'une déclaration d'insalubrité ?
- d'une injonction de travaux ?
- d'inscription à l'inventaire ou classement comme monument historique ?

Les informations techniques

- Chaufferie collective
- Type de chauffage
- Production d'eau chaude

Immeuble – renseignements complémentaires :

- Type d'immeuble - Immeuble Grande Hauteur (IGH) ou Autre :

Autre

Amiante

- L'immeuble est-il soumis à la réglementation sur l'amiante

OUI

Des recherches ont-elles été effectuées en vue de déterminer la présence ou non d'amiante ?

OUI

Les recherches effectuées ont-elles conclu à la présence d'amiante?

OUI

Un Diagnostic Technique Amiante (DTA) portant sur les points visés par les dispositions du décret n° 2002-839 du 3 mai 2002 et de l'arrêté du 22/08/2002 a-t-il été effectué ?

Si OUI : Fiche récapitulative du DTA Jointe

Plomb (Etat des risques d'accessibilité au plomb)

L'immeuble est-il soumis à la réglementation sur le plomb ?

OUI

Si oui : une recherche a-t-elle été effectuée sur les parties communes ?

NON

Si oui : Rapport joint

Existe-t-il des mesures d'urgence (DDASS, Préfecture) ?

NON

Termites / Etat parasitaire des parties communes

L'immeuble est-il soumis à un état parasitaire obligatoire ?

OUI

Si oui : une recherche a-t-elle été effectuée sur les parties communes ?

NON

Si oui : Rapport joint

Autres risques sanitaires éventuellement connus dans l'immeuble

Legionella

NON

Radon

NON

Mérule

NON

Autre : Néant

Informations bancaires

Compte bancaire séparé :

OUI

Si oui, références du compte bancaire de l'immeuble :

Code banque	30003	Code Guichet	02725
Clé RIB	57	N° de compte	00050047845
Intitulé du compte	C0878-SDC 133 RUE GAL LECLERC		
Nom et adresse de la banque :			
C0878-SDC 133 RUE GAL LECLERC			
SG BOULOGNE RHIN DANUBE			
92 AVE JB CLEMENT			
92100 BOULOGNE			

Patrimoine du syndicat des copropriétaires

Le Syndicat a-t-il un **Patrimoine** ? (mobilier, immobilier, autre)

NON

Dans l'affirmative, en quoi consiste-t-il ?

Association syndicale - AFUL - Union de syndicats

L'immeuble en copropriété est-il compris dans le périmètre d'une Association Syndicale, d'une Association Foncière Urbaine Libre (AFUL)

ou d'une Union des Syndicats ?

NON

Si oui :

Préciser le nom, le siège et le représentant de cet organisme

La copropriété comporte-t-elle un ou plusieurs syndicats secondaires ?

NON

Copropriété en difficulté

Existe-t-il une procédure en cours visant à placer le syndicat 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



Groupe L3a

CABINET LAUGIER
60, RUE JOUFFROY D'ABBANS
75017 PARIS

Date de la visite : 06 décembre 2005

Date du rapport : 06 décembre 2005
Ref Commande : CO-151001367

Document Confidentiel

Rapport d'état des risques d'accessibilité au Plomb

SITE :

Parties communes

133, RUE DU GENERAL LECLERC
92270 BOIS COLOMBES

Conclusion de la mission :
l'état des risques a révélé la présence de revêtements
dégradés contenant du plomb

Durée de validité du présent rapport : 1 an à compter de la date du présent rapport

Propriétaire:	Représentant :	Accompagnateur :	Laboratoire d'analyse
	CABINET LAUGIER		Sans objet

Technicien Diagnostiqueur

Le chef de Service Ou Le directeur technique

©AVOVENTES.FR

Sommaire du rapport

1 – Conclusion de la mission

2 – Cadre de la mission

2.1 – Objectif

2.2 – Cadre juridique

3 – Description du site

4 – Annexes au rapport

1- Conclusion de la mission

Il a été noté la présence de revêtement contenant du plomb (voir le récapitulatif de l'ensemble des mesures positives)

Il a été noté la présence de revêtement dégradé contenant du plomb (voir le récapitulatif de l'ensemble des mesures positives dégradées)

Liste des autres matériaux ou produits susceptibles de contenir du plomb et qui ne font pas partie de la mission (liste non exhaustive)

Matériau ou produit	Localisation	Etat de conservation ou de dégradation
NEANT		

Liste des locaux et parties de l'immeuble non visités dans le cadre du repérage.

Etage	Locaux	Raisons
- NEANT		

Liste des locaux et parties de l'immeuble non peints

Etage	Locaux	Raisons
1er Sous sol	Ensemble du sous-sol	Absence de peinture
7e	Toiture	Absence de peinture

2 – Cadre de la mission

2.1 Objectif

Etat des risques d'accessibilité au plomb :

L'inspection porte sur l'ensemble des surfaces des locaux affectés en totalité ou en partie à l'habitation, afin de localiser et mesurer la présence de plomb ou composants dérivés du plomb dans les différents types de revêtements. Les mesures sont réalisées de manière exhaustive sur tous les éléments unitaires accessibles susceptibles de contenir du plomb.

Les mesures sont réalisées avec un appareil portable à fluorescence X, de type NITON XL 309 Source CADNIUM 109 - 10mCi soit 370 Mbq.

N° de série de l'appareil : voir tableau de mesures

2.2 Cadre juridique

L'Agence de l'Analyse de l'Air est assurée auprès de la MMA, contrat d'assurance n°11 492 237 d'une garantie de 10.000.000 F.

- Au décret n°99-483 du 9 juin 1999 relatif aux mesures d'urgence contre le saturnisme prévues aux articles L.32-1 à L.32-4 du code de la santé publique et modifiant le code de la santé publique (deuxième partie : Décrets en conseil d'état)

- Au décret n°99-484 du 9 juin 1999 relatif aux mesures d'urgence contre le saturnisme prévues aux articles L.32-5 du code de la santé publique et modifiant le code de la santé publique (deuxième partie : Décrets en conseil d'état)

- A l'arrêté du 12 juillet 1999, fixant le modèle de la note d'information à joindre à un état des risques d'accessibilité au plomb révélant la présence de revêtements contenant du plomb pris pour l'application de l'article R32-12 du code de la santé publique.

- A l'arrêté du 12 juillet 1999 relatif au diagnostic du risque d'intoxication par le plomb des peintures pris pour l'application de l'article R.32-2 du code de la santé publique.

- A la circulaire DGS/SD7C/2001/27 et UHC/QC/1 n°2001-1 du 16 janvier 2001 relative aux états des risques d'accessibilité au plomb réalisés en application de l'article L.1334-5 de la loi du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions.

3 – Description du site

Adresse : 133, RUE DU GENERAL LECLERC
Code postal et Ville : 92270 BOIS COLOMBES

Nature : BATI

Heure d'arrivée du technicien : 09 : 10
Heure de départ du technicien : 10 : 21

Repérage : Parties communes

Descriptif du bien :

Année de construction : Avant 1948
Nombre de Bâtiments : 1
Nombre de cages d'escalier : 1
Nombre d'étages par bâtiment : 6
Présences de caves : OUI
Présence de parkings : NON
Présence de combles : NON
Présence de chaufferie : NON

Locaux occupés : OUI
Nombres de mineurs dans le bien : 0
Ages des mineurs : 0

4 – Annexes au rapport

Tableau de mesures

Croquis de l'objet du diagnostic

Remarques sur le tableau de mesure

Prescriptions à suivre

Attestation d'assurance

TABLEAU DE MESURES

N°	Etage	Coté	Pièce	Support	Substrat		Etat	Couleur	Freq	Prof	Rés	Ten.	Préc	A	P	R
106	Rdc	Ouest	Entrée	Mur	peinture		Bon Etat	blanc	0 %	1.00	Nég	0.01	0.01	A		
107	Rdc	Est	Entrée	Mur	peinture		Bon Etat	blanc	0 %	1.00	Nég	0.00	0.01	A		
108	Rdc	Nord	Entrée	Porte	peinture		Ecaillé	noir	10 %	2.10	Pos	34.28	8.17			1
100	Rdc	Est	Palier	Mur	peinture		Bon Etat	blanc	0 %	10.0 0	Pos	13.06	4.09		P	
101	Rdc	Nord	Palier	embrasure	peinture		Bon Etat	blanc	0 %	10.0 0	Pos	11.96	4.34		P	
102	Rdc	toutes	Palier	Plinthe	peinture		Bon Etat	blanc	0 %	10.0 0	Nég	0.60	0.56	A		
103	Rdc	Est	Palier	Porte	peinture		Bon Etat	beige	0 %	6.30	Pos	12.46	4.11		P	
104	Rdc	Ouest	Palier	Porte	peinture		Bon Etat	beige	0 %	7.40	Pos	20.77	5.39		P	
105	Rdc	Sud-Ouest	Palier	Porte	peinture		Bon Etat	beige	0 %	10.0 0	Pos	11.82	4.12		P	
22	6e	Nord	Escalier (6 ^e étage)	Mur	peinture		Bon Etat	blanc	0 %	10.0 0	Pos	10.79	4.25		P	
23	6e	Ouest	Escalier (6 ^e étage)	Mur	peinture		Bon Etat	blanc	0 %	10.0 0	Pos	13.82	4.34		P	
24	6e	Sud-Ouest	Escalier (6 ^e étage)	Mur	peinture		Bon Etat	blanc	0 %	10.0 0	Pos	13.49	4.46		P	
25	6e	Sud-Ouest	Escalier (6 ^e étage)	Mur	peinture		Bon Etat	blanc	0 %	10.0 0	Pos	11.32	4.03		P	
26	6e	Sud	Escalier (6 ^e étage)	Mur	peinture		Bon Etat	blanc	0 %	8.90	Pos	11.48	3.89		P	
27	6e	Est	Escalier (6 ^e étage)	Mur	peinture		Bon Etat	blanc	0 %	10.0 0	Pos	16.47	4.77		P	
28	6e	Nord	Escalier (6 ^e étage)	embrasure	peinture		Bon Etat	blanc	0 %	6.30	Pos	11.65	3.99		P	
29	6e	Ouest	Escalier (6 ^e étage)	Porte	peinture		Bon Etat	beige	0 %	4.70	Pos	4.56	1.03		P	
30	6e	Nord	Escalier (6 ^e étage)	Porte	peinture		Bon Etat	beige	0 %	6.50	Pos	10.05	3.49		P	
31	6e	Est	Escalier (6 ^e étage)	Porte	peinture		Bon Etat	beige	0 %	5.60	Pos	11.27	3.79		P	
32	6e	toutes	Escalier (6 ^e étage)	Plinthe	peinture		Bon Etat	blanc	0 %	9.80	Pos	12.88	4.06		P	
33	6e	toutes	Escalier (6 ^e étage)	Contremar che	peinture		Bon Etat	blanc	0 %	6.10	Pos	6.65	1.83		P	
34	5e	Nord	Escalier (5 ^e étage)	Mur	peinture		Bon Etat	blanc	0 %	10.0 0	Pos	17.79	5.05		P	
35	5e	Ouest	Escalier (5 ^e étage)	Mur	peinture		Bon Etat	blanc	0 %	10.0 0	Pos	13.79	4.21		P	
36	5e	Sud-Ouest	Escalier (5 ^e étage)	Mur	peinture		Bon Etat	blanc	0 %	1.10	Pos	5.19	1.31		P	
37	5e	Sud-Ouest	Escalier (5 ^e étage)	Mur	peinture		Bon Etat	blanc	0 %	1.00	Pos	5.22	1.4		P	
38	5e	Sud	Escalier (5 ^e étage)	Mur	peinture		Bon Etat	blanc	0 %	10.0 0	Pos	8.72	3.5		P	
39	5e	Est	Escalier (5 ^e étage)	Mur	peinture		Bon Etat	blanc	0 %	10.0 0	Pos	20.06	5.62		P	
40	5e	Nord	Escalier (5 ^e étage)	embrasure	peinture		Bon Etat	blanc	0 %	10.0 0	Pos	16.22	4.91		P	
41	5e	Ouest	Escalier (5 ^e étage)	Porte	peinture		Bon Etat	beige	0 %	10.0 0	Pos	15.26	4.82		P	
42	5e	Nord	Escalier (5 ^e étage)	Porte	peinture		Bon Etat	beige	0 %	10.0 0	Pos	15.12	4.46		P	
43	5e	Est	Escalier (5 ^e étage)	Porte	peinture		Bon Etat	beige	0 %	10.0 0	Pos	12.84	4.53		P	
44	5e	toutes	Escalier (5 ^e étage)	Plinthe	peinture		Bon Etat	blanc	0 %	10.0 0	Pos	15.17	4.75		P	
45	5e	toutes	Escalier (5 ^e étage)	Contremar che	peinture		Bon Etat	blanc	0 %	10.0 0	Pos	12.74	4.4		P	
46	4e	Nord	Escalier	Mur	peinture		Bon	blanc	0 %	8.30	Pos	14.85	4.79		P	

47	4e	Ouest	Escalier (4 ^e étage)	Mur	peinture	Bon Etat	blanc	0 %	10.0 0	Pos	12.91	4.44	P
48	4e	Sud-Ouest	Escalier (4 ^e étage)	Mur	peinture	Bon Etat	blanc	0 %	10.0 0	Pos	16.40	5.06	P
49	4e	Sud-Ouest	Escalier (4 ^e étage)	Mur	peinture	Bon Etat	blanc	0 %	10.0 0	Pos	11.88	4.17	P
50	4e	Sud	Escalier (4 ^e étage)	Mur	peinture	Bon Etat	blanc	0 %	10.0 0	Pos	15.21	4.65	P
51	4e	Est	Escalier (4 ^e étage)	Mur	peinture	Bon Etat	blanc	0 %	10.0 0	Pos	11.90	3.96	P
52	4e	Nord	Escalier (4 ^e étage)	embrasure	peinture	Bon Etat	blanc	0 %	10.0 0	Pos	17.42	5.28	P
53	4e	Ouest	Escalier (4 ^e étage)	Porte	peinture	Bon Etat	beige	0 %	10.0 0	Pos	13.43	4.6	P
54	4e	Nord	Escalier (4 ^e étage)	Porte	peinture	Bon Etat	beige	0 %	10.0 0	Pos	12.33	4.32	P
55	4e	Est	Escalier (4 ^e étage)	Porte	peinture	Bon Etat	beige	0 %	10.0 0	Pos	12.21	4.11	P
56	4e	toutes	Escalier (4 ^e étage)	Plinthe	peinture	Bon Etat	blanc	0 %	10.0 0	Pos	9.13	1.98	P
57	4e	toutes	Escalier (4 ^e étage)	Contremar che	peinture	Bon Etat	blanc	0 %	10.0 0	Pos	17.45	5.61	P
58	3e	Nord	Escalier (3 ^e étage)	Mur	peinture	Bon Etat	blanc	0 %	10.0 0	Pos	9.47	3.64	P
59	3e	Ouest	Escalier (3 ^e étage)	Mur	peinture	Bon Etat	blanc	0 %	10.0 0	Pos	10.23	3.73	P
60	3e	Sud-Ouest	Escalier (3 ^e étage)	Mur	peinture	Bon Etat	blanc	0 %	10.0 0	Pos	15.17	4.69	P
61	3e	Sud-Ouest	Escalier (3 ^e étage)	Mur	peinture	Bon Etat	blanc	0 %	10.0 0	Pos	11.23	4.05	P
62	3e	Sud	Escalier (3 ^e étage)	Mur	peinture	Bon Etat	blanc	0 %	10.0 0	Pos	12.38	4.37	P
63	3e	Est	Escalier (3 ^e étage)	Mur	peinture	Bon Etat	blanc	0 %	10.0 0	Pos	16.61	4.8	P
64	3e	Nord	Escalier (3 ^e étage)	embrasure	peinture	Bon Etat	blanc	0 %	10.0 0	Pos	16.97	4.75	P
65	3e	Ouest	Escalier (3 ^e étage)	Porte	peinture	Bon Etat	beige	0 %	10.0 0	Pos	13.70	4.47	P
66	3e	Nord	Escalier (3 ^e étage)	Porte	peinture	Bon Etat	beige	0 %	10.0 0	Pos	12.12	4.05	P
67	3e	Est	Escalier (3 ^e étage)	Porte	peinture	Bon Etat	beige	0 %	10.0 0	Pos	15.10	4.58	P
68	3e	toutes	Escalier (3 ^e étage)	Plinthe	peinture	Bon Etat	blanc	0 %	10.0 0	Pos	12.26	4	P
69	3e	toutes	Escalier (3 ^e étage)	Contremar che	peinture	Bon Etat	blanc	0 %	10.0 0	Pos	10.68	3.83	P
70	2e	Nord	Escalier (2 ^e étage)	Mur	peinture	Bon Etat	blanc	0 %	10.0 0	Pos	17.75	5.3	P
71	2e	Ouest	Escalier (2 ^e étage)	Mur	peinture	Bon Etat	blanc	0 %	10.0 0	Pos	10.64	3.98	P
72	2e	Sud-Ouest	Escalier (2 ^e étage)	Mur	peinture	Bon Etat	blanc	0 %	10.0 0	Pos	16.54	5.11	P
73	2e	Sud-Ouest	Escalier (2 ^e étage)	Mur	peinture	Bon Etat	blanc	0 %	5.20	Pos	12.53	4.09	P
74	2e	Sud	Escalier (2 ^e étage)	Mur	peinture	Bon Etat	blanc	0 %	5.50	Pos	4.92	1.51	P
75	2e	Est	Escalier (2 ^e étage)	Mur	peinture	Bon Etat	blanc	0 %	10.0 0	Pos	16.45	5.2	P
76	2e	Nord	Escalier (2 ^e étage)	embrasure	peinture	Bon Etat	blanc	0 %	10.0 0	Pos	14.11	4.45	P
77	2e	Ouest	Escalier (2 ^e étage)	Porte	peinture	Bon Etat	beige	0 %	6.30	Pos	4.41	1.29	P
78	2e	Nord	Escalier (2 ^e étage)	Porte	peinture	Bon Etat	beige	0 %	10.0 0	Pos	14.23	4.38	P
79	2e	Sud	Escalier (2 ^e étage)	Porte	peinture	Bon Etat	beige	0 %	10.0 0	Pos	19.11	5.14	P
80	2e	toutes	Escalier (2 ^e étage)	Plinthe	peinture	Bon Etat	blanc	0 %	10.0 0	Pos	14.31	4.57	P
81	2e	toutes	Escalier (2 ^e étage)	Contremar che	peinture	Bon Etat	blanc	0 %	10.0 0	Pos	15.67	4.94	P
82	1er	Nord	Escalier (1 ^e étage)	Mur	peinture	Bon Etat	blanc	0 %	10.0 0	Pos	19.32	7.25	P
83	1er	Ouest	Escalier	Mur	peinture	Bon	blanc	0 %	10.0	Pos	15.91	4.91	P

			(1 ^{er} étage)				Etat		0						
84	1er	Sud-Ouest	Escalier (1 ^{er} étage)	Mur	peinture		Bon Etat	blanc	0 %	10.00	Pos	19.38	8.13	P	
85	1er	Sud-Ouest	Escalier (1 ^{er} étage)	Mur	peinture		Bon Etat	blanc	0 %	10.00	Pos	14.64	4.79	P	
86	1er	Sud	Escalier (1 ^{er} étage)	Mur	peinture		Bon Etat	blanc	0 %	10.00	Pos	12.46	4.2	P	
87	1er	Est	Escalier (1 ^{er} étage)	Mur	peinture		Bon Etat	blanc	0 %	10.00	Pos	6.96	1.67	P	
88	1er	Nord	Escalier (1 ^{er} étage)	embrasure	peinture		Bon Etat	blanc	0 %	10.00	Pos	13.82	4.42	P	
89	1er	Ouest	Escalier (1 ^{er} étage)	Porte	peinture		Bon Etat	beige	0 %	10.00	Pos	11.43	4.16	P	
90	1er	Nord	Escalier (1 ^{er} étage)	Porte	peinture		Bon Etat	beige	0 %	10.00	Pos	14.50	4.61	P	
91	1er	Est	Escalier (1 ^{er} étage)	Porte	peinture		Bon Etat	beige	0 %	10.00	Pos	12.80	4.38	P	
92	1er	toutes	Escalier (1 ^{er} étage)	Plinthe	peinture		Bon Etat	blanc	0 %	10.00	Pos	10.10	3.77	P	
93	1er	toutes	Escalier (1 ^{er} étage)	Contremarche	peinture		Bon Etat	blanc	0 %	10.00	Pos	11.40	4.14	P	
94	Rdc	Est	Cour	Porte	peinture		Dégradé	blanc	10 %	5.40	Pos	22.68	5.91	I	
95	Rdc	Sud-Est	Cour	Porte	peinture		Dégradé	blanc	10 %	9.60	Pos	17.18	5.14	I	
96	Rdc	Sud	Cour	Porte	peinture		Dégradé	blanc	10 %	10.00	Pos	16.60	4.76	I	
97	Rdc	Sud-Ouest	Cour	Porte	peinture		Dégradé	blanc	10 %	8.20	Pos	13.91	4.31	I	
98	Rdc	Nord-Ouest	Cour	Porte	peinture		Dégradé	blanc	10 %	5.70	Pos	6.86	1.56	I	
99	Rdc	Nord	Cour	Porte	peinture		Dégradé	blanc	10 %	1.00	Nég	0.01	0.01	A	
2	6e	Nord	couloir	Mur	peinture		Bon Etat	blanc	0 %	10.00	Pos	10.50	4.03	P	
3	6e	Ouest	couloir	Mur	peinture		Bon Etat	blanc	0 %	7.50	Pos	8.12	3.01	P	
4	6e	Sud-Ouest	couloir	Mur	peinture		Bon Etat	blanc	0 %	10.00	Pos	16.90	4.94	P	
5	6e	Sud-Ouest	couloir	Mur	peinture		Bon Etat	blanc	0 %	10.00	Pos	16.59	4.72	P	
6	6e	Est	couloir	Mur	peinture		Bon Etat	blanc	0 %	10.00	Pos	21.09	9.33	P	
7	6e	Nord-Ouest	couloir	embrasure	peinture		Bon Etat	blanc	0 %	10.00	Pos	12.10	4.05	P	
8	6e	Nord-Ouest	couloir	embrasure	peinture		Bon Etat	blanc	0 %	10.00	Pos	8.76	3.53	P	
9	6e	toutes	couloir	Plinthe	peinture		Bon Etat	blanc	0 %	6.90	Pos	11.10	3.56	P	
13	6e	Nord-Ouest	couloir	Porte	peinture		Bon Etat	blanc	0 %	3.10	Nég	0.90	0.78	A	
14	6e	Nord-Ouest	couloir	Porte	peinture		Bon Etat	blanc	0 %	3.00	Nég	0.56	1.2	A	
12	6e	Ouest	couloir	Porte	peinture		Bon Etat	blanc	0 %	5.10	Pos	7.52	1.59	P	
10	6e	Sud-Est	couloir	Porte	peinture		Bon Etat	blanc	0 %	7.40	Pos	7.67	1.57	P	
11	6e	Sud-Est	couloir	Porte	peinture		Bon Etat	blanc	0 %	9.90	Pos	15.51	4.85	P	
15	6e	Sud-Est	couloir	Porte	peinture		Bon Etat	blanc	0 %	10.00	Pos	6.21	1.49	P	
16	6e	Sud-Est	couloir	Porte	peinture		Bon Etat	blanc	0 %	5.70	Pos	7.14	1.5	P	
17	6e	Sud-Est	couloir	Porte	peinture		Bon Etat	blanc	0 %	10.00	Pos	6.95	1.48	P	
18	6e	nord-est	couloir	Porte	peinture		Bon Etat	blanc	0 %	7.70	Pos	6.10	1.39	P	
19	6e	Nord-Est	couloir	Porte	peinture		Bon Etat	blanc	0 %	10.00	Pos	6.48	1.42	P	
20	6e	Nord-Est	couloir	embrasure	peinture		Bon Etat	blanc	0 %	10.00	Pos	16.79	4.97	P	
21	6e	Est	couloir	Mur	peinture		Bon Etat	blanc	0 %	7.40	Pos	15.65	4.51	P	

l'état des risques a révélé la présence de revêtements dégradés contenant du plomb

REMARQUES DU TABLEAU DE MESURES :

L'unité de diagnostic est un ou plusieurs éléments de construction considérés comme présentant les mêmes caractéristiques. Par exemple, une porte et son huisserie, l'ensemble des plinthes d'une pièce, une paroi murale, etc...

“Shutter Cal” indique le calibrage de l'appareil .

La colonne “Côté” permet la localisation de l'unité de diagnostic.

La colonne “Etat” indique l'état du revêtement ainsi que la description de la dégradation le cas échéant.

La colonne “Fréq.” indique la quantité de dégradations présentes sur l'unité de diagnostic.

Il y a 3 degrés de fréquence :

- isolée
- localisées
- complètes

La colonne “Prof.” donne un indice compris entre 1 et 10 (sans unité) sur la profondeur du plomb. Il n'existe pas de correspondance entre cet indice et une valeur en millimètre.

Indice de profondeur <1,5	: en surface
Indice de profondeur entre 1.5 et 4	: intermédiaire
Indice de profondeur >4	: très en profondeur

La colonne “Rést” indique le résultat :

- Négatif : teneur < 1mg/cm²
- Positif : teneur ≥ 1 mg/cm². Les lignes sont mises en gras
- Incomplète : cette mesure est incertaine. Il n'est pas possible d'en tenir compte. La ligne est alors mise en italique

La colonne “Ten” donne la teneur en plomb en mg/cm².

La colonne “Prec” donne la précision de la mesure de teneur.

La colonne “Risques d'intoxication” indique le risque lié à l'accessibilité au plomb.

Les mesures positives réalisées sur un revêtement non dégradé correspondent à la lettre **P** (risque potentiel lié à la présence de plomb dans des revêtements en bon état).

Les mesures positives réalisées sur un revêtement dégradé correspondent à la lettre **R** (risque immédiat lié à la présence de plomb dans des revêtements dégradés).

En cas de présence de plomb, la **conclusion** renvoie aux prescriptions à suivre (définies par l'arrêté du 12 juillet 1999), page 3.

- en cas de présence de revêtements non dégradés contenant du plomb à une teneur supérieure au seuil réglementaire, vous êtes actuellement concernés que par le paragraphe III-1.
- en cas de présence de revêtements dégradés contenant du plomb à une teneur supérieure au seuil réglementaire, vous êtes concernés par les paragraphes III-1 et III-2.

NOTE D'INFORMATION GÉNÉRALE SUR LES RISQUES LIÉS À LA PRÉSENCE DE REVÊTEMENTS CONTENANT DU PLOMB (ARRÊTÉ DU 12 JUILLET 1999)

Cette note d'information générale est annexée à tout état des risques d'accessibilité au plomb, lorsque celui-ci révèle la présence de revêtements contenant du plomb.

Cet état des risques (incluant la présente note d'information) doit être communiqué par le propriétaire aux occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concerné et à toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans cet immeuble ou partie d'immeuble.

Nom et coordonnées de l'organisme ayant procédé à l'état des risques d'accessibilité au plomb. L3A : 18 rue Roger Salengro -92130 Issy les Moulineaux

Désignation du bien ayant fait l'objet de l'état des risques d'accessibilité au plomb : 133, RUE DU GENERAL LECLERC92270 BOIS COLOMBES

Repérage : Parties communes

Résumé de l'état des risques d'accessibilité au plomb

EN CONCLUSION, l'état des risques a révélé la présence de revêtements dégradés contenant du plomb

Récapitulatif de l'ensemble des mesures effectuées sur des revêtements contenant du plomb (dégradés ou non dégradés)

Pièce	Etage	Côté	Support	Substrat	Mesure
Palier	Rdc	Est	Mur	peinture	100
Palier	Rdc	Nord	embrasure	peinture	101
Palier	Rdc	Est	Porte	peinture	103
Palier	Rdc	Ouest	Porte	peinture	104
Palier	Rdc	Sud-Ouest	Porte	peinture	105
Escalier (6°étage)	6e	Nord	Mur	peinture	22
Escalier (6°étage)	6e	Ouest	Mur	peinture	23
Escalier (6°étage)	6e	Sud-Ouest	Mur	peinture	24
Escalier (6°étage)	6e	Sud-Ouest	Mur	peinture	25
Escalier (6°étage)	6e	Sud	Mur	peinture	26
Escalier (6°étage)	6e	Est	Mur	peinture	27
Escalier (6°étage)	6e	Nord	embrasure	peinture	28
Escalier (6°étage)	6e	Ouest	Porte	peinture	29
Escalier (6°étage)	6e	Nord	Porte	peinture	30
Escalier (6°étage)	6e	Est	Porte	peinture	31

Escalier (6 ^e étage)	6e	toutes	Plinthe	peinture	32
Escalier (6 ^e étage)	6e	toutes	Contremarche	peinture	33
Escalier (5 ^e étage)	5e	Nord	Mur	peinture	34
Escalier (5 ^e étage)	5e	Ouest	Mur	peinture	35
Escalier (5 ^e étage)	5e	Sud-Ouest	Mur	peinture	36
Escalier (5 ^e étage)	5e	Sud-Ouest	Mur	peinture	37
Escalier (5 ^e étage)	5e	Sud	Mur	peinture	38
Escalier (5 ^e étage)	5e	Est	Mur	peinture	39
Escalier (5 ^e étage)	5e	Nord	embrasure	peinture	40
Escalier (5 ^e étage)	5e	Ouest	Porte	peinture	41
Escalier (5 ^e étage)	5e	Nord	Porte	peinture	42
Escalier (5 ^e étage)	5e	Est	Porte	peinture	43
Escalier (5 ^e étage)	5e	toutes	Plinthe	peinture	44
Escalier (5 ^e étage)	5e	toutes	Contremarche	peinture	45
Escalier (4 ^e étage)	4e	Nord	Mur	peinture	46
Escalier (4 ^e étage)	4e	Ouest	Mur	peinture	47
Escalier (4 ^e étage)	4e	Sud-Ouest	Mur	peinture	48
Escalier (4 ^e étage)	4e	Sud-Ouest	Mur	peinture	49
Escalier (4 ^e étage)	4e	Sud	Mur	peinture	50
Escalier (4 ^e étage)	4e	Est	Mur	peinture	51
Escalier (4 ^e étage)	4e	Nord	embrasure	peinture	52
Escalier (4 ^e étage)	4e	Ouest	Porte	peinture	53
Escalier (4 ^e étage)	4e	Nord	Porte	peinture	54
Escalier (4 ^e étage)	4e	Est	Porte	peinture	55
Escalier (4 ^e étage)	4e	toutes	Plinthe	peinture	56
Escalier (4 ^e étage)	4e	toutes	Contremarche	peinture	57
Escalier (3 ^e étage)	3e	Nord	Mur	peinture	58
Escalier (3 ^e étage)	3e	Ouest	Mur	peinture	59
Escalier (3 ^e étage)	3e	Sud-Ouest	Mur	peinture	60
Escalier (3 ^e étage)	3e	Sud-Ouest	Mur	peinture	61
Escalier (3 ^e étage)	3e	Sud	Mur	peinture	62
Escalier (3 ^e étage)	3e	Est	Mur	peinture	63
Escalier (3 ^e étage)	3e	Nord	embrasure	peinture	64
Escalier (3 ^e étage)	3e	Ouest	Porte	peinture	65
Escalier (3 ^e étage)	3e	Nord	Porte	peinture	66
Escalier (3 ^e étage)	3e	Est	Porte	peinture	67
Escalier (3 ^e étage)	3e	toutes	Plinthe	peinture	68
Escalier (3 ^e étage)	3e	toutes	Contremarche	peinture	69
Escalier (2 ^e étage)	2e	Nord	Mur	peinture	70
Escalier (2 ^e étage)	2e	Ouest	Mur	peinture	71
Escalier (2 ^e étage)	2e	Sud-Ouest	Mur	peinture	72
Escalier (2 ^e étage)	2e	Sud-Ouest	Mur	peinture	73
Escalier (2 ^e étage)	2e	Sud	Mur	peinture	74
Escalier (2 ^e étage)	2e	Est	Mur	peinture	75
Escalier (2 ^e étage)	2e	Nord	embrasure	peinture	76
Escalier (2 ^e étage)	2e	Ouest	Porte	peinture	77
Escalier (2 ^e étage)	2e	Nord	Porte	peinture	78
Escalier (2 ^e étage)	2e	Sud	Porte	peinture	79
Escalier (2 ^e étage)	2e	toutes	Plinthe	peinture	80
Escalier (2 ^e étage)	2e	toutes	Contremarche	peinture	81
Escalier (1 ^e étage)	1er	Nord	Mur	peinture	82
Escalier (1 ^e étage)	1er	Ouest	Mur	peinture	83

Escalier (1 ^{er} étage)	1er	Sud-Ouest	Mur	peinture	84
Escalier (1 ^{er} étage)	1er	Sud-Ouest	Mur	peinture	85
Escalier (1 ^{er} étage)	1er	Sud	Mur	peinture	86
Escalier (1 ^{er} étage)	1er	Est	Mur	peinture	87
Escalier (1 ^{er} étage)	1er	Nord	embrasure	peinture	88
Escalier (1 ^{er} étage)	1er	Ouest	Porte	peinture	89
Escalier (1 ^{er} étage)	1er	Nord	Porte	peinture	90
Escalier (1 ^{er} étage)	1er	Est	Porte	peinture	91
Escalier (1 ^{er} étage)	1er	toutes	Plinthe	peinture	92
Escalier (1 ^{er} étage)	1er	toutes	Contremarche	peinture	93
couloir	6e	Nord	Mur	peinture	2
couloir	6e	Ouest	Mur	peinture	3
couloir	6e	Sud-Ouest	Mur	peinture	4
couloir	6e	Sud-Ouest	Mur	peinture	5
couloir	6e	Est	Mur	peinture	6
couloir	6e	Nord-Ouest	embrasure	peinture	7
couloir	6e	Nord-Ouest	embrasure	peinture	8
couloir	6e	toutes	Plinthe	peinture	9
couloir	6e	Ouest	Porte	peinture	12
couloir	6e	Sud-Est	Porte	peinture	10
couloir	6e	Sud-Est	Porte	peinture	11
couloir	6e	Sud-Est	Porte	peinture	15
couloir	6e	Sud-Est	Porte	peinture	16
couloir	6e	Sud-Est	Porte	peinture	17
couloir	6e	nord-est	Porte	peinture	18
couloir	6e	Nord-Est	Porte	peinture	19
couloir	6e	Nord-Est	embrasure	peinture	20
couloir	6e	Est	Mur	peinture	21
Entrée	Rdc	Nord	Porte	peinture	108
Cour	Rdc	Est	Porte	peinture	94
Cour	Rdc	Sud-Est	Porte	peinture	95
Cour	Rdc	Sud	Porte	peinture	96
Cour	Rdc	Sud-Ouest	Porte	peinture	97
Cour	Rdc	Nord-Ouest	Porte	peinture	98

Récapitulatif de l'ensemble des mesures effectuées sur des revêtements dégradés contenant du plomb

Pièce	Etage	Côté	Support	Substrat	Mesure
Entrée	Rdc	Nord	Porte	peinture	108
Cour	Rdc	Est	Porte	peinture	94
Cour	Rdc	Sud-Est	Porte	peinture	95
Cour	Rdc	Sud	Porte	peinture	96
Cour	Rdc	Sud-Ouest	Porte	peinture	97
Cour	Rdc	Nord-Ouest	Porte	peinture	98

Au-delà d'un certain seuil, l'ingestion de plomb provoque des troubles réversibles (anémie, colique de plomb...) ou irréversibles (atteinte

du système nerveux...). L'intoxication des jeunes enfants est provoquée essentiellement par l'ingestion de poussières ou écaillés de peintures provenant de la dégradation des revêtements de murs, de portes ou de montants de fenêtres. L'intoxication peut également survenir chez les ouvriers du bâtiment et les occupants lors de travaux entrepris dans des logements anciens libérant des poussières de plomb en grande quantité.

C'est pourquoi :

la présence de revêtements contenant du plomb dans un immeuble, même non dégradés, constitue une information qui doit être portée à la connaissance des occupants de cet immeuble et des ouvriers du bâtiment susceptibles de faire des travaux sur ces revêtements.

Une vigilance particulière devra en effet être portée à l'entretien de tels revêtements afin d'éviter leur dégradation qui pourrait être la source d'une intoxication. L'humidité des parois (due souvent à une ventilation déficiente ou à des infiltrations) devra être surveillée afin d'éviter un écaillage qui pourrait mettre à la portée d'enfants les écaillés de peintures. Afin d'éviter la dissémination de poussières ou écaillés, les occupants et les ouvriers du bâtiment devront prendre des précautions lorsque des travaux (perçement, ponçage...) seront exécutés (y compris dans le cadre d'une activité de bricolage).

Si des revêtements contenant du plomb sont dégradés et que l'immeuble est occupé, en particulier par des enfants, des mesures doivent nécessairement être prises pour remédier à cette situation et supprimer le risque d'intoxication (travaux de recouvrement ou d'enlèvement des revêtements contenant du plomb).

Afin d'éviter la dissémination de poussières ou écaillés, les occupants et les ouvriers du bâtiment devront prendre des précautions lorsque les travaux seront exécutés. En attendant la réalisation de travaux, un nettoyage humide fréquent des sols sera réalisé afin de limiter la présence de poussières ou écaillés de peintures dans les zones fréquentées par les enfants.

En l'absence de mesures visant à supprimer ce risque (par des travaux de recouvrement ou d'enlèvement des revêtements contenant du plomb), le propriétaire est susceptible d'engager sa responsabilité en exposant la santé d'autrui à un risque immédiat.

Nota : conformément à l'article R. 32-12 du code de la santé publique, cet état des risques d'accessibilité doit également être tenu à disposition des agents ou services mentionnés aux articles L. 772 et L. 795-1 ainsi que, le cas échéant, aux inspecteurs du travail et aux agents du service de prévention des organismes de sécurité sociale.

ATTESTATION D'ASSURANCE

atteste que **SARL L 3 A**
adresse **18 Rue Roger Salengro**
92130 ISSY LES MOULINEAUX

1°) bénéficie, au titre du contrat d'assurance n° **111 492 237** d'une garantie à hauteur de **1 525 000 Euros *** par sinistre et par année d'assurance, en responsabilité civile professionnelle pour ses activités ci-dessous indiquées :

- prélèvements effectués pour le compte de tiers sur l'eau, l'air et autres matériaux de toute nature.
- diagnostics pollution et prélèvements de sols, non suivis de travaux lors d'une éventuelle présence,
- détection de la présence d'amiante y compris dans le cadre des décrets 96-97 du 7 Février 1996 modifiés, décret 2001-840 et décret 2002-839 ainsi que le décret 96-98 du 7 Février 1996 non suivie de travaux liés à une éventuelle présence (constat amiante, repérage avant travaux ou démolition, dossier technique amiante)
- détection de plomb non suivie de travaux lors d'une éventuelle présence (diagnostic, avis et contrôle après travaux)
- diagnostic plomb conformément à la circulaire DGS/V3 N°99/533, article 23 de la loi du 29 juillet 1998, décret 99-483 du 9 juin 1999 Arrêtés du 12 juillet 1999.
- loi Carrez du 18 décembre 1996, loi instituant l'obligation pour le vendeur de fournir un certificat de superficie du bien qu'il vend, et de délivrance de certificats d'habitabilité.
- détection de la présence d'insectes comme les termites ou insectes xylophages non suivie de travaux de désinfection (constat de l'état parasitaire)
- Mise en conformité des règlements de copropriété (Service JURID IMMO)
- Etablissement « d'un document unique d'évaluation des risques » conformément au décret 2001 - 1016 du 5 Novembre 2001 pour le compte de tiers
- Installation Gaz
- Logement décent (Loi de Robien),
- Etats des lieux pour prêts bancaires,
- Conformité des réseaux d'eaux usées (assainissement individuel, collectif)
- Valeur vénale (estimation immobilière)
- Diagnostic technique immobilier Loi SRU
- Conformité des installations d'eau de consommation : plomb dans l'eau
- Prélèvements et mesures de gaz, fibres et poussières en milieu de travail dans le cadre de l'évaluation en risque chimique et bactériologique.

- Conformité des installations liée à la légionelle

La présente attestation n'implique qu'une présomption de garantie et est délivrée pour servir et faire valoir ce que de droit, elle ne peut en aucun cas engager l'assureur au delà des limites, des clauses, pleins, franchises, exclusions et conditions du contrat auquel elle se réfère.

Elle est valable pour la période allant du 01/07/2005 au 30/06/2006 sous réserve du règlement de la prime.

Fait, le 4 Juillet 2005

par délégation
La Sécurité Nouvelle
LSN Assurances
département particuliers & professionnels
société de courtage d'assurance
SA capital 2 222 270 000 - N° de répert 368 123 069 00014
19 rue du Calvaire
75431 Paris cedex 09
tél. 01 63 20 60 60 fax 01 53 20 51 41

REF. : C0878
COPROPRIETE : 133 RUE DU GENERAL LECLERC
92270 BOIS COLOMBES

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE DU 16 NOVEMBRE 2023

Les copropriétaires de l'immeuble 133 RUE DU GENERAL LECLERC - 92270 BOIS COLOMBES se sont réunis :

**CAFE LE MODERNE
1 PLACE DE LA REPUBLIQUE
92270 BOIS-COLOMBES**

sur convocation qui leur a été adressée par le Syndic, dans les formes prévues par le règlement de copropriété et suivant les dispositions de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967 et leurs modifications des 31 décembre 1985 et 9 juin 1986, pour délibérer et prendre les résolutions sur l'ordre du jour :

1. Désignation du bureau (Art.24)
 - 1.1 *Désignation du président*
 - 1.2 *Désignation du 1er scrutateur*
 - 1.3 *Désignation du 2ème scrutateur*
 - 1.4 *Désignation du secrétaire*
2. Pouvoirs au syndic pour agir au fond à l'encontre de Monsieur Filali et Madame Filali (art 24)
3. Questions diverses (Sans Vote)

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents à l'Assemblée, tant en leur nom que comme mandataire qui révèle que :

Etaient PRESENTS : 7 Copropriétaires représentant
Etaient ABSENTS : 14 Copropriétaires représentant

348 /1001èmes
653/ 1001èmes

©AVOVENTES.FR

Il est précisé que conformément à l'article 15-1 du décret du 17 mars 1967, les éventuels mandats avec délégation de vote sans indication du nom du mandataire reçus par le syndic ont été remis au président du conseil syndical en début de séance ou, en son absence ou à défaut de conseil syndical, au président de séance après désignation

La séance a débuté à 18:00

1. Désignation du bureau (Art.24)

1.1. Désignation du président

L'assemblée générale désigne :

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

348 / 348	Votes POUR	7 / 7
0 / 348	Votes CONTRE	0 / 7
0 / 348	Votes ABSTENTION	0 / 7

Se sont exprimés : 7 copropriétaires sur 7 copropriétaires présents et représentés, totalisant 348 tantièmes sur 348

Ont voté par correspondance : 1 copropriétaires sur 7 totalisant 18 sur 348

00061

Cette décision est adoptée à la majorité de l'article 24

1.2. Désignation du 1er scrutateur

L'assemblée générale désigne :

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

348 / 348	Votes POUR	7 / 7
0 / 348	Votes CONTRE	0 / 7
0 / 348	Votes ABSTENTION	0 / 7

Se sont exprimés : 7 copropriétaires sur 7 copropriétaires présents et représentés, totalisant 348 tantièmes sur 348

Ont voté par correspondance : 1 copropriétaires sur 7 totalisant 18 sur 348

00061

Cette décision est adoptée à la majorité de l'article 24

1.3. Désignation du 2ème scrutateur

L'assemblée générale désigne Madame

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

348 / 348	Votes POUR	7 / 7
0 / 348	Votes CONTRE	0 / 7
0 / 348	Votes ABSTENTION	0 / 7

Se sont exprimés : 7 copropriétaires sur 7 copropriétaires présents et représentés, totalisant 348 tantièmes sur 348

Ont voté par correspondance : 1 copropriétaires sur 7 totalisant 18 sur 348

00061

Cette décision est adoptée à la majorité de l'article 24

1.4. Désignation du secrétaire

L'assemblée générale désigne N. représentant le Cabinet JOURDAN.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

348 / 348	Votes POUR	7 / 7
0 / 348	Votes CONTRE	0 / 7
0 / 348	Votes ABSTENTION	0 / 7

Se sont exprimés : 7 copropriétaires sur 7 copropriétaires présents et représentés, totalisant 348 tantièmes sur 348

Ont voté par correspondance : 1 copropriétaires sur 7 totalisant 18 sur 348

00061

Cette décision est adoptée à la majorité de l'article 24

Le Président après avoir constaté que l'Assemblée Générale était régulièrement constitué et pouvait valablement délibérer, ouvre la séance.

2. Pouvoirs au syndic pour agir au fond à l'encontre de Monsieur Jourdan (Art 24)

Il est rappelé à l'assemblée générale que :

Le 13 juillet 2021, le syndicat des copropriétaires a été contraint d'assigner Monsieur Jourdan, copropriétaires au 3ème étage aux fins d'une mesure d'instruction, en raison d'infiltrations importantes dans les parties communes et les appartements situés en dessous, au 2ème et 1er étage caves parties privatives. Monsieur Jourdan a été nommé en qualité d'Expert par ordonnance du 19 avril 2022, en remplacement de Mme Jourdan, expert précédemment nommé par ordonnance du 30 novembre 2021.

Au cours des réunions d'expertise :

- ❖ D'une part, l'Expert a constaté la réalité des désordres allégués par le syndicat des copropriétaires à savoir :
 - Dans l'escalier reliant le 2ème au 3ème étage, peinture écaillée, boursoufflure de la toile de verre.
 - Dans l'appartement du 2ème étage, plafond étayé, cloisons totalement imprégnées.

➤ Dans l'appartement du 1^{er} étage, écaillage et clochage des peintures.

- ❖ D'autre part, l'Expert a procédé à des investigations à l'issue desquelles il considère que les désordres résultent de la vétusté et des non-conformités des installations sanitaires (salle de bain, cuisine, WC) de l'appartement de

Il a déposé son rapport le 19 juin 2023 joint à la convocation et aux termes duquel il évalue le montant des travaux nécessaires à la suppression des causes des infiltrations et à la remise en état des parties communes et des parties privatives endommagées.

L'Expert judiciaire estime que les travaux de remise en état des parties communes et des parties privatives dans les appartements des 2^{èmes} et 1^{ers} étages ne pourront être entrepris que lorsque les travaux de remise en état de l'appartement du 3^{ème} étage auront été achevés, ce qui nécessite que cet appartement soit libre de toute occupation.

Connaissance prise des éléments ci-dessus évoqués, l'assemblée générale est appelée à donner mandat au Cabinet JOURDAN à l'effet de diligenter une procédure devant le Tribunal Judiciaire de Nanterre aux fins d'obtenir la réalisation des travaux préconisés par l'Expert

judiciaire et l'indemnisation de ces préjudices, étant précisé que les copropriétaires des appartements des 1^{er} et 2^{ème} étage ayant subi des désordres, pourront, s'ils le souhaitent, se joindre à la procédure diligentée par le syndicat des copropriétaires, pour solliciter réparation de leurs préjudices privatifs.

Résolution :

Connaissance prise du rapport déposé par l'Expert judiciaire et après en avoir délibéré, l'assemblée générale donne pouvoir au Cabinet JOURDAN, Syndic, pour diligenter une procédure au fond devant le Tribunal Judiciaire de Nanterre à l'encontre notamment de en vue d'obtenir la condamnation sous astreinte des susnommés à procéder aux travaux préconisés par l'Expert judiciaire et à réparer l'ensemble des préjudices subis par le syndicat des copropriétaires.

Afin de palier l'éventuelle résistance de le syndicat des copropriétaires pourra solliciter du Juge l'autorisation de procéder aux travaux préconisés par l'Expert judiciaire aux frais des susnommés.

L'assemblée générale donne d'ores et déjà pouvoirs au syndic pour demander la liquidation de toute astreinte qui serait prononcée par le juge.

En tant que de besoin, l'assemblée générale autorise enfin le syndicat des copropriétaires à procéder à l'inscription d'une hypothèque judiciaire provisoire sur les biens appartenant à afin de garantir le recouvrement de ses créances.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

348 / 348	Votes POUR	7 / 7
0 / 348	Votes CONTRE	0 / 7
0 / 348	Votes ABSTENTION	0 / 7

Se sont exprimés : 7 copropriétaires sur 7 copropriétaires présents et représentés, totalisant 348 tantièmes sur 348

Ont voté par correspondance : 1 copropriétaires sur 7 totalisant 18 sur 348

0006

Cette décision est adoptée à la majorité de l'article 24

3. Questions diverses (Sans Vote)

CERTIFIÉ CONFORME
À L'ORIGINAL

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à : 18:30

LE PRÉSIDENT

LES ACCORDÉS

LE SECRÉTAIRE

©AVOVENTES.FR

ARTICLE 4

seine

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.

REF. : C0878
COPROPRIETE : 133 RUE DU GENERAL LECLERC
92270 BOIS COLOMBES

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE 2024 DU 2 JUILLET 2024

Les copropriétaires de l'immeuble 133 RUE DU GENERAL LECLERC - 92270 BOIS COLOMBES se sont réunis :

Au Café Le Moderne
1, Place de la République
92270 Bois-Colombes

sur convocation qui leur a été adressée par le Syndic, dans les formes prévues par le règlement de copropriété et suivant les dispositions de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967 et leurs modifications des 31 décembre 1985 et 9 juin 1986, pour délibérer et prendre les résolutions sur l'ordre du jour :

1. Désignation du bureau (Art.24)
 - 1.1 Désignation du président
 - 1.2 Désignation du 1er scrutateur
 - 1.3 Désignation du 2ème scrutateur
 - 1.4 Désignation du secrétaire
2. Rapport d'information du Conseil Syndical (Sans Vote)
3. Examen et approbation des comptes (Art.24)
4. Examen et approbation du compte travaux de remplacement de la porte menant aux caves (Art.24)
5. Examen et approbation du compte travaux de entretien des canalisations (Art.24)
6. Quitus au syndic (Art.24)
7. Désignation du syndic (Art.25-1)
8. Souscription au Service d'astreinte 24 / 7 « JOURDAN-SERENITE » (Art.25-1)
9. Mise en concurrence du contrat de syndic - Dispense au Conseil syndical (Art.25-1)
10. Recouvrement de charges - Pouvoir de conciliation à donner au syndic (Art.24)
11. Recouvrement de charges des débiteurs dont la dette n'excède pas 10.000 € (25)
 - 11.1 Pouvoir donné au syndic
 - 11.2 Validation du processus de recouvrement des charges de copropriété
 - 11.3 Validation des frais et de leur imputation
12. Ajustement du budget du 01/01/2024 au 31/12/2024 et appels de fonds (Art.24)
13. Approbation du budget de l'année du 01/01/2025 au 31/12/2025 et appels de fonds (Art.24)
14. Avance de trésorerie permanente (Art.24)
15. Fonds travaux représentant 5% du budget - Rappel des dispositions (Sans vote)
16. Election des membres du conseil syndical (Art.25-1)
 - 16.1 Candidature de
 - 16.2 Candidature de
17. Fixation du montant des marchés et contrats (Art.25-1)
18. Mise en concurrence (Art.25-1)
19. Autorisation d'engagement à donner au conseil syndical (Art.25-1)
20. Point d'information sur les procédures.
21. Décision à prendre pour permettre à (Lot n°2) de mettre aux normes ses installations sanitaires
22. Point sur l'humidité des caves (sans vote).
23. Point sur les WC parties privatives spéciales au rez de chaussée dans la cour.
24. Autorisation permanente accordée à la police municipale de pénétrer dans les parties communes (Art.24)
25. Questions diverses (Sans Vote)

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents à l'Assemblée, tant en leur nom que comme mandataire qui révèle que :

Etaient PRESENTS : 8 Copropriétaires représentant 379 /1001èmes
Etaient ABSENTS : 13 Copropriétaires représentant 622/ 1001èmes

©AVOVENTES.FR

Il est précisé que conformément à l'article 15-1 du décret du 17 mars 1967, les éventuels mandats avec délégation de vote sans indication du nom du mandataire reçus par le syndic ont été remis au président du conseil syndical en début de séance ou, en son absence ou à défaut de conseil syndical, au président de séance après désignation

La séance a débuté à 18:00

1. Désignation du bureau (Art.24)

1.1. Désignation du président

L'assemblée générale désigne

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

365 / 365	Votes POUR	7 / 7
0 / 365	Votes CONTRE	0 / 7
14 / 379	Votes ABSTENTION	1 / 8

Se sont exprimés : 7 copropriétaires sur 8 copropriétaires présents et représentés, totalisant 365 tantièmes sur 379

Se sont abstenus : 1 copropriétaires sur 8, totalisant 14 tantièmes sur 379

Liste des copropriétaires s'étant abstenus

Ont voté par correspondance : 2 copropriétaires sur 8 totalisant 64 sur 379

OI

Cette décision est adoptée à la majorité de l'article 24

1.2. Désignation du 1er scrutateur

L'assemblée générale désigne

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

365 / 365	Votes POUR	7 / 7
0 / 365	Votes CONTRE	0 / 7
14 / 379	Votes ABSTENTION	1 / 8

Se sont exprimés : 7 copropriétaires sur 8 copropriétaires présents et représentés, totalisant 365 tantièmes sur 379

Se sont abstenus : 1 copropriétaires sur 8, totalisant 14 tantièmes sur 379

Liste des copropriétaires s'étant abstenus :

Ont voté par correspondance : 2 copropriétaires sur 8 totalisant 64 sur 379

Cette décision est adoptée à la majorité de l'article 24

1.3. Désignation du 2ème scrutateur

L'assemblée générale désigne Monsieur HENRI

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

365 / 365	Votes POUR	7 / 7
0 / 365	Votes CONTRE	0 / 7
14 / 379	Votes ABSTENTION	1 / 8

Se sont exprimés : 7 copropriétaires sur 8 copropriétaires présents et représentés, totalisant 365 tantièmes sur 379

Se sont abstenus : 1 copropriétaires sur 8, totalisant 14 tantièmes sur 379

Liste des copropriétaires s'étant abstenus :

Ont voté par correspondance : 2 copropriétaires sur 8 totalisant 64 sur 379

Cette décision est adoptée à la majorité de l'article 24

1.4. Désignation du secrétaire

L'assemblée générale désigne

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

365 / 365	Votes POUR	7 / 7
0 / 365	Votes CONTRE	0 / 7
14 / 379	Votes ABSTENTION	1 / 8

Se sont exprimés : 7 copropriétaires sur 8 copropriétaires présents et représentés, totalisant 365 tantièmes sur 379

Se sont abstenus : 1 copropriétaires sur 8, totalisant 14 tantièmes sur 379

Liste des copropriétaires s'étant abstenus :

Ont voté par correspondance : 2 copropriétaires sur 8 totalisant 64 sur 379

Cette décision est adoptée à la majorité de l'article 24

Le Président après avoir constaté que l'Assemblée Générale était régulièrement constitué et pouvait valablement délibérer, ouvre la séance.

2. Rapport d'information du Conseil Syndical (Sans Vote)

L'assemblée générale prend acte du rapport du conseil syndical dans le cadre de la délégation de pouvoirs accordée par la précédente assemblée.

3. Examen et approbation des comptes (Art.24)

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, de l'état financier du syndicat des copropriétaires, du compte de gestion général, et des diverses annexes, de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023 nécessaires à la validité de la décision, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges dudit exercice pour un montant de 31.304,47€TTC.

Le moins perçu de 6.260,47€, par rapport au budget voté, révélé par l'approbation des comptes, après répartition par le syndic de ces dépenses dans les différentes catégories de charges, est immédiatement exigible/restituable à chaque copropriétaire.

Sont entrés et présents :

Sont entrés et représent

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

521 / 521	Votes POUR	10 / 10
0 / 521	Votes CONTRE	0 / 10
0 / 521	Votes ABSTENTION	0 / 10

Se sont exprimés : 10 copropriétaires sur 10 copropriétaires présents et représentés, totalisant 521 tantièmes sur 521

Ont voté par correspondance : 2 copropriétaires sur 10 totalisant 64 sur 521

Cette décision est adoptée à la majorité de l'article 24

4. Examen et approbation du compte travaux de remplacement de la porte menant aux caves (Art.24)

L'Assemblée Générale après avoir obtenu toutes les explications nécessaires, après avis du Conseil Syndical et après avoir délibéré, approuve le décompte général et définitif des travaux de remplacement de la porte d'accès aux caves, voté par la 20ème résolution de l'assemblée générale du 29/06/2020.

Le solde créditeur de 971,30€, révélé par l'approbation de ce compte après répartition en charges communes générales, est immédiatement remboursable.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

503 / 521	Votes POUR	9 / 10
18 / 521	Votes CONTRE	1 / 10
0 / 521	Votes ABSTENTION	0 / 10

Se sont exprimés : 10 copropriétaires sur 10 copropriétaires présents et représentés, totalisant 521 tantièmes sur 521

Se sont opposés à la décision : 1 copropriétaires sur 10, totalisant 18 tantièmes sur 521

Liste des opposants :

Ont voté par correspondance : 2 copropriétaires sur 10 totalisant 64 sur 521

Cette décision est adoptée à la majorité de l'article 24

5. Examen et approbation du compte travaux de entretien des canalisations (Art.24)

L'Assemblée Générale après avoir obtenu toutes les explications nécessaires, après avis du Conseil Syndical et après avoir délibéré, approuve le décompte général et définitif des travaux d'entretien des canalisations , voté par la 31ème résolution de l'assemblée générale du 22/05/2023, pour un montant total de 1.620,22€.

Le solde créditeur de 36,16€, révélé par l'approbation de ce compte après répartition en charges communes générales, est immédiatement remboursable.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

521 / 521	Votes POUR	10 / 10
0 / 521	Votes CONTRE	0 / 10
0 / 521	Votes ABSTENTION	0 / 10

Se sont exprimés : 10 copropriétaires sur 10 copropriétaires présents et représentés, totalisant 521 tantièmes sur 521

Ont voté par correspondance : 2 copropriétaires sur 10 totalisant 64 sur 521

Cette décision est adoptée à la majorité de l'article 24

6. Quitus au syndic (Art.24)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, donne quitus au CABINET JOURDAN de sa gestion pour la période du 1er janvier au 31 décembre 2023.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

457 / 457	Votes POUR	8 / 8
0 / 457	Votes CONTRE	0 / 8
64 / 521	Votes ABSTENTION	2 / 10

Se sont exprimés : 8 copropriétaires sur 10 copropriétaires présents et représentés, totalisant 457 tantièmes sur 521

Se sont abstenus : 2 copropriétaires sur 10, totalisant 64 tantièmes sur 521

Liste des copropriétaires s'étant abstenus :

Ont voté par correspondance : 2 copropriétaires sur 10 totalisant 64 sur 521

Cette décision est adoptée à la majorité de l'article 24

7. Désignation du syndic (Art.25-1)

L'assemblée générale des copropriétaires après avoir pris connaissance du contrat de mandat de syndic joint à la convocation et nécessaire à la validité de la décision, et après en avoir délibéré, désigne le cabinet JOURDAN SA agissant en qualité de syndic pour un mandat commençant à courir le 02/07/2024 pour se terminer au plus tard le 30/09/2025.

En conséquence, l'assemblée générale approuve le contrat de mandat de syndic joint à la convocation dont ses honoraires annuels pour la gestion courante sont fixés à 4.881,98€ HT (soit 5.858,38€ TTC) et donne délégation à son Président de séance pour signer le contrat de syndic.

Les copropriétaires adhèrent également individuellement à ce contrat qui leur est opposable.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

507 / 1001	Votes POUR	9 / 21
0 / 1001	Votes CONTRE	0 / 21
14 / 1001	Votes ABSTENTION	1 / 21

Se sont abstenus : 1 copropriétaires sur 10, totalisant 14 tantièmes sur 521

Liste des copropriétaires s'étant abstenus

Ont voté par correspondance : 2 copropriétaires sur 10 totalisant 64 sur 521

Cette décision est adoptée à la majorité de l'article 25

8. Souscription au Service d'astreinte 24 / 7 « JOURDAN-SERENITE » (Art.25-1)

Le Cabinet JOURDAN propose à ses clients un service d'astreinte nommé JOURDAN-SERENITE, qui permet de faire intervenir les entreprises nécessaires au traitement des pannes, des fuites, ou plus généralement des dysfonctionnements majeurs dans les parties communes, se produisant en dehors des horaires habituels de travail des équipes du Cabinet JOURDAN (7 jours sur 7, y compris les week-ends et jours fériés). Il s'agit donc d'un service d'urgence. Le gestionnaire habituel de l'immeuble se chargera par la suite de finaliser le dossier, en collaboration avec le conseil syndical.

L'assemblée générale, ayant pris connaissance du contrat de prestation de services joint à la convocation, et après en avoir délibéré :

- décide de souscrire au service JOURDAN-SERENITE, selon contrat joint à la présente, en dehors des heures d'ouverture du Cabinet, pour un montant annuel de 252,00 € TTC, soit 12€ TTC par lot principal.
- mandate le Président de Séance pour signer le contrat JOURDAN-SERENITE

L'Assemblée Générale décide de financer cette dépense dans le cadre du budget courant de l'exercice en clé 01 charges générales et augmente le budget en conséquence.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

0 / 1001	Votes POUR	0 / 21
475 / 1001	Votes CONTRE	9 / 21
46 / 1001	Votes ABSTENTION	1 / 21

Se sont abstenus : 1 copropriétaires sur 10, totalisant 46 tantièmes sur 521

Liste des copropriétaires s'étant abstenus :

Ont voté par correspondance : 2 copropriétaires sur 10 totalisant 64 sur 521

Cette décision est rejetée à la majorité de l'article 25

9. Mise en concurrence du contrat de syndic - Dispense au Conseil syndical (Art.25-1)

Selon l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019, tous les ans, et sans que cette formalité soit prescrite à peine de nullité, le conseil syndical procède à une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic avant même la tenue de la prochaine assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic, sans préjudice de la possibilité, pour les copropriétaires, de demander au syndic l'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale de l'examen des projets de contrat de syndic qu'ils communiquent à cet effet.

Toutefois, le conseil syndical est dispensé de procéder à cette mise en concurrence lorsque l'Assemblée Générale annuelle qui précède celle appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic après mise en concurrence obligatoire décide à la majorité des voix de tous les copropriétaires d'y déroger. Cette question est obligatoirement inscrite à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale concernée. A cette fin, le conseil syndical fait inscrire la demande à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale précédente.

L'Assemblée Générale des copropriétaires, après en avoir délibéré, décide de dispenser le conseil syndical de l'obligation de mise en concurrence du syndic.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

503 / 1001	Votes POUR	9 / 21
0 / 1001	Votes CONTRE	0 / 21
0 / 1001	Votes ABSTENTION	0 / 21

N'ont pas voté : 1 copropriétaires sur 10, totalisant 18 sur 521

Ont voté par correspondance : 2 copropriétaires sur 10 totalisant 64 sur 521

00

Cette décision est adoptée à la majorité de l'article 25

10. Recouvrement de charges - Pouvoir de conciliation à donner au syndic (Art.24)

Depuis le 1^{er} janvier 2020, la réforme sur les modes alternatifs de règlement des conflits s'applique à l'ensemble des tribunaux.

L'article 3 II loi du 29 mars 2019 a modifié l'article 4 de la loi n° 2016-1547 du 18 novembre 2016.

Avec cette réforme, le recours à une tentative de conciliation avant l'engagement du procès devient obligatoire, à peine d'irrecevabilité des demandes, pour les réclamations en paiement d'une somme en principal inférieure à 5000 €.

Le Cabinet JOURDAN propose de procéder lui-même, le cas échéant, à cette démarche obligatoire afin d'en réduire sensiblement le coût en comparaison du recours à un avocat.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, donne tous pouvoirs au syndic aux fins de saisir le conciliateur de justice compétent d'une telle demande de conciliation, préalablement à l'engagement d'une action contentieuse ayant pour objet le paiement d'une somme d'un montant inférieur à 5000€ en principal, ainsi que pour représenter le syndicat lors du rendez-vous de conciliation.

L'Assemblée Générale prend acte que le montant des honoraires du syndic pour accomplir ces prestations (la saisine du conciliateur de justice et la représentation du syndicat à un rendez-vous de conciliation) s'élève à 350 €HT, dont le coût sera supporté par le copropriétaire débiteur.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

521 / 521	Votes POUR	10 / 10
0 / 521	Votes CONTRE	0 / 10
0 / 521	Votes ABSTENTION	0 / 10

Se sont exprimés : 10 copropriétaires sur 10 copropriétaires présents et représentés, totalisant 521 tantièmes sur 521

Ont voté par correspondance : 2 copropriétaires sur 10 totalisant 64 sur 521

Cette décision est adoptée à la majorité de l'article 24

11. Recouvrement de charges des débiteurs dont la dette n'excède pas 10.000 € (25)

11.1. Pouvoir donné au syndic

Le Cabinet Jourdan rappelle que la constitution d'avocat n'est obligatoire que pour les litiges dont le montant dépasse 10.000 € (compétence Tribunal Judiciaire). Le Cabinet Jourdan propose de procéder lui-même, le cas échéant, au recouvrement des charges afin d'en réduire sensiblement le coût en comparaison d'un recours à un avocat.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, donne pouvoir au Cabinet Jourdan, sur la base du mandat de représentation de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, pour assigner directement, devant le Tribunal Judiciaire, sans recours à un avocat, tout copropriétaire débiteur dont la dette n'excède pas la somme de 10.000 € tant en principal qu'au titre des dommages et intérêts. Elle donne mandat au Cabinet Jourdan pour constituer les dossiers et les plaider devant les juridictions compétentes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

521 / 1001	Votes POUR	10 / 21
0 / 1001	Votes CONTRE	0 / 21
0 / 1001	Votes ABSTENTION	0 / 21

Ont voté par correspondance : 2 copropriétaires sur 10 totalisant 64 sur 521

Cette décision est adoptée à la majorité de l'article 25

11.2. Validation du processus de recouvrement des charges de copropriété

Il est rappelé que les charges sont exigibles le 1^{er} jour du trimestre civil. La trésorerie de l'immeuble n'étant constituée que du seul paiement des charges, il est indispensable que les copropriétaires les paient rapidement. A défaut, une première relance sans frais sera rapidement adressée par email aux débiteurs (pour ceux dont nous disposons des adresses emails).

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide qu'en l'absence de paiement après la relance, il sera d'abord procédé à une mise en demeure, puis à la saisine d'un huissier pour faire signifier une sommation de payer les charges. Si ces démarches restent vaines, le débiteur est assigné en recouvrement de charges.

Le jugement, appelé également titre exécutoire, permet de recouvrer les fonds via des procédures de saisie : saisie sur loyer / saisie attribution bancaire...

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

521 / 1001	Votes POUR	10 / 21
0 / 1001	Votes CONTRE	0 / 21
0 / 1001	Votes ABSTENTION	0 / 21

Ont voté par correspondance : 2 copropriétaires sur 10 totalisant 64 sur 521

Cette décision est adoptée à la majorité de l'article 25

11.3. Validation des frais et de leur imputation

L'Assemblée Générale décide que les frais engagés pour le recouvrement seront facturés par le Cabinet Jourdan au syndicat des copropriétaires suivant les modalités suivantes :

- Constitution du dossier pour transmission à l'auxiliaire de justice (huissier) : la somme forfaitaire de 140€ HT
- Au titre de la rédaction de l'assignation : la somme forfaitaire de 280€HT
- Au titre de la représentation du syndicat lors de chaque audience (audience de plaidoirie, de conciliation, ou audience de renvoi) : la somme forfaitaire de 350€HT

Le remboursement des frais exposés sera demandé au Juge, sous réserve de son appréciation souveraine, et viendra en déduction des frais avancés pour le syndicat.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

507 / 1001	Votes POUR	9 / 21
0 / 1001	Votes CONTRE	0 / 21
14 / 1001	Votes ABSTENTION	1 / 21

Se sont abstenus : 1 copropriétaires sur 10, totalisant

14 tantièmes sur 521

Liste des copropriétaires s'étant abstenus

Ont voté par correspondance : 2 copropriétaires sur 10 totalisant 64 sur 521

Cette décision est adoptée à la majorité de l'article 25

12. Ajustement du budget du 01/01/2024 au 31/12/2024 et appels de fonds (Art.24)

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967 modifié, l'assemblée générale, après en avoir délibéré, ajuste le budget de l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024 à 30.365,00€, hors travaux.

Ce budget fera l'objet d'appels de fonds prévisionnels aux quatre termes civils. Le montant de ces appels de fonds sera du quart du budget voté et sera réparti en fonction des clés de charges particulières de l'immeuble.

Le syndic ayant déjà mis en recouvrement le trimestre de provisions en cours sur la base du budget voté lors de la dernière assemblée générale ordinaire, il mettra en recouvrement la différence de ce budget, au plus tard lors du prochain appel de fonds soit le 01/07/2024.

Ces provisions sont exigibles le premier jour de l'échéance.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

507 / 507	Votes POUR	9 / 9
0 / 507	Votes CONTRE	0 / 9
14 / 521	Votes ABSTENTION	1 / 10

Se sont exprimés : 9 copropriétaires sur 10 copropriétaires présents et représentés, totalisant 507 tantièmes sur 521

Se sont abstenus : 1 copropriétaires sur 10, totalisant 14 tantièmes sur 521

Liste des copropriétaires s'étant abstenus :

Ont voté par correspondance : 2 copropriétaires sur 10 totalisant 64 sur 521

Cette décision est adoptée à la majorité de l'article 24

13. Approbation du budget de l'année du 01/01/2025 au 31/12/2025 et appels de fonds (Art.24)

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967 modifié, l'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de voter le budget avec un exercice d'avance afin de régler chaque année quatre appels prévisionnels identiques.

L'Assemblée Générale fixe le budget de l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025 à 29.565,00€, hors travaux.

Ce budget fera l'objet d'appels de fonds prévisionnels aux quatre termes civils. Le montant de ces appels de fonds sera du quart du budget voté et sera réparti en fonction des clés de charges particulières de l'immeuble.

Ces provisions sont exigibles le premier jour de l'échéance.

Conformément aux dispositions de l'article 14-1 de la Loi du 10 juillet 1965, à défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision, les autres provisions deviennent immédiatement exigibles après mise en demeure par lettre recommandée demeurée infructueuse pendant plus d'un mois.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

507 / 507	Votes POUR	9 / 9
0 / 507	Votes CONTRE	0 / 9
14 / 521	Votes ABSTENTION	1 / 10

Se sont exprimés : 9 copropriétaires sur 10 copropriétaires présents et représentés, totalisant 507 tantièmes sur 521

Se sont abstenus : 1 copropriétaires sur 10, totalisant 14 tantièmes sur 521

Liste des copropriétaires s'étant abstenus :

Ont voté par correspondance : 2 copropriétaires sur 10 totalisant 64 sur 521

Cette décision est adoptée à la majorité de l'article 24

14. Avance de trésorerie permanente (Art.24)

Le syndic rappelle à l'Assemblée générale que l'avance de trésorerie permanente de la copropriété s'élève actuellement à la somme de 2.699,99€.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, en application avec les dispositions de l'article 35-1 du décret du 17 mars 1967 modifié, décide de fixer le montant de l'avance de trésorerie permanente prévue au règlement de copropriété à 1/6 du montant du budget prévisionnel soit 5.060,00€.

L'Assemblée décide que la différence (5.060,00 - 2.699,99) soit 2.360,01€ pour obtenir les 1/6ème du montant du budget voté soit versée lors du prochain appel de fonds.

Le montant de cette avance de trésorerie sera réajusté chaque année par les soins du syndic sans qu'il soit besoin d'une nouvelle décision de l'assemblée générale, de telle manière qu'il représente en permanence 1/6 du budget.

Il fera l'objet d'un appel de fonds exceptionnel en proportion des tantièmes généraux de copropriété et sera exigible en même temps que l'appel prévisionnel de charges suivant la date d'assemblée générale.

L'Assemblée Générale décide d'affecter ces fonds en totalité à la trésorerie du syndicat.

Sont entrés et représentés :

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

114 / 507	Votes POUR	3 / 9
393 / 507	Votes CONTRE	6 / 9
64 / 571	Votes ABSTENTION	2 / 11

Se sont exprimés : 9 copropriétaires sur 11 copropriétaires présents et représentés, totalisant 507 tantièmes sur 571

Se sont opposés à la décision : 3 copropriétaires sur 9, totalisant 114 tantièmes sur 507

Liste des opposants

Se sont abstenus : 2 copropriétaires sur 11, totalisant

64 tantièmes sur 571

Liste des copropriétaires s'étant abstenus

Ont voté par correspondance : 2 copropriétaires sur 11 totalisant 64 sur 571

Cette décision est rejetée à la majorité de l'article 24

15. Fonds travaux représentant 5% du budget - Rappel des dispositions (Sans vote)

L'article 14-2 de la Loi du 10 juillet 1965 impose aux syndicats de copropriétaires à destination partielle ou totale d'habitation, de constituer un fonds travaux.

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle dont le montant ne peut être inférieur à 5% du budget annuel prévisionnel de la copropriété.

L'affectation de cette cotisation doit tenir compte de l'existence de parties communes spéciales ou de clefs de répartition des charges.

Les sommes versées au titre du fonds travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires, même en cas de cession de lot et ne seront donc pas remboursées au vendeur.

L'assemblée générale précédente a pris acte de ces dispositions.

Il est rappelé par conséquent :

- que la cotisation de 5% du budget est appelée sur les quatre trimestres de l'exercice, en même temps que l'appel de provision.
- qu'un compte séparé rémunéré au nom du syndicat des copropriétaires a été ouvert auprès du Crédit du Nord, pour le versement de cette cotisation.
- que ces fonds peuvent être utilisés pour financer partiellement ou totalement des travaux sous réserve d'une décision favorable de l'assemblée générale.

16. Election des membres du conseil syndical (Art.25-1)

Membres actuels du conseil syndical votés à l'assemblée générale du 22 mai 2023

16.1. Candidature de

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, désigne M Comerre en qualité de membre du conseil syndical jusqu'à la prochaine assemblée générale.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

557 / 1001	Votes POUR	10 / 21
0 / 1001	Votes CONTRE	0 / 21
14 / 1001	Votes ABSTENTION	1 / 21

Se sont abstenus : 1 copropriétaires sur 11, totalisant

14 tantièmes sur 571

Liste des copropriétaires s'étant abstenus

Ont voté par correspondance : 2 copropriétaires sur 11 totalisant 64 sur 571

Cette décision est adoptée à la majorité de l'article 25

16.2. Candidature de

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, désigne _____ en qualité de membre du conseil syndical jusqu'à la prochaine assemblée générale.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

557 / 1001	Votes POUR	10 / 21
0 / 1001	Votes CONTRE	0 / 21
14 / 1001	Votes ABSTENTION	1 / 21

Se sont abstenus : 1 copropriétaires sur 11, totalisant

14 tantièmes sur 571

Liste des copropriétaires s'étant abstenus

Ont voté par correspondance : 2 copropriétaires sur 11 totalisant 64 sur 571

Cette décision est adoptée à la majorité de l'article 25

17. Fixation du montant des marchés et contrats (Art.25-1)

Conformément à l'article 21 modifié par la loi 2000-1208 du 13.12.2000.

L'Assemblée Générale fixe à 1.000,00 €TTC le montant des contrats et marchés que le syndic pourra engager sans accord du conseil syndical.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

557 / 1001	Votes POUR	10 / 21
0 / 1001	Votes CONTRE	0 / 21
14 / 1001	Votes ABSTENTION	1 / 21

Se sont abstenus : 1 copropriétaires sur 11, totalisant

14 tantièmes sur 571

Liste des copropriétaires s'étant abstenus : 1

Ont voté par correspondance : 2 copropriétaires sur 11 totalisant 64 sur 571

Cette décision est adoptée à la majorité de l'article 25

18. Mise en concurrence (Art.25-1)

L'Assemblée Générale fixe à 1.000,00€TTC le montant des contrats et marchés à partir duquel la mise en concurrence est rendue obligatoire.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

571 / 1001	Votes POUR	11 / 21
0 / 1001	Votes CONTRE	0 / 21
0 / 1001	Votes ABSTENTION	0 / 21

Ont voté par correspondance : 2 copropriétaires sur 11 totalisant 64 sur 571

Cette décision est adoptée à la majorité de l'article 25

19. Autorisation d'engagement à donner au conseil syndical (Art.25-1)

L'Assemblée Générale donne pouvoir au conseil syndical et à son président pour autoriser le syndic à engager des dépenses exceptionnelles en cours d'exercice hors gestion courante, dont le montant ne devra pas dépasser 5.000,00€HT.

Dans ce cas, la transmission des pièces sera faite au président du conseil syndical qui devra faire toute diligence pour réunir son bureau et donner son accord au syndic.

Le conseil syndical rendra compte de cette délégation lors de la prochaine assemblée générale.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

557 / 1001	Votes POUR	10 / 21
0 / 1001	Votes CONTRE	0 / 21
14 / 1001	Votes ABSTENTION	1 / 21

Se sont abstenus : 1 copropriétaires sur 11, totalisant

14 tantièmes sur 571

Liste des copropriétaires s'étant abstenus

Ont voté par correspondance : 2 copropriétaires sur 11 totalisant 64 sur 571

Cette décision est adoptée à la majorité de l'article 25

20. Point d'information sur les procédures.

Procédure opposant le syndicat des copropriétaires à

Le syndic rappelle l'habilitation donnée lors de la dernière assemblée générale extraordinaire en vue d'assigner au fonds les époux Filali suite au dépôt du rapport de l'expert judiciaire.

L'assignation jointe aux convocations de la présente assemblée générale est en cours de signification.

Procédure opposant le syndicat des copropriétaires

Au niveau du calendrier procédural devant le tribunal judiciaire l'affaire a été renvoyée à l'audience de mise en état du 23 mai 2024 avec le calendrier suivant :

- Conclusions défendeurs à l'incident avant le 29/02/2023 : demande de sursis à statuer dans l'attente de la suite que les copropriétaires donneront à la demande de travaux de et d'une résolution de la présente assemblée générale.
- Eventuelles dernières conclusions sur l'incident avant le 30/04/2024.

21. Décision à prendre pour permettre à sanitaires

Lot n°2) de mettre aux normes ses installations

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du courrier de Maître Zylberyng, conseil les courriers de l'entreprise DIRCE plombier de l'immeuble joints en annexe à la convocation :

-1- Mandate la société DIRCE aux frais exclusifs : pour mission :

- d'établir une méthodologie de travaux pour procéder à la mise aux normes des installations sanitaires du lot n°2 et de trouver la solution la plus adaptée dans l'intérêt de toutes les parties ou une solution alternative en conformité avec le règlement sanitaire.

– définir les coûts de raccordement des installations sanitaires n°2,

Il est entendu que pour cette étude tout lot privatif concerné, en ce compris le lot n°1 devront être accessibles à première demande.

Cette intervention se fera hors la présence des propriétaires et des représentants des lots 1 et 2 dans un souci d'apaisement, seul le syndic accompagnera l'entreprise DIRCE.

A défaut de pouvoir procéder à cet audit technique et financier pour des raisons notamment d'accès aux parties privatives concernées, il est donné tout pouvoir au syndic pour faire toutes diligences pour obtenir les accès nécessaires y compris par voies judiciaires.

A la suite de cet audit les solutions seront proposées aux parties pour qu'un choix soit fait en toutes connaissances de cause et que les travaux soient réalisés.

-2- Autoriser à faire réaliser à ses frais les travaux de mise aux normes de ses installations sanitaires selon la méthodologie qui sera retenue par la société Dirce, et en conformité avec le règlement sanitaire.

Il est également entendu que pour la réalisation de ces travaux, tout lot privatif, en, ce compris le lot n°1, devront être accessibles à première demande.

A défaut de pouvoir procéder à cette réalisation pour des raisons notamment d'accès aux parties privatives concernées, il est donné tout pouvoir au syndic pour faire toutes diligences pour obtenir les accès nécessaires y compris par voies judiciaires.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

571 / 571	Votes POUR	11 / 11
0 / 571	Votes CONTRE	0 / 11
0 / 571	Votes ABSTENTION	0 / 11

Se sont exprimés : 11 copropriétaires sur 11 copropriétaires présents et représentés, totalisant 571 tantièmes sur 571

Ont voté par correspondance : 2 copropriétaires sur 11 totalisant 64 sur 571

Cette décision est adoptée à la majorité de l'article 24

22. Point sur l'humidité des caves (sans vote).

Le syndic rappelle que certaines ventilations des caves ont été bouchées tant dans la cour que côté rue.

Il est demandé aux copropriétaires ayant bouché ces ventilations et qui, de fait, aggravent les phénomènes d'humidité des caves.

Il est demandé au syndic de faire réaliser des recherches de fuites et d'infiltrations par une société d'étanchéité pour apporter une réponse aux infiltrations.

Également il est demandé de faire établir un devis de traitement des fers et des voutains en caves afin de s'assurer que la structure ne soit pas atteinte.

23. Point sur les WC parties privatives spéciales au rez de chaussée dans la cour.

Les copropriétaires prennent acte que les WC situés dans la cour sont des parties communes spéciales affectées aux lots 1-2 et 3.

Ces lots disposant aujourd'hui de WC à l'intérieur, il est demandé à ce que les WC et les canalisations d'évacuation soient déposées afin d'éviter tout risque de débordement en cas de mise en charge de la descente.

Ces travaux sont à la charge des copropriétaires des lots 1-2 et 3.

24. Autorisation permanente accordée à la police municipale de pénétrer dans les parties communes (Art.24)

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des dispositions de la loi n° 95-73 du 21 janvier 1995 d'orientation et de programmation, de l'article 13 de la loi du 21 janvier 1995 relatif à la sécurité dans les immeubles, modifié par l'article 51 de la loi du 15 novembre 2001 relative à la sécurité quotidienne et de la loi n°2021-1520 du 25 novembre 2021, autorise la police municipale à pénétrer uniquement dans les parties communes de l'ensemble immobilier. Cette autorisation présente un caractère permanent mais est révoquable dans les mêmes conditions de majorité de vote que la présente décision.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

571 / 571	Votes POUR	11 / 11
0 / 571	Votes CONTRE	0 / 11
0 / 571	Votes ABSTENTION	0 / 11

Se sont exprimés : 11 copropriétaires sur 11 copropriétaires présents et représentés, totalisant 571 tantièmes sur 571

Ont voté par correspondance : 2 copropriétaires sur 11 totalisant 64 sur 571

Cette décision est adoptée à la majorité de l'article 24

25. Questions diverses (Sans Vote)

– Point sur l'encombrement et vigilance quant à l'entretien des parties communes

(Encombrants déposés dans les parties communes, déjections animales dans le local poubelles, rangement des vélos dans la courette, ouverture des fenêtres de la cage d'escalier pendant les orages...).

- Il est demandé que les vélos non utilisés ne soient pas stockés dans la cour.
- Il sera regardé la possibilité de poser un rack à vélo dans la cour.
- Il est demandé qu'une visite soit également organisée pour vérifier l'étanchéité des balcons du dernier étage.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à :

20h30.

© AVOVENTES.FR

"Les actions ayant pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de nullité, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur a été faite à la diligence du Syndic. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le Syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale en application des Articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa."

