

9643

DDFIP 92

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE NANTERRE

Juge de l'exécution

Saisie immobilière

R.G. N° : 25/00030

Adjudication du jeudi 10 septembre 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, le cabinet FESSART :

- L'état daté prévu par l'article 5 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967
- Le carnet d'entretien
- Les procès-verbaux des assemblées générales des 14 mars et 23 avril 2024, 20 mars 2025, 12 mars et 21 juillet 2026

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

01/09/2026

Page

1

IMMEUBLE SIS A : COURS FONTANES 2, Place Victor Hugo 16 rue de l'Abreuvoir 92400 COURBEVOIE (N)	NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE (N)	N° DES LOTS 82, 106 (N)	MUTATION A TITRE ONEREUX (N)
---	--	-------------------------------	------------------------------------

N = Emplacements à remplir par le Notaire

MUTATION DE LOTS DE COPROPRIETE

INFORMATIONS DES PARTIES

DATE ENVISAGEE POUR LA MUTATION

10/09/2026 (N)

- I -

PARTIE FINANCIERE

1. - **Etat Daté** (Article 5 du Décret du 17 mars 1967 modifié).
2. - Situation individuelle du copropriétaire cédant : **Certificat de l'Article 20 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.**

- II -

PARTIE ADMINISTRATIVE

RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

- III -

ANNEXE : Textes Applicables

Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée

- Article 18 alinéas 4 et 5
- Article 19-1
- Article 20

Décret n° 67-223 du 17 mars 1967 modifié

- Article 5
- Article 5-1
- Article 5-2
- Article 6
- Article 6-1
- Article 6-2
- Article 6-3
- Article 35
- Article 44
- Article 45-1

- IV -

CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20

Date de la demande : 10/09/2026	Délivré par le Syndic :	Date : 01/09/2026
Office Notarial :	Nom : Cabinet Fessart	Signature :
Référence : (N)	Adresse : 205 RUE ST HONORE 75001 PARIS	NESSART IMMOBILIER 205 RUE SAINT HONORE - 75001 PARIS TEL : 01 42 64 48 48 - FAX : 01 42 60 91 48 R.C. PARIS B 479 919 490
		Cachet :

01/09/2026

Page

2

IMMEUBLE SIS A : COURS FONTANES 2, Place Victor Hugo 16 rue de l'Abreuvoir 92400 COURBEVOIE (N)	NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE (N)	N° DES LOTS 82, 106 (N)	MUTATION A TITRE ONEREUX (N)
---	---	--------------------------------------	--

N = Emplacements à remplir par le Notaire

- I -

PARTIE FINANCIERE**1 - ETAT DATE (ARTICLE 5 DU DECRET DU 17 MARS 1967)****1^{ERE} PARTIE :**
**SOMMES DUES PAR LE COPROPRIETAIRE CEDANT
 POUR LES LOTS OBJET DE LA MUTATION**
A/ AU SYNDICAT, AU TITRE :**1- des provisions exigibles**

- Dans le budget prévisionnel (D. art. 5, 1° a)..... 12 386.63
- Dans les dépenses non comprises dans le budget
 prévisionnel (D. art. 5, 1° b).....

2 - des charges impayées sur les exercices antérieurs

(D. art 5, 1° c)

3 - des sommes devenues exigibles du fait de la vente

- mentionnées à l'article 33 de la loi (D. art. 5, 1° d)

4 - des avances exigibles (D. art. 5, 1° e)

- 4.1.** avance constituant la réserve (fonds de roulement)
 (D. art. 35, 1°).....
- 4.2.** avances nommées provisions (provisions spéciales)
 (L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35, 4° et 5°)
- 4.3.** avances représentant un emprunt (D. 45-1 alinéa 4)
 (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de
 certains d'entre eux).....

5 - des cotisations annuelles au fonds de travaux

(L.art 14-2 II)

6- des autres sommes devenues exigibles du fait de la vente

- prêt (quote-part du vendeur devenue exigible).....
- autres (facture(s) privative(s)/ frais questionnaire)..... 300.00
- Frais de délivrance de l'état daté.....

B/ DES TIERS, AU TITRE
 D'emprunts par certains copropriétaires dont la gestion est
 assurée par le syndic

Date de la demande : 10/09/2026 Office Notarial : Référence : (N)	Délivré par le Syndic : Nom : Cabinet Fessart Adresse : 205 RUE ST HONORE 75001 PARIS Référence : 38 / 215205	Date : 01/09/2026 Signature : FESSART IMMOBILIER 205 RUE SAINT HONORE - 75001-PARIS TEL : 01 42 64 31 42 FAX : 01 42 60 91 48 R.C. PARIS B 479 919 390 Cachet :
--	--	---

01/09/2026

Page 3

IMMEUBLE SIS A : COURS FONTANES 2, Place Victor Hugo 16 rue de l'Abreuvoir 92400 COURBEVOIE	NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE	N° DES LOTS 82, 106	MUTATION A TITRE ONEREUX
(N)	(N)	(N)	(N)

N = Emplacements à remplir par le Notaire

TOTAL (A/ + B/)**12686,63**

Date de la demande : 10/09/2026	Délivré par le Syndic :	Date : 01/09/2026
Office Notarial :	Nom : Cabinet Fessart	Signature :
Référence : (N)	Adresse : 205 RUE ST HONORE 75001 PARIS	FESSART IMMOBILIER 205 RUE SAINT HONORE - 75001 PARIS TEL : 01 42 61 43 44 - FAX : 01 42 60 91 48 R.C. PARIS B 479 919 190
	Référence : 858 / 215205	Cachet :

01/09/2026

Page

4

IMMEUBLE SIS A : COURS FONTANES 2, Place Victor Hugo 16 rue de l'Abreuvoir 92400 COURBEVOIE	NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE	N° DES LOTS 82, 106	MUTATION A TITRE ONEREUX
(N)		(N)	(N)

N = Emplacements à remplir par le Notaire

2^{EME} PARTIE :**SOMMES DONT LE SYNDICAT POURRAIT ETRE DEBITEUR A L'EGARD DU
COPROPRIETAIRE CEDANT POUR LES LOTS OBJET DE LA MUTATION****AU TITRE :****A/ DES AVANCES PERCUES (D. art. 5. 2° a) :****A1** - avances constituant la réserve

(fonds de roulement (D. 35.1°).....

146,47

A2 - avances nommées provisions (provisions spéciales)

(L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°)

A 3 - avances (D. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat

auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)

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 cedant.....

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.....

TOTAL (A/ + B/ +C/)

146,47

Date de la demande : 10/09/2026	Délivré par le Syndic :	Date : 01/09/2026
Office Notarial :	Nom : Cabinet Fessart	Signature :
Référence :	Adresse : 205 RUE ST HONORE 75001 PARIS	FESSART IMMOBILIER RUE SAINT HONORE - 75001 PARIS L. 01 42 61 41 42 - FAX : 01 42 60 91 48 R.C. PARIS B 479 919 390
		Cachet :

IMMEUBLE SIS A : COURS FONTANES 2, Place Victor Hugo 16 rue de l'Abreuvoir 92400 COURBEVOIL	NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE	N° DES LOTS 82, 106	MUTATION A TITRE ONEREUX
(N)		(N)	(N)

N = Emplacements à remplir par le Notaire

3^{EME} PARTIE :
**SOMMES INCOMBANT AU NOUVEAU COPROPRIETAIRE
 POUR LES LOTS OBJET DE LA MUTATION**
A/ AU SYNDICAT AU TITRE :**1- de la reconstitution des avances (D. art. 5. 3° a)**

- avances constituant la réserve (fonds de roulement)

(D. art. 35. 1°)

146,47

- avances nommées provisions (provisions spéciales)

(L. art. 18 alinéa 6 et D. 35. 4° et 5, 6 et 7°).....

- avances (D. art. 45-1 alinéa 4)

(emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou
certains d'entre eux)**2- des provisions non encore exigibles**

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

Date d'exigibilité 01/10/2026

Montant

645,26

Date d'exigibilité 01/01/2027

Montant

645,26

Date d'exigibilité 01/04/2027

Montant

645,26

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

Date d'exigibilité

Montant

Date d'exigibilité

Montant

Date d'exigibilité

Montant

**B/ AU SYNDIC, AU TITRE DES HONORAIRES DE
MUTATION :****TOTAL (A/ + B/)****2 082.25**

Date de la demande : 10/09/2026 Office Notarial : Référence : (N)	Délivré par le Syndic : Nom : Cabinet Fessart Adresse : 205 RUE ST HONORE 75001 PARIS	Date : 01/09/2026 Signature : FESSART IMMOBILIER 205 RUE SAINT HONORE - 75001-PARIS TEL. : 01 42 64 41 42 - FAX : 01 42 60 91 48 R.C. PARIS B 379 019 396 Cachet :
--	--	--

IMMEUBLE SIS A : COURS FONTANES 2, Place Victor Hugo 16 rue de l'Abreuvoir 92400 COURBEVOIE	NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE	N° DES LOTS 2, 106	MUTATION A TITRE ONEREUX
(N)			(N)

N = Emplacements à remplir par le Notaire

IMPORTANT**A COMPLETER PAR LE SYNDIC**

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.

Le syndic indique la solution retenue :

Solution 1 ☒

L'acquéreur rembourse directement le vendeur des avances portées à la **première partie** (sous 4-1, 4-2 et 4-3) et à la **seconde partie** (sous A-1, A-2, A-3) soit globalement la somme de.....

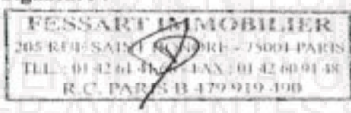
146,47

Dans ce cas, l'acquéreur deviendra cessionnaire de ces avances à l'égard du syndicat des copropriétaires.

Solution 2 ☐

L'acquéreur verse entre les mains du syndic le montant desdites avances représentant globalement la somme de

Le syndic devra alors procéder au remboursement au cédant des sommes portées à son crédit.

Date de la demande : 10/09/2026 Office Notarial : Référence : (N)	Délivré par le Syndic : Nom : Cabinet Fessart Adresse : 205 RUE ST HONORE 75001 PARIS	Date : 01/09/2026 Signature :  FESSART IMMOBILIER 205 RUE SAINT HONORE - 75001 PARIS TEL : 01 42 61 41 41 FAX : 01 42 60 91 48 R.C. PARIS B 479 919 498 Cachet :
---	---	--

IMMEUBLE SIS A : COURS FONTANES 2, Place Victor Hugo 16 rue de l'Abreuvoir 92400 COURBEVOIE (N)	NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE	N° DES LOTS 82, 106 (N)	MUTATION A TITRE ONEREUX (N)
---	---	--------------------------------------	--

N = Emplacements à remplir par le Notaire

ANNEXE A LA 3^{EME} PARTIE :
INFORMATION DU NOUVEAU COPROPRIETAIRE

A/ QUOTE PART POUR LES LOTS OBJET DE LA MUTATION :

	Au titre du BUDGET PRÉVISIONNEL		Au titre des DÉPENSES HORS BUDGET (D. art. 44)	
	Quote-part appelée	Quote-part réelle	Quote-part appelée	Quote-part réelle
Exercice (N-1) Du 01/01/2025 au 31/12/2025	2391,92	2 601,89	1 120,89	1 120,89
Exercice (N-2) Du 01/01/2024 au 31/12/2024	2395,41	2468,18	254,97	254,97

B/ PROCEDURES EN COURS :

Existe t-il des procédures en cours ?

OUI

Si oui :

- Objet des procédures : recouvrement de charges à l'encontre de plusieurs copropriétaires
- Etat des procédures : en cours

**Toutes indemnités à recevoir ou à payer demeureront acquises ou seront à la charge du syndicat.
 Les parties devront prendre dans l'acte de vente, toute convention particulière à cet égard : cette
 convention n'ayant d'effet qu'entre les parties.**

Date de la demande : 10/09/2026 Office Notarial : Référence : (N)	Délivré par le Syndic : Nom : Cabinet Fessart Adresse : 205 RUE ST HONORE 75001 PARIS	Date : 01/09/2026 Signature : FESSART IMMOBILIER 205 RUE SAINT HONORE - 75001 PARIS TEL : 01 42 61 31 42 FAX : 01 42 60 91 48 R.C. PARIS B 479 919 190 Cachet :
--	--	--

01/09/2026

Page

8

IMMEUBLE SIS A : COURS FONTANES 2, Place Victor Hugo 16 rue de l'Abreuvoir 92400 COURBEVOIE (N)	NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE ©AVOVENTES.FR	N° DES LOTS 82, 106 (N)	MUTATION A TITRE ONEREUX (N)
--	--	--------------------------------------	--

N = Emplacements à remplir par le Notaire

INFORMATIONS DIVERSES**- Etat global des impayés de charges au sein de la copropriété****Existence d'un impayé**☐ oui☐ non**Montant**

31663,56

- Etat global de la dette du syndicat vis-à-vis des fournisseurs**Existence d'une dette**☐ oui☐ non**Montant**

1825,08

- Existence d'un fonds de travaux☐ non☒ oui**Montant de la part dudit fonds rattachée
au lot principal vendu**

161,33

**Montant de la dernière cotisation versée par
le propriétaire cédant au titre de son lot****Date de la demande :** 10/09/2026**Délivré par le Syndic :****Date :** 01/09/2026**Office Notarial :****Nom :** Cabinet Fessart
Adresse : 205 RUE ST HONORE 75001
PARIS**Signature :****Référence :****FESSART IMMOBILIER**
205 RUE SAINT HONORE - 75001 PARIS
TEL : 01 42 61 11 11 FAX : 01 42 60 91 48
R.C. PARIS B 479 919 390**Cachet :**

01/09/2026

Page 9

IMMEUBLE SIS A : COURS FONTANES 2, Place Victor Hugo 16 rue de l'Abreuvoir 92400 COURBEVOIE	NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE	N° DES LOTS 82, 106	MUTATION A TITRE ONEREUX
(N)		(N)	(N)

N = Emplacements à remplir par le Notaire

C/ AUTRES RENSEIGNEMENTS COMPTABLES SUSCEPTIBLES D'INTERESSER LES PARTIES.

Article 6-2.

A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

1° Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-I de la loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur ;

2° Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;

3° Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Date de la demande : 10/09/2026	Délivré par le Syndic :	Date : 01/09/2026
Office Notarial :	Nom : Cabinet Fessart	Signature :
Référence : (N)	Adresse : 205 RUE ST HONORE 75001 PARIS	FESSART IMMOBILIER 205 RUE SAINT HONORE - 75001 PARIS TEL : 01 42 61 41 42 FAX : 01 42 60 91 48 R.C. PARIS 11479 919 190
		Cachet :

01/09/2026

Page 11

IMMEUBLE SIS A : COURS FONTANES 2, Place Victor Hugo 16 rue de l'Abreuvoir 92400 COURBEVOIE	NOM ET ADRESSE DU	N° DES LOTS 1, 106	MUTATION A TITRE ONEREUX
(P)		(N)	(N)

N = Emplacements à remplir par le notaire

2 - SITUATION INDIVIDUELLE DU COPROPRIETAIRE CEDANT

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

Pour une date de signature le :

10/09/2026

1 – Montant concernant les lots objet de la mutation
(TOTAL A/ + B/ PREMIERE PARTIE ETAT DATE)

12686,63

2 – Montant concernant les lots non concernés par la
mutation lots n°.....

TOTAL A REGLER

12686,63

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

☐ oui☐ non

ATTENTION :

Le certificat a une validité d'un mois et ne peut être délivré par le syndic qu'en connaissance de la date de la vente.

Date de la demande : 10/09/2026	Délivré par le Syndic :	Date : 01/09/2026
Office Notarial :	Nom : Cabinet Fessart	Signature :
Référence : (N)	Adresse : 205 RUE ST HONORE 75001 PARIS	FESSART IMMOBILIER 205 RUE SAINT HONORE - 75001-PARIS TEL : 01 42 61 31 42 FAX : 01 42 60 91 48 R.C. PARIS B 479 919 496
		Cachet :

IMMEUBLE SIS A : COURS FONTANES 2, Place Victor Hugo 16 rue de l'Abreuvoir 92400 COURBEVOIE (N)	NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE @AVOVENTES.FR	N° DES LOTS 82, 106 (N)	MUTATION A TITRE ONEREUX (N)
---	--	--------------------------------------	--

N = Emplacements à remplir par le Notaire

- II -

PARTIE ADMINISTRATIVE**A - RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES****A/ ASSURANCES**

- Nature et importance de la garantie :

- Multirisques : RC - Incendie - Dégât des eaux ☐ oui ☒ non
- Garantie :Reconstruction ☐ Valeur à neuf
☐ Limitée à un capital de :
- autres risques garantis.....

- Police N° Date :

- Nom et adresse du courtier :

- Nom et adresse de la compagnie d'assurances :

- Assurances Dommage ouvrages en cours :

☒ oui☐ non

Police N° 7657002/002 185562/0

Compagnie :

Etanchéité des balcons, isolation et peintures des seuils

- Si OUI - Y-a-t-il eu des désordres constatés susceptibles d'être couverts par l'assurance Dommage Ouvrage ☐ oui ☐ non

Date de la demande : 10/09/2026 Office Notarial : Référence : (N)	Délivré par le Syndic : Nom : Cabinet Fessart Adresse : 205 RUE ST HONORE 75001 PARIS	Date : 01/09/2026 Signature : FESSART IMMOBILIER 05 RUE SAINT HONORE - 75001-PARIS TEL : 01 42 61 41 42 - FAX : 01 42 60 91 48 R.C. PARIS B 479 919 440 ichet :
---	--	---

IMMEUBLE SIS A : COURS FONTANES 2, Place Victor Hugo 16 rue de l'Abreuvoir 92400 COURBEVOIE (N)	NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE (N)	N° DES LOTS 106 (N)	MUTATION A TITRE ONEREUX (N)
---	--	----------------------------------	--

N = Emplacements à remplir par le Notaire

B/ MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

- Notaire détenteur de règlement de copropriété :
- Date du règlement initial : 08/11/1958
- Le règlement de copropriété a-t-il été modifié ? ☐ oui ☒ non
- A quelle date ?
- Nom et adresse du notaire dépositaire :
- Sur quels points ?
- Existe t-il des modifications du règlement de copropriété non déposées chez un notaire et/ou non publiées ? ☐ oui ☐ non
- Le règlement de copropriété a-t-il été adapté pour satisfaire à la loi SRU (art. 49 de la loi du 10 juillet 1965) ? ☐ oui ☐ non

C/ ASSEMBLEE GENERALE

- Date de la dernière assemblée générale : 21/07/2026
- Date ou période de la prochaine assemblée générale : avant le 30 juin 2027

Joindre, si possible, les deux derniers procès-verbaux d'assemblées générales.

D/ SYNDIC

- Date de la dernière désignation : 20/03/2025
- Syndic professionnel ☒ oui ☐ non
- Bénéficie t-il d'une garantie financière prévue par l'article 30 du décret du 20 juillet 1972? ☐ oui ☐ non

Date de la demande : 10/09/2026 Office Notarial : Référence : (N)	Délivré par le Syndic : Nom : Cabinet Fessart Adresse : 205 RUE ST HONORE 75001 PARIS 858 /	Date : 01/09/2026 Signature : FESSART IMMOBILIER 205 RUE SAINT HONORE - 75001 PARIS TEL : 01 42 64 11 44 FAX : 01 42 60 91 48 R.C. PARIS B 379 919 390 Cachet :
---	---	--

IMMEUBLE SIS A : COURS FONTANES 2, Place Victor Hugo 16 rue de l'Abreuvoir 92400 COURBEVOIE (N)	NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE (N)	N° DES LOTS 2, 106 (N)	MUTATION A TITRE ONEREUX (N)
---	--	-------------------------------------	--

N = Emplacements à remplir par le Notaire

- Références du compte bancaire du syndicat (si compte séparé)

Nom de la banque : Société Générale

Banque : 30003

Adresse : AGENCE PARIS RASPAIL

Guichet : 02737

Intitulé du compte : SG COURS FONTANES

N° de compte : 00050028338

Clé RIB : 04

E/ PATRIMOINE DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

- Le syndicat a-t-il un patrimoine (mobilier, immobilier, autre) ? ☐ oui ☒ non
- Dans l'affirmative, en quoi consiste t-il ?
- Le syndicat a t-il un passif (emprunt)? ☐ oui ☒ non
- La mutation entraîne t-elle l'exigibilité de cette somme ? ☐ oui ☒ non

F/ OUVERTURE DE CREDIT-EMPRUNT

- Objet de l'emprunt :
- Nom et siège de l'organisme de crédit :
- Référence du dossier :
- Capital restant dû pour les lots objet des présentes.....

Date de la demande : 10/09/2026 Office Notarial : Référence : (N)	Délivré par le Syndic : Nom : Cabinet Fessart Adresse : 205 RUE ST HONORE 75001 PARIS	Date : 01/09/2026 Signature : FESSART IMMOBILIER 205 RUE SAINT HONORE - 75001-PARIS TEL.: 01 42 64 46 46 FAX: 01 42 60 91 48 R.C. PARIS 13 479 019 500 Cachet :
---	--	--

IMMEUBLE SIS A : COURS FONTANES 2, Place Victor Hugo 16 rue de l'Abreuvoir 92400 COURBEVOIE	NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE	N° DES LOTS	MUTATION A TITRE ONEREUX
(N)	(N)	(N)	(N)
N = Emplacements à remplir par le Notaire			

G/ MESURES ADMINISTRATIVES

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

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

Date de la demande : 10/09/2026	Délivré par le Syndic :	Date : 01/09/2026
Office Notarial :	Nom : Cabinet Fessart	Signature :
Référence : (N)	Adresse : 205 RUE ST HONORE 75001 PARIS	FESSART IMMOBILIER 205 RUE SAINT HONORE - 75001 PARIS TEL : 01 42 64 43 43 FAX : 01 42 64 91 48 R.C. PARIS B 479 919 190
		Cachet :

IMMEUBLE SIS A : COURS FONTANES 2, Place Victor Hugo 16 rue de l'Abreuvoir 92400 COURBEVOIE (N)	NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE (N)	N° DES LOTS 106 (N)	MUTATION A TITRE ONEREUX (N)
---	---	----------------------------------	--

N = Emplacements à remplir par le Notaire

H/ ASSOCIATION SYNDICALE – AFUL – UNION DE SYNDICATS

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

☐ oui ☒ non

- Si oui :

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

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

☐ oui ☒ non

I/ COPROPRIETE EN DIFFICULTE

- 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* ?

☐ oui ☒ non

J/ AUTRES RENSEIGNEMENTS SUSCEPTIBLES D'INTERESSER LES PARTIES DANS LE CADRE DE L'OPERATION PROJETEE

Date de la demande : 10/09/2026 Office Notarial : Référence : (N)	Délivré par le Syndic : Nom : Cabinet Fessart Adresse : 205 RUE ST HONORE 75001 PARIS	Date : 01/09/2026 Signature : FESSART IMMOBILIER 205 RUE SAINT HONORE - 75001 PARIS TEL : 01 42 61 41 41 - FAX : 01 42 60 91 48 R.C. PARIS B 379 919 490 Cachet :
---	--	--

01/09/2026

Page 17

IMMEUBLE SIS A : COURS FONTANES 2, Place Victor Hugo 16 rue de l'Abreuvoir 92400 COURBEVOIE (N)	NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE (N)	N° DES LOTS 12, 106 (N)	MUTATION A TITRE ONEREUX (N)
---	--	--------------------------------------	--

N = Emplacements à remplir par le Notaire

B/ ETAT SANITAIRE**DATE DE CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE : 01/01/1970**

(Si date connue)

I - CARNET D'ENTRETIEN☒ oui☐ non

- Type immeuble :

☐ IGH☐ autre**II - AMIANTE**

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

☒ oui☐ non**A - Parties communes :**

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

☒ oui☐ non

2 - Les recherches effectuées ont-elles conclu à l'absence d'amiante

☒ oui☐ non

3 - 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 ?

☐ oui☐ non**Joindre la fiche récapitulative du DTA**

Date de la demande : 10/09/2026 Office Notarial : Référence : (N)	Délivré par le Syndic : Nom : Cabinet Fessart Adresse : 205 RUE ST HONORE 75001 PARIS	Date : 01/09/2026 Signature : FESSART IMMOBILIER 205 RUE SAINT HONORE - 75001 PARIS TEL : 01 42 61 44 00 FAX : 01 42 60 91 48 R.C. PARIS B 479 919 390 Cachet :
---	--	---

IMMEUBLE SIS A : COURS FONTANES 2, Place Victor Hugo 16 rue de l'Abreuvoir 92400 COURBEVOIE	NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE	N° DES LOTS 106	MUTATION A TITRE ONEREUX
(N)		(N)	(N)

N = Emplacements à remplir par le Notaire

B - Parties privatives :

- 1 – Des recherches ont-elles, à la connaissance du syndic, été effectuées en vue de déterminer la présence ou non d'amiante ? ☐ oui ☒ non
- 2 – Les recherches effectuées ont-elles conclu à l'absence d'amiante ? ☐ oui ☒ non
- 3 – Les recherches ont-elles porté sur les points visés par le décret n° 2002-839 du 3 mai 2002 ? ☐ oui ☒ non

III – PLOMB (Etat des Risques d'Accessibilité au Plomb)

- Textes applicables : article L. 32-5 de la loi 98-657 du 29/07/1998 – décret 99-484 du 09/06/1999 – arrêté du 12/07/1999 – circulaire UHC/QC/1 n° 2001 du 16/01/2001 – décret 2002-120 du 30/01/2002 (Articles L. 1334-5 et suivants du Code de la Santé Publique)

- L'immeuble est-il soumis à la réglementation sur le plomb ? ☐ oui ☒ non
- Si oui : une recherche a-elle été effectuée sur les parties communes : ☐ oui ☒ non

Si oui : Rapport joint

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

IV – TERMITES / ETAT PARASITAIRE DES PARTIES COMMUNES

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

- Situation immeuble : ☐ concerné ☒ rapport joint
☐ non concerné

Date de la demande : 10/09/2026	Délivré par le Syndic :	Date : 01/09/2026
Office Notarial :	Nom : Cabinet Fessart	Signature :
Référence : (N)	Adresse : 205 RUE ST HONORE 75001 PARIS	FESSART IMMOBILIER 205 RUE SAINT HONORE - 75001 PARIS TEL : 01 42 61 41 41 - FAX : 01 42 60 91 48 R.C. PARIS B 479 919 490
		Cachet :

01/09/2026

Page

19

IMMEUBLE SIS A : COURS FONTANES 2, Place Victor Hugo 16 rue de l'Abreuvoir 92400 COURBEVOIE	NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE	N° DES LOTS	MUTATION A TITRE ONEREUX
(N)		82, 106	(N)

N = Emplacements à remplir par le Notaire

V - AUTRES RISQUES SANITAIRES EVENTUELLEMENT CONNUS DANS L'IMMEUBLE

- Légionellose, Radon, Mérieux, ETC... ☐ oui ☒ non

VI - CONTROLE TECHNIQUE ASCENSEUR

- Contrôle technique ☒ oui ☐ non

- Si oui, conformité avec le décret du 9 septembre 2004 ☒ oui ☐ non

VII - CONTROLE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

- Contrôle effectué ☐ oui ☒ non

- Si oui, rapport joint ☐ oui ☐ non

VII - PISCINE

- Existence ☐ oui ☒ non

- Si oui, dispositif de sécurité homologué ☐ oui ☐ non

Descriptif immeuble

- ☒ Ascenseur
☒ Chauffage individuel

Date de la demande : 10/09/2026	Délivré par le Syndic :	Date : 01/09/2026
Office Notarial :	Nom : Cabinet Fessart	Signature :
Référence : (N)	Adresse : 205 RUE ST HONORE 75001 PARIS	FESSART IMMOBILIER 205 RUE SAINT HONORE - 75001 PARIS TEL : 01 42 61 48 48 - FAX : 01 42 60 91 48 R.C. PARIS B 479 919 390
	F 2	Cachet :

IMMEUBLE SIS A : COURS FONTANES 2, Place Victor Hugo 16 rue de l'Abreuvoir 92400 COURBEVOIE	NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE	N° DES LOTS	MUTATION A TITRE ONEREUX
(N)	(N)	(N)	(N)

N = Emplacements à remplir par le Notaire

- III -

ANNEXE : Textes Applicables• **Loi n°65-557 du 10 juillet 1965****Article 18**

Indépendamment des pouvoirs qui lui sont conférés par d'autres dispositions de la présente loi ou par une délibération spéciale de l'assemblée générale, le syndic est chargé, dans les conditions qui seront éventuellement définies par le décret prévu à l'article 47 ci-dessous : [...]

- *alinéa 5* : d'établir le budget prévisionnel, les comptes du syndicat et leurs annexes, de les soumettre au vote de l'assemblée générale et de tenir pour chaque syndicat une comptabilité séparée qui fait apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat ;

- *alinéa 6* : de soumettre, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, au vote de l'assemblée générale la décision de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun, susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés par l'assemblée générale. Cette décision est prise à la majorité mentionnée à l'article 25 de la présente loi : [...]

Article 19-1.

L'obligation de participer aux charges et aux travaux mentionnés aux articles 10 et 30 est garantie par le privilège immobilier spécial prévu par l'article 2103 du code civil.

Article 20.

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de quinze jours à compter de la date du transfert de propriété. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds dans la limite ci-après pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition contient élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions de l'alinéa précédent est inopposable au syndic ayant régulièrement fait opposition.

L'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en oeuvre du privilège mentionné à l'article 19-1.

• **Décret 67-223 du 17 mars 1967****Article 5.**

Le syndic, avant l'établissement de l'un des actes mentionnés à l'article 4, adresse au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui transfère tout ou partie de ses droits sur le lot, un état daté comportant trois parties.

1° Dans la première partie, le syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes pouvant rester dues, pour le lot considéré, au syndicat par le copropriétaire cédant, au titre :

- a) Des provisions exigibles du budget prévisionnel ;
- b) Des provisions exigibles des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel ;
- c) Des charges impayées sur les exercices antérieurs ;
- d) Des sommes mentionnées à l'article 33 de la loi du 10 juillet 1965 ;
- e) Des avances exigibles.

Ces indications sont communiquées par le syndic au notaire ou au propriétaire cédant, à charge pour eux de les porter à la connaissance, le cas échéant, des créanciers inscrits.

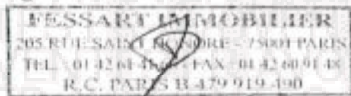
2° Dans la deuxième partie, le syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes dont le syndicat pourrait être débiteur, pour le lot considéré, à l'égard du copropriétaire cédant, au titre :

- a) Des avances mentionnées à l'article 45-1 ;
- b) Des provisions du budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

3° Dans la troisième partie, le syndic indique les sommes qui devraient incomber au nouveau copropriétaire, pour le lot considéré, au titre :

- a) De la reconstitution des avances mentionnées à l'article 45-1 et ce d'une manière même approximative ;
- b) Des provisions non encore exigibles du budget prévisionnel ;
- c) Des provisions non encore exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.

Dans une annexe à la troisième partie de l'état daté, le syndic indique la somme correspondant, pour les deux exercices précédents, à la quote-part afférente au lot considéré dans le budget prévisionnel et dans le total des dépenses hors budget prévisionnel. Il mentionne, s'il y a lieu, l'objet et l'état des procédures en cours dans lesquelles le syndicat est partie.

Date de la demande : 10/09/2026	Délivré par le Syndic :	Date : 01/09/2026
Office Notarial :	Nom : Cabinet Fessart	Signature :
Référence : (N)	Adresse : 205 RUE ST HONORE 75001 PARIS	
		Cachet :

IMMEUBLE SIS A : COURS FONTANES 2, Place Victor Hugo 16 rue de l'Abreuvoir 92400 COURBEVOIE	NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE	N° DES LOTS	MUTATION A TITRE ONEREUX
(N)		, 106	(N)
N = Emplacements à remplir par le Notaire			

Article 5-1.

Pour l'application des dispositions de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, il n'est tenu compte que des créances du syndicat effectivement liquides et exigibles à la date de la mutation. L'opposition éventuellement formée par le syndicat doit énoncer d'une manière précise :

1° Le montant et les causes des créances du syndicat afférentes aux charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 de l'année courante et des deux dernières années échues ;

2° Le montant et les causes des créances du syndicat afférentes aux charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 des deux années antérieures aux deux dernières années échues ;

3° Le montant et les causes des créances de toute nature du syndicat garanties par une hypothèque légale et non comprises dans les créances privilégiées, visées aux 1° et 2° ci-dessus ;

4° Le montant et les causes des créances de toute nature du syndicat non comprises dans les créances visées aux 1°, 2° et 3° ci-dessus.

Si le lot fait l'objet d'une vente sur licitation ou sur saisie immobilière, l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 précitée est donné au syndicat, selon le cas, soit par le notaire, soit par l'avocat du demandeur ou du créancier poursuivant ; si le lot fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique ou de l'exercice d'un droit de préemption publique, l'avis de mutation est donné au syndicat, selon le cas, soit par le notaire ou par l'expropriant, soit par le titulaire du droit de préemption ; si l'acte est reçu en la forme administrative, l'avis de mutation est donné au syndicat par l'autorité qui authentifie la convention.

Article 5-2.

L'année, au sens de l'article 2103-1°bis du code civil, s'entend de l'année civile comptée du 1^{er} janvier au 31 décembre.

Article 6.

Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié, sans délai, au syndicat soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte soit par l'avocat ou par l'avoué qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 23 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965.

Cette notification doit être faite indépendamment de l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.

Article 6-1.

Le notaire, ou, selon le cas, l'une des personnes mentionnées au dernier alinéa de l'article 5-1, informe les créanciers inscrits de l'opposition formée par le syndicat et, sur leur demande, leur en adresse copie.

Article 6-2.

A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

1° Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur ;

2° Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;

3° Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Article 6-3.

Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

Article 35.

Le syndicat peut exiger le versement :

1° De l'avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété, laquelle ne peut excéder 1/6 du montant du budget prévisionnel ;

2° Des provisions du budget prévisionnel prévues aux alinéas 2 et 3 de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 ;

3° Des provisions pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel prévues à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et énoncées à l'article 44 du présent décret ;

4° Des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale ;

5° Des avances constituées par les provisions spéciales prévues au sixième alinéa de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

Article 44

Les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel sont celles afférentes :

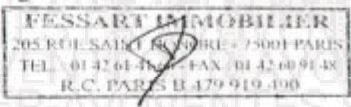
1° Aux travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance ;

2° Aux travaux portant sur les éléments d'équipement communs, autres que ceux de maintenance ;

3° Aux travaux d'amélioration, tels que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, l'affouillement du sol et la surélévation de bâtiments ;

4° Aux études techniques, telles que les diagnostics et consultations ;

5° Et, d'une manière générale, aux travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble.

Date de la demande : 10/09/2026	Délivré par le Syndic :	Date : 01/09/2026
Office Notarial :	Nom : Cabinet Fessart	Signature :
Référence :	Adresse : 205 RUE ST HONORE 75001 PARIS	
(N)	1 2	Cachet :

01/09/2026

Page

22

IMMEUBLE SIS A : COURS FONTANES 2, Place Victor Hugo 16 rue de l'Abreuvoir 92400 COURBEVOIE	NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE	N° DES LOTS 82, 106	MUTATION A TITRE ONEREUX
(N)		(N)	(N)

N = Emplacements à remplir par le Notaire

Article 45-1

Les charges sont les dépenses incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part. L'approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale ne constitue pas une approbation du compte individuel de chacun des copropriétaires.

Au sens et pour l'application des règles comptables du syndicat :

- sont nommées provisions sur charges les sommes versées ou à verser en attente du solde définitif qui résultera de l'approbation des comptes du syndicat ;
- sont nommés avances les fonds destinés, par le règlement de copropriété ou une décision de l'assemblée générale, à constituer des réserves, ou qui représentent un emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux. Les avances sont remboursables.

Date de la demande : 10/09/2026	Délivré par le Syndic :	Date : 01/09/2026
Office Notarial :	Nom : Cabinet Fessart	Signature :
Référence : (N)	Adresse : 205 RUE ST HONORE 75001 PARIS	FESSART IMMOBILIER 205 RUE SAINT HONORE - 75001 PARIS TEL : 01 42 61 41 41 - FAX : 01 42 60 91 43 R.C. PARIS B 479 919 490
		Cachet :

01/09/2026

Page 23

IMMEUBLE SIS A : COURS FONTANES 2, Place Victor Hugo 16 rue de l'Abreuvoir 92400 COURBEVOI	NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE	N° DES LOTS 82, 106	MUTATION A TITRE ONEREUX
(157)	(157)	(N)	(N)

N = Emplacements à remplir par le Notaire

CERTIFICAT

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

1°) Si le COPROPRIETAIRE EST A JOUR de ses charges provisions et avances, compléter le paragraphe ci-dessous :

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

En conséquence, le syndic dispense le notaire, sous la condition que la réalisation de l'acquisition intervienne sous un mois de ce jour, de l'envoi de l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965.

Le notaire adressera alors au syndic la notification prévue à l'article 6 du décret du 17 mars 1967.

FAIT A

LE

2°) Si le COPROPRIETAIRE N'EST PAS A JOUR de ses charges, compléter le paragraphe ci-dessous :

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

Il est débiteur de la somme de :

12 686.63€

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 adressés au plus tard le 11 septembre 2026, le notaire sera tenu d'adresser l'avis de mutation de l'art. 20 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic exercera l'opposition prévue à l'article 20 dont les frais seront à la charge du vendeur.

FAIT A PARIS

LE 01/09/2026

Date de la demande : 10/09/2026	Délivré par le Syndic :	Date : 01/09/2026
Office Notarial :	Nom : Cabinet Fessart	Signature :
Référence : (N)	Adresse : 205 RUE ST HONORE 75001 PARIS	FESSART IMMOBILIER 205 RUE SAINT HONORE - 75001 PARIS TEL : 01 42 61 43 62 FAX : 01 42 60 91 48 R.C. PARIS B 479 919 390
		Cachet :

CARNET D'ENTRETIEN DE LA COPROPRIETE

COURS FONTANES (00858)

2, Place Victor Hugo

16 rue de l'Abreuvoir

92400 COURBEVOIE

Cabinet Fessart

205 RUE ST HONORE

75001 PARIS

SYNDIC de votre IMMEUBLE

Gestionnaire :

Comptable :

Assistante :

Immeuble construit en 01/01/1970

Edité le 01 Septembre 2026

DESCRIPTIF DE LA COPROPRIETE

- ☒ Ascenseur
☒ Chauffage individuel

CHAUFFAGE

Type :

- ☒ Collectif
☒ Individuel
☐ Aucun

Energie : ☐ Électrique
☐ Fuel
☐ Gaz
☐ Air pulsé
☐ Chauffage urbain
☐ Charbon

EAU CHAUDE

Type :

- ☐ Collectif
☒ Individuel
☐ Aucun

Energie : ☐ Électrique
☐ Fuel
☐ Gaz
☐ Air pulsé
☐ Chauffage urbain
☐ Charbon

EAU FROIDE

Type :

- ☐ Collectif
☒ Individuel
☐ Aucun

LOTS

NB de logements : 88
 NB garages/parkings :
 NB de chambres :
 NB locaux commerciaux : 1
 NB boxes voitures :
 NB lots divers :
 NB lots principaux : 89
 NB de lots total : 130

RENSEIGNEMENTS ADMINISTRATIFS

Nomination du syndic le : 20/03/2025
 Début exercice comptable : 01/01/2026
 Fin exercice comptable : 31/12/2026

REGLEMENT DE COPROPRIETE

Le règlement de copropriété de l'immeuble a été établi le 21/03/2013 et est déposé au rang des minutes de

GARDIEN(S) / EMPLOYE(S) D'IMMEUBLE

Soit 1 employé(s)

CONSEIL SYNDICAL

©AVOVENTES.FR

So

ASSURANCE TYPE MULTIRISQUES

Compagnie	Courtier
CFDP ASSURANCES ASSURANCE PROTECTION JURIDIQUE	RAMBAUD LABROSSE 91 Rue Saint-Lazare 75439 PARIS CEDEX 09 ☎ : 01 53 32 20 00 - Fax : 01 45 26 82 97
Police n° CFDP 06RLBCOPRO00130 Échéance le : 31/12/2024	

CONTRAT(S) D'ENTRETIEN ET DE MAINTENANCE

NOM ET ADRESSE DU FOURNISSEUR	TELEPHONE / FAX	NATURE DU CONTRAT	FIN DE CONTRAT	DATE DE PREAVIS
-------------------------------	-----------------	-------------------	----------------	-----------------

FOURNISSEURS HORS CONTRAT(S) D'ENTRETIEN ET DE MAINTENANCE

GROS TRAVAUX votés et réalisés

NOM ET ADRESSE DU FOURNISSEUR	NATURE DES TRAVAUX	DATE DE RECEPTION	MONTANTS
Entreprise MAIGNE 13/15 RUE DELESCLUZE 94276 LE KREMLIN-BICETRE CEDEX	TX REFECTION ETANCHEITE TOIT + GARDE CORPS BAT.B		53 451,43
Entreprise MAIGNE 13/15 RUE DELESCLUZE 94276 LE KREMLIN-BICETRE CEDEX	TX GARDE-CORPS BAT.A		10 974,49
	Diagnostic Technique Global de l'immeuble (devis joint)		
OTIS 1 place des Papeteries Campus Arboretum/bâtiment Cèdre 92000 NANTERRE	Modernisation des ascenseurs du 2 Place Victor Hugo		92 722,30
OTIS 1 place des Papeteries Campus Arboretum/bâtiment Cèdre 92000 NANTERRE	Modernisation de l'ascenseur du 16 Rue de l'Abreuvoir		41 026,15
	Fermeture permente des portes des halls sur rue avec digicode		
	Achat d'une laveuse de sols (devis joints)		
	Installation d'un système de vidéo- surveillance		5 852,00
	Remise en état de la loge		6 143,56
	Remplacement des mécanismes d'ouverture des portes parlières d'ascenseur du 2 Victor Hugo		28 827,22
	Remplacement des mécanismes d'ouverture des portes parlières d'ascenseur du 16 Abreuvoir (devis join		16 815,88
TYPELEC 10 avenue du Marechal Joffre 93360 NEUILLY PLAISANCE	TX PEINTURE GRILLES & PORTILLONS EXTERIEURS		3 779,82
TYPELEC 10 avenue du Marechal Joffre 93360 NEUILLY PLAISANCE	TX PEINTURE LIMITES PLACES STATIONNEMENT		3 216,47
SERFA 33 AVENUE DE LUGO 94600 CHOISY LE ROI	TX INSTALLATION BARRIERE AUTO ACCES PKG		6 752,73

Carnet d'entretien de la copropriété 00858 COURS FONTANES

	Travaux de mise en peinture des grilles et portillons extérieurs (devis joint)		3 779,82
	Peinture des limites de places de stationnement re des limites de places de stationnement (dev		3 216,47
	Installation d'une barrière automatique installation d'une barrière automatique d'accès au parking d'		6 752,74
FLORIAN BOUCHER ARCHITECTURE 19 RUE PONCELET 75017 PARIS	ETUDE ETANCHEITE TERRASSES 7e BAT.B		1 800,00
	DEPART M GUIMARES		
SOPAR 144 Rue Colbert 92700 COLOMBES	TX REFECTION PALIERS BAT.A	28/01/2016	100 324,09
SOPAR 144 Rue Colbert 92700 COLOMBES	TX REFECTION PALIERS BAT.B	28/01/2016	110 082,28
THEMELEC 5 Avenue Beethoven 77410 CHARNY	TX REMPLACEMENT PLATINES INTERPHONE	08/06/2018	8 052,00
	REFECTION ETANCHEITE TOIT-TERRASSE 16 ABREUVOIR BAT.B	19/10/2018	48 780,00
SOCIETE RV DECORATION 1 RUE DE L'INDUSTRIE 92000 NANTERRE	TX REMISE EN ETAT LOGE	03/05/2019	4 294,40
	INSTALLATION SYSTEME VIDEO-SURVEILLANCE	21/06/2019	5 500,00

TRAVAUX votés en cours

DOSSIER	LIBELLES	DATE A.G.	MONTANTS
BATEI 112 ALLEE DES ERABLES BP 56021 PARIS NORD 2 95945 ROISSY CDG CEDEX FRANCE	TX ETANCHEITE BALCONS-TERRASSES 7e BAT.B	23/04/2024	107 000,00
	TRAVAUX MODERNISATION MONTE POUBELLES	20/03/2025	
BATEI 112 ALLEE DES ERABLES BP 56021 PARIS NORD 2 95945 ROISSY CDG CEDEX FRANCE	AGRANDISSEMENT CANIVEAU EXT 2 PLACE VICTOR HUGO	13/03/2026	11 401,92
SOCIETE EAU + 2 Rue Philippe Lebon 77500 CHELLES	VMC GAZ 2 RUE VICTOR HUGO	01/04/2026	24 258,56
BATEI 112 ALLEE DES ERABLES BP 56021 PARIS NORD 2 95945 ROISSY CDG CEDEX FRANCE	REFECTION ETANCHEITE TOITURE BAT A	13/03/2026	70 000,00

ENQUETE (amiante, plombs.....)

Objet du contrôle : Diagnostic AMIANTE
 Organisme : -
 Date du contrôle : 09/07/1998
 Référence du Procès-verbal :
 Date limite de validité : 05/02/2046
 Présence : Non
 Décisions / Recommandations :
 Objet du contrôle : Diagnostic AMIANTE

Organisme : SOCIETE D.E.P. PARASITIS - 9, rue Edmond Michelet Z.A La Fontaine du Vaisseau 93360 NEUILLY PLAISANCE
Date du contrôle : 21/03/2013
Référence du Procès-verbal :
Date limite de validité : 21/03/2043
Présence : Non
Décisions / Recommandations :
Objet du contrôle : Diagnostic TERMITES
Organisme : SOCIETE D.E.P. PARASITIS - 9, rue Edmond Michelet Z.A La Fontaine du Vaisseau 93360 NEUILLY PLAISANCE
Date du contrôle : 07/10/2015
Référence du Procès-verbal :
Date limite de validité : 09/10/1998
Présence : Non
Décisions / Recommandations :
Objet du contrôle : Diagnostic TERMITES
Organisme : SOCIETE D.E.P. PARASITIS - 9, rue Edmond Michelet Z.A La Fontaine du Vaisseau 93360 NEUILLY PLAISANCE
Date du contrôle : 26/08/2016
Référence du Procès-verbal :
Date limite de validité : 30/11/2016
Présence : Non
Décisions / Recommandations :
Objet du contrôle : Diagnostic TERMITES 2017
Organisme : SOCIETE D.E.P. PARASITIS - 9, rue Edmond Michelet Z.A La Fontaine du Vaisseau 93360 NEUILLY PLAISANCE
Date du contrôle : 14/06/2017
Référence du Procès-verbal :
Date limite de validité : 26/09/2017
Présence : Non
Décisions / Recommandations :
Objet du contrôle : Diagnostic TERMITES
Organisme : SOCIETE D.E.P. PARASITIS - 9, rue Edmond Michelet Z.A La Fontaine du Vaisseau 93360 NEUILLY PLAISANCE
Date du contrôle : 09/05/2018
Référence du Procès-verbal :
Date limite de validité : 09/08/2018
Présence : Non
Décisions / Recommandations :
Objet du contrôle : Diagnostic AMIANTE
Organisme : SOCIETE D.E.P. PARASITIS - 9, rue Edmond Michelet Z.A La Fontaine du Vaisseau 93360 NEUILLY PLAISANCE
Date du contrôle : 31/01/2019
Référence du Procès-verbal :
Date limite de validité : 08/02/2049
Présence : Non
Décisions / Recommandations :
Objet du contrôle : Diagnostic TERMITES
Organisme : SOCIETE D.E.P. PARASITIS - 9, rue Edmond Michelet Z.A La Fontaine du Vaisseau 93360 NEUILLY PLAISANCE
Date du contrôle : 19/04/2019
Référence du Procès-verbal :
Date limite de validité : 19/07/2019
Présence : Non
Décisions / Recommandations :
Objet du contrôle : DIAGNOSTIC AMIANTE ASC
Organisme : -
Date du contrôle : 12/06/2020
Référence du Procès-verbal :
Date limite de validité : 12/06/2050
Présence : Non
Décisions / Recommandations :
Objet du contrôle : DIAGNOSTIC AMIANTE ASC
Organisme : -
Date du contrôle : 23/06/2020
Référence du Procès-verbal :
Date limite de validité : 23/06/2050
Présence : Non
Décisions / Recommandations :
Objet du contrôle : DIAGNOSTIC TERMITES
Organisme : -
Date du contrôle : 14/09/2022
Référence du Procès-verbal :
Date limite de validité : 14/12/2022
Présence : Non
Décisions / Recommandations :
Objet du contrôle : DIAGNOSTIC AMIANTE
Organisme : -
Date du contrôle : 21/10/2022
Référence du Procès-verbal :

Date limite de validité : 21/10/2052
 Présence : Non
 Décisions / Recommandations :
 Objet du contrôle : DIAGNOSTIC TERMITES
 Organisme : -
 Date du contrôle : 20/07/2023
 Référence du Procès-verbal :
 Date limite de validité : 20/10/2023
 Présence : Non
 Décisions / Recommandations :
 Objet du contrôle : DIAGNOSTIC AMIANTE AT
 Organisme : -
 Date du contrôle : 12/02/2024
 Référence du Procès-verbal :
 Date limite de validité : 12/02/2054
 Présence : Non
 Décisions / Recommandations :
 Objet du contrôle : DIAGNOSTIC TERMITES
 Organisme : -
 Date du contrôle : 21/05/2024
 Référence du Procès-verbal :
 Date limite de validité : 21/08/2024
 Présence : Non
 Décisions / Recommandations :
 Objet du contrôle : CTQA 2VH - HT103
 Organisme : -
 Date du contrôle : 28/11/2024
 Référence du Procès-verbal :
 Date limite de validité : 28/11/2024
 Présence : Non
 Décisions / Recommandations :
 Objet du contrôle : CTQA 2VH - HT104
 Organisme : -
 Date du contrôle : 28/11/2024
 Référence du Procès-verbal :
 Date limite de validité : 28/11/2024
 Présence : Non
 Décisions / Recommandations :
 Objet du contrôle : DIAGNOSTIC TERMITES 2025
 Organisme : -
 Date du contrôle : 12/12/2024
 Référence du Procès-verbal :
 Date limite de validité : 12/03/2025
 Présence : Non
 Décisions / Recommandations :
 Objet du contrôle : DIAGNOSTIC TERMITES
 Organisme : -
 Date du contrôle : 23/09/2025
 Référence du Procès-verbal :
 Date limite de validité : 23/12/2025
 Présence : Non
 Décisions / Recommandations :

DOMMAGES OUVRAGE

néant

INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES DECIDEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE

- Nombre d'appels de provisions prévus : 4
- Nombre de bâtiments : 2
- Nombre de lots par type

TYPE DE LOT	NOMBRE
3 PIECES	1
APPARTEMENT	87

COMMERCE	1
PARKING	18
PARKING	23

- Nombre de contentieux en cours : 0

- Renseignements divers

- Travaux de maintenance

DOMINIQUE G. FESSART

Administrateur de Biens
Transactions Immobilières
205, rue Saint-Honoré
75001 PARIS

Tel : 01 42 61 41 66 (le matin seulement)

SAS au capital de 1 M€ R.C. PARIS B 479 919 490
Cartes professionnelles n° 479 919 490

Nos Réf. : 00858 / 2, Place Victor Hugo 16 rue de l'Abreuvoir 92400 COURBEVOIE

PROCÈS-VERBAL

Le jeudi 14 mars 2024 à 18 heures, à la Communauté des Jeunes de Courbevoie, les copropriétaires du 2, Place Victor Hugo 16 rue de l'Abreuvoir 92400 COURBEVOIE se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire, régulièrement convoquée par le Syndic, pour débattre de l'ordre du jour suivant :

- 1- Election du Bureau (art 24)
 - 1.1- Désignation du Président de séance (art 24)
 - 1.2- Désignation d'un Scrutateur (art 24)
 - 1.3- Désignation du Secrétaire de séance (art 24)
- 2- Election des membres du Conseil Syndical (art 25)
- 3- Approbation des comptes du 01/01/2023 au 31/12/2023 (art 24)
- 4- Quitus au Syndic pour sa gestion sur l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023 (art 24)
- 5- Information sur la situation de trésorerie au 31/12/2023 et état des dettes et des créances du syndicat des copropriétaires (sans vote)
- 6- Approbation du budget de l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024, et des appels de fonds provisionnels (art 24)
- 7- Approbation du budget de l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025, et des appels de fonds provisionnels (art 24)
- 8- Renouvellement du mandat du Syndic (un exercice comptable, pas d'honoraires sur travaux, compte bancaire séparé inclus) (art 25)
- 9- Fixation du montant des marchés et contrats qui pourront être passés sans assemblée (art 25)
- 10- Fixation du montant des marchés et contrats supposant une mise en concurrence préalable des entreprises (loi SRU 2000 art.21 al.2) : proposition à 2 000 Euros TTC. (art 25)
- 11- Modalité de consultation par les copropriétaires des pièces comptables. (sans vote)
- 12- Procédure de saisie immobilière à l'encontre d
- 13- Procédure de saisie immobilière à l'encontre d
- 14- Procédure de saisie immobilière à l'encontre d
- 15- Mission de projet de Plan Pluriannuel de Travaux de l'Agence Française du Climat (devis joints) (art 24)
 - 15.1- Mission de réalisation d'un Plan Pluriannuel de Travaux incluant uniquement un Diagnostic de Performance Energétique (DPE) (à caractère obligatoire) (Devis joint) (art 24) (art 24)
 - 15.2- Mission pour la réalisation du DTG (Diagnostic Technique Global) incluant le PPPT, le DPE collectif, l'audit énergétique ainsi qu'une ingénierie financière (devis joint) (art 24) (art 24)
- 16- Rupture conventionnelle (art 24)
- 17- Étanchéité des balcons - terrasses du 1er étage rue de l'Abreuvoir - en présence de l'architecte (sans vote)
- 18- Réfection en peinture du sas ascenseur au -1 côté Victor Hugo (art 24)
- 19- Réfection en peinture du sas ascenseur au -1 côté Abreuvoir (art 24)

20- Questions intéressant la vie de l'immeuble (sans vote)

Le règlement de copropriété, convocations, pièces comptables sont disposés sur le bureau.

Le Président constate que :

SONT PRESENTS :

©AVOVENTES.FR

Nombre de copropriétaires présents :

11

Nombre de millièmes présents :

16 585 / 100 000

SONT REPRESENTES :

©AVOVENTES.FR

Nombre de copropriétaires représentés :

9

Nombre de millièmes représentés :

7 478 / 100 000

VOTENT PAR CORRESPONDANCE :

©AVOVENTES.FR

Nombre de copropriétaires votant par correspondance :

11 / 87

Tantièmes votant par correspondance :

11 843 / 100 000

NOMBRE TOTAL :

31 / 87

TANTIEMES TOTAL :

35 906 / 100 000

SONT ABSENTS :

©AVOVENTES.FR

©AVOVENTES.FR

Nombre de copropriétaires absents :	56
Nombre de millièmes absents :	64 094 / 100 000
TOTAL GENERAL :	100 000 / 100 000

La feuille de présence CHARGES BAT.A - VICTOR HUGO permet de constater que 18 copropriétaires sur 50 totalisant 3 576 èmes / 10 000 èmes sont présents et représentés

La feuille de présence CHARGES BAT.B - ABREUVOIR permet de constater que 13 copropriétaires sur 37 totalisant 3 580 èmes / 10 000 èmes sont présents et représentés

L'Assemblée peut valablement délibérer et l'ordre du jour est abordé.

1. Election du Bureau (art 24)

(art 24)

Clé de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (100 000).

Présents et représentés : 31 copropriétaires représentant 35 906 tantièmes.

1.1 Désignation du Président de séance

(art 24)

L'assemblée, après en avoir délibéré, décide de désigner aux fonctions de président de séance.

<u>Pour :</u>	27 / 31 copropriétaires représentant 30 508 / 35 906 tantièmes.
<u>Contre :</u>	néant
<u>Abstention :</u>	4 copropriétaires représentant 5 398 tantièmes.

Défaillant :

Cette résolution est adoptée.

1.2 Désignation d'un Scrutateur

(art 24)

L'assemblée, après en avoir délibéré, décide de désigner aux fonctions de scrutateur.

<u>Pour :</u>	27 / 31 copropriétaires représentant 30 508 / 35 906 tantièmes.
<u>Contre :</u>	néant

Abstention : 4 copropriétaires représentant 5 398 tantièmes.

Défaillant :

Cette résolution

1.3 Désignation du Secrétaire de séance

(art 24)

L'assemblée, après en avoir délibéré, décide de désigner aux fonctions de secrétaire représentant le CABINET FESSART.

Pour : 27 / 31 copropriétaires représentant 30 508 / 35 906 tantièmes.

Contre : néant

Abstention : 4 copropriétaires représentant 5 398 tantièmes

Défaillant :

Cette résolution est **adoptée**.

2. Election des membres du Conseil Syndical (art 25)

(art 25)

Clé de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (100 000).

Présents et représentés : 31 copropriétaires représentant 35 906 tantièmes.

Les membres actuels sont :

Un appel à candidature est lancé pour que de nouveaux membres rejoignent le Conseil Syndical l'année prochaine.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, nomme individuellement au Conseil syndical, pour une durée d'un an et au plus tard jusqu'à l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice, les copropriétaires ci-après :

2.1

(art :

L'assemblée, après en avoir délibéré, décide de désigner la qualité de membre du conseil syndical.

Pour : 27 / 87 copropriétaires représentant 30 508 / 100 000 tantièmes.

©AVOVENTES.FR

Contre : néant
Abstention : 4 copropriétaires représentant 5 398 tantièmes.

Défaillant :

Cette résolution est **adoptée**

2.2 Monsieur (art 25)

L'assemblée, après en avoir délibéré, décide de désigner en qualité de membre du conseil syndical.

Pour : 26 / 87 copropriétaires représentant 29 211 / 100 000 tantièmes.
Contre : néant
Abstention : 5 copropriétaires représentant 6 695 tantièmes.

Défaillant :

Cette résolution est **adoptée**

2.3 Monsie (art 25)

L'assemblée, après en avoir délibéré, décide de désigner en qualité de membre du conseil syndical.

Pour : 27 / 87 copropriétaires représentant 30 508 / 100 000 tantièmes.
Contre : néant
Abstention : 4 copropriétaires représentant 5 398 tantièmes.

Défaillant :

Cette résolution est **adoptée**

2.4 Monsi (art 25)

L'assemblée, après en avoir délibéré, décide de désigner en qualité de membre du conseil syndical.

Pour : 27 / 87 copropriétaires représentant 30 508 / 100 000 tantièmes.
Contre : néant

Abstention : 4 copropriétaires représentant 5 398 tantièmes.

Défaillant :

Cette résolution est adoptée

2.5 Monsie

(art 25)

L'assemblée, après en avoir délibéré, décide de désigner Monsieur [Nom] en qualité de membre du conseil syndical.

Pour : 27 / 87 copropriétaires représentant 30 508 / 100 000 tantièmes.

Contre : néant

Abstention : 4 copropriétaires représentant 5 398 tantièmes.

Défaillant :

Cette résolution est adoptée

2.6 Madame FALEME Karine

(art 25)

L'assemblée, après en avoir délibéré, décide de désigner Madame [Nom] en qualité de membre du conseil syndical.

Pour : 20 / 87 copropriétaires représentant 24 063 / 100 000 tantièmes.

Contre : néant

Abstention : néant

Défaillant : 11 copropriétaires représentant 11 843 tantièmes.

Cette résolution est adoptée

2.7 Fixation de la durée de leur mandat

(art 25)

L'assemblée, après en avoir délibéré, décide de fixer la durée du mandat des membres du conseil syndical ainsi élus pour une durée d'un an et au plus tard jusqu'à l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice.

Pour : 27 / 87 copropriétaires représentant 30 508 / 100 000 tantièmes.

Contre : néant

Abstention : 4 copropriétaires représentant 5 398 tantièmes.

Défaillant :

Cette résolution est adoptée

3. Approbation des comptes du 01/01/2023 au 31/12/2023

(art 24)

Clé de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (100 000).

Présents et représentés : 31 copropriétaires représentant 35 906 tantièmes.

L'assemblée, après en avoir délibéré, connaissance prise des documents notifiés mentionnés ci-dessus et de l'avis du conseil syndical, approuve les comptes présentés par le syndic pour l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023 arrêtés au 31/12/2023 à la somme de **203 857,08 € TTC**.

Pour : 29 / 31 copropriétaires représentant 33 548 / 35 906 tantièmes.

Contre : néant

Abstention : 1 copropriétaires représentant 761 tantièmes.

Défaillant :

Cette résolution est **adoptée**.

4. Quitus au Syndic pour sa gestion sur l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023

(art 24)

Clé de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (100 000).

Présents et représentés : 31 copropriétaires représentant 35 906 tantièmes.

L'assemblée générale donne quitus au Cabinet Fessart pour sa gestion concernant l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023.

Pour : 30 / 31 copropriétaires représentant 35 145 / 35 906 tantièmes.

Contre : néant

Abstention : 1 copropriétaires représentant 761 tantièmes.

Défaillant :

Cette résolution est **adoptée**.

5. Information sur la situation de trésorerie au 31/12/2023 et état des dettes et des créances du syndicat des copropriétaires

(sans vote)

La situation de trésorerie laisse apparaître 3 copropriétaires présentant un arriéré de charges important ; des procédures judiciaires de recouvrement de charges sont donc mises à l'ordre du jour.

6. Approbation du budget de l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024, et des appels de fonds provisionnels

(art 24)

Clé de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (100 000).

Présents et représentés : 31 copropriétaires représentant 35 906 tantièmes.

L'assemblée générale, après délibération, arrête le budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024 à la somme de **195 000,00 Euros** qui sera appelé par quart chaque trimestre.

Pour : 30 / 31 copropriétaires représentant 35 145 / 35 906 tantièmes.
Contre : néant
Abstention : 1 copropriétaires représentant 761 tantièmes.
Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**.

7. Approbation du budget de l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025, et des appels de fonds provisionnels

(art 24)

Clé de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (100 000).

Présents et représentés : 31 copropriétaires représentant 35 906 tantièmes.

L'assemblée générale, après délibération, arrête le budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025 à la somme de **195 000,00 Euros** qui sera appelé par quart chaque trimestre.

Pour : 30 / 31 copropriétaires représentant 35 145 / 35 906 tantièmes.
Contre : néant
Abstention : 1 copropriétaires représentant 761 tantièmes.
Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**.

8. Renouvellement du mandat du Syndic (un exercice comptable, pas d'honoraires sur travaux, compte bancaire séparé inclus)

(art 25)

Clé de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (100 000).

Présents et représentés : 31 copropriétaires représentant 35 906 tantièmes

L'assemblée générale renouvelle comme Syndic la Société

Le Syndic est nommé pour une durée n'excédant pas 18 mois jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui se tiendra avant le 30/ 06/ 2025 et qui délibérera sur l'approbation des comptes du 01 Janvier 2024 au 31 Décembre 2024

La mission et les modalités de gestion du Syndic sont ceux définis dans le projet de contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée générale.

L'assemblée générale désigne Le Président de l'Assemblée générale pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Pour : 30 / 87 copropriétaires représentant 35 145 / 100 000 tantièmes.
Contre : néant
Abstention : 1 copropriétaires représentant 761 tantièmes.
Défaillant :

Cette résolution n'a pas obtenu la majorité de l'article 25 mais a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires soit 35 145 / 100 000 tantièmes. L'assemblée générale décide de procéder immédiatement à un **second vote** à la majorité de l'article 24.

SECOND VOTE (art 24)

Pour : 30 / 31 copropriétaires représentant 35 145 / 35 906 tantièmes.

Contre : néant

Abstention : 1 copropriétaires représentant 761 tantièmes.

Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**.

9. Fixation du montant des marchés et contrats qui pourront être passés

sans assemblée

(art 25)

Clé de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (100 000).

Présents et représentés : 31 copropriétaires représentant 35 906 tantièmes.

L'assemblée générale décide de fixer le montant des marchés et contrats pouvant être passés par le Syndic, sans que l'Assemblée ait à se prononcer, à la somme de **5 000 Euros TTC**.

Pour : 30 / 87 copropriétaires représentant 35 145 / 100 000 tantièmes.

Contre : néant

Abstention : 1 copropriétaires représentant 761 tantièmes.

Défaillant : néant

Cette résolution n'a pas obtenu la majorité de l'article 25 mais a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires soit 35 145 / 100 000 tantièmes. L'assemblée générale décide de procéder immédiatement à un **second vote** à la majorité de l'article 24.

SECOND VOTE (art 24)

Pour : 30 / 31 copropriétaires représentant 35 145 / 35 906 tantièmes.

Contre : néant

Abstention : 1 copropriétaires représentant 761 tantièmes.

Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**.

10. Fixation du montant des marchés et contrats supposant une mise en concurrence préalable des entreprises (loi SRU 2000 art.21 al.2) : **proposition à 2 000 Euros TTC.**

(art 25)

Clé de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (100 000).

Présents et représentés : 31 copropriétaires représentant 35 906 tantièmes.

L'assemblée générale, après délibération sur le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence de plusieurs entreprises est rendue obligatoire, à l'exclusion des contrats à périodes et les interventions à caractère d'urgence ou conservatoire, et fixe ce montant à **2 000 Euros TTC**.

Les besoins en matière de travaux s'apprécieront par opération de travaux, tandis que l'appréciation des besoins en matière de fournitures correspondra à l'ensemble des fournitures homogènes qui seront commandées au cours d'un exercice comptable.

Cette mise en concurrence consistera, conformément à l'art. 19-2 du décret 2004-479 du 27 mai 2004, en une demande de plusieurs devis descriptifs à des entreprises différentes.

Pour : 30 / 87 copropriétaires représentant 35 145 / 100 000 tantièmes.

Contre : néant

Abstention : 1 copropriétaires représentant 761 tantièmes.

Défaillant : néant

Cette résolution n'a pas obtenu la majorité de l'article 25 mais a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires soit 35 145 / 100 000 tantièmes. L'assemblée générale décide de procéder immédiatement à un **second vote** à la majorité de l'article 24.

SECOND VOTE (art 24)

Pour : 30 / 31 copropriétaires représentant 35 145 / 35 906 tantièmes.

Contre : néant

Abstention : 1 copropriétaires représentant 761 tantièmes.

Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**.

11. Modalité de consultation par les copropriétaires des pièces comptables.

(sans vote)

L'assemblée générale confirme, conformément à l'article 18.1 de la loi du 10 juillet 1965, que les comptes peuvent être vérifiés par tous les copropriétaires uniquement sous forme dématérialisée sur rendez-vous au bureau du syndic ou par mail sur demande au service comptable.

12. Procédure de saisie immobilière à l'encontre de

(art 24)

Clé de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (100 000).

Présents et représentés : 31 copropriétaires représentant 35 906 tantièmes.

12.1 Vote sur le principe de saisie immobilière

(art 24)

L'assemblée générale mandate le Syndic pour engager et faire engager par tout avocat et huissier de son choix, une procédure de saisie immobilière à l'encontre de **VOIV** pour le paiement de l'ensemble des charges de copropriété dues par ce dernier, saisie immobilière qui devra porter sur le lot No.79 (appartement) et le lot 94 (parking) dont il est propriétaire.

Au jour de la convocation, **VOIV** est débiteur de 6313. 58 €

L'assemblée générale mandate également le Syndic afin que ladite procédure de saisie immobilière porte non seulement sur les sommes principales dues, mais encore, sur tous dommages et intérêts, indemnités diverses, indemnité au titre de l'article 700 du CPC et autres, dépens, émoluments et

autres, déboursés par le syndicat des copropriétaires ou auquel  condamné.

Pour ce faire, le syndic pourra solliciter des avocats et huissiers de son choix toutes mesures utiles à la saisie, notamment d'obtenir toute condamnation utile ou complémentaire à l'encontre de Monsieur AZAR, par devant quelle que juridiction que ce soit.

Pour : 27 / 31 copropriétaires représentant 30 633 / 35 906 tantièmes.
Contre : néant
Abstention : 4 copropriétaires représentant 5 273 tantièmes.

Défaillant :

Cette résolution est **adoptée**.

12.2 Vote sur le montant de la mise à prix (art 24)

L'article 2206 du Code Civil précise que "Le montant de la mise à prix est fixé par le créancier poursuivant. A défaut d'enchère, celui-ci est déclaré adjudicataire d'office à ce montant."

Compte tenu du risque de rester adjudicataire d'office du bien saisi, l'assemblée générale fixe le montant de la mise à prix :

Lot n° 79 (appartement) : 100 000 € par lot

Lot n° 94 (parking) : 5 000 € par lot

Enfin, en l'état actuel du dossier et sous réserve de son évolution, il n'y a pas lieu de considérer que des sommes doivent définitivement être estimées perdues.

Pour : 26 / 31 copropriétaires représentant 29 336 / 35 906 tantièmes.
Contre : néant
Abstention : 5 copropriétaires représentant 6 570 tantièmes.

Défaillant :

Cette résolution est **adoptée**.

12.3 Vote sur la détermination des sommes estimées irrécouvrables (art 24)

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'encontre de  propriétaire du lot n° 79 (appartement) + Lot n° 94 (parking) de l'immeuble sis au 16 rue de l'Abreuvoir 92400 COURBEVOIE redevable au syndicat des copropriétaires de la somme de 6313.58 € à la date du 05 février 2024, constate une créance douteuse pour la somme de 6313.58 €, et décide en conséquence de constituer une provision pour dépréciation de créances douteuses à hauteur de cette même somme.

Cette résolution est **adoptée**.

13. Procédure de saisie immobilière à l'encontre de

(art 24)

Clé de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (100 000).

Présents et représentés : 31 copropriétaires représentant 35 906 tantièmes.

13.1 Vote sur le principe de saisie immobilière

(art 24)

L'assemblée générale mandate le Syndic pour engager et faire engager par tout avocat et huissier de son choix, une procédure de saisie immobilière à l'encontre de pour avoir paiement de l'ensemble des charges de copropriété dues par ce dernier, saisie immobilière qui devra porter sur le lot 82 (parking) dont il est propriétaire.

Au jour de la convocation débiteur de 3 269,96 €

L'assemblée générale mandate également le Syndic afin que ladite procédure de saisie immobilière porte non seulement sur les sommes principales dues, mais encore, sur tous dommages et intérêts, indemnités diverses, indemnité au titre de l'article 700 du CPC et autres, dépens, émoluments et autres, déboursés par le syndicat des copropriétaires ou auxquels sera condamné.

Pour ce faire, le syndic pourra solliciter des avocats et huissiers de son choix toutes mesures utiles à la saisie, notamment d'obtenir toute condamnation utile ou complémentaire à l'encontre de par devant quelle que juridiction que ce soit.

Pour : 27 / 31 copropriétaires représentant 30 633 / 35 906 tantièmes.

Contre : néant

Abstention : 4 copropriétaires représentant 5 273 tantièmes.

Défaillant : néant

Cette résolution est adoptée.

13.2 Vote sur le montant de la mise à prix

(art 24)

L'article 2206 du Code Civil précise que "Le montant de la mise à prix est fixé par le créancier poursuivant. A défaut d'enchère, celui-ci est déclaré adjudicataire d'office à ce montant."

Compte tenu du risque de rester adjudicataire d'office du bien saisi, l'assemblée générale fixe le montant de la mise à prix :

Lot n°82 (appartement) : 100 000 € par lot

Lot n°106 (parking) : 5 000 € par lot

Enfin, en l'état actuel du dossier et sous réserve de son évolution, il n'y a pas lieu de considérer que des sommes doivent définitivement être estimées perdues.

Pour : 26 / 31 copropriétaires représentant 29 336 / 35 906 tantièmes.

Contre : néant

Abstention : 5 copropriétaires représentant 6 570 tantièmes.

Défaillant : néant

Cette résolution est adoptée.

13.3 Vote sur la détermination des sommes estimées irrécouvrables

(art 24)

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'encontre de copropriétaire du lot 82 (appartement) et du lot 106 (paving) de l'immeuble sis 16 rue de l'Abreuvoir 92400 COURBEVOIE, redevable au syndicat des copropriétaires de la somme de 3 269,96 € à la date du 05 février 2024, constate une créance douteuse pour la somme de 3 269,96 €, et décide en conséquence de constituer une provision pour dépréciation de créances douteuses à hauteur de cette même somme.

Pour : 26 / 31 copropriétaires représentant 29 336 / 35 906 tantièmes.

Contre : néant

Abstention : 5 copropriétaires représentant 6 570 tantièmes

Défaillant :

Cette résolution est adoptée.

14. Procédure de saisie immobilière à l'encontre de BREDAT Antonio

(art 24)

Clé de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (100 000).

Présents et représentés : 31 copropriétaires représentant 35 906 tantièmes.

14.1 Vote sur le principe de saisie immobilière

(art 24)

L'assemblée générale mandate le Syndic pour engager et faire engager par tout avocat et huissier de son choix, une procédure de saisie immobilière à l'encontre de Antonio pour avoir paiement de l'ensemble des charges de copropriété dues par ce dernier, saisie immobilière qui devra porter sur le lot No. 89 dont il est propriétaire.

Au jour de la convocation, il est débiteur de 2 524,45 €

L'assemblée générale mandate également le Syndic afin que ladite procédure de saisie immobilière porte non seulement sur les sommes principales dues, mais encore, sur tous dommages et intérêts, indemnités diverses, indemnité au titre de l'article 700 du CPC et autres, dépens, émoluments et autres, déboursés par le syndicat des copropriétaires ou auxquels Antonio sera condamné.

Pour ce faire, le syndic pourra solliciter des avocats et huissiers de son choix toutes mesures utiles à la saisie, notamment d'obtenir toute condamnation utile ou complémentaire à l'encontre de Antonio, par devant quelle que juridiction que ce soit.

Pour : 25 / 31 copropriétaires représentant 27 883 / 35 906 tantièmes.

Contre : néant

Abstention : 6 copropriétaires représentant 8 023 tantièmes.

©AVOVENTES.FR

Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**.

14.2 Vote sur le montant de la mise à prix

(art 24)

L'article 2206 du Code Civil précise que "Le montant de la mise à prix est fixé par le créancier poursuivant. A défaut d'enchère, celui-ci est déclaré adjudicataire d'office à ce montant."

Compte tenu du risque de rester adjudicataire d'office du bien saisi, l'assemblée générale fixe le montant de la mise à prix :

Lot n° 89. : 50 000 € par lot

Enfin, en l'état actuel du dossier et sous réserve de son évolution, il n'y a pas lieu de considérer que des sommes doivent définitivement être estimées perdues.

Pour : 24 / 31 copropriétaires représentant 26 586 / 35 906 tantièmes.

Contre : néant

Abstention : 7 copropriétaires représentant 9 320 tantièmes

©AVOVENTES.FR

Défaillant :

Cette résolution est **adoptée**.

14.3 Vote sur la détermination des sommes estimées irrécouvrables

(art 24)

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'encontre de ropriétaire du lot n° 89 de
l'immeuble sis 2 Place Victor Hugo 92400 COURBEVOIE, redevable au syndicat des copropriétaires de la somme de 2 524,45 € à la date du 05 février 2024, constate une créance douteuse pour la somme de 2 524,45 €, et décide en conséquence de constituer une provision pour dépréciation de créances douteuses à hauteur de cette même somme.

Pour : 24 / 31 copropriétaires représentant 26 586 / 35 906 tantièmes.

Contre : néant

Abstention : 7 copropriétaires représentant 9 320 tantièmes.

©AVOVENTES.FR

Défaillant : -----

Cette résolution est **adoptée**.

15. Mission de projet de Plan Pluriannuel de Travaux de l'Agence Parisienne du Climat (devis joints) (art 24)

(art 24)

Clé de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (100 000).

Présents et représentés : 31 copropriétaires représentant 35 906 tantièmes.

Dans le cadre de la loi Climat et résilience 2021-1104– art. 171 publiée le 24 août 2021, le **projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) devient obligatoire** pour les copropriétés de plus de 15 ans.

L'obligation de réaliser un projet de plan pluriannuel de travaux incluant un Diagnostic de Performance Énergétique est entré en vigueur, en fonction du nombre de lots, dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation :

- Le 1er janvier 2023 pour les copropriétés de plus de 200 lots principaux,
- Le 1er janvier 2024 pour celles comptant entre 51 et 200 lots principaux,
- Le 1er janvier 2025 pour les copropriétés de 50 lots principaux ou moins.

Ce PPPT a pour objectif d'anticiper et de planifier les travaux dans les parties communes ainsi que de définir les dépenses associées.

Le projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) est réalisé à partir d'une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble ainsi que du diagnostic de performance énergétique (DPE) mentionné à l'article L. 126-31 du code de la construction et de l'habitation.

Le PPPT répond à trois enjeux principaux : la conservation du bâtiment pour prévenir le mécanisme naturel de son vieillissement, la protection des habitants, et la rénovation énergétique.

Il établit un planning détaillé des travaux collectifs à mener au sein d'une copropriété, échelonné sur 10 ans. Il vise à garantir la sauvegarde de l'immeuble, l'entretien des parties collectives et des équipements communs, et l'amélioration de l'efficacité énergétique.

Il comprend :

- La liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économies d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- Une estimation du niveau de performance au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation que les travaux mentionnés ci-dessus permettent d'atteindre ;
- Une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation ;
- Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années.

Une fois réalisé, le projet de plan pluriannuel de travaux sera présenté à la prochaine assemblée générale.

Si celui-ci est adopté, il deviendra un plan pluriannuel de travaux (PPT) car il ne s'agit plus d'un projet. Le syndic inscrira alors à chaque assemblée annuelle d'approbation des comptes les décisions relatives à la mise en œuvre de l'échéancier des travaux.

Les travaux seront ensuite votés au fur et à mesure, selon leur nature, à la majorité qui leur est applicable.

Deux options s'offrent à la copropriété:

- 1- Réalisation d'un PPPT incluant uniquement un Diagnostic de Performance Énergétique (obligatoire)

2- Réalisation d'un Diagnostic Technique Global incluant une mission de PPPT, d'un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE), d'un Audit Énergétique, d'une ingénierie financière; éligible à une subvention prévue par la Métropole du Grand Paris.

15.1 Mission de réalisation d'un Plan Pluriannuel de Travaux incluant uniquement un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) (à caractère obligatoire) (Devis joint) (art 24)
(art 24)

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du rappel et en avoir débattu, décide de confier la **réalisation du Projet de Plan Pluriannuel de Travaux incluant uniquement un Diagnostic de Performance Énergétique** conforme au référentiel de l'Agence Parisienne du Climat à l'entreprise HELLIO pour un montant de 7795 Euros TTC.

Ce montant de 7795 Euros TTC sera financé en charges communes par un appel travaux à la date suivante :

- Le 01.06.2024 pour 100%

Le Syndic rappelle qu'aucune subvention ne peut être allouée à la copropriété en cas de vote de la réalisation du PPPT incluant uniquement un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE).

Pour : 7 / 31 copropriétaires renrésentant 6 807 / 35 906 tantièmes

Contre :

Abstention : 3 copropriétaires représentant 4 275 tantièmes.

Défaillant :

Cette résolution est **rejetée**.

15.2 Mission pour la réalisation du DTG (Diagnostic Technique Global) incluant le PPPT, le DPE collectif, l'audit énergétique ainsi qu'une ingénierie financière (devis joint) (art 24)
(art 24)

Le Diagnostic Technique Global de l'Agence Parisienne du Climat répond à cette obligation en apportant une prestation supérieure au PPPT réglementaire car il inclut toutes les prestations suivantes :

- La liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants via un **DTG Architectural** (idem au PPPT réglementaire)
- La liste des travaux d'économies d'énergie nécessaires et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre ainsi qu'une estimation du niveau de performance au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation que les travaux ci-dessus permettent d'atteindre via un **Audit Énergétique** (via un DPE dans le cas du PPPT Règlementaire)
- Une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation (idem au PPPT réglementaire)
- Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années.
- Une **ingénierie Financière** permettant de connaître les montants des aides et des prêts mobilisables pour ces travaux (absente du PPPT réglementaire)
- Une **restitution en Assemblée Générale** de la synthèse de ces diagnostics (absente du PPPT réglementaire)

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du rappel et en avoir débattu, décide de confier la réalisation du **Projet de Plan Pluriannuel de Travaux via la réalisation d'un Diagnostic Technique Global** conforme au référentiel de l'Agence Parisienne du Climat à l'entreprise HELLIO pour un montant de 19 974 Euros TTC.

Si le diagnostic technique global architectural (DTG Architectural) ne fait apparaître aucun besoin de travaux au cours des dix années qui suivent son élaboration, le syndicat est dispensé de l'obligation d'élaborer un projet de plan pluriannuel de travaux.

Ces études sont éligibles à la subvention de **5 000,00 Euros** prévue par la métropole du Grand Paris. Pour en bénéficier, la copropriété doit:

- Être inscrite sur la plateforme CoachCopro: <https://www.coachcopro.com/> (la copropriété via son conseil syndical doit désigner un référent énergie (ou leader énergétique) qui crée l'espace privé de collaboration intra-copropriété.)
- Sélectionner un professionnel issu de l'annuaire des professionnels CoachCopro : (ASCAUDIT)
- Voter le devis qui respecte le référentiel DTG (en y intégrant une ingénierie financière)

Ce montant de 19 974 Euros TTC sera financé en charges communes par deux appels travaux aux dates suivantes :

- Le 01.06.2024 pour 50%
- Le 01.12.2024 pour 50%

étant précisé que la subvention de 5 000,00 Euros sera remboursée aux copropriétaires en charges communes générales dès que le Syndic l'aura perçu.

Pour : 5 / 31 copropriétaires représentant 4 651 / 35 906 tantièmes.

Contre :
Abstention :

Défaillant :

Cette résolution est **rejetée**.

16. Rupture conventionnelle de

(art 24)

Clé de répartition : CHARGES COMMUNES GÉNÉRALES (100 000).

Présents et représentés : 31 copropriétaires représentant 35 906 tantièmes.

ayant cotisée pour la totalité de ses trimestres, a fait valoir ses droits à la retraite.

Elle a donc cessé de travailler le 31 Décembre 2023 et a touché une prime légale de départ à la retraite de 8 784 Euros + charges patronales et sociales. Un appel exceptionnel a été fait auprès des copropriétaires en janvier 2024 pour financer le paiement de cette prime.

ant pas suffisamment cotisé pour partir à la retraite à taux plein, souhaite bénéficier d'une rupture conventionnelle lui permettant de rejoindre son épouse au Portugal en touchant sa retraite complète.

Le budget de cette rupture conventionnelle est équivalent à la prime de départ à la retraite qu'il toucherait, soit 23 435 Euros salaires et toutes charges comprises.

Le syndic informe les copropriétaires qu'une réfection en peinture de la loge devra être refaite avant l'entrée dans les lieux du nouveau gardien. Le budget estimatif est de 10 000€.

Le fonds de travaux ALUR, au jour de la convocation s'élève à 49 767€uros.

L'assemblée générale décide d'affecter le fonds ALUR pour financer :

- la rupture conventionnelle de *©AVOVENTES.FR* soit 23 500 €uros,
- les travaux de remise en état de la loge avant l'arrivée d'un nouveau gardien pour un budget de 10 000€uros.

L'assemblée générale approuve la rupture conventionnelle demandée par *©AVOVENTES.FR* pour un budget total de 23 435,57€uros + la réfection de la loge pour un budget de 10 000€uros et décide de financer l'indemnité et les travaux au moyen du fonds ALUR.

Le budget de rénovation de la loge est revu à la baisse – des devis sont en cours.

eront remplacés par une seule gardienne qui aura en charge toutes les taches des anciens gardiens à l'exception de la gestion des poubelles qui sera confiée à une entreprise extérieure.

Mandat est donné au conseil syndical et au syndic pour arrêter le choix de l'entreprise qui réalisera les travaux dans la loge.

Pour : 26 / 31 copropriétaires représentant 31 648 / 35 906 tantièmes.

Contre : 2 / 31 copropriétaires représentant 988 / 35 906 tantièmes

Abstention : 3 copropriétaires représentant 3 270 tantièmes.

Défaillant : néant

Cette résolution est adoptée.

17. Étanchéité des balcons - terrasses du 7ème étage rue de l'Abreuvoir - en présence de l'architecte

(sans vote)

Clé de répartition : CHARGES BAT.B - ABREUVOIR (10 000).

Présents et représentés : 13 copropriétaires représentant 3 580 tantièmes.

Comme voté lors de la précédente assemblée générale, le cabinet d'architecte FB ARCHI a procédé aux diagnostics des terrasses du 7ème étage côté rue de l'Abreuvoir (cf rapport d'audit joint).

Les sondages réalisés sur ces terrasses confirment que le complexe d'étanchéité est hors d'usage. Il est donc nécessaire de refaire l'étanchéité de ces terrasses dans sa totalité.

Monsieur Boucher a réalisé un cahier des charges et consulté plusieurs entreprises ; au jour de la convocation, son rapport d'appel d'offre n'est pas encore terminé et sera communiqué par pli séparé aux copropriétaires du 16 rue de l'Abreuvoir.

Ces travaux feront l'objet d'un vote lors d'une assemblée générale spéciale.

xpose aux copropriétaires le résultat de son rapport d'appel d'offres.

La durée du chantier est estimée à 2 mois et demie.

Une assemblée générale spéciale sera convoquée fin avril pour budgéter et voter ces travaux.

18. Réfection en peinture du sas ascenseur au -1 côté Victor Hugo

(art 24)

Clé de répartition : CHARGES BAT.A - VICTOR HUGO (10 000).

Présents et représentés : 18 copropriétaires représentant 3 576 tantièmes.

Sur proposition du conseil syndical et du syndic, ce dernier a fait chiffrer la réfection en peinture des murs et sols du sas ascenseur situé au sous-sol du 2 Place Victor Hugo.

L'entreprise RV DECO a chiffré ces travaux pour un budget de 3 915€ TTC.

L'assemblée générale approuve les travaux de rénovation de réfection en peinture du sol et murs du sous-sol du 2 Place Victor Hugo par l'entreprise RV DECO dans un budget de 3 915 €TTC.

Ces travaux débiteront en avril 2024 et seront financés au moyen du Fonds ALUR.

Pour : 15 / 18 copropriétaires représentant 3 025 / 3 576 tantièmes.

Contre : néant

Abstention : 3 copropriétaires représentant 551 tantièmes.

Défaillant : *aucun*

Cette résolution est **adoptée**.

19. Réfection en peinture du sas ascenseur au -1 côté Abreuvoir

(art 24)

Clé de répartition : CHARGES BAT.B - ABREUVOIR (10 000).

Présents et représentés : 13 copropriétaires représentant 3 580 tantièmes.

Sur proposition du conseil syndical et du syndic, ce dernier a fait chiffrer la réfection en peinture des murs et sols du sas ascenseur situé au sous-sol du 16 rue de l'Abreuvoir.

L'entreprise RV DECO a chiffré ces travaux pour un budget de 3 893 €TTC.

L'assemblée générale approuve les travaux de rénovation de réfection en peinture du sol et murs du sous-sol du 16 rue de l'Abreuvoir par l'entreprise RV DECO dans un budget de 3 893 €TTC.

Ces travaux débiteront en avril 2024 et seront financés avec le Fonds ALUR.

Pour : 12 / 13 copropriétaires représentant 3 141 / 3 580 tantièmes.

Contre : néant

Abstention : 1 copropriétaires représentant 439 tantièmes.

Défaillant : *aucun*

Cette résolution est **adoptée**.

20. Questions intéressant la vie de l'immeuble

(sans vote)

- L'assemblée générale rappelle que la réglementation relative aux locations saisonnières interdit l'occupation des appartements par des locations AIR Bn'B au delà de 120 jours par an maximum. Les locataires ne sont pas autorisés à pratiquer de la saisonnière pour quelque durée que ce soit.

- Le Règlement de Copropriété interdit l'installation de pare-vue ou de mobilier sur les balcons.

L'ordre du jour épuisé, plus personne ne demandant la parole, Le Président lève la séance à 20 heures.

Loi du 10 juillet 1965 - Article 42-2ème alinéa - Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

LE PRÉSIDENT

LE(S) SCRUTAUTEUR(S)

LE SECRÉTAIRE

©AVOVENTES.FR



Transactions Immobilières
205, rue Saint-Honoré
75001 PARIS

Tel : 01 42 61 41 66 (le matin seulement)

SAS au capital de 1 M€ R.C. PARIS B 479 919 490
Cartes professionnelles n° 479 919 490

Nos Réf. : 00858 / 2, Place Victor Hugo 16 rue de l'Abreuvoir 92400 COURBEVOIE

PROCÈS-VERBAL

Le mardi 23 avril 2024 à 9 heures 30, Dans le hall de l'immeuble, les copropriétaires du 2, Place Victor Hugo 16 rue de l'Abreuvoir 92400 COURBEVOIE se sont réunis en Assemblée Générale Spéciale, régulièrement convoquée par le Syndic, pour débattre de l'ordre du jour suivant :

- 1- Election du Bureau (art 24)
 - 1.1- Désignation du Président de séance (art 24)
 - 1.2- Désignation d'un Scrutateur (art 24)
 - 1.3- Désignation du Secrétaire de séance (art 24)
- 2- Etanchéité des balcons - terrasses du 7ème étage rue de l'Abreuvoir - en présence de l'architecte (art 24)
- 3- Souscription d'un emprunt collectif au nom du syndicat des copropriétaires destiné au financement de (d'étanchéité balcons - terrasses) au bénéfice des seuls copropriétaires décidant d'y participer et mandat donné au syndic à l'effet de le signer (PRET COLLECTIF A ADHESION VOLONTAIRES 'COPRO 100') (art 24)

Le règlement de copropriété, convocations, pièces comptables sont disposés sur le bureau.

Le Président constate que :

SONT PRESENTS :

Nombre de copropriétaires présents : 3
Nombre de millièmes présents : 1 081 / 10 000

SONT REPRESENTES :

Nombre de copropriétaires représentés : 1
Nombre de millièmes représentés : 258 / 10 000

VOTENT PAR CORRESPONDANCE :

Nombre de votant par correspondance : 5 / 37

Tantièmes votant par correspondance :

1 372 / 10 000

NOMBRE TOTAL :

9 / 37

TANTIEMES TOTAL :

2 711 / 10 000

SONT ABSENTS :

©AVOVENTES.FR

Nombre de copropriétaires absents :

28

Nombre de millièmes absents :

7 289 / 10 000

TOTAL GENERAL :

10 000 / 10 000

La feuille de présence CHARGES COMMUNES GENERALES permet de constater que 9 copropriétaires sur 37 totalisant 11 774 èmes / 42 998 èmes sont présents et représentés

L'Assemblée peut valablement délibérer et l'ordre du jour est abordé.

1. Election du Bureau (art 24)

(art 24)

Clé de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (100 000).

Présents et représentés : 9 copropriétaires représentant 11 774 tantièmes.

1.1 Désignation du Président de séance

(art 24)

L'assemblée, après en avoir délibéré, décide de désigner les fonctions de président de séance.

Pour : 7 / 9 copropriétaires représentant 8 856 / 11 774 tantièmes.

Contre : néant

Abstention : 2 copropriétaires représentant 2 918 tantièmes

Défaillant :

Cette résolution est adoptée.

1.2 Désignation d'un Scrutateur

(art 24)

L'assemblée, après en avoir délibéré, décide de désigner les fonctions de scrutateur.

Pour : 7 / 9 copropriétaires représentant 8 856 / 11 774 tantièmes.
Contre : néant
Abstention : 2 copropriétaires représentant 2 918 tantièmes.

Défaillant : aucun

Cette résolution est **adoptée**.

1.3 Désignation du Secrétaire de séance

(art 24)

L'assemblée, après en avoir délibéré, décide de désigner les fonctions de secrétaire représentant le CABINET FESSART.

Pour : 7 / 9 copropriétaires représentant 8 856 / 11 774 tantièmes.
Contre : néant
Abstention : 2 copropriétaires représentant 2 918 tantièmes.

Défaillant :

Cette résolution est **adoptée**.

2. Etanchéité des balcons - terrasses du 7ème étage rue de l'Abreuvoir - en présence de l'architecte (art 24)

Clé de répartition : CHARGES BAT.B - ABREUVOIR (10 000).

Présents et représentés : 9 copropriétaires représentant 2 711 tantièmes.

Comme voté lors de la précédente assemblée générale, le cabinet d'architecte FB ARCHI a procédé aux diagnostics des terrasses du 7ème étage côté rue de l'Abreuvoir (cf rapport d'audit joint).

Les sondages réalisés sur ces terrasses confirment que le complexe d'étanchéité est hors d'usage. Il est donc nécessaire de refaire l'étanchéité de ces terrasses dans sa totalité.

Monsieur Boucher a réalisé un cahier des charges et consulté plusieurs entreprises.

Le rapport d'appel d'offres est joint à la présente convocation (les devis des entreprises consultées sont disponibles auprès du syndic sur simple demande).

2.1 Vote sur les travaux

(art 24)

L'assemblée, après en avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux de réfection d'étanchéité des balcons - terrasses du 7ème étage rue de l'Abreuvoir.

Pour : 6 / 9 copropriétaires représentant 1 783 / 2 711 tantièmes.
Contre : 2 / 9 copropriétaires représentant 671 / 2 711 tantièmes.

Abstention :

Défaillant : 1 copropriétaires représentant 257 tantièmes.

Cette résolution est **adoptée**.

2.2 Choix de l'entreprise

(art 24)

L'architecte a identifié dans son appel d'offre les entreprises les mieux-disantes : soit ADEBAT pour l'étanchéité compris isolation, serrurerie, peinture, METAL'VERRE pour la serrurerie et AFR pour le désamiantage.

L'assemblée générale décide de confier l'exécution des travaux :

- d'étanchéité + isolation + peintures des seuils à la société ADEBAT pour un montant de 76 654.8 € HT, soit 80 870.81 € TTC (TVA 5.5% grâce aux travaux d'isolations des terrasses.
- serrurerie (dépose/repose des pares-vues) à la société METAL'VERRE pour un montant de 1 280.00€ HT soit 2 838.00€ TTC.
- désamiantage (joints des couvertines) à la société AFR pour un montant de 4350.00e HT soit 4785.00€ TTC.

Pour un total de : 83 584.80 HT, soit : **88 493.81€ TTC.**

L'architecte a négocié auprès de BATEI afin qu'ils s'alignent ou s'approchent au plus proche du budget le moins disant. En cas de réponse favorable, c'est la société BATEI qui sera retenue.

Pour : 7 / 9 copropriétaires représentant 2 040 / 2 711 tantièmes.

Contre : 2 / 9 copropriétaires représentant 671 / 2 711 tantièmes.

Abstention : -----

Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**.

2.3 Information sur la réalisation du DAT (Diagnostic avant travaux) obligatoire

(sans vote)

Le DAT (Diagnostic avant travaux) obligatoire a été réalisé par l'entreprise DCE dans un montant de 530€ TTC €, et communiqué à l'architecte.

2.4 Imprévus

(art 24)

Afin d'éviter le blocage des travaux, en cours de réalisation, l'assemblée générale vote un budget de 4 500 € TTC si des travaux supplémentaires nécessaires apparaissent, et donne pouvoir au conseil syndical pour accepter leur commande, auprès du syndic.

Pour : 7 / 9 copropriétaires représentant 2 040 / 2 711 tantièmes.

Contre : 2 / 9 copropriétaires représentant 671 / 2 711 tantièmes

Abstention : -----

Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**.

2.5 Maîtrise d'oeuvre

(art 24)

Les copropriétaires décident de faire réaliser ces travaux sous la surveillance et la responsabilité du cabinet FB ARCHI, Architecte, dont le montant des honoraires de maîtrise d'œuvre sera de 10 % sur 83 584.80 Euros HT soit 8 358 Euros HT soit 10 029.6 Euros TTC.

Pour : 7 / 9 copropriétaires représentant 2 040 / 2 711 tantièmes.

Contre : 2 / 9 copropriétaires représentant 671 / 2 711 tantièmes.

Abstention : aucun

Défaillant : néant

Cette résolution est adoptée.

2.6 Coordonnateur de sécurité

(art 24)

Plusieurs entreprises intervenant dans le cadre des travaux ci-dessus, l'assemblée générale désigne le Cabinet SYNCOR EVOLUTION en qualité de coordonnateur de sécurité – coût : 1 080 Euros HT soit 1 296 Euros TTC.

Si l'entreprise BATEI est retenue, le poste de coordonnateur SPS ne sera pas nécessaire.

Pour : 7 / 9 copropriétaires représentant 2 040 / 2 711 tantièmes.

Contre : 2 / 9 copropriétaires représentant 671 / 2 711 tantièmes.

Abstention : aucun

Défaillant : néant

Cette résolution est adoptée.

2.7 Dommages-ouvrage

(art 24)

Ces travaux bénéficiant d'une garantie décennale relèvent de la loi n° 78-12 du 4 janvier 1978, le syndic souscrira une police dommages-ouvrage auprès du cabinet RAMBAUD LABROSSE dont le coût est de 2 200 € TTC.

Pour : 7 / 9 copropriétaires représentant 2 040 / 2 711 tantièmes.

Contre : 2 / 9 copropriétaires représentant 671 / 2 711 tantièmes.

Abstention : néant

Défaillant : néant

Cette résolution est adoptée.

2.8 Honoraires syndic

(sans vote)

L'assemblée générale prend acte que les honoraires du syndic s'élèvent à 0 € comme énoncé au contrat de syndic.

2.9 Appels de fonds

(art 24)

Le récapitulatif du coût des travaux ci-dessus s'établit comme suit :

- Réfection de l'étanchéité + isolation + peinture des seuils + désamiantage : 88 493.81 € TTC

- Diagnostic amiante avant travaux 530 € TTC

- Imprévus : 4 500 € TTC

- Honoraires Architecte : 10 029.60 € TTC

- Coordonnateur SPS : 1 296 € TTC

- Dommages-ouvrage : 2 200 € TTC

- Honoraires syndic : 0 € TTC

TOTAL 107 000 € TTC

Les travaux débuteront le 15 septembre 2024 pour une durée de 3 mois.

L'intégralité des fonds devra avoir été perçue par le syndic à la fin du chantier.

Les appels de fonds soit 107 000 Euros seront répartis suivant la clé « CHARGE BATIMENT B » en 2 fois avec l'échéancier ci-après :

- 50 % à la date du 1er septembre 2024

- 50% à la date du 15 novembre 2024

Pour : 6 / 9 copropriétaires représentant 1 783 / 2 711 tantièmes.

Contre : 2 / 9 copropriétaires représentant 671 / 2 711 tantièmes.

Abstention : représentant 257 tantièmes.

Défaillant :

Cette résolution est adoptée.

3. Souscription d'un emprunt collectif au nom du syndicat des copropriétaires destiné au financement de (d'étanchéité balcons - terrasses) au bénéfice des seuls copropriétaires décidant d'y participer et mandat donné au syndic à l'effet de le signer (PRET COLLECTIF A ADHESION VOLONTAIRES 'COPRO 100')

(art 24)

Clé de répartition : CHARGES BAT.B - ABREUVOIR (10 000).

Présents et représentés : 9 copropriétaires représentant 2 711 tantièmes.

Afin de permettre la réalisation des travaux d'étanchéité des balcons - terrasses du 7ème étage rue de l'Abreuvoir votés au la résolutions n°17 de la présente assemblée générale, les copropriétaires décident la souscription d'un emprunt au nom du syndicat des copropriétaires au bénéfice des seuls copropriétaires décidant d'y participer.

Pour ce faire, l'assemblée générale, ayant pris connaissance des conditions générales et particulières du projet de contrat de prêt proposé par la Caisse d'Epargne Ile-de-France (CEIDF) jointes à l'ordre du jour et comprenant la proposition d'engagement de caution de la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions (CEGC), confère au Cabinet Fessart, syndic régulièrement élu lors de l'assemblée générale

du 14 Mars 2024, tous pouvoirs à l'effet de, au nom et pour le compte du syndicat des copropriétaires

:

- Recenser les copropriétaires qui entendent payer comptant leur quote-part de dépenses,
- Recenser les copropriétaires qui entendent participer à l'emprunt à l'effet de payer tout ou partie de leur quote-part de dépenses,
- Solliciter un ou plusieurs prêts auprès de la CEIDF dont la somme ne pourra excéder le montant total des dépenses dues par les copropriétaires demandant à participer à l'emprunt au titre de leurs quotes-parts de travaux et du financement des accessoires de l'emprunt (frais de dossier, frais de garantie), et comprenant une proposition d'engagement de caution,
- Transmettre à la CEIDF toutes les informations et pièces justificatives, signer toute déclaration et faire tout ce qui sera nécessaire à l'envoi, sous réserve d'acceptation du dossier, d'un contrat de prêt collectif au nom du syndicat des copropriétaires au bénéfice des copropriétaires demandant à participer à l'emprunt,
- Accepter les conditions définitives de l'emprunt, tenant compte notamment du nombre de copropriétaires participants à l'emprunt, des quotes-parts de participation à l'emprunt et des durées de remboursement retenues,
- Accomplir toutes les formalités nécessaires à cet effet, y compris ouvrir auprès de la CEIDF, ou de tout substitué qu'elle aura désigné au sein du groupe BPCE, un compte spécifique travaux au nom du syndicat des copropriétaires, ainsi que tout produit d'épargne garanti en capital à l'effet d'y placer les fonds dans l'attente de leur utilisation,
- Accepter et signer, après expiration des délais prévus à l'article 42 alinéa 2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, le contrat de prêt, et en exécuter toutes les obligations,
- Souscrire un cautionnement auprès de la CEGC, afin que le syndicat n'ait, en aucun cas, à supporter les conséquences financières de la défaillance de tout copropriétaire dans le remboursement de sa quote-part d'emprunt,
- Déléguer à la CEIDF l'assurance incendie de l'immeuble lui transférant le bénéfice de l'indemnité jusqu'à concurrence de la créance en principal, intérêts, frais et accessoire en cas de sinistre total ou partiel,
- Subroger d'ores et déjà la CEGC ou tout substitué dans ses droits de poursuite en cas de défaillance d'un ou plusieurs copropriétaires,
- Adresser tout justificatif de réalisation ou de paiement des travaux sur demande de la CEIDF.

Il est rappelé à ce titre que :

- Les copropriétaires désireux de participer à l'emprunt doivent notifier leur décision au syndic au moyen du formulaire prévu à cet effet accompagné des pièces justificatives demandées, en précisant le montant qu'ils souhaitent financer dans la limite du montant de leur quote-part de dépenses et la durée souhaitée, auquel s'ajouteront les frais de dossier et de garantie correspondant à leur quote-part de l'emprunt. A peine de forclusion, la notification au syndic doit intervenir dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal

d'assemblée générale pour les copropriétaires opposants ou défaillants et, pour les autres copropriétaires, à compter de la tenue de l'assemblée générale ;

- Les conditions financières figurant au projet de contrat de prêt joint à la convocation sont données à titre indicatif pour un montant de mille euros de travaux financés par durée d'emprunt. Les conditions financières définitives de l'emprunt seront arrêtées, sous réserve d'acceptation du dossier, au moment de l'accord donné par le prêteur sur la demande de financement, en fonction, notamment, des conditions de taux d'intérêt en vigueur à cette date chez le prêteur, du nombre de copropriétaires participants à l'emprunt, des montants de leurs quotes-parts de participation à l'emprunt collectif et des durées de remboursement retenues.
- Les copropriétaires désireux de participer à l'emprunt collectif doivent être à jour de leurs charges et ne pas avoir connu d'impayé ou de retard dans le règlement durant les 12 (douze) derniers mois ;
- A défaut de règlement par chaque copropriétaire ou un seul d'entre eux des appels de fonds, la mise en place des financements pourra être suspendue jusqu'à constitution complète du montant des quotes-parts de dépenses non financées par l'emprunt collectif ;
- La CEIDF pourra résilier la mise en place de tout ou partie de ses financements, dans le cas où l'un des projets de contrat de prêt prévus au plan de financement n'était pas mis en place ;
- Le remboursement du prêt se fera par prélèvements automatiques sur le compte bancaire de chacun des copropriétaires participant à l'emprunt ; les copropriétaires participant à l'emprunt autorisent expressément la CEIDF à prélever les sommes dues au titre du remboursement de leurs quotes-parts de l'emprunt collectif et du paiement de ses accessoires directement sur leurs comptes bancaires, conformément au mandat de prélèvement SEPA spécialement donné à cet effet ; les copropriétaires s'engagent à avertir la CEIDF de tout changement de compte bancaire pour les prélèvements.

Les copropriétaires qui participeront à l'emprunt collectif contracté par le syndicat donnent d'ores et déjà leur accord aux conditions énoncées ci-dessus.

Pour : 5 / 9 copropriétaires représentant 1 558 / 2 711 tantièmes.

Contre : 2 / 9 copropriétaires représentant 671 / 2 711 tantièmes.

Abstention :

Défaillant : 1 copropriétaires représentant 257 tantièmes.

Cette résolution est **adoptée**.

L'ordre du jour épuisé, plus personne ne demandant la parole, Le Président lève la séance à 10 heures.

Loi du 10 juillet 1965 - Article 42-2ème alinéa - Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

7

©AVOVENTES.FR

DOMINIQUE G. FESSART

Administrateur de Biens
Transactions Immobilières
205, rue Saint-Honoré
75001 PARIS

Tél : 01 42 61 44 66 (le matin seulement)

SAS au capital de 1 M€ R.C. PARIS B 479 919 490
Cartes professionnelles n° 479 919 490

Nos Réf. : 00858 / 2, Place Victor Hugo 16 rue de l'Abreuvoir 92400 COURBEVOIE

PROCÈS-VERBAL

Le **jeudi 20 mars 2025 à 18 heures**, aimablement accueilli par la Paroisse St Pierre St Paul dans la salle Saint Augustin, les copropriétaires du **2, Place Victor Hugo 16 rue de l'Abreuvoir 92400 COURBEVOIE** se sont réunis en **Assemblée Générale Ordinaire**, régulièrement convoquée par le Syndic, pour débattre de l'ordre du jour suivant :

- 1- **Election du Bureau (art 24)**
 - 1.1- Désignation du Président de séance (art 24)
 - 1.2- Désignation d'un Scrutateur (art 24)
 - 1.3- Désignation du Secrétaire de séance (art 24)
- 2- **Election des membres du Conseil Syndical (art 25)**
- 3- **Approbation des comptes du 01/01/2024 au 31/12/2024 (art 24)**
- 4- **Quitus au Syndic pour sa gestion sur l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024 (art 24)**
- 5- **Information sur la situation de trésorerie au 31/12/2024 et état des dettes et des créances du syndicat des copropriétaires (sans vote)**
- 6- **Approbation du budget de l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025, et des appels de fonds provisionnels (art 24)**
- 7- **Approbation du budget de l'exercice du 01/01/2026 au 31/12/2026, et des appels de fonds provisionnels (art 24)**
- 8- **Renouvellement du mandat du Syndic (un exercice comptable, pas d'honoraires sur travaux, compte bancaire séparé inclus) (art 25)**
- 9- **Fixation du montant des marchés et contrats qui pourront être passés sans assemblée (art 25)**
- 10- **Fixation du montant des marchés et contrats supposant une mise en concurrence préalable des entreprises (art.21 de la loi du 10 juillet 1965) : proposition à 2 000 Euros TTC. (art 25)**
- 11- **Modalité de consultation par les copropriétaires des pièces comptables. (sans vote)**
- 12- **Mission de projet de Plan Pluriannuel de Travaux de l'Agence Parisienne du Climat (devis joints)**
 - 12.1- Option 1- Mission de réalisation d'un PPPT incluant uniquement un DPE par l'entreprise HELLIO (devis joint) (art 24)
 - 12.2- Option 1- Mission de réalisation d'un PPPT incluant uniquement un DPE par l'entreprise EXIM (devis joint) (art 24)
 - 12.3- Option 2- Mission de réalisation du DTG incluant le PPPT, le DPE collectif, l'audit énergétique ainsi qu'une ingénierie financière par l'entreprise HELLIO (devis joint) (art 24)
 - 12.4- Option 2- Mission de réalisation du DTG incluant le PPPT, le DPE collectif, l'audit énergétique ainsi qu'une ingénierie financière par l'entreprise EXIM (devis joint) (art 24)
 - 12.5- Mandat à donner au Syndic pour les démarches relatives au versement de la subvention (art 24)
- 13- **Clôture des travaux d'étanchéité des terrasses accessibles du 16 rue de l'Abreuvoir (sans vote)**
- 14- **Point sur le départ à la retraite de (sans vote)**

- 15- Point sur l'audit des VMC GAZ (sans vote)
16- Point sur les procédures de recouvrement de charges (sans vote)
17- Travaux de modernisation du monte-poubelles (devis joint) (art 24)
18- Demande de Monsieur YE : autorisation de poser un brise vue sur sa terrasse (art 24)
19- Questions intéressant la vie de l'immeuble (sans vote)

Le règlement de copropriété, convocations, pièces comptables sont disposés sur le bureau.

Le Président constate que :

SONT PRESENTS :

©AVOVENTES.FR

Nombre de copropriétaires présents : 13
Nombre de millièmes présents : 19 671 / 100 000

SONT REPRESENTES :

©AVOVENTES.FR

Nombre de copropriétaires représentés : 8
Nombre de millièmes représentés : 9 807 / 100 000

VOTENT PAR CORRESPONDANCE :

©AVOVENTES.FR

Nombre de votant par correspondance : 7 / 87
Tantièmes votant par correspondance : 7 153 / 100 000

NOMBRE TOTAL : 28 / 87
TANTIEMES TOTAL : 36 631 / 100 000

SONT ABSENTS :

©AVOVENTES.FR

© AVOVENTES.FR

Nombre de copropriétaires absents : 59
Nombre de millièmes absents : 63 369 / 100 000

TOTAL GENERAL : 100 000 / 100 000

La feuille de présence CHARGES MONTE CHARGES permet de constater que 28 copropriétaires sur 87 totalisant 3 262 èmes / 9 500 èmes sont présents et représentés

L'Assemblée peut valablement délibérer et l'ordre du jour est abordé.

1. Election du Bureau (art 24)

(art 24)

Clé de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (100 000).

Présents et représentés : 28 copropriétaires représentant 36 631 tantièmes.

1.1 Désignation du Président de séance

(art 24)

L'assemblée, après en avoir délibéré, décide de désigner les fonctions de président de séance.

Pour : 27 / 28 copropriétaires représentant 35 255 / 36 631 tantièmes.

Contre : néant

Abstention : 1 copropriétaires représentant 1 376 tantièmes.

Défaillant : aucun

Cette résolution est adoptée.

1.2 Désignation d'un Scrutateur

(art 24)

L'assemblée, après en avoir délibéré, décide de désigner les fonctions de scrutateur.

Pour : 27 / 28 copropriétaires représentant 35 255 / 36 631 tantièmes.

Contre : néant

Abstention : 1 copropriétaires représentant 1 376 tantièmes.

Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**.

1.3 Désignation du Secrétaire de séance

(art 24)

L'assemblée, après en avoir délibéré, décide de désigner aux fonctions de secrétaire représentant le CABINET FESSART.

Pour : 27 / 28 copropriétaires représentant 35 255 / 36 631 tantièmes.

Contre : néant

Abstention : 1 copropriétaires représentant 1 376 tantièmes.

Défaillant : 1 (1 376)

Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**.

2. Election des membres du Conseil Syndical (art 25)

(art 25)

Clé de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (100 000).

Présents et représentés : 28 copropriétaires représentant 36 631 tantièmes.

Les membres actuels sont :

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, nomme individuellement au Conseil Syndical, pour une durée d'un an et au plus tard jusqu'à l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice, les copropriétaires ci-après :

2.1 Monsieur

(art 25)

L'assemblée, après en avoir délibéré, décide de désigner en qualité de membre du conseil syndical.

En 2026, D ne se représentera pas au Conseil Syndical. Pour la bonne marche de l'immeuble, un conseil syndical complet est nécessaire. Les personnes qui voudraient se présenter en 2026 sont donc priées de se faire connaître.

Pour : 28 / 87 copropriétaires représentant 36 631 / 100 000 tantièmes.

Contre : néant

Abstention : néant

Défaillant : néant

Cette résolution n'a pas obtenu la majorité de l'article 25 mais a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires soit 36 631 / 100 000 tantièmes. L'assemblée générale décide de procéder immédiatement à un **second vote** à la majorité de l'article 24.

SECOND VOTE (art 24)

Pour : 28 / 28 copropriétaires représentant 36 631 / 36 631 tantièmes.

Contre : néant
Abstention : néant
Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**.

2.2 Monsieur DE VIVIES

(art 25)

L'assemblée, après en avoir délibéré, décide de désigner **Monsieur DE VIVIES** en qualité de membre du conseil syndical.

En 2026, Monsieur DE VIVIES ne représentera pas au Conseil Syndical. Pour la bonne marche de l'immeuble, un conseil syndical complet est nécessaire. Les personnes qui voudraient se présenter en 2026 sont donc priées de se faire connaître.

Pour : 28 / 87 copropriétaires représentant 36 631 / 100 000 tantièmes.
Contre : néant
Abstention : néant
Défaillant : néant

Cette résolution n'a pas obtenu la majorité de l'article 25 mais a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires soit 36 631 / 100 000 tantièmes. L'assemblée générale décide de procéder immédiatement à un **second vote** à la majorité de l'article 24.

SECOND VOTE (art 24)

Pour : 28 / 28 copropriétaires représentant 36 631 / 36 631 tantièmes.
Contre : néant
Abstention : néant
Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**.

2.3 Monsieur

(art 25)

L'assemblée, après en avoir délibéré, décide de désigner **Monsieur** en qualité de membre du conseil syndical.

Pour : 28 / 87 copropriétaires représentant 36 631 / 100 000 tantièmes.
Contre : néant
Abstention : néant
Défaillant : néant

Cette résolution n'a pas obtenu la majorité de l'article 25 mais a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires soit 36 631 / 100 000 tantièmes. L'assemblée générale décide de procéder immédiatement à un **second vote** à la majorité de l'article 24.

SECOND VOTE (art 24)

Pour : 28 / 28 copropriétaires représentant 36 631 / 36 631 tantièmes.
Contre : néant
Abstention : néant

Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**.

2.4
(art

L'assemblée, après en avoir délibéré, décide de désigner en qualité de membre du conseil syndical.

Pour : 28 / 87 copropriétaires représentant 36 631 / 100 000 tantièmes.

Contre : néant

Abstention : néant

Défaillant : néant

Cette résolution n'a pas obtenu la majorité de l'article 25 mais a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires soit 36 631 / 100 000 tantièmes. L'assemblée générale décide de procéder immédiatement à un **second vote** à la majorité de l'article 24.

SECOND VOTE (art 24)

Pour : 28 / 28 copropriétaires représentant 36 631 / 36 631 tantièmes.

Contre : néant

Abstention : néant

Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**.

2.5 Monsie

(art 25)

L'assemblée, après en avoir délibéré, décide de désigne ualité de membre du conseil syndical.

Pour : 28 / 87 copropriétaires représentant 36 631 / 100 000 tantièmes.

Contre : néant

Abstention : néant

Défaillant : néant

Cette résolution n'a pas obtenu la majorité de l'article 25 mais a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires soit 36 631 / 100 000 tantièmes. L'assemblée générale décide de procéder immédiatement à un **second vote** à la majorité de l'article 24.

SECOND VOTE (art 24)

Pour : 28 / 28 copropriétaires représentant 36 631 / 36 631 tantièmes.

Contre : néant

Abstention : néant

Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**.

2.6 Monsieur **(art 25)**

L'assemblée, après en avoir délibéré, décide de désigner **CAVOVENTES.FR** en qualité de membre du conseil syndical.

Pour : 28 / 87 copropriétaires représentant 36 631 / 100 000 tantièmes.
Contre : néant
Abstention : néant
Défaillant : néant

Cette résolution n'a pas obtenu la majorité de l'article 25 mais a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires soit 36 631 / 100 000 tantièmes. L'assemblée générale décide de procéder immédiatement à un **second vote** à la majorité de l'article 24.

SECOND VOTE (art 24)

Pour : 28 / 28 copropriétaires représentant 36 631 / 36 631 tantièmes.
Contre : néant
Abstention : néant
Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**.

2.7 Fixation de la durée de leur mandat **(art 25)**

L'assemblée, après en avoir délibéré, décide de fixer la durée du mandat des membres du conseil syndical ainsi élus pour une durée d'un an et au plus tard jusqu'à l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice.

Pour : 28 / 87 copropriétaires représentant 36 631 / 100 000 tantièmes.
Contre : néant
Abstention : néant
Défaillant : néant

Cette résolution n'a pas obtenu la majorité de l'article 25 mais a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires soit 36 631 / 100 000 tantièmes. L'assemblée générale décide de procéder immédiatement à un **second vote** à la majorité de l'article 24.

SECOND VOTE (art 24)

Pour : 28 / 28 copropriétaires représentant 36 631 / 36 631 tantièmes.
Contre : néant
Abstention : néant
Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**.

3. Approbation des comptes du 01/01/2024 au 31/12/2024

(art 24)

Clé de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (100 000).

Présents et représentés : 28 copropriétaires représentant 36 631 tantièmes.

L'assemblée, après en avoir délibéré, connaissance prise des documents notifiés mentionnés ci-dessus et de l'avis du conseil syndical, approuve les comptes présentés par le syndic pour l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024 arrêtés au 31/12/2024 à la somme de **215 656,62 € TTC**.

<u>Pour :</u>	28 / 28 copropriétaires représentant 36 631 / 36 631 tantièmes.
<u>Contre :</u>	néant
<u>Abstention :</u>	néant
<u>Défaillant :</u>	néant

Cette résolution est adoptée.

4. Quitus au Syndic pour sa gestion sur l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024

(art 24)

Clé de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (100 000).

Présents et représentés : 28 copropriétaires représentant 36 631 tantièmes.

L'assemblée générale donne quitus au Cabinet Fessart pour sa gestion concernant l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024.

<u>Pour :</u>	28 / 28 copropriétaires représentant 36 631 / 36 631 tantièmes.
<u>Contre :</u>	néant
<u>Abstention :</u>	néant
<u>Défaillant :</u>	néant

Cette résolution est adoptée.

5. Information sur la situation de trésorerie au 31/12/2024 et état des dettes et des créances du syndicat des copropriétaires

(sans vote)

La situation de trésorerie de l'immeuble laisse apparaître plusieurs copropriétaires débiteurs; le Syndic a du entamer des procédures en recouvrement de charges à l'encontre de certains copropriétaires.

6. Approbation du budget de l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025, et des appels de fonds provisionnels

(art 24)

Clé de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (100 000).

Présents et représentés : 28 copropriétaires représentant 36 631 tantièmes.

L'assemblée générale, après délibération, arrête le budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025 à la somme de **195 000 Euros** qui sera appelé par quart chaque trimestre.

<u>Pour :</u>	28 / 28 copropriétaires représentant 36 631 / 36 631 tantièmes.
---------------	---

Contre : néant
Abstention : néant
Défaillant : néant

Cette résolution est adoptée.

7. Approbation du budget de l'exercice du 01/01/2026 au 31/12/2026, et des appels de fonds provisionnels

(art 24)

Clé de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (100 000).

Présents et représentés : 28 copropriétaires représentant 36 631 tantièmes.

L'assemblée générale, après délibération, arrête le budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2026 au 31/12/2026 à la somme de 195 000 € qui sera appelé par quart chaque trimestre.

Pour : 28 / 28 copropriétaires représentant 36 631 / 36 631 tantièmes.
Contre : néant
Abstention : néant
Défaillant : néant

Cette résolution est adoptée.

8. Renouvellement du mandat du Syndic (un exercice comptable, pas d'honoraires sur travaux, compte bancaire séparé inclus)

(art 25)

Clé de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (100 000).

Présents et représentés : 28 copropriétaires représentant 36 631 tantièmes.

L'assemblée générale renouvelle comme Syndic la Société

Le Syndic est nommé pour une durée n'excédant pas 18 mois jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui se tiendra avant le 30/06/ 2026 et qui délibérera sur l'approbation des comptes du 01 janvier 2025 au 31 décembre 2025.

La mission et les modalités de gestion du Syndic sont ceux définis dans le projet de contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée générale.

L'assemblée générale désigne Le Président de l'Assemblée générale à signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Pour : 28 / 87 copropriétaires représentant 36 631 / 100 000 tantièmes.
Contre : néant
Abstention : néant
Défaillant : néant

Cette résolution n'a pas obtenu la majorité de l'article 25 mais a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires soit 36 631 / 100 000 tantièmes. L'assemblée générale décide de procéder immédiatement à un **second vote** à la majorité de l'article 24.

SECOND VOTE (art 24)

Pour : 28 / 28 copropriétaires représentant 36 631 / 36 631 tantièmes.
Contre : néant

Abstention : néant
Défaillant : néant

Cette résolution est adoptée.

9. Fixation du montant des marchés et contrats qui pourront être passés sans assemblée

(art 25)

Clé de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (100 000).

Présents et représentés : 28 copropriétaires représentant 36 631 tantièmes.

L'assemblée générale décide de fixer le montant des marchés et contrats pouvant être passés par le Syndic, sans que l'Assemblée ait à se prononcer, à la somme de **5 000 Euros TTC**.

Pour : 27 / 87 copropriétaires représentant 35 255 / 100 000 tantièmes.

Contre : néant

Abstention : 1 copropriétaires représentant 1 376 tantièmes.
76)

Défaillant : néant

Cette résolution n'a pas obtenu la majorité de l'article 25 mais a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires soit 35 255 / 100 000 tantièmes. L'assemblée générale décide de procéder immédiatement à un **second vote** à la majorité de l'article 24.

SECOND VOTE (art 24)

Pour : 27 / 28 copropriétaires représentant 35 255 / 36 631 tantièmes.

Contre : néant

Abstention : 1 copropriétaires représentant 1 376 tantièmes.

Défaillant : néant

Cette résolution est adoptée.

10. Fixation du montant des marchés et contrats supposant une mise en concurrence préalable des entreprises (art.21 de la loi du 10 juillet 1965) : proposition à 2 000 Euros TTC.

(art 25)

Clé de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (100 000).

Présents et représentés : 28 copropriétaires représentant 36 631 tantièmes.

L'assemblée générale, après délibération sur le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence de plusieurs entreprises est rendue obligatoire, à l'exclusion des contrats à périodes et les interventions à caractère d'urgence ou conservatoire, et fixe ce montant à **2 000 Euros TTC**.

Les besoins en matière de travaux s'apprécieront par opération de travaux, tandis que l'appréciation des besoins en matière de fournitures correspondra à l'ensemble des fournitures homogènes qui seront commandées au cours d'un exercice comptable.

Cette mise en concurrence consistera, conformément à l'art. 19-2 du décret n°223 du décret du 17 mars 1967, en une demande de plusieurs devis descriptifs à des entreprises différentes.

Pour : 28 / 87 copropriétaires représentant 36 631 / 100 000 tantièmes.
Contre : néant
Abstention : néant
Défaillant : néant

Cette résolution n'a pas obtenu la majorité de l'article 25 mais a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires soit 36 631 / 100 000 tantièmes. L'assemblée générale décide de procéder immédiatement à un **second vote** à la majorité de l'article 24.

SECOND VOTE (art 24)

Pour : 28 / 28 copropriétaires représentant 36 631 / 36 631 tantièmes.
Contre : néant
Abstention : néant
Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**.

11. Modalité de consultation par les copropriétaires des pièces comptables.

(sans vote)

L'assemblée générale confirme, conformément à l'article 18.1 de la loi du 10 juillet 1965, que les comptes peuvent être vérifiés par tous les copropriétaires uniquement sous forme dématérialisée sur rendez-vous au bureau du syndic ou par mail sur demande au service comptable.

12. Mission de projet de Plan Pluriannuel de Travaux de l'Agence Parisienne du Climat (devis joints)

(art 24)

Clé de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (100 000).

Présents et représentés : 28 copropriétaires représentant 36 631 tantièmes

Dans le cadre de la loi Climat et résilience 2021-1104— art. 171 publiée le 24 août 2021, le **projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) devient obligatoire** pour les copropriétés de plus de 15 ans.

L'obligation de réaliser un projet de plan pluriannuel de travaux incluant un Diagnostic de Performance Énergétique est entré en vigueur, en fonction du nombre de lots, dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation :

- Le 1er janvier 2023 pour les copropriétés de plus de 200 lots principaux,
- Le 1er janvier 2024 pour celles comptant entre 51 et 200 lots principaux,
- Le 1er janvier 2025 pour les copropriétés de 50 lots principaux ou moins.

Ce PPPT a pour objectif d'anticiper et de planifier les travaux dans les parties communes ainsi que de définir les dépenses associées.

Le projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) est réalisé à partir d'une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble ainsi que du diagnostic de performance énergétique (DPE) mentionné à l'article L. 126-31 du code de la construction et de l'habitation.

Le PPPT répond à trois enjeux principaux : la conservation du bâtiment pour prévenir le mécanisme naturel de son vieillissement, la protection des habitants, et la rénovation énergétique.

Il établit un planning détaillé des travaux collectifs à mener au sein d'une copropriété, échelonné sur 10 ans. Il vise à garantir la sauvegarde de l'immeuble, l'entretien des parties collectives et des équipements communs, et l'amélioration de l'efficacité énergétique.

Il comprend :

- La liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économies d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- Une estimation du niveau de performance au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation que les travaux mentionnés ci-dessus permettent d'atteindre ;
- Une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation ;
- Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années.

Une fois réalisé, le projet de plan pluriannuel de travaux sera présenté à la prochaine assemblée générale.

Si celui-ci est adopté, il deviendra un plan pluriannuel de travaux (PPT) car il ne s'agit plus d'un projet. Le syndic inscrira alors à chaque assemblée annuelle d'approbation des comptes les décisions relatives à la mise en œuvre de l'échéancier des travaux.

Les travaux seront ensuite votés au fur et à mesure, selon leur nature, à la majorité qui leur est applicable.

Deux options s'offrent à la copropriété:

Option 1- Réalisation d'un PPPT incluant uniquement un **Diagnostic de Performance Énergétique** (obligatoire)

Option 2- Réalisation d'un **Diagnostic Technique Global** incluant une mission de PPPT, d'un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE), d'un Audit Énergétique, d'une ingénierie financière; éligible à une subvention prévue par la Métropole du Grand Paris (**mise en suspens au jour de la présente convocation, en attente du nouveau dispositif**).

12.1 Option 1- Mission de réalisation d'un PPPT incluant uniquement un DPE par l'entreprise HELLIO (devis joint)

(art 24)

L'Assemblée Générale mandate l'entreprise **HELLIO** pour un montant de 7 320,2 Euros HT soit 8 784,2 Euros TTC pour la réalisation d'un Plan Pluriannuel de Travaux incluant uniquement un Diagnostic de Performance Énergétique. Cette prestation comprend 600,00 Euros TTC pour la restitution en assemblée Générale du résultat du diagnostic par l'entreprise.

Ce montant de 8 784,2 Euros TTC sera financé en charges communes par un appel travaux à la date suivante :

- Le..... pour 100%

Le Syndic rappelle qu'aucune subvention ne peut être allouée à la copropriété en cas de vote de la réalisation du PPPT incluant uniquement un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE).

Pour : 1 / 28 copropriétaires représentant 996 / 36 631 tantièmes.

Contre : 24 / 28 copropriétaires représentant 32 162 / 36 631 tantièmes.

Abstention : 2 copropriétaires représentant 2 097 tantièmes.

Défaillant : 1 copropriétaires représentant 1 376 tantièmes.

Cette résolution est rejetée.

12.2 Option 1- Mission de réalisation d'un PPPT incluant uniquement un DPE par l'entreprise

EXIM (devis joint)

(art 24)

L'Assemblée Générale mandate l'entreprise EXIM pour un montant de 5 550,00 Euros HT soit 5 550,00 Euros TTC pour la réalisation d'un Projet de Plan Pluriannuel de Travaux incluant uniquement un Diagnostic de Performance Énergétique.

Ce montant de 5 550,00 Euros TTC sera financé en charges communes par un appel travaux à la date suivante :

- Le..... pour 100%

Le Syndic rappelle qu'aucune subvention ne peut être allouée à la copropriété en cas de vote de la réalisation du PPPT incluant uniquement un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE).

Pour : 2 / 28 copropriétaires représentant 2 372 / 36 631 tantièmes.

Contre : représentant tantièmes.

Abstention : 2 copropriétaires représentant 2 097 tantièmes.

Défaillant : aucun.

Cette résolution est **rejetée**.

12.3 Option 2- Mission de réalisation du DTG incluant le PPPT, le DPE collectif, l'audit énergétique ainsi qu'une ingénierie financière par l'entreprise HELLIO (devis joint)

(art 24)

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du rappel et en avoir débattu, décide de confier la **réalisation du Projet de Plan Pluriannuel de Travaux via la réalisation d'un Diagnostic Technique Global** conforme au référentiel de l'Agence Parisienne du Climat à l'entreprise **HELLIO** pour un montant de 14 300,00 Euros HT soit 17 160,00 Euros TTC.

Ce montant de 17 160,00 Euros TTC sera financé en charges communes par deux appels travaux aux dates suivantes :

- Le..... pour 50%
- Le..... pour 50%

étant précisé que le dispositif de subvention, qui était de 5 000,00 Euros en 2024, est en suspens au jour de la présente convocation, en attente du nouveau dispositif.

En cas de maintien de la subvention, celle-ci sera remboursée aux copropriétaires en charges communes générales dès que le Syndic l'aura perçue.

Le projet de révision du dispositif d'aides de la Métropole du Grand Paris sera présenté en Conseil métropolitain du 16 décembre 2024. Sous réserve de son approbation, il rentrera en vigueur au 1er janvier 2025. Il est ainsi prévu de vous communiquer les modalités de ce nouveau dispositif (règlement des aides, formulaires de demande d'aides ...) à la fin du mois de décembre, une fois celui

approuvé par la Conseil métropolitain.

Pour : 1 / 28 copropriétaires représentant 996 / 36 631 tantièmes.

Contre : 24 / 28 copropriétaires représentant 32 162 / 36 631 tantièmes.

Abstention : 2 copropriétaires représentant 2 097 tantièmes

Défaillant : 1 copropriétaires représentant 1 376 tantièmes.

Cette résolution est **rejetée**.

12.4 Option 2- Mission de réalisation du DTG incluant le PPPT, le DPE collectif, l'audit énergétique ainsi qu'une ingénierie financière par l'entreprise EXIM (devis joint)

(art 24)

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du rappel et en avoir débattu, décide de confier la **réalisation du Projet de Plan Pluriannuel de Travaux via la réalisation d'un Diagnostic Technique Global** conforme au référentiel de l'Agence Parisienne du Climat à l'entreprise EXIM pour un montant de 13 550,00 Euros HT soit 16 260,00 Euros TTC.

Ce montant de 16 260,00 Euros TTC sera financé en charges communes par deux appels travaux aux dates suivantes :

- Le..... pour 50%
- Le..... pour 50%

étant précisé que le dispositif de subvention, qui était de 5 000,00 Euros en 2024, est en suspens au jour de la présente convocation, en attente du nouveau dispositif.

En cas de maintien de la subvention, celle-ci sera remboursée aux copropriétaires en charges communes générales dès que le Syndic l'aura perçue.

Le projet de révision du dispositif d'aides de la Métropole du Grand Paris sera présenté en Conseil métropolitain du 16 décembre 2024. Sous réserve de son approbation, il rentrera en vigueur au 1er janvier 2025. Il est ainsi prévu de vous communiquer les modalités de ce nouveau dispositif (règlement des aides, formulaires de demande d'aides ...) à la fin du mois de décembre, une fois celui approuvé par la Conseil métropolitain.

Pour : 3 / 28 copropriétaires représentant 3 502 / 36 631 tantièmes.

Contre :

Abstention : 2 copropriétaires représentant 2 097 tantièmes.

Défaillant :

Cette résolution est **rejetée**.

12.5 Mandat à donner au Syndic pour les démarches relatives au versement de la subvention

(art 24)

L'Assemblée Générale donne mandat au Cabinet Fessart pour représenter le Syndicat des copropriétaires dans le cadre des démarches à accomplir auprès de l'Agence Parisienne du Climat de la Mairie de Paris pour le versement de la subvention suite à la réalisation du diagnostic technique global, réalisé par l'entreprise

Pour : 5 / 28 copropriétaires représentant 5 262 / 36 631 tantièmes.

Contre :

Abstention :

Défaillant :

Cette résolution est rejetée.

13. Clôture des travaux d'étanchéité des terrasses accessibles du 16 rue de l'Abreuvoir

(sans vote)

Clé de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (100 000).

Présents et représentés : 28 copropriétaires représentant 36 631 tantièmes.

L'assemblée générale extraordinaire du 23 avril 2024 a voté des travaux de réfection d'étanchéité des terrasses accessibles du 16 rue de l'Abreuvoir dans un budget de 107 000 € TTC. Ces travaux réalisés par l'entreprise Batei sous le contrôle de l'architecte Monsieur Boucher ont respecté les délais et sont restés dans un coût total inférieur au budget voté de 104 773,3 € TTC

Le solde sera donc crédité aux copropriétaires.

14. Point sur le départ à la retraite d

(sans vote)

Clé de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (100 000).

Présents et représentés : 28 copropriétaires représentant 36 631 tantièmes.

pris sa retraite le 30 juin 2024, pour rejoindre son épouse elle-même à la retraite depuis le 31 décembre 2023.

Il a été remplacé par l'AVOVENTES.FR a pris ses fonctions le 01 juillet 2024.

La gestion des poubelles (sortie et nettoyage) est confiée à STARNET, prestataire extérieur.

15. Point sur l'audit des VMC GAZ

(sans vote)

Clé de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (100 000).

Présents et représentés : 28 copropriétaires représentant 36 631 tantièmes.

A la suite de plusieurs incidents sur les VMC de l'immeuble, le Syndic et le conseil syndical ont missionné la société EAU + pour la réalisation d'un audit de l'installation des différentes VMC du bâtiment dans un budget de 2 304 € TTC.

Au jour de la convocation, l'audit n'a pas encore été communiqué au Syndic ; il fera l'objet d'un envoi aux copropriétaires par pli séparé dès réception.

16. Point sur les procédures de recouvrement de charges

(sans vote)

Clé de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (100 000).

Présents et représentés : 28 copropriétaires représentant 36 631 tantièmes.

A la suite de l'assemblée générale de 2024, le Syndic a engagé 2 procédures judiciaires à l'encontre de 2 copropriétaires présentant des arriérés de charges importants :

- Monsieur : 3 644 €
- Mons : 7 385 €

17. Travaux de modernisation du monte-poubelles (devis joint)

(art 24)

Clé de répartition : CHARGES MONTE CHARGES (9 500).

Présents et représentés : 28 copropriétaires représentant 3 262 tantièmes.

Le monte-poubelles reliant le local poubelle du sous-sol au rez-de-chaussée est à l'arrêt depuis plusieurs mois.

La société OTIS en charge de la maintenance de l'appareil a signalé la vétusté de cette installation qui n'avait pas été modernisé en même temps que les ascenseurs. Des devis ont été demandés à OTIS et KONE ; au jour de la convocation, seul KONE a répondu, OTIS n'ayant toujours rien envoyé en dépit de multiples relances et rendez-vous à l'immeuble.

Le coût des travaux de modernisation proposé par KONE s'élève à 49 846 € TTC.

OTIS a envoyé un devis de rénovation complète du monte-poubelles pour un budget de 39 415.20 € TTC.

L'assemblée générale approuve les travaux de modernisation du monte-poubelles dans un budget maximum de 45 000 € TTC et demande à KONE d'aligner sa proposition sur celle d'OTIS.

Le conseil syndical arrêtera son choix après avoir rencontré OTIS et KONE.

Ces travaux seront financés avec le fonds de travaux ALUR.

Pour : 27 / 28 copropriétaires représentant 3 077 / 3 262 tantièmes.

Contre : néant

Abstention : 1 copropriétaires représentant 185 tantièmes.

Défaillant : néant

Cette résolution est adoptée.

18. Demande de : autorisation de poser un brise vue sur sa terrasse

(art 24)

Clé de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (100 000).

Présents et représentés : 28 copropriétaires représentant 36 631 tantièmes.

copropriétaire du lot 88, situé au 7^e étage, souhaite soumettre à l'Assemblée Générale le projet suivant : la pose d'un brise-vue au-dessus du garde-corps de la terrasse.

Cette installation est envisagée pour des raisons de sécurité et d'intimité. En effet, ayant récemment accueilli un nouveau-né dans sa famille, il lui semble essentiel de renforcer la sécurité sur sa terrasse.

Le brise-vue permettra de réduire les risques liés à d'éventuelles projections d'objets ou d'incidents dus à une hauteur insuffisante de l'actuel garde-corps, tout en garantissant une meilleure protection pour son enfant.

Monsieur YE tient également à préciser que les garde-corps du 7e étage sont entièrement composés de barreaux métalliques sur toute leur longueur, tandis que ceux des étages inférieurs possèdent une base en béton avec une partie seulement en barreaux métalliques. Cette différence rend les garde-corps du 7e étage moins sécurisants et justifie davantage la nécessité d'installer un brise-vue.

Voici les caractéristiques du projet :

- **Matériau** : Bois exotique.
- **Dimensions** : 1,20m.
- **Couleur** : Naturelle, avec évolution dans le temps (gris clair).
- **Mode de fixation** : Fixation de poteaux sur le garde-corps par vissage d'une planche de bois exotique (cumaru) derrière le garde-corps. Pose panneaux de treillage VEROLI, fixation avec vis en inox.

A noter, les panneaux feront 1,2m de hauteur.

Les copropriétaires autorisent à poser un brise vue sur sa terrasse du 7ème étage du bâtiment B, sous réserve que cette installation soit démontable et tous les coûts liés à ce brise vue restent à la charge exclusive de

Pour : 20 / 28 copropriétaires représentant 26 960 / 36 631 tantièmes.

Contre : 3 / 28 copropriétaires représentant 3 327 / 36 631 tantièmes.

Abstention :

Défaillant :

Cette résolution est **adoptée**.

19. Questions intéressant la vie de l'immeuble

(sans vote)

-Modernisation du système de vidéo surveillance. En accord avec le conseil syndical, la société THEMELEC a été mandatée pour moderniser le système de vidéo surveillance de l'immeuble. Cette installation comprendra une nouvelle caméra située dans le local poubelles au sous-sol afin de lutter contre les multiples incivilités signalées par la gardienne.

-Rappel des règles de savoir-vivre : cf. document joint.

Le Syndic et le conseil syndical rappellent les consignes de respect du tri des ordures, des horaires autorisés pour le bricolage ou les aménagements des balcons et terrasses.

- Les travaux de rénovation de la loge qui auraient dû réalisés lors de l'entrée dans les lieux de l'entreprise RV DECO a prévu un budget de 12 490 € TTC.

Ces travaux feront l'objet d'un appel travaux spécifique en Charges Communes Générales le 1er mai 2025

L'ordre du jour épuisé, plus personne ne demandant la parole, Le Président lève la séance à 19 heures 45.

Loi du 10 juillet 1965 - Article 42-2ème alinéa - Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

© AVOVENTES.FR

DOMINIQUE G. FESSART

Administrateur de Biens
Transactions Immobilières
205, rue Saint-Honoré
75001 PARIS

Tél : 01 42 61 41 66 (le matin seulement)

SAS au capital de 1 M€ R.C. PARIS B 479 919 490
Cartes professionnelles n° 479 919 490

Nos Réf. : 00858 / 2, Place Victor Hugo 16 rue de l'Abreuvoir 92400 COURBEVOIE

PROCÈS-VERBAL

Le **jeudi 12 mars 2026 à 18 heures**, aimablement accueillis par la Paroisse Saint Pierre Saint Paul dans la salle Saint Augustin du 4 rue Saint-Thomas en Argonne, les copropriétaires du **2, Place Victor Hugo 16 rue de l'Abreuvoir 92400 COURBEVOIE** se sont réunis en **Assemblée Générale Ordinaire**, régulièrement convoquée par le Syndic, pour débattre de l'ordre du jour suivant :

- 1- **Election du Bureau (art 24)**
 - 1.1- Désignation du Président de séance (art 24)
 - 1.2- Désignation d'un Scrutateur (art 24)
 - 1.3- Désignation du Secrétaire de séance (art 24)
- 2- **Election des membres du Conseil Syndical (art 24)**
- 3- **Approbation des comptes du 01/01/2025 au 31/12/2025 (art 24)**
- 4- **Quitus au Syndic pour sa gestion sur l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025 (art 24)**
- 5- **Information sur la situation de trésorerie au 31/12/2025 et état des dettes et des créances du syndicat des copropriétaires (sans vote)**
- 6- **Approbation du budget de l'exercice du 01/01/2026 au 31/12/2026, et des appels de fonds provisionnels (art 24)**
- 7- **Approbation du budget de l'exercice du 01/01/2027 au 31/12/2027, et des appels de fonds provisionnels (art 24)**
- 8- **Renouvellement du mandat du Syndic (un exercice comptable, pas d'honoraires sur travaux, compte bancaire séparé inclus) (art 24)**
- 9- **Fixation du montant des marchés et contrats qui pourront être passés sans assemblée (art 24)**
- 10- **Fixation du montant des marchés et contrats supposant une mise en concurrence préalable des entreprises (art.21 de la loi du 10 juillet 1965) : proposition à 2 000 Euros TTC. (art 24)**
- 11- **Modalité de consultation par les copropriétaires des pièces comptables. (sans vote)**
- 12- **Mission de réalisation d'un projet de Plan Pluriannuel de Travaux de l'Agence Parisienne du Climat incluant un Diagnostic de Performance Energétique (devis joints)**
- 13- **Procédure de saisie immobilière à l'encontre d**
- 14- **Procédure de saisie immobilière à l'encontre d**
- 15- **Procédure de saisie immobilière à l'encontre d**
- 16- **Réfection de l'étanchéité de la toiture-terrasse du bâtiment A (devis joint) (art 24)**
- 17- **Agrandissement du caniveau extérieur situé devant le 2 Place Victor Hugo (devis et schéma joint) (art 24)**
- 18- **Pose d'un revêtement en résine sur le sol du parking (devis joint) (art 24)**
- 19- **Recensement des vélos (sans vote)**
- 20- **Questions intéressant la vie de l'immeuble (sans vote)**

Le règlement de copropriété, convocations, pièces comptables sont disposés sur le bureau.

Le Président constate que :

SONT PRESENTS :

© AVOVENTES.FR

Nombre de copropriétaires présents :

11

Nombre de millièmes présents :

16 276 / 100 000

SONT REPRESENTES :

© AVOVENTES.FR

Nombre de copropriétaires représentés :

3

Nombre de millièmes représentés :

3 578 / 100 000

VOTENT PAR CORRESPONDANCE :

© AVOVENTES.FR

Nombre de votant par correspondance :

6 / 87

Tantièmes votant par correspondance :

7 595 / 100 000

NOMBRE TOTAL :

20 / 87

TANTIEMES TOTAL :

27 449 / 100 000

SONT ABSENTS :

© AVOVENTES.FR

©AVOVENTES.FR

Nombre de copropriétaires absents :	67
Nombre de millièmes absents :	72 551 / 100 000
TOTAL GENERAL :	100 000 / 100 000

La feuille de présence CHARGES BAT.A - VICTOR HUGO permet de constater que 14 copropriétaires sur 50 totalisant 3 317 èmes / 10 000 èmes sont présents et représentés

La feuille de présence PARKINGS SOUTERRAINS permet de constater que 12 copropriétaires sur 41 totalisant 2 915 èmes / 10 000 èmes sont présents et représentés

L'Assemblée peut valablement délibérer et l'ordre du jour est abordé.

1. Election du Bureau (art 24)

(art 24)

Clé de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (100 000).

Présents et représentés : 20 copropriétaires représentant 27 449 tantièmes.

1.1 Désignation du Président de séance

(art 24)

L'assemblée, après en avoir délibéré, décide de désigner aux fonctions de président de séance.

<u>Pour :</u>	20 / 20 copropriétaires représentant 27 449 / 27 449 tantièmes.
<u>Contre :</u>	néant
<u>Abstention :</u>	néant
<u>Défaillant :</u>	néant

Cette résolution est **adoptée**.

1.2 Désignation d'un Scrutateur

(art 24)

L'assemblée, après en avoir délibéré, décide de désigner aux fonctions de scrutateur.

<u>Pour :</u>	20 / 20 copropriétaires représentant 27 449 / 27 449 tantièmes.
<u>Contre :</u>	néant
<u>Abstention :</u>	néant
<u>Défaillant :</u>	néant

Cette résolution est **adoptée**.

1.3 Désignation du Secrétaire de séance

(art 24)

L'assemblée, après en avoir délibéré, décide de désigner les fonctions de secrétaire représentant le CABINET FESSART.

Pour : 20 / 20 copropriétaires représentant 27 449 / 27 449 tantièmes.
Contre : néant
Abstention : néant
Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**.

2. Election des membres du Conseil Syndical (art 24)

(art 24)

Clé de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (100 000).

Présents et représentés : 20 copropriétaires représentant 27 449 tantièmes.

Les membres actuels sont :

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, nomme individuellement au Conseil syndical, pour une durée d'un an et au plus tard jusqu'à l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice, les copropriétaires ci-après :

2.1 Monsieur

(art 24)

L'assemblée, après en avoir délibéré, décide de désigner en qualité de membre du conseil syndical.

Pour : 20 / 20 copropriétaires représentant 27 449 / 27 449 tantièmes.
Contre : néant
Abstention : néant
Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**.

2.2 Mons

(art 24)

L'assemblée, après en avoir délibéré, décide de désigner en qualité de membre du conseil syndical.

Pour : 20 / 20 copropriétaires représentant 27 449 / 27 449 tantièmes.
Contre : néant
Abstention : néant
Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**.

2.3 M

(art 24)

L'assemblée, après en avoir délibéré, décide de désigner en qualité de membre du conseil syndical.

Pour : 19 / 20 copropriétaires représentant 26 174 / 27 449 tantièmes.

Contre : 1 / 20 copropriétaires représentant 1 275 / 27 449 tantièmes.
(1 275)

Abstention : néant

Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**.

2.4 Madan

(art 24)

L'assemblée, après en avoir délibéré, décide de désigner qualité de membre du conseil syndical.

Pour : 20 / 20 copropriétaires représentant 27 449 / 27 449 tantièmes.

Contre : néant

Abstention : néant

Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**.

2.5 Monsieur

(art 24)

L'assemblée, après en avoir délibéré, décide de désigner qualité de membre du conseil syndical.

Pour : 20 / 20 copropriétaires représentant 27 449 / 27 449 tantièmes.

Contre : néant

Abstention : néant

Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**.

2.6 Monsieur

(art 24)

L'assemblée, après en avoir délibéré, décide de désigner qualité de membre du conseil syndical.

Pour : 20 / 20 copropriétaires représentant 27 449 / 27 449 tantièmes.

Contre : néant

Abstention : néant

Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**.

2.7 Monsieur YE - XIA

(art 24)

L'assemblée, après en avoir délibéré, décide de désigner en qualité de membre du conseil syndical.

Pour : 14 / 20 copropriétaires représentant 19 854 / 27 449 tantièmes.
Contre : néant
Abstention : néant
Défaillant : 6 copropriétaires représentant 7 595 tantièmes

©AVOVENTES.FR

Cette résolution est **adoptée**.

2.8 Fixation de la durée de leur mandat

(art 24)

L'assemblée, après en avoir délibéré, décide de fixer la durée du mandat des membres du conseil syndical ainsi élus pour une durée d'un an et au plus tard jusqu'à l'assemblée qui statuera sur les comptes de l'exercice.

Pour : 20 / 20 copropriétaires représentant 27 449 / 27 449 tantièmes.
Contre : néant
Abstention : néant
Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**.

3. Approbation des comptes du 01/01/2025 au 31/12/2025

(art 24)

Clé de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (100 000).

Présents et représentés : 20 copropriétaires représentant 27 449 tantièmes.

L'assemblée, après en avoir délibéré, connaissance prise des documents notifiés mentionnés ci-dessus et de l'avis du conseil syndical, approuve les comptes présentés par le syndic pour l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025 arrêtés au 31/12/2025 à la somme de 209 284,30 € TTC.

Pour : 20 / 20 copropriétaires représentant 27 449 / 27 449 tantièmes.
Contre : néant
Abstention : néant
Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**.

4. Quitus au Syndic pour sa gestion sur l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025

(art 24)

Clé de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (100 000).

Présents et représentés : 20 copropriétaires représentant 27 449 tantièmes.

L'assemblée générale donne quitus au Votre agence pour sa gestion concernant l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025.

Pour :	20 / 20 copropriétaires représentant 27 449 / 27 449 tantièmes.
Contre :	néant
Abstention :	néant
Défaillant :	néant

Cette résolution est adoptée.

5. Information sur la situation de trésorerie au 31/12/2025 et état des dettes et des créances du syndicat des copropriétaires

(sans vote)

La situation de trésorerie fait apparaître 3 copropriétaires débiteurs présentant un arriéré de charges important au jour de la convocation ; des procédures sont à l'ordre du jour en vu de leur recouvrement.

6. Approbation du budget de l'exercice du 01/01/2026 au 31/12/2026, et des appels de fonds provisionnels

(art 24)

Clé de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (100 000).

Présents et représentés : 20 copropriétaires représentant 27 449 tantièmes.

L'assemblée générale, après délibération, arrête le budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2026 au 31/12/2026 à la somme de **205 000 €** qui sera appelé par quart chaque trimestre.

Pour :	20 / 20 copropriétaires représentant 27 449 / 27 449 tantièmes.
Contre :	néant
Abstention :	néant
Défaillant :	néant

Cette résolution est adoptée.

7. Approbation du budget de l'exercice du 01/01/2027 au 31/12/2027, et des appels de fonds provisionnels

(art 24)

Clé de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (100 000).

Présents et représentés : 20 copropriétaires représentant 27 449 tantièmes.

L'assemblée générale, après délibération, arrête le budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2027 au 31/12/2027 à la somme de **205 000 €** qui sera appelé par quart chaque trimestre.

Pour :	20 / 20 copropriétaires représentant 27 449 / 27 449 tantièmes.
Contre :	néant
Abstention :	néant
Défaillant :	néant

Cette résolution est adoptée.

8. Renouvellement du mandat du Syndic (un exercice comptable, pas d'honoraires sur travaux, compte bancaire séparé inclus)

(art 24)

Clé de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (100 000).

Présents et représentés : 20 copropriétaires représentant 27 449 tantièmes.

L'assemblée générale renouvelle comme Syndic la Société

Le Syndic est nommé pour une durée n'excédant pas 18 mois jusqu'à l'Assemblée Générale Ordinaire qui se tiendra avant le 30/06/2027 et qui délibérera sur l'approbation des comptes du 01 janvier 2026 au 31 décembre 2026.

La mission et les modalités de gestion du Syndic sont ceux définis dans le projet de contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée générale.

L'assemblée générale désigne Le Président de l'Assemblée générale pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

<u>Pour :</u>	20 / 20 copropriétaires représentant 27 449 / 27 449 tantièmes.
<u>Contre :</u>	néant
<u>Abstention :</u>	néant
<u>Défaillant :</u>	néant

Cette résolution est adoptée.

9. Fixation du montant des marchés et contrats qui pourront être passés sans assemblée

(art 24)

Clé de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (100 000).

Présents et représentés : 20 copropriétaires représentant 27 449 tantièmes.

L'assemblée générale décide de fixer le montant des marchés et contrats pouvant être passés par le Syndic, sans que l'Assemblée ait à se prononcer, à la somme de **5 000 Euros TTC**.

<u>Pour :</u>	20 / 20 copropriétaires représentant 27 449 / 27 449 tantièmes.
<u>Contre :</u>	néant
<u>Abstention :</u>	néant
<u>Défaillant :</u>	néant

Cette résolution est adoptée.

10. Fixation du montant des marchés et contrats supposant une mise en concurrence préalable des entreprises (art.21 de la loi du 10 juillet 1965) : proposition à 2 000 Euros TTC.

(art 24)

Clé de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (100 000).

Présents et représentés : 20 copropriétaires représentant 27 449 tantièmes.

L'assemblée générale, après délibération sur le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence de plusieurs entreprises est rendue obligatoire, à l'exclusion des contrats à périodes et les interventions à caractère d'urgence ou conservatoire, et fixe ce montant à **2 000 Euros TTC**.

Les besoins en matière de travaux s'apprécieront par opération de travaux, tandis que l'appréciation des besoins en matière de fournitures correspondra à l'ensemble des fournitures homogènes qui seront commandées au cours d'un exercice comptable.

Cette mise en concurrence consistera, conformément à l'art. 19-2 du décret n°223 du décret du 17 mars 1967, en une demande de plusieurs devis descriptifs à des entreprises différentes.

Pour : 20 / 20 copropriétaires représentant 27 449 / 27 449 tantièmes.

Contre : néant

Abstention : néant

Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**.

11. Modalité de consultation par les copropriétaires des pièces comptables.

(sans vote)

L'assemblée générale confirme, conformément à l'article 18.1 de la loi du 10 juillet 1965, que les comptes peuvent être vérifiés par tous les copropriétaires uniquement sous forme dématérialisée sur rendez-vous au bureau du syndic ou par mail sur demande au service comptable.

12. Mission de réalisation d'un projet de Plan Pluriannuel de Travaux de l'Agence Parisienne du Climat incluant un Diagnostic de Performance Energétique (devis joints)

(art 24)

Clé de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (100 000).

Présents et représentés : 20 copropriétaires représentant 27 449 tantièmes.

Dans le cadre de la loi Climat et résilience 2021-1104– art. 171 publiée le 24 août 2021, le **projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) devient obligatoire ainsi que la réalisation d'un Diagnostic de Performance Energétique** pour les copropriétés de plus de 15 ans.

L'obligation de réaliser un projet de plan pluriannuel de travaux incluant un Diagnostic de Performance Energétique est entré en vigueur, en fonction du nombre de lots, dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation. Les échéances d'application sont les suivantes :

PPPT obligatoire :

- Le 1er janvier 2023 pour les copropriétés de plus de 200 lots principaux,
- Le 1er janvier 2024 pour celles comptant entre 51 et 200 lots principaux,
- Le 1er janvier 2025 pour les copropriétés de 50 lots principaux ou moins.

DPE obligatoire :

- Le 1er janvier 2024 pour les copropriétés de plus de 200 lots principaux,
- Le 1er janvier 2025 pour celles comptant entre 50 et 200 lots principaux,
- Le 1er janvier 2026 pour les copropriétés de moins de 50 lots principaux.

Ce PPPT a pour objectif d'anticiper et de planifier les travaux dans les parties communes ainsi que de définir les dépenses associées.

Le projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) est réalisé à partir d'une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble ainsi que du diagnostic de performance énergétique (DPE) mentionné à l'article L. 126-31 du code de la construction et de l'habitation.

Le PPPT répond à trois enjeux principaux : la conservation du bâtiment pour prévenir le mécanisme naturel de son vieillissement, la protection des habitants, et la rénovation énergétique.

Il établit un planning détaillé des travaux collectifs à mener au sein d'une copropriété, échelonné sur 10 ans. Il vise à garantir la sauvegarde de l'immeuble, l'entretien des parties collectives et des équipements communs, et l'amélioration de l'efficacité énergétique.

Il comprend :

- La liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économies d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- Une estimation du niveau de performance au sens de l'article L. 173-1-1 du code de la construction et de l'habitation que les travaux mentionnés ci-dessus permettent d'atteindre ;
- Une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation ;
- Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années.

Une fois réalisé, le projet de plan pluriannuel de travaux sera présenté à la prochaine assemblée générale.

Si celui-ci est adopté, il deviendra un plan pluriannuel de travaux (PPT) car il ne s'agit plus d'un projet. Le syndic inscrira alors à chaque assemblée annuelle d'approbation des comptes les décisions relatives à la mise en œuvre de l'échéancier des travaux.

Les travaux seront ensuite votés au fur et à mesure, selon leur nature, à la majorité qui leur est applicable.

Le **Diagnostic de Performance Énergétique** sert quant à lui, à diagnostiquer la consommation énergétique des parties commune. Il est un outil de décision pour envisager des travaux d'amélioration énergétique et répond à des obligations légales.

Ces deux diagnostics nécessitant un passage dans les parties communes et dans 3 appartements, il semble pertinent de les réaliser de manière simultanée.

12.1 Mission de réalisation d'un PPPT incluant un DPE par l'entreprise HELLIO (devis joint)

(art 24)

L'Assemblée Générale mandate l'entreprise **HELLIO** pour un montant de 7 320.20 € HT soit 8 784.24 € TTC pour la réalisation d'un Plan Pluriannuel de Travaux incluant un Diagnostic de Performance Énergétique (coût DPE: 5 581.20 € TTC). Cette prestation comprend également 600,00 € TTC pour la restitution en assemblée Générale du résultat du diagnostic par l'entreprise.

Ce montant de 8 784.24 € TTC sera financé en charges communes par un appel travaux à la date suivante :

- Le..... pour 100%

Pour : néant

Contre : 19 / 20 copropriétaires représentant 25 945 / 27 449 tantièmes.

Abstention : 1 copropriétaires représentant 1 504 tantièmes.

Défaillant :

Cette résolution est **rejetée**.

12.2 Mission de réalisation d'un PPPT incluant un DPE par l'entreprise EXIM (devis joint)

(art 24)

L'Assemblée Générale mandate l'entreprise **EXIM** pour un montant de 5 550,00 € HT soit 6 660,00 € TTC pour la réalisation d'un Plan Pluriannuel de Travaux incluant un Diagnostic de Performance Énergétique (coût DPE: 2 400,00 € TTC).

Ce montant de 6 660,00 Euros TTC sera financé en charges communes par un appel travaux à la date suivante :

- Le..... pour 100%

Pour : 2 / 20 copropriétaires représentant 2 910 / 27 449 tantièmes.

Contre : 1 / 20 copropriétaires représentant 25 035 / 27 449 tantièmes.

Abstention : 1 copropriétaires représentant 1 504 tantièmes.

Défaillant : néant

Cette résolution est **rejetée**.

13. Procédure de saisie immobilière à l'encontre de

(art 24)

Clé de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (100 000).

Présents et représentés : 20 copropriétaires représentant 27 449 tantièmes.

13.1 Vote sur le principe de saisie immobilière

(art 24)

L'assemblée générale mandate le Syndic pour engager et faire engager par tout avocat et huissier de son choix, une procédure de saisie immobilière à l'encontre de pour avoir paiement de l'ensemble des charges de copropriété dues par ce dernier, saisie immobilière qui devra porter sur les lots N°82 et 106 dont il est propriétaire.

Au jour de la convocation : est débiteur de 10 487,98 €

L'assemblée générale mandate également le Syndic afin que ladite procédure de saisie immobilière porte non seulement sur les sommes principales dues, mais encore, sur tous dommages et intérêts, indemnités diverses, indemnité au titre de l'article 700 du CPC et autres, dépens, émoluments et autres, déboursés par le syndicat des copropriétaires ou auxquels sera condamné.

Pour ce faire, le syndic pourra solliciter des avocats et huissiers de son choix toutes mesures utiles à la saisie notamment d'obtenir toute condamnation utile ou complémentaire à l'encontre de M. par devant quelle que juridiction que ce soit.

Pour : 20 / 20 copropriétaires représentant 27 449 / 27 449 tantièmes.

Contre : néant

Abstention : néant

Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**.

13.2 Vote sur le montant de la mise à prix

(art 24)

L'article 2206 du Code Civil précise que "Le montant de la mise à prix est fixé par le créancier poursuivant. A défaut d'enchère, celui-ci est déclaré adjudicataire d'office à ce montant."

Compte tenu du risque de rester adjudicataire d'office du bien saisi, l'assemblée générale fixe le montant de la mise à prix :

Lot n°82 : 50 000 € par lot

Lot n°106 : 5 000 € par lot

Enfin, en l'état actuel du dossier et sous réserve de son évolution, il n'y a pas lieu de considérer que des sommes doivent définitivement être estimées perdues.

Pour : 19 / 20 copropriétaires représentant 26 152 / 27 449 tantièmes.

Contre : néant

Abstention : 1 copropriétaires représentant 1 297 tantièmes.

97)

Défaillant :

Cette résolution est **adoptée**.

13.3 Vote sur la détermination des sommes estimées irrécouvrables

(art 24)

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'encontre de M. [nom], propriétaire des lots n°82 et n°106 de l'immeuble sis 16 rue de l'Abreuvoir 92400 COURBEVOIE, redevable au syndicat des copropriétaires de la somme de 10 487.98 € à la date du 12.02.2026, constate une créance douteuse pour la somme de 10 487.98 €, et décide en conséquence de constituer une provision pour dépréciation de créances douteuses à hauteur de cette même somme.

Pour : 19 / 20 copropriétaires représentant 26 152 / 27 449 tantièmes.

Contre : néant

Abstention : 1 copropriétaires représentant 1 297 tantièmes.

97)

Défaillant : neant

Cette résolution est **adoptée**.

14. Procédure de saisie immobilière à l'encontre de l'indivision

(art 24)

Clé de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (100 000).

Présents et représentés : 20 copropriétaires représentant 27 449 tantièmes.

14.1 Vote sur le principe de saisie immobilière

(art 24)

L'assemblée générale mandate le Syndic pour engager et faire engager par tout avocat et huissier de son choix, une procédure de saisie immobilière à l'encontre de l'indivision pour avoir paiement de l'ensemble des charges de copropriété dues par ce dernier, saisie immobilière qui devra porter sur le lot No. 89 dont elle est propriétaire.

Au jour de la convocation, l'indivision est débitrice de 3 878,86 €

L'assemblée générale mandate également le Syndic afin que ladite procédure de saisie immobilière porte non seulement sur les sommes principales dues, mais encore, sur tous dommages et intérêts, indemnités diverses, indemnité au titre de l'article 700 du CPC et autres, dépens, émoluments et autres, déboursés par le syndicat des copropriétaires ou auxquels l'indivision sera condamnée.

Pour ce faire, le syndic pourra solliciter des avocats et huissiers de son choix toutes mesures utiles à la saisie, notamment d'obtenir toute condamnation utile ou complémentaire à l'encontre de l'indivision, par devant quelle que juridiction que ce soit.

Pour : 20 / 20 copropriétaires représentant 27 449 / 27 449 tantièmes.
Contre : néant
Abstention : néant
Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**.

14.2 Vote sur le montant de la mise à prix (art 24)

L'article 2206 du Code Civil précise que "Le montant de la mise à prix est fixé par le créancier poursuivant. A défaut d'enchère, celui-ci est déclaré adjudicataire d'office à ce montant."
Compte tenu du risque de rester adjudicataire d'office du bien saisi, l'assemblée générale fixe le montant de la mise à prix :
Lot n°89 : 20 000 € par lot
Enfin, en l'état actuel du dossier et sous réserve de son évolution, il n'y a pas lieu de considérer que des sommes doivent définitivement être estimées perdues.

Pour : 19 / 20 copropriétaires représentant 26 152 / 27 449 tantièmes.
Contre : néant
Abstention : 1 copropriétaires représentant 1 297 tantièmes.
Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**.

14.3 Vote sur la détermination des sommes estimées irrécouvrables (art 24)

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'encontre de l'indivision copropriétaire du lot n° 89 de l'immeuble sis 16 rue de l'Abreuvoir 92400, constate une créance douteuse pour la somme de 3 878,86 € à la date du 12.02.2026, constate une créance douteuse pour la somme de 3 878,86 €, et décide en conséquence de constituer une provision pour dépréciation de créances douteuses à hauteur de cette même somme.

Pour : 19 / 20 copropriétaires représentant 26 152 / 27 449 tantièmes.
Contre : néant
Abstention : 1 copropriétaires représentant 1 297 tantièmes.
Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**.

15. Procédure de saisie immobilière à l'encontre de Monsieur et Madame

(art 24)

Clé de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (100 000).

Présents et représentés : 20 copropriétaires représentant 27 449 tantièmes.

15.1 Vote sur le principe de saisie immobilière

(art 24)

L'assemblée générale mandate le Syndic pour engager et faire engager par tout avocat et huissier de son choix, une procédure de saisie immobilière à l'encontre de Monsieur et Madame RABINE Sébastien et Carla pour avoir paiement de l'ensemble des charges de copropriété dues par ces derniers, saisie immobilière qui devra porter sur le lot No. 7 dont ils sont propriétaires.

Au jour de la convocation
186.06 €

nt débiteurs de 5

L'assemblée générale mandate également le Syndic afin que ladite procédure de saisie immobilière porte non seulement sur les sommes principales dues, mais encore, sur tous dommages et intérêts, indemnités diverses, indemnité au titre de l'article 700 du CPC et autres, dépens, émoluments et autres, déboursés par le syndicat des copropriétaires ou auxquels
nt condamnés.

Pour ce faire, le syndic pourra solliciter des avocats et huissiers de son choix toutes mesures utiles à la saisie, notamment d'obtenir toute condamnation utile ou complémentaire à l'encontre de
par devant quelle que juridiction que ce soit.

Pour : 20 / 20 copropriétaires représentant 27 449 / 27 449 tantièmes.
Contre : néant
Abstention : néant
Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**.

15.2 Vote sur le montant de la mise à prix

(art 24)

L'article 2206 du Code Civil précise que "Le montant de la mise à prix est fixé par le créancier poursuivant. A défaut d'enchère, celui-ci est déclaré adjudicataire d'office à ce montant."

Compte tenu du risque de rester adjudicataire d'office du bien saisi, l'assemblée générale fixe le montant de la mise à prix :

Lot n°7 : 50 000 € par lot

Enfin, en l'état actuel du dossier et sous réserve de son évolution, il n'y a pas lieu de considérer que des sommes doivent définitivement être estimées perdues.

Pour : 19 / 20 copropriétaires représentant 26 152 / 27 449 tantièmes.
Contre : néant
Abstention : 1 copropriétaires représentant 1 297 tantièmes.
Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**.

15.3 Vote sur la détermination des sommes estimées irrécouvrables

(art 24)

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'encontre c propriétaires du lot n° 7 de l'immeuble sis 2 Place Victor Hugo, redevables au syndicat des copropriétaires de la somme de 5 186.06 € à la date du 12.02.2026, constate une créance douteuse pour la somme de 5 186.06 €, et décide en conséquence de constituer une provision pour dépréciation de créances douteuses à hauteur de cette même somme.

Pour : 19 / 20 copropriétaires représentant 26 152 / 27 449 tantièmes.

Contre : néant

Abstention : 1 copropriétaires représentant 1 297 tantièmes.

Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**.

16. Réfection de l'étanchéité de la toiture-terrasse du bâtiment A (devis joint)

(art 24)

Clé de répartition : CHARGES BAT.A - VICTOR HUGO (10 000).

Présents et représentés : 14 copropriétaires représentant 3 317 tantièmes.

Des copropriétaires du dernier étage du bâtiment A, 2 Place Victor Hugo, ont subi des infiltrations provenant de la toiture-terrasse. Un sondage réalisé par la société Batéi a mis en lumière la présence d'eau sous le complexe d'étanchéité. Il est donc nécessaire de refaire l'étanchéité de ce toit-terrasse. Une isolation thermique extérieure sera rajoutée sur cette nouvelle étanchéité.

L'entreprise Batéi qui a déjà refait l'étanchéité de la toiture du 16 rue de l'Abreuvoir, a chiffré ces travaux à 59 193.35 € TTC. A ces travaux, il conviendra d'ajouter :

- option 1 : mise en conformité du lanterneau de désenfumage et d'accès à la toiture pour 3 680.49 € TTC
- option 2 : la réfection de l'étanchéité du toit de l'édicule ascenseur pour 2 572.56 € TTC.

Le Syndic a aussi interrogé l'entreprise Intrasec dont le devis sera communiqué par pli séparé dès réception.

Ces travaux seront couverts par une assurance dommage-ouvrage obligatoire souscrite auprès du Cabinet Rambaud Labrosse, pour un coût de 2 150.00 € TTC.

Pour rappel, le Syndic ne prend aucun honoraire sur travaux.

L'Assemblée Générale valide le devis de l'entreprise BATEI pour un budget de 70 000.00 € TTC incluant la mise en conformité du lanterneau de désenfumage, l'étanchéité et la pose d'une isolation thermique extérieure sur l'édicule ascenseur ainsi que la souscription de l'assurance dommage-ouvrage pour 2 150.00 € TTC.

Ces travaux d'un budget total de 70 000.00 € TTC débiteront en octobre 2026 et feront l'objet de trois appels. Les travaux seront appelés en charges bâtiment A selon l'échéancier suivant :

- 35 % à la date du 01/04/2026
- 35 % à la date du 01/07/2026
- 30 % à la date du 01/10/2026

Pour : 14 / 14 copropriétaires représentant 3 317 / 3 317 tantièmes.
Contre : néant
Abstention : néant
Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**.

17. Agrandissement du caniveau extérieur situé devant le 2 Place Victor Hugo (devis et schéma joint)

(art 24)

Clé de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (100 000).

Présents et représentés : 20 copropriétaires représentant 27 449 tantièmes.

Lors de fortes pluies, le caniveau extérieur situé sur la dalle commune devant la porte du 2 Place Victor Hugo, ne suffit pas évacuer totalement l'eau ; le trop-plein pénètre dans le hall d'entrée et coule parfois jusqu'aux gaines d'ascenseurs.

Afin de remédier à ce problème, le conseil syndical, le Syndic et la société Batéi ont étudié l'agrandissement du caniveau extérieur, l'augmentation du diamètre de la colonne, l'ajout d'une colonne supplémentaire d'évacuation d'eau et le décaissement de la dalle avec le seuil d'entrée (cf schéma joint).

L'entreprise Batéi a chiffré ces travaux à 11 401.92 € TTC. Ces travaux seront financés au moyen du fonds de travaux ALUR selon les tantièmes de charges communes générales.

L'Assemblée Générale valide les travaux d'agrandissement du caniveau extérieur, la création d'une descente pluviale supplémentaire ainsi le décaissement de la dalle et du seuil dans un budget maximum de 11 401.92 € TTC financé au moyen du fonds de travaux ALUR.

Pour : 18 / 20 copropriétaires représentant 24 648 / 27 449 tantièmes.
Contre : 1 / 20 copropriétaires représentant 1 297 / 27 449 tantièmes.
Abstention : 1 copropriétaires représentant 1 504 tantièmes.
Défaillant : néant

Cette résolution est **adoptée**.

18. Pose d'un revêtement en résine sur le sol du parking (devis joint)

(art 24)

Clé de répartition : PARKINGS SOUTERRAINS (10 000).

Présents et représentés : 12 copropriétaires représentant 2 915 tantièmes.

Le sol du parking n'ayant jamais été refait, il se dégrade au fil des années.

Le conseil syndical préconise un ragréage complet suivi d'une pose de peinture résine sur l'ensemble du parking sous-terrain.

L'entreprise CAMPOS 95 a chiffré cette prestation à 37 080.00 € HT soit 40 788.00 € TTC.

Durant toute la durée du chantier, l'accès au parking sera interdit ; tous les véhicules devront être stationnés à l'extérieur.

Les copropriétaires de parking valident les travaux de ragréage et de peinture résine du sol du parking par l'entreprise CAMPOS 95 dans un budget maximum de 40 788.00 € TTC ; ces travaux qui se dérouleront en 2026, feront l'objet de deux appels en charges parking souterrain aux dates suivantes :

- 50 % au
- 50 % au

Pour : 3 / 12 copropriétaires représentant 723 / 2 915 tantièmes.

Contre : 9 / 12 copropriétaires représentant 2 192 / 2 915 tantièmes.

Abstention : néant

Défaillant : néant

Cette résolution est **rejetée**.

19. Recensement des vélos

(sans vote)

Clé de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (100 000).

Présents et représentés : 20 copropriétaires représentant 27 449 tantièmes.

De nombreux vélos semblant inutilisés, sont stockés dans le local vélos.

Afin de libérer de l'espace pour permettre le stationnement de nouveaux vélos, l'Assemblée Générale demande aux propriétaires de vélos garés dans le local, de les identifier en collant une étiquette sur le guidon. Cet étiquetage doit impérativement se faire avant le 01 mai 2026.

Les vélos non-identifiés avant la date butoir, seront considérés comme abandonnés et mis en décharge sans préavis.

20. Questions intéressant la vie de l'immeuble

(sans vote)

-
-
-

L'ordre du jour épuisé, plus personne ne demandant la parole, Le Président lève la séance à 19 heures 40.

Loi du 10 juillet 1965 - Article 42-2ème alinéa - Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

©AVOVENTES.FR

DOMINIQUE G. FESSART
Administrateur de Biens
Transactions Immobilières
205, rue Saint-Honoré
75001 PARIS

Tel: 01 42 61 41 66 (le matin seulement)

SAS au capital de 1 M€ R.C. PARIS 13 479 919 490
Cartes professionnelles n° 479 919 490

Nos Réf. : 00858 / 2, Place Victor Hugo 16 rue de l'Abreuvoir 92400 COURBEVOIE

PROCÈS-VERBAL

Le **mardi 21 juillet 2026 à 9 heures 30**, aimablement accueilli dans le hall de l'immeuble du 16 rue de l'Abreuvoir, les copropriétaires du **2, Place Victor Hugo 16 rue de l'Abreuvoir 92400 COURBEVOIE** se sont réunis en **Assemblée Générale Spéciale**, régulièrement convoquée par le Syndic, pour débattre de l'ordre du jour suivant :

- 1- **Election du Bureau (art 24)**
 - 1.1- Désignation du Président de séance (art 24)
 - 1.2- Désignation d'un Scrutateur (art 24)
 - 1.3- Désignation du Secrétaire de séance (art 24)
- 2- **Installation d'une grille pour sécuriser l'impasse côté 14 rue de l'Abreuvoir (devis joint) (art 25)**

Le règlement de copropriété, convocations, pièces comptables sont disposés sur le bureau.

Le Président constate que :

SONT PRESENTS :

© AVOVENTES.FR

© AVOVENTES.FR

Nombre de copropriétaires représentés :

7

Nombre de millièmes représentés :

10 451 / 100 000

VOTENT PAR CORRESPONDANCE :

Pour : 28 / 30 copropriétaires représentant 37 950 / 40 444 tantièmes.
Contre : néant
Abstention : 2 copropriétaires représentant 2 494 tantièmes

Défaillant :

Cette résolution est adoptée.

1.2 Désignation d'un Scrutateur

(art 24)

L'assemblée, après en avoir délibéré, décide de désigner x fonctions de scrutateur.

Pour : 28 / 30 copropriétaires représentant 37 950 / 40 444 tantièmes.
Contre : néant
Abstention : 2 copropriétaires représentant 2 494 tantièmes.

Défaillant :

Cette résolution est adoptée.

1.3 Désignation du Secrétaire de séance

(art 24)

L'assemblée, après en avoir délibéré, décide de désigner ux fonctions de secrétaire représentant le CABINET FESSART.

Pour : 29 / 30 copropriétaires représentant 39 683 / 40 444 tantièmes.
Contre : néant
Abstention : 1 copropriétaires représentant 761 tantièmes

Défaillant :

Cette résolution est adoptée.

2. Installation d'une grille pour sécuriser l'impasse côté 14 rue de l'Abreuvoir (devis joint)

(art 25)

Clé de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (100 000).

Présents et représentés : 30 copropriétaires représentant 40 444 tantièmes.

Le Cabinet DAUCHEZ, Syndic du 12 rue de l'Abreuvoir, et la BNP PARIBAS, actionnaire majoritaire de la résidence, ont informé le Syndic qu'ils vont fermer l'accès à leur ensemble résidentiel (actuellement libre d'accès) au moyen d'une grille posée le long du trottoir. Cette nouvelle grille ira jusqu'à la petite grille séparative bordant l'allée du 14 rue de l'Abreuvoir (le long de la boulangerie).

©AVOVENTES.FR

Nombre de votant par correspondance :

16 / 87

Tantièmes votant par correspondance :

21 034 / 100 000

NOMBRE TOTAL :

30 / 87

TANTIEMES TOTAL :

40 444 / 100 000

SONT ABSENTS :

©AVOVENTES.FR

Nombre de copropriétaires absents :

57

Nombre de millièmes absents :

59 556 / 100 000

TOTAL GENERAL :

100 000 / 100 000

L'Assemblée peut valablement délibérer et l'ordre du jour est abordé.

1. Election du Bureau (art 24)

(art 24)

Clé de répartition : *CHARGES COMMUNES GENERALES (100 000).*

Présents et représentés : *30 copropriétaires représentant 40 444 tantièmes.*

1.1 Désignation du Président de séance

(art 24)

L'assemblée, après en avoir délibéré, décide de désigner aux fonctions de président de séance.

Ils proposent de prolonger cette grille jusqu'au mur de la boulangerie et de remplacer le petit portillon actuel libre d'accès par un portillon piéton d'une hauteur de 2 mètres équipé d'un digicode. Ce nouveau portillon ainsi que le digicode seront pris en charge par la copropriété voisine dans un souci d'harmonie de l'ensemble.

Cette grille permettra de sécuriser l'accès à cette impasse et mettra un terme aux incivilités dont se plaint Madame Sanson (dépôt de déchets, présence de personnes extérieures...).

L'Assemblée Générale approuve le remplacement du portillon actuel par une grille d'une hauteur de 2 mètres, équipée d'un ouvrant + digicode par la copropriété du 12 rue de l'Abreuvoir, à leurs frais exclusifs.

Pour : 27 / 87 copropriétaires représentant 35 222 / 100 000 tantièmes.

Contre : 1 / 87 copropriétaires représentant 1 750 / 100 000 tantièmes.

Abstention :

Défaillant : néant

Cette résolution n'a pas obtenu la majorité de l'article 25 mais a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires soit 35 222 / 100 000 tantièmes. L'assemblée générale décide de procéder immédiatement à un **second vote** à la majorité de l'article 24.

SECOND VOTE (art 24)

Pour : 27 / 29 copropriétaires représentant 35 222 / 38 625 tantièmes.

Contre : 2 / 29 copropriétaires représentant 3 403 / 38 625 tantièmes.

Abstention :

Défaillant : néant

Cette résolution est adoptée.

L'ordre du jour épuisé, plus personne ne demandant la parole, Le Président lève la séance à 9 heures 50.

Loi du 10 juillet 1965 - Article 42-2ème alinéa - Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

©AVOVENTES.FR