

Affaire :

Dossier n° : 26/00074

AUDIENCE D'ADJUDICATION DU 2 SEPTEMBRE 2026 – 9H30

DIRE SYNDIC LOT 2
31 Rue du Docteur Heulin, 75017 PARIS

L'AN DEUX MILLE VINGT SIX, et le quinze mai

Au Greffe du Tribunal judiciaire de VERSAILLES, et par devant Nous Greffier soussigné,

A comparu Maître Elisa GUEILHERS, membre de la SELARLU ELISA GUEILHERS AVOCAT, demeurant 21 Rue des Etats Généraux à VERSAILLES (78000), Avocat près le Tribunal Judiciaire de ladite ville, Toque 96, et avocat de :

La SELARL MARS, prise en la personne de Maître Philippe SAMZUN, mandataire judiciaire, demeurant 43 bis rue Saint Honoré, 78000 VERSAILLES es qualité de liquidateur judiciaire de :

©AVOVENTES.FR

Laquelle a dit :

Que pour compléter les renseignements contenus au cahier des conditions de vente, elle dépose la copie des documents obtenus par le syndic :

- Attestation de mise à jour annuelle
- Fiche synthétique de la copropriété
- Plans de situation
- Procès-verbal d'assemblée générale du 3 mai 2023
- Procès-verbal d'assemblée générale du 6 novembre 2024
- Procès-verbal d'assemblée générale du 17 juin 2024
- Procès-verbal d'assemblée générale du 7 mai 2025
- Etat description de division et règlement de copropriété et ses modificatifs

Et elle a signé sous toutes réserves.



FICHE SYNTHETIQUE DE LA COPROPRIETE AD6-707-111

(conforme aux dispositions de l'article 8-2 de la loi n° 85-557 du 10 juillet 1985)

générée à partir des données mises à jour le 13/05/2025

31 r du docteur
heulin
75017 Paris

IDENTIFICATION DE LA COPROPRIETE

Nom d'usage de la copropriété		SDC 31 rue Docteur Heulin	
Adresse de référence de la copropriété		31 r du docteur heulin 75017 Paris	
Adresse(s) complémentaire(s) de la copropriété		null	
Date d'immatriculation	07/11/2018	Numéro d'immatriculation	AD6-707-111
Date du règlement de copropriété	15/04/1964	N° SIRET du syndicat de copropriétaires	03923849800016

IDENTITE DU REPRESENTANT LEGAL

Représentant légal de la copropriété	KAIROS GESTION CONSEIL de numéro SIRET 90189165500028
Agissant dans le cadre	d'un mandat de syndic
Adresse	KGC 8 RUE SAUFFROY 75017 PARIS 17
Numéro de téléphone	0189165615

ORGANISATION JURIDIQUE

Type de syndicat	Syndicat principal	
Si le syndicat est un syndicat secondaire	Sans objet	
Spécificités	☐ Syndicat coopératif	☐ Résidence service

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES

Nombre de lots	20
Nombre de lots à usage d'habitation, de commerces et de bureaux	20
Nombre de bâtiments	2
Période de construction des bâtiments <i>Année d'achèvement de la construction</i>	De 1961 à 1974 1963
Avez-vous voté l'adoption d'un plan pluriannuel de travaux (partiellement ou totalement) ?	Non
Est-ce que le projet de plan pluriannuel de travaux a été inscrit à l'ordre du jour de votre assemblée générale ?	Non

EQUIPEMENTS

Type de chauffage	☒ individuel ☐ collectif – chauffage urbain ☐ collectif hors chauffage urbain ☐ mixte – chauffage urbain ☐ mixte hors chauffage urbain ☐ sans chauffage
Nombre d'ascenseurs	0

CARACTERISTIQUES FINANCIERES

Date de début de l'exercice clos	01/01/2024
Date de fin de l'exercice clos	31/12/2024
Date de l'Assemblée Générale ayant approuvé les comptes	07/05/2025
Charges pour opérations courantes	31240 €
Charges pour travaux et opérations exceptionnelles	91360 €
Dettes fournisseurs, rémunérations et autres	705 €
Montant des sommes restant dues par les copropriétaires	19233 €
Nombre de copropriétaires débiteurs de plus de 300 €	2
Montant du fonds de travaux	17306 €
Présence d'un gardien ou de personnel employé par le syndicat de copropriétaires	Oui

Fiche délivrée par le registre national des copropriétés
le 13/05/2025,
sur la foi des déclarations effectuées par le représentant légal.

Dⁿ 23.395

VILLE DE PARIS (17^{ème} Arr^t)

PLAN DE SITUATION



Plan joint à la demande et
annexé au Certificat d'Urbanisme,
en date de ce jour.
Paris, le 9 DEC 1963

Rue du Docteur Heulin

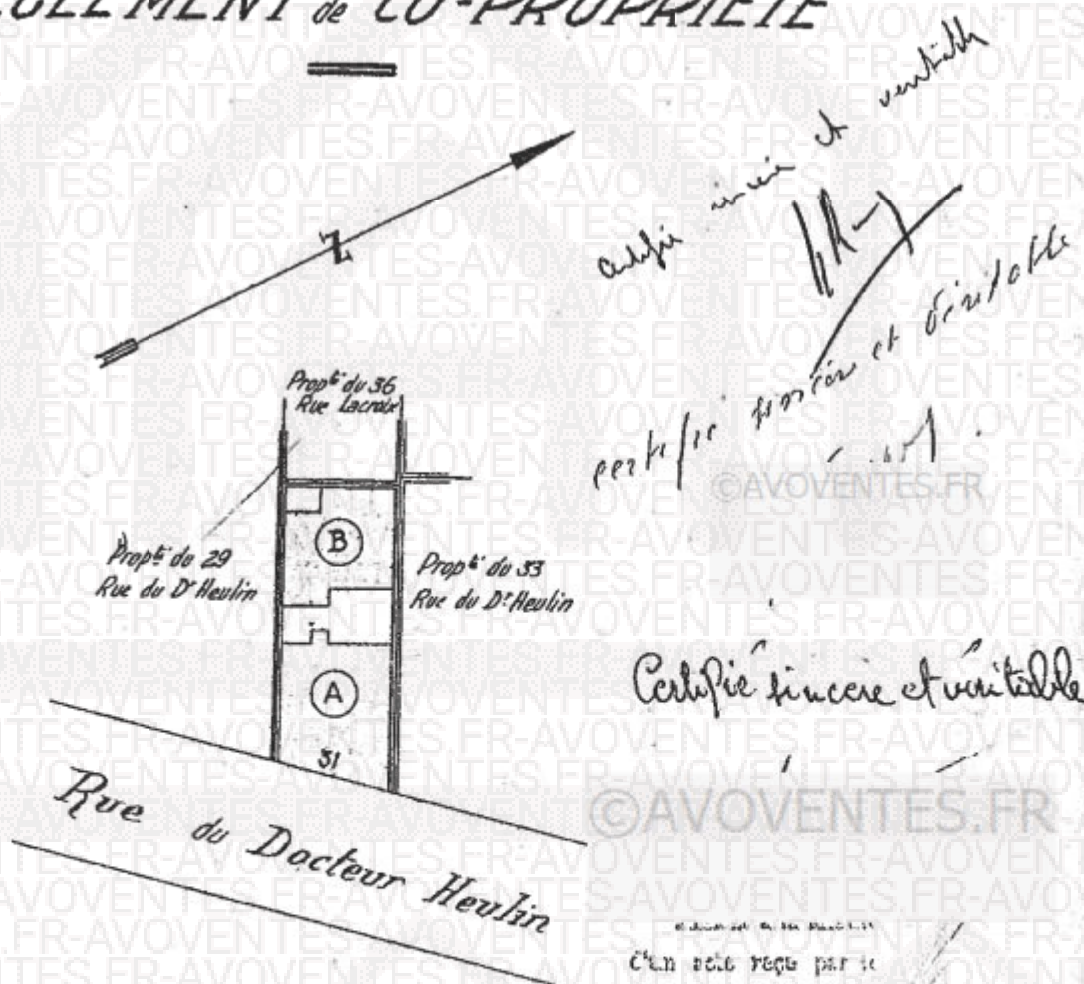
pour P
banisme
ie des r
division

subor
modifier
Les mo
nu notat
présente

Attribué à la commune
C'en a été reçu par le
Notaire à Paris le 15/12/63
à quinze heures
sur acte qualifié

HERD
de Paris,

CAVOVENTES.FR

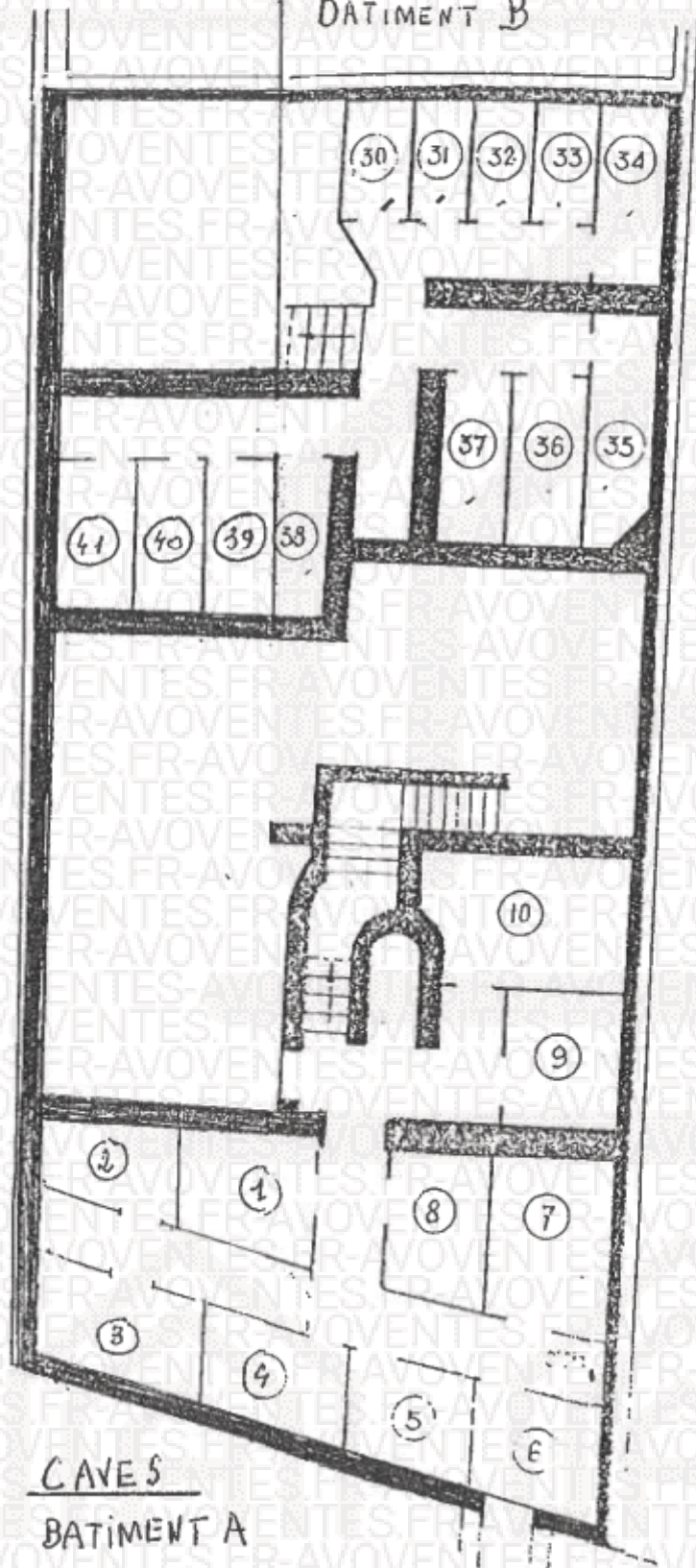
VILLE de PARIS (17^{Ar})Immeuble sis 31 Rue du D^r Heulin**PLAN***devant être annexé à un***REGLEMENT de CO-PROPRIETE**

Certifié sincère et véritable
 C'est acte reçu par le
 Notaire à Paris le
 le quinze avril
 mille six cents quatre

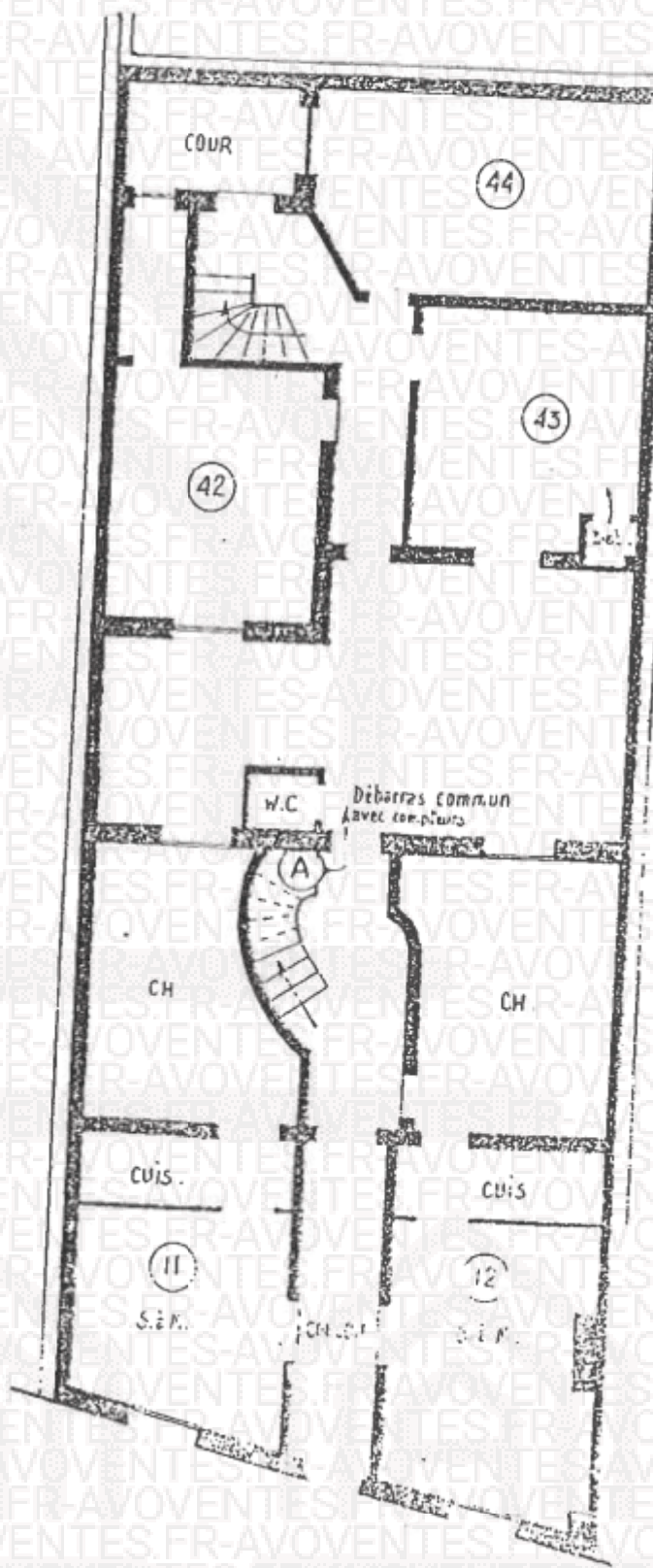
ECHELLE 1/500^e

CAVES

BATIMENT B

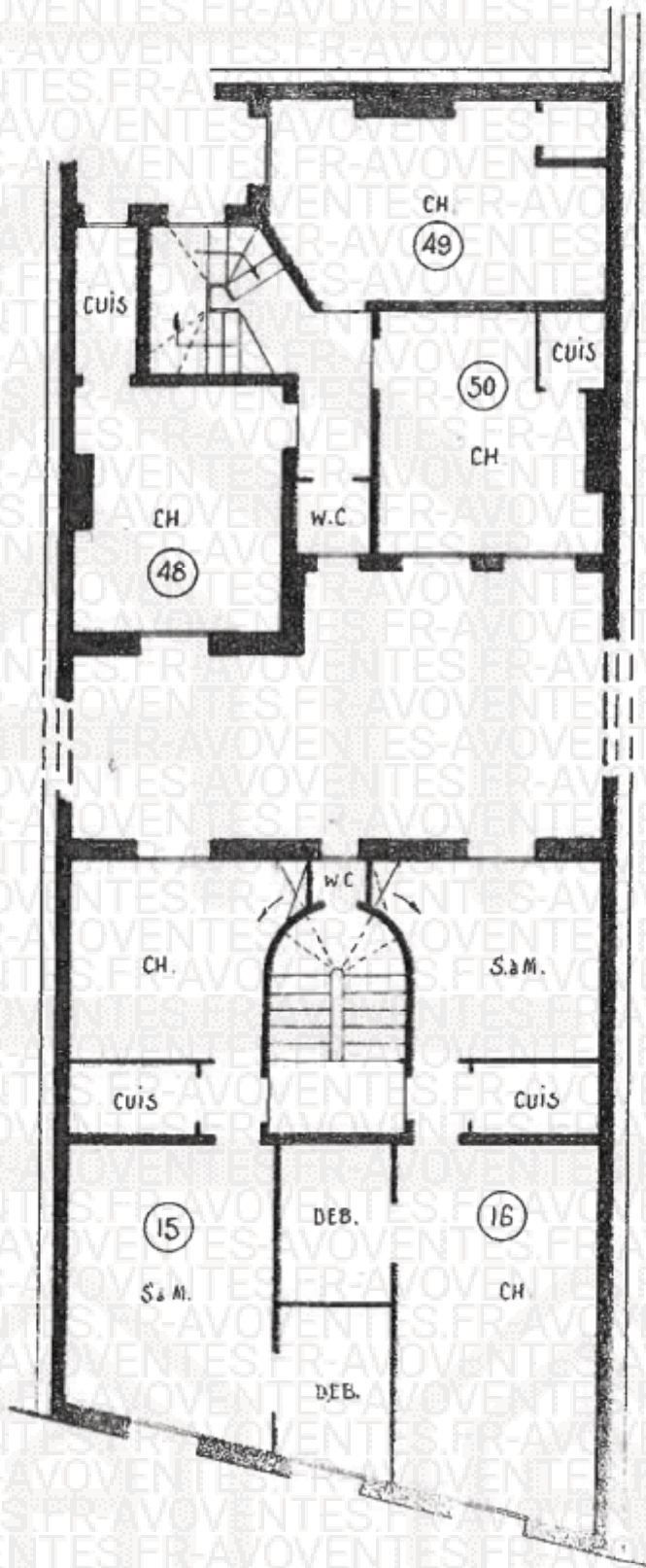
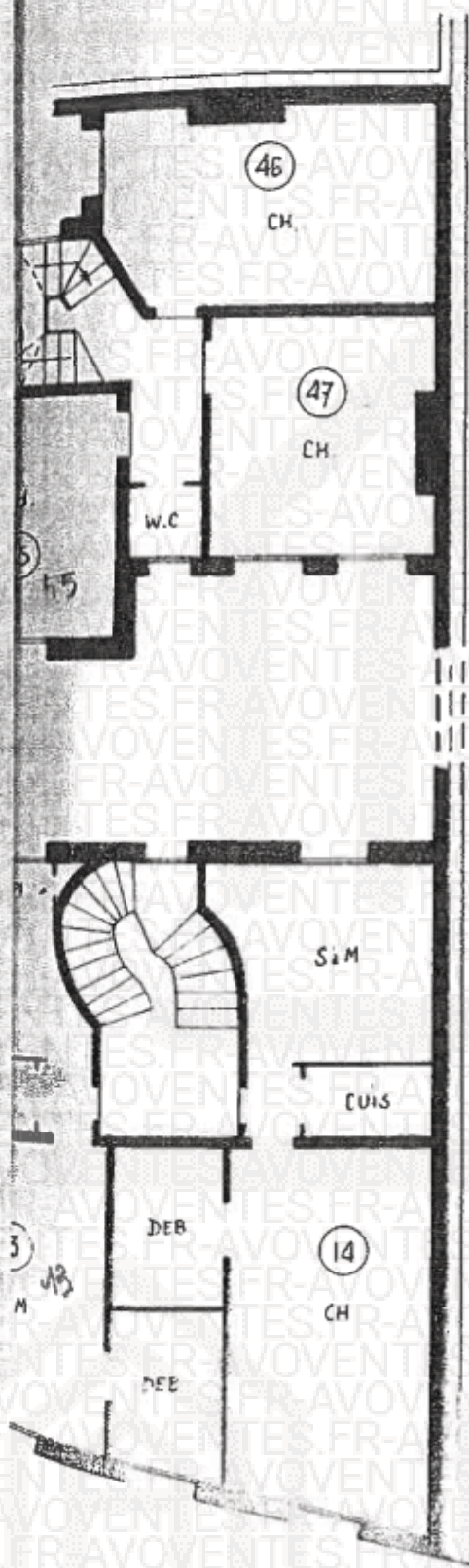


REZ de CH



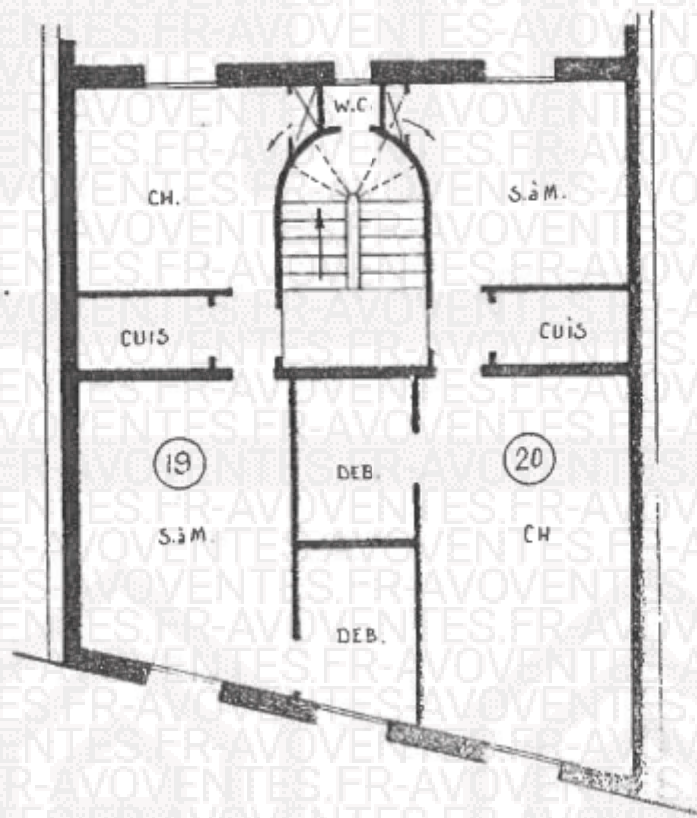
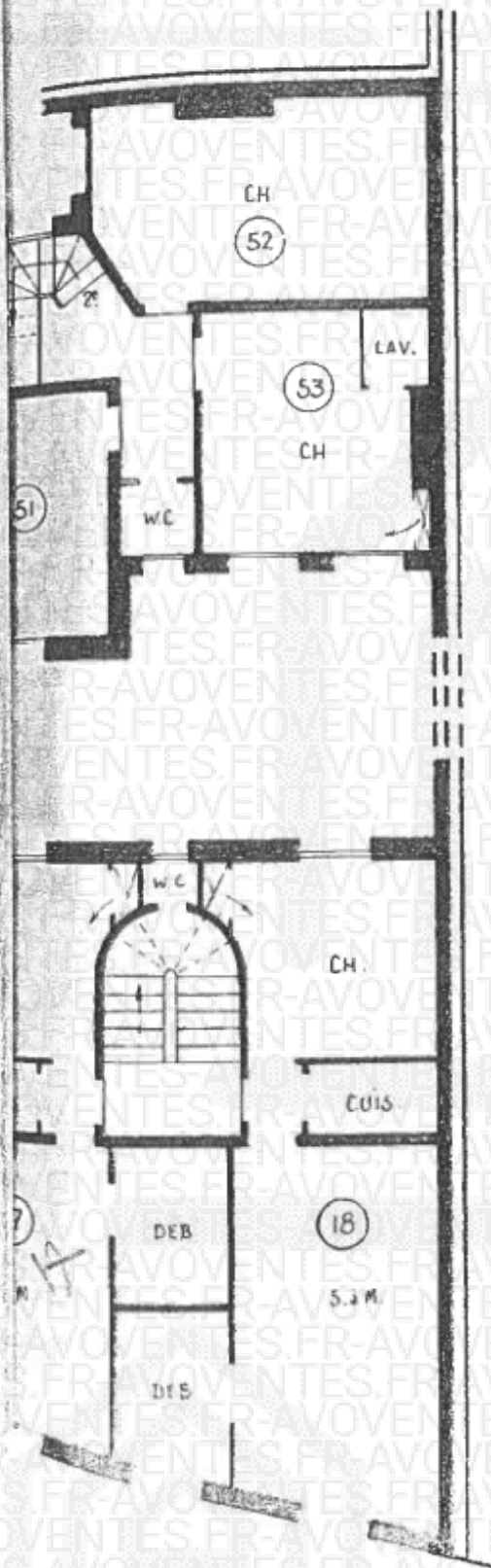
1^{er} ETAGE

2^{me} ETAGE



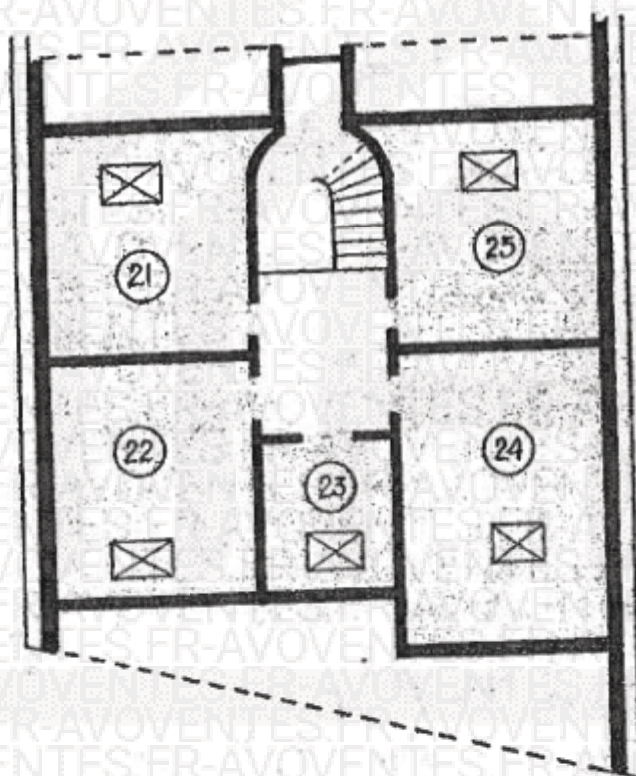
3^e ETAGE

4^e ETAGE



mé-
i-
i-
ns
de
ts,
s,
-
e
a
ni-
f-
t,
-
s
i-
u
ne
p n'

5^e ETAGE



mé-
i-
i-
ns
s de

ts,
s,
-
e a
li-
f t,

s

i-

u

re

D "



ISM GESTION

Syndic – Gérance – Transaction
35 rue Olivier de Serres – 75015 Paris
Tél : 01 45 80 07 81 / Fax : 01 45 80 07 85

PROCES VERBAL

DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE DU 03 MAI 2023

DE LA COPROPRIETE SISE 31 RUE DU DOCTEUR HEULIN 75017 PARIS

Le deux mille-vingt-trois, le trois mai, les copropriétaires de l'immeuble sis 31 rue du Docteur Heulin 75017 Paris, se sont réunis en assemblée générale annuelle à 18H00 sur convocation du Syndic, par audio/viéoconférence, et dans la salle de réunion du cabinet ISM sise 35 rue Olivier De Serres 75015 Paris, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour de la convocation.

Copropriétaires présents et représentés : 485° / 1 010°

Copropriétaires absents et non représentés : 525° / 1 010°

La réunion de présence emargée par chaque copropriétaire entrant en séance, il résulte que 10 copropriétaires sur 10 détenant 485 tantièmes sur 1 010 sont présents et représentés.

La séance est déclarée ouverte à 18H20.

Il est passé à l'examen de l'ordre du jour, et après en avoir longuement discuté, les résolutions suivantes sont prises aux voix :

Election du Président de séance.

(Conformément à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

L'Assemblée Générale désigne ©AVOVENTES.FR en qualité de Président de séance

Votes pour : 485°

Votes abstention(s) : 0°

Votes contre : 0°

En conséquence des votes émis par les copropriétaires présents et représentés, et suivant la majorité requise, cette résolution est adoptée.

Election du Scrutateur

(Conformément à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

L'Assemblée Générale désigne ©AVOVENTES.FR en qualité de Scrutatrice de séance

Votes pour : 485°

Votes abstention(s) : 0°

Votes contre : 0°

En conséquence des votes émis par les copropriétaires présents et représentés, et suivant la majorité requise, cette résolution est adoptée.



ISM GESTION

Syndic – Gérance – Transaction
35 rue Olivier de Serres – 75015 Paris
Tél : 01 45 80 07 81 / Fax : 01 45 80 07 85

3. Election du Secrétaire de séance

(Vote à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

L'Assemblée Générale désigne le cabinet ISM GESTION, en qualité de Secrétaire de séance

Vote(s) pour : 485°

Abstention(s) : 0°

Vote(s) contre : 0°

En conséquence des votes émis par les copropriétaires présents et représentés, et suivant la majorité requise, cette résolution est adoptée.

4. Compte-rendu du Conseil Syndical sur l'exercice écoulé. (Non soumis à vote)

Le Conseil Syndical informe l'Assemblée Générale des missions et actions effectuées depuis la précédente Assemblée

5. Approbation des comptes de la période du 1/1/2022 au 31/12/2022 suivant le relevé général des dépenses et les annexes comptables n°1 à 5 joints à la convocation, établis par le cabinet ISM GESTION.

Suivant ordonnance du 22 décembre 2022 qui transpose la directive européenne 2020/2184 dite « directive eau potable » : facture EAU + contrôle sanitaire des eaux annexés à la convocation

(Votes à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les documents comptables joints à la convocation, à savoir le relevé général des dépenses de l'exercice 2022, les annexes comptables n°1 à 5 et les journaux d'apurement :

Approuve les comptes de gestion courante dans leur forme, teneur, imputation et répartition de la période du 1/1/2022 au 31/12/2022 présentés par le Cabinet ISM GESTION.

Les dépenses de l'exercice du 1/1/2022 au 31/12/2022 s'élèvent à la somme de 28 749.67 € pour un budget 2022 voté à la somme de 30 000 €.

Approuve les comptes travaux tels que présentés dans les annexes comptables

Vote(s) pour : 485°

Abstention(s) : 0°

Vote(s) contre : 0°

En conséquence des votes émis par les copropriétaires présents et représentés, et suivant la majorité requise, cette résolution est adoptée.

6. Quitus au Cabinet ISM GESTION pour sa gestion sur l'exercice du 1/1/2022 au 31/12/2022

(Vote à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

L'Assemblée Générale **donne quitus** au Syndic pour sa gestion de l'exercice 2022.

Vote(s) pour : 420°

Abstention(s) : 65°

Vote(s) contre : 0°

En conséquence des votes émis par les copropriétaires présents et représentés, et suivant la majorité requise, cette résolution est adoptée.



ISM GESTION

Syndic – Gérance – Transaction
35 rue Olivier de Serres – 75015 Paris
Tél : 01 45 80 07 81 / Fax : 01 45 80 07 85

7. **Désignation du Syndic, le Cabinet ISM GESTION pour une durée de 36 mois, selon les conditions du contrat de gestion joint à la convocation et mandat au Président de séance pour le signer. Fiche d'information en annexe.**
(Vote à la majorité de l'article 25, 2nd vote immédiat à l'article 24 en vertu de l'article 25.1 de la loi du 10 juillet 1965)
L'Assemblée Générale ne désigne pas le Cabinet ISM GESTION en qualité de Syndic pour une durée de 36 mois

Vote(s) pour : 485°

Abstention(s) : 0°

Vote(s) contre : 0°

La majorité de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965 n'est pas acquise.

Cependant, l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965 disposant que si le projet de résolution a recueilli au moins le 1/3 des voix de tous les copropriétaires, composant le Syndicat, par un vote favorable ou défavorable, la même Assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

Conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965, cette résolution est soumise à un second vote à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965.

Vote(s) pour : 485°

Abstention(s) : 0°

Vote(s) contre : 0°

En conséquence des votes émis par les copropriétaires présents et représentés, et suivant la majorité requise, cette résolution est adoptée.

8. **Désignation du Syndic, le Cabinet ISM GESTION pour une durée de 12 mois, selon les conditions du contrat de gestion joint à la convocation et mandat au Président de séance pour le signer. Fiche d'information en annexe**
(Vote à la majorité de l'article 25, 2nd vote immédiat à l'article 24 en vertu de l'article 25.1 de la loi du 10 juillet 1965)
L'Assemblée Générale désigne le Cabinet ISM GESTION en qualité de Syndic suivant les conditions du contrat joint à la convocation, établi conformément aux dispositions aux dispositions légales du Décret n° 2015-342 du 26 mars 2015 modifié par Décret n°2020-834 du 2 juillet 2020, pour une durée de 12 mois

Le mandat prend effet le jour de cette assemblée générale, soit le 3/5/2023 et se termine le 2/5/2024 ou lors de l'assemblée qui désignera à nouveau le syndic, dans les conditions de majorité requises par la loi, et convoquée dans les six mois qui suivent la clôture des comptes de l'exercice arrêté au 31/12/2023, soit au plus tard le 30/6/2024.

A défaut de désignation dans ce délai, le présent mandat sera prorogé d'une durée de 3 mois afin de permettre la convocation d'une nouvelle Assemblée Générale conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du Syndic sont définis et présentés dans son contrat joint à la convocation de la présente Assemblée.

L'assemblée générale accepte les clauses, les conditions générales et particulières ainsi que celles éventuellement modifiées en Assemblée, qui sont donc opposables au Syndicat des copropriétaires. Les copropriétaires acceptent la convention conclue entre le syndic et chaque copropriétaire dont les dispositions et conditions tarifaires sont dûment annexées au contrat de syndic.

Les honoraires annuels de gestion courante sont arrêtés à la somme de 4 927.50 € HT, soit 5 913.00 € TTC/AN pendant la durée du contrat.

Les honoraires du Syndic pour le suivi administratif, comptable et financier des travaux votés sont proposés ci-dessous, étant rappelé que les honoraires sont votés systématiquement par l'AG lors du vote des travaux :



ISM GESTION

Syndic – Gérance – Transaction
35 rue Olivier de Serres – 75015 Paris
Tél : 01 45 80 07 81 / Fax : 01 45 80 07 85

Montant HT de l'opération	Taux HT	(additionnable par tranche)
De 0 à 10 000 euros HT	350 euros HT	
De 10 001 à 50 000 euros HT	5 % HT du montant HT des travaux	
De 50 001 à 100 000 euros HT	4 % HT du montant HT des travaux	
De 100 001 à 200 000 euros HT	3.5 % HT du montant HT des travaux	
De 200 001 à 500 000 euros HT	3 % HT du montant HT des travaux	
Supérieur à 500 001 euros HT	2.5 % HT du montant HT des travaux	

L'Assemblée Générale désigne le Président de l'Assemblée pour signer le contrat de syndic présenté ainsi que ses annexes comprenant toutes les prestations particulières ou occasionnelles

Vote(s) pour : 485°

Abstention(s) : 0°

Vote(s) contre : 0°

La majorité de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965 n'est pas acquise.

Cependant, l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965 disposant que si le projet de résolution a recueilli au moins le 1/3 des voix de tous les copropriétaires, composant le Syndicat, par un vote favorable ou défavorable, la même Assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

Conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965, cette résolution est soumise à un second vote à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965.

Vote(s) pour : 485°

Abstention(s) : 0°

Vote(s) contre : 0°

En conséquence des votes émis par les copropriétaires présents et représentés, et suivant la majorité requise, cette résolution est adoptée.

9. Dispense à accorder au conseil syndical de procéder à la mise en concurrence du contrat de syndic

(Vote à la majorité de l'article 25, 2nd vote immédiat à l'article 24 en vertu de l'article 25.1 de la loi du 10 juillet 1965)

La loi Macron précise l'article 21 de la loi 1965 : « Tous les trois ans, le conseil syndical procède à une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic avant la tenue de la prochaine assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic, sans préjudice de la possibilité, pour les copropriétaires, de demander au syndic l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'examen des projets de contrat de syndic qu'ils communiquent à cet effet. Toutefois, le conseil syndical est dispensé de procéder à cette mise en concurrence lorsque l'assemblée générale annuelle qui précède celle appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic après mise en concurrence obligatoire décide à la majorité de l'article 25 d'y déroger. Cette question est obligatoirement inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale concernée. »

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de donner dispense au conseil syndical d'une mise en concurrence systématique à la date du renouvellement du contrat de syndic

Vote(s) pour : 485°

Abstention(s) : 0°

Vote(s) contre : 0°

La majorité de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965 n'est pas acquise.



ISM GESTION

Syndic – Gérance – Transaction
35 rue Olivier de Serres – 75015 Paris
Tél : 01 45 80 07 81 / Fax : 01 45 80 07 85

Cependant, l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965 disposant que si le projet de résolution a recueilli au moins le 1/3 des voix de tous les copropriétaires, composant le Syndicat, par un vote favorable ou défavorable, la même Assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

Conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965, cette résolution est soumise à un second vote à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965.

Vote(s) pour : 485°

Abstention(s) : 0°

Vote(s) contre : 0°

En conséquence des votes émis par les copropriétaires présents et représentés, et suivant la majorité requise, cette résolution est adoptée.

10. Autorisation d'engagement à donner au Syndic.

(Vote à la majorité de l'article 25, 2nd vote immédiat à l'article 24 en vertu de l'article 25.1 de la loi du 10 juillet 1965)
Conformément à l'article 21 de la Loi du 10 Juillet 1965, l'Assemblée Générale des Copropriétaires arrête à **1 500 € HT**, le montant des marchés et/ou des contrats à partir duquel la consultation et l'avis formel du Conseil Syndical est rendue obligatoire. Le Conseil Syndical rendra compte lors de la prochaine assemblée générale de l'ensemble des avis qu'il aura rendu pendant l'exercice écoulé dans le cadre de cette mission.

Vote(s) pour : 485°

Abstention(s) : 0°

Vote(s) contre : 0°

La majorité de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965 n'est pas acquise.

Cependant, l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965 disposant que si le projet de résolution a recueilli au moins le 1/3 des voix de tous les copropriétaires, composant le Syndicat, par un vote favorable ou défavorable, la même Assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

Conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965, cette résolution est soumise à un second vote à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965.

Vote(s) pour : 485°

Abstention(s) : 0°

Vote(s) contre : 0°

En conséquence des votes émis par les copropriétaires présents et représentés, et suivant la majorité requise, cette résolution est adoptée.

11. Autorisation de mise en concurrence à donner au Syndic.

(Vote à la majorité de l'article 25, 2nd vote immédiat à l'article 24 en vertu de l'article 25.1 de la loi du 10 juillet 1965)
Conformément à l'article 21 de la Loi du 10 Juillet 1965, modifié par l'article 81.4 de la Loi SRU du 13 Décembre 2000, l'Assemblée Générale des Copropriétaires arrête à **5 000 € HT**, le montant des marchés et/ou des contrats à partir duquel la mise en concurrence des entreprises ou prestataires de service est rendue obligatoire, et nécessitant la convocation d'une assemblée.

Vote(s) pour : 485°

Abstention(s) : 0°

Vote(s) contre : 0°



ISM GESTION

Syndic – Gérance – Transaction
35 rue Olivier de Serres – 75015 Paris
Tél : 01 45 80 07 81 / Fax : 01 45 80 07 85

La majorité de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965 n'est pas acquise.

Cependant, l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965 disposant que si le projet de résolution a recueilli au moins le 1/3 des voix de tous les copropriétaires, composant le Syndicat, par un vote favorable ou défavorable, la même Assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

Conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965, cette résolution est soumise à un second vote à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965.

Vote(s) pour : 485°

Abstention(s) : 0°

Vote(s) contre : 0°

En conséquence des votes émis par les copropriétaires présents et représentés, et suivant la majorité requise, cette résolution est adoptée.

12. Désignation des membres du Conseil Syndical.

(Autant de votes à la majorité de l'article 25 que de candidatures, 2nd votes immédiats à l'article 24 en vertu de l'article 25.1 de la loi du 10 juillet 1965)

L'Assemblée Générale élit en qualité de membres du Conseil Syndical, à compter du jour de la présente assemblée générale jusqu'à l'assemblée générale appelée à statuer sur les comptes de l'exercice en cours :

Vote(s) pour : 485°

Abstention(s) : 0°

Vote(s) contre : 0°

La majorité de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965 n'est pas acquise.

Cependant, l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965 disposant que si le projet de résolution a recueilli au moins le 1/3 des voix de tous les copropriétaires, composant le Syndicat, par un vote favorable ou défavorable, la même Assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

Conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965, cette résolution est soumise à un second vote à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965.

Vote(s) pour : 485°

Abstention(s) : 0°

Vote(s) contre : 0°

En conséquence des votes émis par les copropriétaires présents et représentés, et suivant la majorité requise, cette résolution est adoptée.

Vote(s) pour : 485°

Abstention(s) : 0°

Vote(s) contre : 0°

La majorité de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965 n'est pas acquise.

Cependant, l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965 disposant que si le projet de résolution a recueilli au moins le 1/3 des voix de tous les copropriétaires, composant le Syndicat, par un vote favorable ou défavorable, la même Assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.



ISM GESTION

Syndic – Gérance – Transaction
35 rue Olivier de Serres – 75015 Paris
Tél : 01 45 80 07 81 / Fax : 01 45 80 07 85

Conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965, cette résolution est soumise à un second vote à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965.

Vote(s) pour : 485°

Abstention(s) : 0°

Vote(s) contre : 0°

En conséquence des votes émis par les copropriétaires présents et représentés, et suivant la majorité requise, cette résolution est adoptée.

Vote(s) pour : 485°

Abstention(s) : 0°

Vote(s) contre : 0°

La majorité de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965 n'est pas acquise.

Cependant, l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965 disposant que si le projet de résolution a recueilli au moins le 1/3 des voix de tous les copropriétaires, composant le Syndicat, par un vote favorable ou défavorable, la même Assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

Conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965, cette résolution est soumise à un second vote à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965.

Vote(s) pour : 485°

Abstention(s) : 0°

Vote(s) contre : 0°

En conséquence des votes émis par les copropriétaires présents et représentés, et suivant la majorité requise, cette résolution est adoptée.

Vote(s) pour : 485°

Abstention(s) : 0°

Vote(s) contre : 0°

La majorité de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965 n'est pas acquise.

Cependant, l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965 disposant que si le projet de résolution a recueilli au moins le 1/3 des voix de tous les copropriétaires, composant le Syndicat, par un vote favorable ou défavorable, la même Assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

Conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965, cette résolution est soumise à un second vote à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965.

Vote(s) pour : 485°

Abstention(s) : 0°

Vote(s) contre : 0°

En conséquence des votes émis par les copropriétaires présents et représentés, et suivant la majorité requise, cette résolution est adoptée.



ISM GESTION

Syndic – Gérance – Transaction
35 rue Olivier de Serres – 75015 Paris
Tél : 01 45 80 07 81 / Fax : 01 45 80 07 85

13. Fixation des règles d'organisation et de fonctionnement du Conseil Syndical.

(Vote à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

Les membres du Conseil Syndical précédemment élus nomment en qualité de Président du Conseil Syndical. L'ensemble des documents concernant la Copropriété sera envoyé au Président qui se chargera de leur diffusion auprès des autres membres du Conseil Syndical.

Le Conseil Syndical rendra compte lors de la prochaine Assemblée Générale de l'exécution de sa mission, pour l'exercice écoulé, pour l'information des Copropriétaires.

Vote(s) pour : 485°

Abstention(s) : 0°

Vote(s) contre : 0°

En conséquence des votes émis par les copropriétaires présents et représentés, et suivant la majorité requise, cette résolution est adoptée.

14. Autorisation d'engagement à donner au Conseil Syndical.

(Vote à la majorité de l'article 25, 2nd vote immédiat à l'article 24 en vertu de l'article 25.1 de la loi du 10 juillet 1965)

Conformément à l'article 21 du décret du 17 mars 1967, l'Assemblée Générale autorise le Conseil Syndical à décider de certaines dépenses, et ce jusqu'à un montant maximum de **1 500 € HT** pour l'exercice, principalement afin de faire face à d'éventuelles urgences non prévues au budget de fonctionnement et dans l'intérêt du Syndicat des Copropriétaires.

Le Conseil Syndical devra rendre compte lors de la prochaine Assemblée Générale, de l'exécution de cette délégation le cas échéant.

Vote(s) pour : 485°

Abstention(s) : 0°

Vote(s) contre : 0°

La majorité de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965 n'est pas acquise.

Cependant, l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965 disposant que si le projet de résolution a recueilli au moins le 1/3 des voix de tous les copropriétaires, composant le Syndicat, par un vote favorable ou défavorable, la même Assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

Conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965, cette résolution est soumise à un second vote à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965.

Vote(s) pour : 485°

Abstention(s) : 0°

Vote(s) contre : 0°

En conséquence des votes émis par les copropriétaires présents et représentés, et suivant la majorité requise, cette résolution est adoptée.

15. Délégation au conseil syndical suivant les dispositions de l'article 21 de l'ordonnance du 30 octobre 2019 prise en application de la Loi ELAN N°2018-1021 du 23 novembre 2018

(Vote à la majorité de l'article 25, 2nd vote immédiat à l'article 24 en vertu de l'article 25.1 de la loi du 10 juillet 1965)



ISM GESTION

Syndic – Gérance – Transaction
35 rue Olivier de Serres – 75015 Paris
Tél : 01 45 80 07 81 / Fax : 01 45 80 07 85

L'assemblée générale prend acte des dispositions de l'article 21 de l'ordonnance du 30 octobre 2019 prise en application de la Loi ELAN N°2018-1021 du 23 novembre 2018 créant les articles 21-1 à 21-5 intégrés dans la Loi du 10 juillet 1965 régissant le statut de la copropriété.

Ces dispositions prévoient que lorsqu'il est composé d'au moins trois membres, l'assemblée générale statuant à la majorité absolue, peut déléguer au conseil syndical le pouvoir de prendre tout ou partie des décisions relevant de la majorité simple de l'article 24 de la Loi du 10 juillet 1965 (à l'exception de l'approbation des comptes, de la fixation du budget prévisionnel et des adaptations du règlement de copropriété aux évolutions législatives).

L'assemblée générale doit fixer le montant maximum des sommes allouées audit conseil et cette délégation n'est accordée que pour une durée maximale de deux ans et est renouvelable par décision expresse de l'assemblée générale. Le syndicat des copropriétaires devra souscrire pour chaque conseiller syndical une assurance de responsabilité civile. Pour l'exercice de sa délégation, le conseil syndical votera à la majorité de ses membres, le président ayant voix prépondérante en cas de partage des voix. Il établira un rapport en vue de l'information des copropriétaires et rendra compte à l'assemblée générale votant l'approbation des comptes.

L'assemblée générale décide de NE PAS déléguer au conseil syndical le pouvoir de prendre tout ou partie des décisions relevant de la majorité de l'article 24 de la Loi du 10 juillet 1965.

Vote(s) pour : 485°

Abstention(s) : 0°

Vote(s) contre : 0°

La majorité de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965 n'est pas acquise.

Cependant, l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965 disposant que si le projet de résolution a recueilli au moins le 1/3 des voix de tous les copropriétaires, composant le Syndicat, par un vote favorable ou défavorable, la même Assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

Conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965, cette résolution est soumise à un second vote à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965.

Vote(s) pour : 485°

Abstention(s) : 0°

Vote(s) contre : 0°

En conséquence des votes émis par les copropriétaires présents et représentés, et suivant la majorité requise, cette résolution est adoptée.

16. Réajustement du budget prévisionnel de l'exercice 2023

(Vote à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

L'Assemblée Générale a fixé, lors de l'assemblée de 2022, le budget prévisionnel relatif à l'exercice comptable 2023 à la somme de 30 000.00 €.

Compte tenu des dépenses de l'exercice 2022 et de celles engagées ou à prévoir pour l'exercice en cours, l'assemblée, après en avoir délibéré, décide de fixer le budget 2023 à 30 000 €

L'Assemblée Générale autorise le Syndic pour, trimestriellement, appeler les provisions auprès des Copropriétaires sur la base du quart du budget prévisionnel, réparti au prorata des tantièmes généraux de chacun des Copropriétaires.

Chaque appel est exigible le 1^{er} jour de chaque trimestre en vertu de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote(s) pour : 485°



ISM GESTION

Syndic – Gérance – Transaction
35 rue Olivier de Serres – 75015 Paris
Tél : 01 45 80 07 81 / Fax : 01 45 80 07 85

Abstention(s) : 0°

Vote(s) contre : 0°

En conséquence des votes émis par les copropriétaires présents et représentés, et suivant la majorité requise, cette résolution est adoptée.

17. Examen et approbation du budget prévisionnel de l'exercice 2024 suivant proposition de budget jointe à la convocation et réactualisation de l'avance de trésorerie permanente si elle existe.

(Vote à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

L'Assemblée Générale fixe le budget prévisionnel relatif à l'exercice comptable du 1/1/2024 au 31/12/2024 à la somme de 30 000€

L'Assemblée Générale autorise le Syndic pour, trimestriellement, appeler les provisions auprès des Copropriétaires sur la base du quart du budget prévisionnel, réparti au prorata des tantièmes généraux de chacun des Copropriétaires.

Ce budget si nécessaire pourra être réajusté lors de la prochaine assemblée générale.

Chaque appel sera exigible le 1^{er} jour de chaque trimestre en vertu de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée Générale décide de maintenir le montant actuel de l'avance de trésorerie permanente.

Vote(s) pour : 485°

Abstention(s) : 0°

Vote(s) contre : 0°

En conséquence des votes émis par les copropriétaires présents et représentés, et suivant la majorité requise, cette résolution est adoptée.

18. Modalités de consultation des pièces justificatives de charges, conformément à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par la loi ALUR du 24 mars 2014, au décret d'application n° 2015-1907 du 30 décembre 2015 publié au Journal officiel du 31 décembre 2015, et modifié par le décret n°2019-650 du 27 juin 2019.

(Vote à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

Alors que la dernière phrase du premier alinéa de l'article 9 du décret du 17 mars 1967 précisait, dans son ancienne rédaction que : « la convocation rappelle les modalités de consultation des pièces justificatives des charges telles qu'elles ont été arrêtées par l'assemblée générale en application de l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965 », le décret du 30 décembre 2015 vient la remplacer par la disposition suivante : « la convocation indique le lieu, le ou les jours et les heures de consultation des pièces justificatives des charges ».

Ce décret crée, en outre, un article 9-1 qui précise que :

- pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'assemblée générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, le syndic tient les pièces justificatives des charges mentionnées à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965 et classées par catégories à la disposition de tous les copropriétaires pendant une durée qui ne peut être inférieure à un jour ouvré et doit être, en tout cas, appropriée à la dimension de la copropriété ;
- les copropriétaires peuvent se faire assister par un membre du conseil syndical ;
- le syndic fixe le lieu de la consultation des pièces justificatives des charges, soit à son siège, soit au lieu où il assure habituellement l'accueil des copropriétaires, le ou les jours et les heures auxquels elle s'effectue, qui doivent être indiqués dans la convocation mentionnée à l'article 9 ;
- lorsqu'il s'agit d'un syndic professionnel, ces jours et heures doivent être fixés pendant les jours et heures d'accueil physique déterminés dans le contrat de syndic ;



ISM GESTION

Syndic – Gérance – Transaction
35 rue Olivier de Serres – 75015 Paris
Tél : 01 45 80 07 81 / Fax : 01 45 80 07 85

- les pièces mentionnées au premier alinéa sont des documents originaux ou des copies. Les copropriétaires peuvent obtenir une copie de ces pièces à leurs frais (l'article 33 du décret est modifié pour tenir compte de ce dernier point). L'article 9-1 est modifié par le décret n°2019-650 du 27 juin 2019 qui apporte des précisions concernant la consultation des pièces justificatives avant l'assemblée générale et les possibilités pour un copropriétaire de se faire assister par son locataire ou d'autoriser ce dernier à consulter les pièces justificatives de charges récupérables en ses lieu et place. Le syndic précise que les copropriétaires, ou les locataires dûment autorisés par leurs propriétaires, qui le souhaitent pourront, sur rendez-vous et pendant les heures ouvrables, au cabinet ISM GESTION, consulter les comptes et pièces justificatives des charges au minimum 1 jour avant la date de l'assemblée générale.

Accueil physique :

Le lundi de 10 h à 12 h et de 14 h à 16 h ;

Le mardi de 10 h à 12 h et de 14 h à 16 h ;

Le mercredi de 10 h à 12 h et de 14 h à 16 h ;

Le jeudi de 10 h à 12 h et de 14 h à 16 h ;

Le vendredi de 10 h à 12 h et de 14 h à 16 h ;

Le samedi de ... h à ... h et de ... h à ... h. Fermeture le Samedi

Lorsqu'un copropriétaire (ou son locataire dûment autorisé) voudra consulter les comptes en dehors de la (ou des) date(s) et horaires prévu(s), le copropriétaire devra prendre à sa charge les frais et honoraires relatifs à cette consultation.

Vote(s) pour : 485°

Abstention(s) : 0°

Vote(s) contre : 0°

En conséquence des votes émis par les copropriétaires présents et représentés, et suivant la majorité requise, cette résolution est adoptée.

19. Détermination pour l'exercice 2024 du montant de la cotisation annuelle à imputer au fonds travaux créé conformément à l'article 14-2 modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014-art.58(V)

(Vote à la majorité de l'article 25, 2nd vote immédiat à l'article 24 en vertu de l'article 25.1 de la loi du 10 juillet 1965)

Pour l'exercice 2024, l'assemblée générale décide de fixer le montant de la cotisation annuelle au pourcentage de 5 % du budget prévisionnel annuel, soit un montant de 1 500 €, qui sera appelé le : 1^{er} janvier 2024.

Vote(s) pour : 485°

Abstention(s) : 0°

Vote(s) contre : 0°

La majorité de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965 n'est pas acquise.

Cependant, l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965 disposant que si le projet de résolution a recueilli au moins le 1/3 des voix de tous les copropriétaires, composant le Syndicat, par un vote favorable ou défavorable, la même Assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

Conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965, cette résolution est soumise à un second vote à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965.

Vote(s) pour : 485°

Abstention(s) : 0°

Vote(s) contre : 0°

En conséquence des votes émis par les copropriétaires présents et représentés, et suivant la majorité requise, cette résolution est adoptée.



ISM GESTION

Syndic – Gérance – Transaction
35 rue Olivier de Serres – 75015 Paris
Tél : 01 45 80 07 81 / Fax : 01 45 80 07 85

20. Décision à prendre de réaliser un DTG (Diagnostic technique global) suivant les devis joints à la convocation des sociétés EBA et ASCAUDIT. Planning des appels de fonds à fixer par l'assemblée.

(Vote à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965) (charges communes générales)

Rappel :

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. Le 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. 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.

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.

Le projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) est 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.

Le projet de plan pluriannuel de travaux 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.

Le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires les modalités d'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux, qui sont votées à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés.

Une fois réalisé, le projet de plan pluriannuel de travaux sera présenté à la première assemblée générale des copropriétaires qui suivra son élaboration ou sa révision. Quand le projet de plan fera apparaître la nécessité de réaliser des travaux dans les 10 prochaines années, le syndic inscrira à l'ordre du jour de cette assemblée générale la question de son adoption totale ou partielle qui sera votée à la majorité absolue (majorité des voix de tous les copropriétaires). En cas de refus de l'assemblée, le syndic devrait inscrire à nouveau cette question à l'ordre du jour de chaque assemblée annuelle d'approbation des comptes.

Lorsque le PPPT sera adopté, il deviendra un plan pluriannuel de travaux (PPT) car il ne s'agira 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.

*L'obligation d'avoir réalisé un projet pluriannuel de travaux entrera progressivement en vigueur au cours des prochaines années, 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.

De plus, en cas de vente, le plan de travaux adopté (PPT) ou le rapport PPPT s'ajoutera à la liste des documents à remettre à l'acquéreur chez le notaire. Cette mesure entrera en vigueur un an après les dates présentées précédemment, soit le 1er janvier 2024 pour les copropriétés comprenant plus de 200 lots totaux.

Les copropriétaires s'estimant lésés par la non-réalisation du PPPT obligatoire pourront se retourner contre le syndicat pour demander réparation au titre de l'Article 14 de la loi du 10/07/1965.

Le DTG de l'APC 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 Réglementaire)
- Une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation (idem au PPPT réglementaire)



ISM GESTION

Syndic – Gérance – Transaction
35 rue Olivier de Serres – 75015 Paris
Tél : 01 45 80 07 81 / Fax : 01 45 80 07 85

- 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 délibéré, décide **DE REPORTER** cette question à l'AG 2025.

Vote(s) pour : 485°

Abstention(s) : 0°

Vote(s) contre : 0°

En conséquence des votes émis par les copropriétaires présents et représentés, et suivant la majorité requise, cette résolution est adoptée.

21. Point sur les procédures en cours notamment les procédures en recouvrement de charges

Le syndic fait le point sur les procédures en cours et sur l'état des impayés au jour de l'AG.

RLS : cf résolution suivante + le syndic interrogera l'avocate sur la possibilité de procéder à une liquidation judiciaire.

Le syndic s'engage devant l'AG à régler la somme due au jour de l'AG de 5395.31 € en 5 fois :

1079 € début mai 2023

1079 € 1^{er} juin 2023

1079 € 1^{er} juillet 2023

1079 € 1^{er} août 2023

1079.31 € 1^{er} septembre 2023

Les autres appels de fonds restent dus aux dates d'exigibilité.

Le syndic : l'échéancier a été respecté et la dette soldée au jour de l'AG.

22. Procédure SCI RLS : Procédure de saisie immobilière : vote du budget complémentaire suivant les honoraires du cabinet GABAY -ELBAZ

(Vote à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965) (charges communes générales)

Bien que les jugements aient été favorables au syndicat des copropriétaires, les actions diligentées n'ont pas permis de récupérer les fonds. Au jour de l'envoi de la convocation, le compte de la SCI RLS est débiteur de 17 027.03 €.

En conséquence, Maître TARRAGANO a préconisé de procéder à la vente des lots de la SCI RLS. Maître TARRAGANO ne s'occupant pas de ce type de procédure, une consultation a été faite et le cabinet GABAY-ELBAZ a été retenu suivant les conditions ci-dessous :

« Les honoraires de mon Cabinet s'élèveront à la somme de 5.900 euros HT (7 080 € TTC) se décomposant comme suit :

1^{ère} facture : 1.800 euros HT

- Préparation du dossier de saisie immobilière
- Vérification du titre exécutoire
- Vérification de l'autorisation du Syndicat des Copropriétaires
- Commande et paiement du titre de propriété
- Commande et paiement de l'état hypothécaire
- Commande certificats de non recours
- Rédaction et suivi de délivrance du commandement aux fins de saisie immobilière
- Publication du commandement aux fins de saisie immobilière



ISM GESTION

Syndic – Gérance – Transaction
35 rue Olivier de Serres – 75015 Paris
Tél : 01 45 80 07 81 / Fax : 01 45 80 07 85

- Réquisitions d'état hypothécaire sur publication
- Suivi du dossier, comptes rendus au client

2^{ème} facture : 2.300 euros HT

- Rédaction du cahier des conditions de vente
- Établissement de l'état de frais tout au long de la procédure
- Rédaction d'un Dire si nécessaire (occupation appartement par ex.)
- Rédaction d'une assignation (audience d'orientation) Juge de l'Exécution PARIS
- Démarches Greffe Juge de l'Exécution
- Suivi délivrance de l'assignation et placement
- Dépôt du cahier des conditions de vente
- Mention en marge de l'assignation auprès de la conservation des hypothèques.

3^{ème} facture : 1.000 euros HT

- Pilotage de l'Huissier (établissement des diagnostics, procès verbal descriptif) et prestataires (documents d'urbanisme)
- Organisation des visites
- Affichage de la visite au Greffe et Apposition
- Rédaction de Dires intermédiaires
- Démarches auprès du SVS et Greffe

4^{ème} facture : 800 euros HT

- Préparation du dossier de plaidoirie
- Audience de plaidoirie devant le Juge de l'Exécution
- Etude et analyse du jugement
- Transmission du jugement au client
- Signification du jugement
- Suivi du dossier, comptes rendus au client

Cette tarification s'entend hors frais du Commissaire de Justice, de diagnostic et dossier d'urbanisme, de publicité et frais d'incident ».

Le syndic précise que la vente des lots d'un copropriétaire par saisie immobilière est une procédure longue.

L'assemblée générale, en résolution 21 de l'AG du 20/5/2021, avait voté un budget initial de 3000 €

L'assemblée générale, après en avoir délibéré :

- Décide de voter un budget complémentaire de 9 000 € pour les honoraires d'avocat et les différents frais, factures et honoraires indiqués.
- Décide que le montant prévisionnel de ces dépenses soit un montant total pour le budget complémentaire de 9 000 € TTC sera réparti conformément au règlement de copropriété et à la Loi du 10 juillet 1965, suivant la clé de répartition « charges communes générales »
- Autorise le Syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires aux paiements des situations et factures pour une somme totale de 9 000 € TTC selon les dates d'exigibilité suivantes :
 - 50%, soit 4 500 €, le 1^{er} janvier 2024
 - 50%, soit 4 500 €, le 1^{er} avril 2024

Les honoraires syndic pour le suivi de cette procédure seront calculés au temps passé suivant son mandat de gestion et imputés au budget de fonctionnement de la copropriété.

Vote(s) pour : 485*



ISM GESTION

Syndic – Gérance – Transaction
35 rue Olivier de Serres – 75015 Paris
Tél : 01 45 80 07 81 / Fax : 01 45 80 07 85

Abstention(s) : 0°

Vote(s) contre : 0°

En conséquence des votes émis par les copropriétaires présents et représentés, et suivant la majorité requise, cette résolution est adoptée.

23. Vote Information sur les travaux de ravalement de la façade RUE.

Les travaux de ravalement de la façade RUE, suivis par la réception, ont démarré mi-janvier 2023.

La réception est prévue le 17 mai 2023.

24. Ratification des travaux de remplacement de la descente en zinc du bâtiment A suivant le devis de l'entreprise BAGNIS jointe à la convocation. Planning des appels de fonds à fixer par l'assemblée

(Vote à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965) (charges bâtiment A)

En charges bâtiment A, sont présents et représentés : 172°/665°

Lors des travaux de ravalement de la façade rue, il a été constaté que la descente était fuyarde, ce qui allait faire des coulures sur le ravalement.

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré :

- Ratifie les travaux de remplacement de la descente en zinc du bâtiment A par la société BAGNIS pour un montant de 2 325.00 € HT soit 2 557.50 € TTC.
- Décide que le coût des travaux soit un montant total de 2 557.50 € TTC sera réparti conformément au règlement de copropriété et à la Loi du 10 juillet 1965, suivant la clé de répartition « charges bâtiment A »
- Autorise le Syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires aux paiements des situations et factures pour une somme totale de 2 557.50 € TTC selon les dates d'exigibilité suivantes :

➤ 100%, soit 2 557.50 €, le 1^{er} septembre 2023

Vote(s) pour : 172°

Abstention(s) : 0°

Vote(s) contre : 0°

En conséquence des votes émis par les copropriétaires présents et représentés, et suivant la majorité requise, cette résolution est adoptée.

25. Fixation des honoraires du syndic pour les travaux votés en résolution précédente. Planning des appels de fonds à fixer par l'assemblée.

(Vote à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965)(charges bâtiment A)

A titre commercial, le syndic ne prendra pas d'honoraires.

L'Assemblée Générale prend connaissance du barème d'honoraires du Syndic pour le suivi administratif, comptable et

26. Fissures appartement budget à fixer pour les éventuels travaux à prévoir suite aux sondages réalisés. Planning de réalisation des travaux et planning des appels de fonds à fixer par l'assemblée

(Vote à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965) (charges bâtiment A)

Lors des travaux de ravalement, un copropriétaire a signalé des fissures au plafond de son appartement (antérieures aux travaux.). L'architecte a été constaté et a préconisé la réalisation de sondages. Le devis de sondages (BAGNIS 498.30 € TTC) a été aussitôt validé. Les sondages doivent être réalisés le 5 mai 2023.



ISM GESTION

Syndic – Gérance – Transaction
35 rue Olivier de Serres – 75015 Paris
Tél : 01 45 80 07 81 / Fax : 01 45 80 07 85

Suivant le résultat des sondages, la décision de réaliser les travaux nécessaires sera prise en concertation avec le conseil syndical, et les travaux seront ratifiés à la prochaine AG.

Vote(s) pour : 172°

Abstention(s) : 0°

Vote(s) contre : 0°

En conséquence des votes émis par les copropriétaires présents et représentés, et suivant la majorité requise, cette résolution est adoptée.

27. Fixation des honoraires du syndic pour les travaux votés en résolution précédente. Planning des appels de fonds à fixer par l'assemblée.

(Vote à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965) (charges bâtiment A)

Si des travaux sont à réaliser et ratifiés à la prochaine AG, les honoraires seront votés à ce moment- là.

28. Information sur les travaux de reprise des structures et de ravalement des façades sur la courette arrière du bâtiment B de la copropriété. Budget complémentaire à voter.

(Vote à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965) (charges bâtiment B)

En charges bâtiment B, sont présents et représentés : 205°/345°

Depuis l'envoi de la convocation :

le syndic a payé ses appels travaux

et s'est engagé lors de la présente AG à avoir soldé ses appels de fonds travaux au 1^{er} septembre 2023.

La situation financière de l'immeuble permet donc d'engager les travaux.

Préalablement à l'AG, le syndic a vu avec le cabinet SURIA qui va préparer les marchés pour un démarrage des travaux a priori possible fin mai/début juin 2023, et ce afin d'éviter des surcoûts si la signature des marchés devait être retardée du fait des impayés.

Il n'est, en conséquence, pas nécessaire de prévoir un appel de fonds supplémentaire.

L'assemblée en prend acte.

29. Ratification des travaux de purge et étalement dans la cave de (lot 41) suivant la facture de l'entreprise DO FUNDO jointe à la convocation. Planning des appels de fonds à fixer par l'assemblée

(Vote à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965) (charges bâtiment B)

le syndic a alerté le syndic car son entreprise faisant des travaux dans sa cave a constaté des morceaux de béton et des barres de fer rouillées.

Le cabinet SURIA a été missionné et a demandé que les travaux de purge et d'étalement soient faits rapidement, les autres travaux préconisés n'ayant pas un caractère d'urgence.

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré :

➤ Ratifie les travaux de purge et étalement dans la cave de (lot 41) par la société DO FUNDO pour un montant de 909 € HT soit 999.90 € TTC.

➤ Décide que le coût des travaux soit un montant total de 999.90 € TTC sera réparti conformément au règlement de copropriété et à la Loi du 10 juillet 1965, suivant la clé de répartition « charges bâtiment B »

➤ Autorise le Syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires aux paiements des situations et factures pour une somme totale de 999.90 € TTC selon les dates d'exigibilité suivantes :



ISM GESTION

Syndic – Gérance – Transaction
35 rue Olivier de Serres – 75015 Paris
Tél : 01 45 80 07 81 / Fax : 01 45 80 07 85

➤ **100%, soit 990.90 €, le 1^{er} juillet 2023**

A titre commercial, le syndic ne prendra pas d'honoraires.

Vote(s) pour : 205°

Abstention(s) : 0°

Vote(s) contre : 0°

En conséquence des votes émis par les copropriétaires présents et représentés, et suivant la majorité requise, cette résolution est adoptée.

30. Mission à confier au cabinet SURIA, architecte, pour l'établissement du cahier des charges et la consultation des entreprises pour l'appel d'offres des travaux de traitement antirouille des fers et rapports ponctuels des sous-sols du bâtiment B suivant sa convention d'honoraires jointe à la convocation. Planning des appels de fonds à fixer par l'assemblée.

Pour information en PJ le rapport du cabinet SURIA du 1^{er} août 2022.

(Vote : article 24 de la Loi du 10 juillet 1965)- (charges bâtiment B)

L'assemblée générale, après en avoir délibéré :

- Vote la mission au cabinet SURIA pour l'établissement du cahier des charges et la consultation des entreprises pour l'appel d'offres des travaux de traitement antirouille des fers et rapports ponctuels des sous-sols du bâtiment B pour un montant de 1 776.00 € TTC
- Décide que les honoraires de l'architecte, pour un montant total de 1776.00 € TTC seront répartis conformément au règlement de copropriété et à la Loi du 10 juillet 1965, suivant la clé de répartition « charges bâtiment B »
- Autorise le Syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires aux paiements des situations et factures pour une somme totale de **1776.00 € TTC** selon les dates d'exigibilité suivantes :

◊ **100%, soit 1776 €, le 1^{er} septembre 2023.**

Vote(s) pour : 205°

Abstention(s) : 0°

Vote(s) contre : 0°

En conséquence des votes émis par les copropriétaires présents et représentés, et suivant la majorité requise, cette résolution est adoptée.

OU

31. Travaux de réfection des éléments dégradés en cave suivant les préconisations du cabinet SURIA suivant le devis de la société DO FUNDO joint à la convocation. Planning de réalisation des travaux et planning des appels de fonds à fixer par l'assemblée

(Vote à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965) (charges bâtiment B)

Sans objet compte tenu de la décision prise en résolution 30.

32. Fixation des honoraires du syndic pour les travaux votés en résolution précédente. Planning des appels de fonds à fixer par l'assemblée.

(Vote à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965)(charges bâtiment B)



ISM GESTION

Syndic – Gérance – Transaction
35 rue Olivier de Serres – 75015 Paris
Tél : 01 45 80 07 81 / Fax : 01 45 80 07 85

Sans objet

33. Création d'une installation de vidéosurveillance suivant le devis de la société CODELEC. Planning de réalisation des travaux et planning des appels de fonds à fixer par l'assemblée

(Vote à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965) (charges communes générales)

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis présentés, et après avoir délibéré, décide de reporter cette question à la prochaine AG.

Vote(s) pour : 485°

Abstention(s) : 0°

Vote(s) contre : 0°

En conséquence des votes émis par les copropriétaires présents et représentés, et suivant la majorité requise, cette résolution est adoptée.

34. Fixation des honoraires du syndic pour les travaux votés en résolution précédente. Planning des appels de fonds à fixer par l'assemblée.

(Vote à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965)(charges communes générales)

Sans objet.

35. Vie de la copropriété

Rien n'est signalé.

La séance est levée à 20H45

Sont restés joints au dossier de l'Assemblée Générale les documents suivants : convocation et documents annexes/ feuille d'émargement et de présence/pouvoirs/divers documents

COPIE CERTIFIEE CONFORME A L'ORIGINAL

Loi du 10 juillet 1965 – Article 42 – Alinéa 2, modifiée par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 dite Loi ELAN :

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants et défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des Articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa.

LE PRESIDENT

LA SCRUTATRICE

LE SECRETAIRE

©AVOVENTES.FR

PV diffusé le :

24/5/2023

OK du Bureau





KAIROS GESTION CONSEIL

SYNDIC DE COPROPRIETES

www.kairosgestionconseil.com

8, rue Sauffroy - 75017 PARIS

Tél : 01 89 16 56 15

Courriel : contact@kairosgestionconseil.com

Réception uniquement sur rendez-vous

du lundi au vendredi de 9h30 à 17h30

Procès verbal

Assemblée générale du 6 novembre 2024

2491

PARIS, le mercredi 6 novembre 2024

Le 6 novembre 2024 à 18:00, les membres du syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis, SDC 31 RUE DU DR HEULIN - 75017 PARIS se sont réunis en assemblée générale Ordinaire sur convocation régulière adressée, par le syndic, à tous les copropriétaires

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée, par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui se sont fait représenter.

L'assemblée générale désigne les membres du bureau :

- Président d
- Assesseurs
- Secrétaire

Le président de séance constate, d'après la feuille de présence tenue à l'entrée de la salle de réunion et certifiée exacte que :

Récapitulatif des présents et représentés

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	11	9	20
Tantièmes	546	464	1010

Sont présents et représentés :

Sont arrivés au cours de l'assemblée :

(34/1010) (à 18:15, résolution 1)

Sont partis au cours de l'assemblée : Néant

Liste des absents et des non représentés :

Résolution N° 1 : DESIGNATION DU PRESIDENT DE SEANCE

L'assemblée générale désigne **©AVOVENTES.FR** en qualité de président de séance.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	11	9	20
Tantièmes	546	464	1010

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	11	0	0
Tantièmes	546	0	0

la résolution est **ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ**

Ont voté pour:

©AVOVENTES.FR

Résolution N° 2 : DESIGNATION DU OU DES SCRUTATEURS DE SEANCE

L'assemblée générale désigne **©AVOVENTES.FR** en qualité de scrutatrice de séance.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	11	9	20
Tantièmes	546	464	1010

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	11	0	0
Tantièmes	546	0	0

la résolution est **ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ**

Ont voté pour:

©AVOVENTES.FR

Résolution N° 3 : DESIGNATION DU SECRETAIRE DE SEANCE

L'assemblée générale désigne **©AVOVENTES.FR** représentant le cabinet KAIROS GESTION CONSEIL en qualité de secrétaire de séance.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	11	9	20
Tantièmes	546	464	1010

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	11	0	0
Tantièmes	546	0	0

la résolution est **ACCEPTEE A L'UNANIMITE**

Ont voté pour:

@AVOVENTES.FR

**Résolution N° 4 : EXAMEN ET APPROBATION DU BUDGET
PREVISIONNEL DE L'EXERCICE 2025**

En regard des dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967, l'assemblée générale approuve le budget prévisionnel tel que joint à la convocation pour l'exercice 2025

Ce budget détaillé par postes de dépenses et par clé de répartition a été établi par le syndic en concertation avec le conseil syndical, il est arrêté à la somme de 35 000 € avec le maintien de l'avance de trésorerie permanente.

Les provisions seront exigibles le 1er jour de chaque trimestre selon la clé de répartition CHARGES COMMUNES GENERALES, selon le calendrier suivant :

Montant : 8 750 € Date d'exigibilité : 01/01/2025

Montant : 8 750 € Date d'exigibilité : 01/04/2025

Montant : 8 750 € Date d'exigibilité : 01/07/2025

Montant : 8 750 € Date d'exigibilité : 01/10/2025

L'adoption de ce budget permettra au syndic d'exercer à l'encontre des copropriétaires défaillants la possibilité d'exiger par anticipation les provisions non encore échues relatives à l'exécution de ce budget et ce par voie de référé directement auprès du président du Tribunal de Grande Instance, conformément aux dispositions prévues à l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	11	9	20
Tantièmes	546	464	1010

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	11	0	0
Tantièmes	546	0	0

la résolution est **ACCEPTEE A L'UNANIMITE**

Ont voté pour:

@AVOVENTES.FR

Résolution N° 5 : MONTANT DE LA COTISATION ANNUELLE DU FONDS TRAVAUX, MODALITE DE PLACEMENT FINANCIER ET AFFECTATION DES PRODUITS FINANCIERS

Conformément à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale est informée de l'obligation de créer un fonds travaux qui sera déposé sur un compte bancaire séparé et rémunéré. Ce fonds permettra de contribuer au financement de travaux.

Sachant qu'il ne peut pas être inférieur à 5 % du budget prévisionnel, l'assemblée générale arrête son montant à 1 750 €. Ce fonds sera appelé, comme le budget prévisionnel, par quarts au premier jour de chaque trimestre civil.

L'assemblée générale prend note que les sommes versées sont attachées au lot et définitivement acquises au syndicat de copropriétaires ; elles ne donnent pas lieu à un remboursement au copropriétaire vendeur par le syndicat lors de la cession d'un lot.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	11	9	20
Tantièmes	546	464	1010

Résultat du vote selon l'article 25 (majorité absolue):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	5	6	0
Tantièmes	313	233	0

la résolution est **SANS DECISION POSSIBLE**

Ont voté pour :

©AVOVENTES.FR

Résolution N° 6 : DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL : ELECTION DE

L'assemblée générale nomme en qualité de membre du conseil syndical.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	11	9	20
Tantièmes	546	464	1010

Résultat du vote selon l'article 25 (majorité absolue):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	11	0	0
Tantièmes	546	0	0

la résolution est **ACCEPTEE A L'UNANIMITE**

Ont voté pour :

©AVOVENTES.FR

**Résolution N° 7 : DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL
SYNDICAL : ELECTION DE MML DE LAROCHE**

L'assemblée générale nomme : _____ à qualité de membre du conseil syndical.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	11	9	20
Tantièmes	546	464	1010

Résultat du vote selon l'article 25 (majorité absolue):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	11	0	0
Tantièmes	546	0	0

la résolution est **ACCEPTEE A L'UNANIMITE**

Ont voté pour:

**Résolution N° 8 : DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL
SYNDICAL : ELECTION DE M. PETER**

L'assemblée générale nomme : _____ à qualité de membre du conseil syndical.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	11	9	20
Tantièmes	546	464	1010

Résultat du vote selon l'article 25 (majorité absolue):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	11	0	0
Tantièmes	546	0	0

la résolution est **ACCEPTEE A L'UNANIMITE**

Ont voté pour:

**Résolution N° 9 : DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL
SYNDICAL : ELECTION DE M. ISKANDAR**

L'assemblée générale nomme en qualité de membre du conseil syndical.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	11	9	20
Tantièmes	546	464	1010

Résultat du vote selon l'article 25 (majorité absolue):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	11	0	0
Tantièmes	546	0	0

la résolution est **ACCEPTEE A L'UNANIMITE**

Ont voté pour:

©AVOVENTES.FR

**Résolution N° 10 : DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL
SYNDICAL : ELECTION DE MME GEIER**

L'assemblée générale nomme en qualité de membre du conseil syndical.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	11	9	20
Tantièmes	546	464	1010

Résultat du vote selon l'article 25 (majorité absolue):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	11	0	0
Tantièmes	546	0	0

la résolution est **ACCEPTEE A L'UNANIMITE**

Ont voté pour:

©AVOVENTES.FR

**Résolution N° 11 : DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL
SYNDICAL : ELECTION DE M.**

Faute de candidature, cette résolution n'est pas étudiée.

**Résolution N° 12 : FIXATION DU MONTANT DES MARCHES ET
CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA CONSULTATION DU CONSEIL
SYNDICAL EST OBLIGATOIRE**

En référence à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale décide de fixer à 1500 € le montant des marchés de travaux et des contrats de prestations de service et/ou de fournitures à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	11	9	20
Tantièmes	546	464	1010

Résultat du vote selon l'article 25 (majorité absolue):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	11	0	0
Tantièmes	546	0	0

la résolution est **ACCEPTEE A L'UNANIMITE**

Ont voté pour:

©AVOVENTES.FR

**Résolution N° 13 : FIXATION DU MONTANT DES MARCHES ET
CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA MISE EN CONCURRENCE EST
RENDUE OBLIGATOIRE**

En référence à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale décide de fixer à 1500 € le montant des marchés de travaux et des contrats de prestations de service et/ou de fournitures à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire dans la limite des montants soumis à l'avis du conseil syndical.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	11	9	20
Tantièmes	546	464	1010

Résultat du vote selon l'article 25 (majorité absolue):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	11	0	0
Tantièmes	546	0	0

la résolution est **ACCEPTEE A L'UNANIMITE**

Ont voté pour:

©AVOVENTES.FR

Résolution N° 14 : MODALITES DE CONSULTATION DES PIECES JUSTIFICATIVES DES CHARGES DE COPROPRIETE

Les pièces justificatives des charges de copropriété peuvent être consultées au cabinet du syndic, par tous membres de la copropriété, dans les vingt et un jours précédant la tenue de l'assemblée générale, sur rendez-vous préalable et durant les heures ouvrables :

- du lundi au vendredi de 9h00 à 12h30, et de 14h00 à 17h30.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	11	9	20
Tantièmes	546	464	1010

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	11	0	0
Tantièmes	546	0	0

la résolution est **ACCEPTEE A L'UNANIMITE**

Ont voté pour:

©AVOVENTES.FR

Résolution N° 15 : RATIFICATION DES TRAVAUX COMPLEMENTAIRES DU RAVALEMENT ET CONFORTEMENT DES STRUCTURES DU BAT B

Comme indiqué par l'architecte lors du vote des travaux, certains travaux complémentaires sont apparus indispensables lors du chantier. Il avait été voté un montant pour travaux "imprévus" de 10 000 €.

Après avoir pris connaissance de l'état financier et des travaux complémentaires réalisés, l'assemblée générale ratifie lesdits travaux complémentaires pour un montant de 13 390,47 €. Cette dépense est intégrée au compte travaux.

Les honoraires de l'architecte et du syndic sont calculés en fonction du montant des travaux complémentaires et imputés au compte travaux.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	7	4	11
Tantièmes	261	84	345

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	7	0	0
Tantièmes	261	0	0

la résolution est **ACCEPTEE A L'UNANIMITE**

Ont voté pour:

©AVOVENTES.FR

Résolution N° 16 : A LA DEMANDE DE ©AVOVENTES.FR : ANNULATION DE LA RÉSOLUTION 25 DE L'AG DU 02.06.2022 RELATIVE AU VOTE DES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE LA PORTE D'ENTRÉE

L'assemblée, après avoir délibéré, décide :

- d'annuler la résolution n°25 de l'AG du 02/06/2022 relative au vote des travaux de remplacement de la porte d'entrée de l'immeuble par une nouvelle porte en bois, y compris la variante pour le ferme-porte par la société MENEGOL, et de la résolution n°26 relative aux honoraires de syndic ;
- que le financement de ces travaux par le fonds travaux est annulée (14 157,20 € TTC).

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	11	9	20
Tantièmes	546	464	1010

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	10	1	0
Tantièmes	486	60	0

la résolution est **ACCEPTÉE**

Ont voté pour:

©AVOVENTES.FR

Résolution N° 17 : TRAVAUX DE RÉFECTION DE LA PORTE D'ENTRÉE DE L'IMMEUBLE

Devis RENOPORTE joint à la convocation

L'assemblée, après avoir délibéré, décide de voter les travaux de réfection de la porte.

Cette résolution sera portée à l'ordre du jour de la prochaine AG avec des devis.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	11	9	20
Tantièmes	546	464	1010

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	1	10	0
Tantièmes	28	518	0

la résolution est REFUSEE

Ont voté pour:

© AVOVENTES.FR

Résolution N° 17.1 : HONORAIRES DU SYNDIC

Le syndic informe ne pas prendre d'honoraires sur ce chantier à titre commercial.

la résolution est SANS OBJET

Résolution N° 17.2 : FINANCEMENT DES TRAVAUX

L'assemblée, après avoir délibéré, décide de financer les travaux selon les modalités suivantes :

- X appel(s) de fonds d'un montant de € en date du : .../.../....

la résolution est SANS OBJET

**Résolution N° 18 : PLANCHER HAUT DU SOUS SOL DU BATIMENT B :
RENFORT DE LA STRUCTURE**

Charges bat B

Etude SURIA jointe à la convocation.

L'assemblée, après avoir délibéré, décide de procéder aux travaux de renfort de la structure du plancher haut du sous sol du bâtiment B.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	7	4	11
Tantièmes	261	84	345

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	0	6	1
Tantièmes	0	233	28

la résolution est REFUSEE

Ont voté pour:

Néant

Ont voté contre :

©AVOVENTES.FR

Résolution N° 18.1 : CHOIX DE L'ENTREPRISE : CET'AB

L'assemblée, après avoir délibéré, décide de retenir la société CET'AB pour un montant de 58 149.50 € HT soit 63 964.45 € TTC

la résolution est SANS OBJET

Résolution N° 18.2 : CHOIX DE L'ENTREPRISE : BRAD

L'assemblée, après avoir délibéré, décide de retenir la proposition de la société BRAD pour un montant de 58 218.25 € HT soit 64 040.08 € TTC.

la résolution est SANS OBJET

Résolution N° 18.3 : CHOIX DE L'ENTREPRISE : GRANIELLI

L'assemblée, après avoir délibéré, décide de retenir la proposition de la société GRANIELLI pour un montant de 59 136.45 € HT soit 65 050.10 € TTC.

la résolution est SANS OBJET

Résolution N° 18.4 : HONORAIRES DE L'ARCHITECTE

L'assemblée, après avoir délibéré, décide de retenir la proposition du cabinet SURIA pour un pourcentage de 10% HT du montant HT des travaux, soit € HT et € TTC.

la résolution est SANS OBJET

Résolution N° 18.5 : HONORAIRES DU BUREAU D'ETUDES TECHNIQUES

L'assemblée, après avoir délibéré, décide de retenir la proposition du cabinet ITIB pour un montant de 4 450 € HT soit 5 340 € TTC.

la résolution est SANS OBJET

Résolution N° 18.6 : HONORAIRES DU SYNDIC

L'assemblée, après avoir délibéré, décide de fixer les honoraires du syndic à 2% HT du montant HT des travaux, soit € HT et € TTC.

la résolution est SANS OBJET

Résolution N° 18.7 : SOUSCRIPTION D UNE ASSURANCE DOMMAGE-OUVRAGE

L'assemblée, après avoir délibéré, décide de souscrire à une assurance dommage ouvrage, obligatoire, pour assurer l'ouvrage sur une durée de 10 ans.

L'assemblée fixe le montant maximum de l'assurance à 2 800 € TTC.

la résolution est SANS OBJET

pris par au vote:

Néant

Résolution N° 18.8 : FINANCEMENT DES TRAVAUX

L'assemblée, après avoir délibéré, décide de financer les travaux selon les modalités suivantes :

- X appels de fonds d'un montant de € en date du .../.../... - CHARGES BAT B

la résolution est SANS OBJET

Résolution N° 19 : CREATION D UNE INSTALLATION DE VIDEO SURVEILLANCE

Devis DULONG CODELEC joint à la convocation

L'assemblée, après avoir délibéré, décide de procéder à l'installation d'une vidéo surveillance dans l'immeuble. Il est rappelé que l'immeuble doit pouvoir mettre à disposition un local fermé et sécurisé dans lequel serait mise en place toute l'installation. Les caméras ne devront pas filmer la voie publique.

L'assemblée décide de retenir la proposition de DULONG CODELEC pour un montant de 2938.10 € TTC

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	11	9	20
Tantièmes	546	464	1010

Résultat du vote selon l'article 25 (majorité absolue):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	2	9	0
Tantièmes	168	378	0

la résolution est SANS DECISION POSSIBLE

Ont voté pour:

© AVOVENTES.FR

Résolution N° 19.1 : HONORAIRES DU SYNDIC

L'assemblée, après avoir délibéré, fixe les honoraires de syndic à 4% HT du montant HT, pour la gestion administrative, financière et comptable.

la résolution est SANS OBJET

Résolution N° 19.2 : FINANCEMENT DES TRAVAUX

L'assemblée, après avoir délibéré, décide de financer les travaux selon les modalités suivantes :

- X appel(s) de fonds d'un montant de € en date du .../.../....

la résolution est SANS OBJET

Résolution N° 20 : POINT D'INFORMATION CONCERNANT LA REALISATION D'UN DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL (DTG)

Rappel :

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. Le 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.

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.

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.

Le projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) est 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.

Le projet de plan pluriannuel de travaux 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.

Le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires les modalités d'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux, qui sont votées à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Une fois réalisé, le projet de plan pluriannuel de travaux sera présenté à la première assemblée générale des copropriétaires qui suivra son élaboration ou sa révision. Quand le projet de plan fera apparaître la nécessité de réaliser des travaux dans les 10 prochaines années, le syndic inscrira à l'ordre du jour de cette assemblée générale la question de son adoption totale ou partielle qui sera votée à la majorité absolue (majorité des voix de tous les copropriétaires). En cas de refus de l'assemblée, le syndic devrait inscrire à nouveau cette question à l'ordre du jour de chaque assemblée annuelle d'approbation des comptes.

Lorsque le PPPT sera adopté, il deviendra un plan pluriannuel de travaux (PPT) car il ne s'agira 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.

*L'obligation d'avoir réalisé un projet pluriannuel de travaux entrera progressivement en vigueur au cours des prochaines années, 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.

De plus, cas de vente, le plan de travaux adopté (PPT) ou le rapport PPPT s'ajoutera à la liste des documents à remettre à l'acquéreur chez le notaire. Cette mesure entrera en vigueur un an après les dates présentées précédemment, soit le 1er janvier 2024 pour les copropriétés comprenant plus de 200 lots principaux.

Les copropriétaires s'estimant lésés par la non-réalisation du PPPT obligatoire pourront se retourner contre le syndicat pour demander réparation au titre de l'Article 14 de la loi du 10/07/1965.

Le DTG de l'APC 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 DT 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 Energétique (absent du PPPT Réglementaire)
- Un DPE (Diagnostic de Performance Energétique collectif) idem au PPPT réglementaire
- Une ingénierie Financière permettant de connaître les montants des coûts, 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)

Le DTG de l'APC peut bénéficier d'une aide de 5000€ pour les copropriétés situées dans la métropole de Paris

Résolution N° 21 : DECISION A PRENDRE CONCERNANT LE DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL

Devis joints à la convocation:

- ENERA : 7 644 € HT soit 9 172.80 € TTC
- ACCEO : 8 633 € HT soit 10 359.60 € TTC
- HELLIO : 11 202 € HT soit 13 442.40 € TTC

Le syndic rappelle à l'assemblée générale que le vote du DTG, dans lequel est inclus le PPPT (obligatoire à compter du 01.01.2025) donne droit à une subvention de 5000 € dans les conditions d'éligibilité suivantes :

- Copropriété en métropole du Grand Paris
- Copropriété à usage majoritaire d'habitation (min. 75% des lots)
- Immatriculation au registre national des copropriétés
- Construction achevée depuis au moins 15 ans
- Engagement à se faire accompagner par un conseiller France Rénov' dans la définition des besoins et l'appropriation du rapport du diagnostic ; sans obligation de réaliser les travaux.
- Engagement du syndicat des copropriétaires d'informer ses membres sur l'aide attribuée par la Métropole.

L'assemblée, après avoir délibéré, décide de réaliser le DTG conforme au PPPT, avec diagnostic de performance énergétique (DPE), diagnostic architectural, audit énergétique, volet financier.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	11	9	20
Tantièmes	546	464	1010

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	0	8	3
Tantièmes	0	350	196

la résolution est **REFUSEE**

Ont voté pour:

Néant

© AVOVENTES.FR

Résolution N° 21.1 : CHOIX DE L'ENTREPRISE : ENERA

L'assemblée, après avoir délibéré, décide de retenir la proposition de ENERA pour un montant de 7 644 € HT soit 9 172.80 € TTC

la résolution est **SANS OBJET**

Résolution N° 21.2 : CHOIX DE L'ENTREPRISE : ACCEO

L'assemblée, après avoir délibéré, décide de retenir la société ACCEO pour un montant de 8 633 € HT soit 10 359.60 € TTC

la résolution est **SANS OBJET**

Résolution N° 21.3 : CHOIX DE L'ENTREPRISE : HELLIO

L'assemblée, après avoir délibéré, décide de retenir la société HELLIO pour un montant de 11 202 € HT soit 13 442.40 € TTC

la résolution est **SANS OBJET**

Résolution N° 21.4 : FINANCEMENT DU DIAGNOSTIC PAR APPELS DE FONDS

Le syndic rappelle qu'une prime de 5 000 € peut être versée dans le cadre des conditions énoncées plus haut. Néanmoins, la copropriété doit avancer le cas échéant le montant total.

L'assemblée, après avoir délibéré, décide de financer les travaux de la manière suivante :

- X appel(s) de fonds d'un montant de € TTC aux dates suivantes :/...../.....

la résolution est **SANS OBJET**

Résolution N° 21.5 : FINANCEMENT DU DIAGNOSTIC PAR FONDS TRAVAUX

Fonds travaux disponibles au 31/12/2023 : 1 593.27 €

L'assemblée, après avoir délibéré, décide de financer le diagnostic en débloquant € du fonds travaux en date du / /

la résolution est **SANS OBJET**

Résolution N° 22 : MANDAT A DONNER AU SYNDIC POUR LA PERCEPTION DES SUBVENTIONS LIEES AU DTG

L'assemblée donne mandat au syndic de copropriété pour représenter le Syndicat des Copropriétaires dans le cadre des démarches à accomplir auprès de l'Agence Parisienne du Climat pour la demande et le versement de la subvention des 5000€ à laquelle est éligible le DTG de l'APC.

L'assemblée générale fixe les honoraires de syndic à 500 € HT soit 600 € TTC, correspondant à 5 heures incompressibles pour la constitution et le suivi du dossier subvention accordé au syndicat.

la résolution est **SANS OBJET**

Résolution N° 23 : DECISION A PRENDRE QUANT A LA MISE EN PLACE D'UN COMPOSTEUR

L'assemblée, après avoir délibéré, décide de mettre en place un composteur dans les parties communes.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	11	9	20
Tantièmes	546	464	1010

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	0	10	1
Tantièmes	0	518	28

la résolution est **REFUSEE**

Ont voté pour:

Néant

©AVOVENTES.FR

Résolution N° 24 : DEMANDE DE MONSIEUR RAIS LOFTI : DIVISION DE SON LOT 12 EN DEUX LOTS

Courrier joint à la convocation
Projet de modificatif joint à la convocation.

L'assemblée, après avoir délibéré, décide d'autoriser le propriétaire du lot n°12, à subdiviser le lot 12 pour la création des lots 27 et 28.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	11	9	20
Tantièmes	546	464	1010

Résultat du vote selon l'article 26 (majorité renforcée):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	10	0	1
Tantièmes	438	0	108

la résolution est **SANS DECISION POSSIBLE**

Ont voté pour:

©AVOVENTES.FR

Résolution N° 24 : Résultat du vote à l'article 25

Un second tour immédiat est fait au regard de la passerelle 26-1.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	11	9	20
Tantièmes	546	464	1010

Résultat du vote selon l'article 25 (majorité absolue):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	11	0	0
Tantièmes	546	0	0

la résolution est **ACCEPTEE**

Ont voté pour:

©AVOVENTES.FR

Résolution N° 24.1 : CREATION DU LOT N°27

L'assemblée, après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, décide d'autoriser la création du lot n°27, issu de la subdivision du lot 12, lequel sera supprimé, pour :

- 35 tantièmes charges communes générales.
- 35 tantièmes charges spéciales bâtiment A

Les quote-parts seront à présent calculées sur la base de :

- 1010 / 1010 en charges communes générales
- 665 / 665 en charges spéciales bâtiment A.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	11	9	20
Tantièmes	546	464	1010

Résultat du vote selon l'article 26 (majorité renforcée):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	10	0	1
Tantièmes	438	0	108

la résolution est **SANS DECISION POSSIBLE**

Ont voté noir:

©AVOVENTES.FR

Résolution N° 24.1 : CREATION DU LOT N°27

Un second tour immédiat est fait au regard de la passerelle 26-1.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	11	9	20
Tantièmes	546	464	1010

Résultat du vote selon l'article 25 (majorité absolue):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	11	0	0
Tantièmes	546	0	0

la résolution est **ACCEPTEE**

Ont voté noir:

©AVOVENTES.FR

Résolution N° 24.2 : CREATION DU LOT N°28

L'assemblée, après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, décide d'autoriser la création du lot n°28, issu de la subdivision du lot 12, lequel sera supprimé, pour :

- 24 tantièmes charges communes générales.
- 24 tantièmes charges spéciales bâtiment A

Les quote-parts seront à présent calculées sur la base de :

- 1010 / 1010 en charges communes générales
- 665 / 665 en charges spéciales bâtiment A.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	11	9	20
Tantièmes	546	464	1010

Résultat du vote selon l'article 26 (majorité renforcée):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	10	0	1
Tantièmes	438	0	108

la résolution est **SANS DECISION POSSIBLE**

Ont voté pour :

©AVOVENTES.FR

Résolution N° 24.2 : CREATION DU LOT N°28

Un second tour immédiat est fait au regard de la passerelle 26-I.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	11	9	20
Tantièmes	546	464	1010

Résultat du vote selon l'article 25 (majorité absolue):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	11	0	0
Tantièmes	546	0	0

la résolution est **ACCEPTEE**

Ont voté pour :

©AVOVENTES.FR

Résolution N° 24.3 : VALIDATION DU NOUVEL ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'assemblée générale approuve l'état de répartition modificatif annexé à la convocation de la présente assemblée générale et donne mandat au syndic pour signer le projet d'acte modificatif nécessaire et représenter la copropriété, faire toutes déclarations, signer tout acte, et généralement faire le nécessaire.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	11	9	20
Tantièmes	546	464	1010

Résultat du vote selon l'article 26 (majorité renforcée):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	10	0	1
Tantièmes	438	0	108

la résolution est **SANS DECISION POSSIBLE**

Ont voté pour:

©AVOVENTES.FR

Résolution N° 24.3 : VALIDATION DU NOUVEL ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Un second tour immédiat est fait au regard de la passerelle 26-1.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	11	9	20
Tantièmes	546	464	1010

Résultat du vote selon l'article 25 (majorité absolue):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	11	0	0
Tantièmes	546	0	0

la résolution est **ACCEPTEE**

Autres documents

©AVOVENTES.FR

Résolution N° 25 : QUESTIONS DIVERSES

- Point sur les impayés.

LOI DU 10 JUILLET 1965 ARTICLE 42 ALINEA 2 MODIFIEE

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

L'ordre du jour étant épuisé, et personne ne demandant la parole, le Président déclare la séance close à 20h00.

©AVOVENTES.FR





ISM GESTION

Syndic – Gérance – Transaction
35 rue Olivier de Serres – 75015 Paris
Tél : 01 45 80 07 81 / Fax : 01 45 80 07 85

**CERTIFIÉ CONFORME
À L'ORIGINAL**

PROCES VERBAL
DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE DU 17 JUIN 2024
DE LA COPROPRIETE SISE
31 RUE DU DOCTEUR HEULIN 75017 PARIS

L'an deux mille-vingt-quatre, les dix-sept juin, les copropriétaires de l'immeuble sis 31 rue du docteur Heulin – 75017 Paris, se sont réunis en assemblée générale annuelle à 18H00 sur convocation du Syndic, dans la salle de réunion du cabinet ISM GESTION situé au 35 rue Olivier de Serres – 75015 Paris et par audio/visioconférence, à l'effet de délibérer sur l'ordre du jour de la convocation.

Copropriétaires présents et représentés : 829 ° / 1010 °

©AVOVENTES.FR

Copropriétaires absents et non représentés : 181 ° / 1010 °

De la feuille de présence émarginée par chaque copropriétaire entrant en séance, il résulte que 15 copropriétaires sur 20 détenant 829 tantièmes sur 1 010 sont présents et représentés.

La séance est déclarée ouverte à 18H15

Puis il est passé à l'examen de l'ordre du jour, et après en avoir longuement discuté, les résolutions suivantes sont mises aux voix :

1. Election du Président de séance.

(Vote à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

présentent leur candidature à la présidence de séance.

Il est passé au vote.

Vote(s) pour : 829°

Abstention(s) : 0°

Vote(s) contre : 0°

Vote(s) pour : 773°

Abstention(s) : 0°

Vote(s) contre : 56°

En conséquence des votes émis par les copropriétaires présents et représentés, et suivant la majorité requise, l'Assemblée Générale désigne en qualité de Président de séance.



ISM GESTION

Syndic – Gérance – Transaction
35 rue Olivier de Serres – 75015 Paris
Tél : 01 45 80 07 81 / Fax : 01 45 80 07 85

2. Election du Scrutateur

(Vote à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

L'Assemblée Générale désigne en qualité de 1^{ère} Scrutatrice de séance

Vote(s) pour : 829°

Abstention(s) : 0°

Vote(s) contre : 0°

En conséquence des votes émis par les copropriétaires présents et représentés, et suivant la majorité requise, cette résolution est adoptée.

3. Election du Secrétaire de séance

(Vote à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

L'Assemblée Générale désigne du cabinet ISM GESTION, en qualité de Secrétaire de séance

Vote(s) pour : 829°

Abstention(s) : 0°

Vote(s) contre : 0°

En conséquence des votes émis par les copropriétaires présents et représentés, et suivant la majorité requise, cette résolution est adoptée.

4. Compte-rendu du Conseil Syndical sur l'exercice écoulé. (Non soumis à vote)

Le Conseil Syndical informe l'Assemblée Générale des missions et actions effectuées depuis la précédente Assemblée

5. Approbation des comptes de la période du 1/1/2023 au 31/12/2023 suivant le relevé général des dépenses et les annexes comptables n°1 à 5 joints à la convocation, établis par le cabinet ISM GESTION.

Suivant ordonnance du 22 décembre 2022 qui transpose la directive européenne 2020/2184 dite « directive eau potable » : facture EAU + contrôle sanitaire des eaux annexés à la convocation

(Votes à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les documents comptables joints à la convocation, à savoir le relevé général des dépenses de l'exercice 2022, les annexes comptables n°1 à 5 et les journaux d'apurement :

Approuve les comptes de gestion courante dans leur forme, teneur, imputation et répartition de la période du 1/1/2023 au 31/12/2023 présentés par le Cabinet ISM GESTION.

Les dépenses de l'exercice du 1/1/2023 au 31/12/2023 s'élèvent à la somme de 31 706.30 € pour un budget 2023 voté à la somme de 30 000 €.

Approuve les comptes travaux tels que présentés dans les annexes comptables

Vote(s) pour : 829°

Abstention(s) : 0°

Vote(s) contre : 0°

En conséquence des votes émis par les copropriétaires présents et représentés, et suivant la majorité requise, cette résolution est adoptée.



ISM GESTION

Syndic – Gérance – Transaction
35 rue Olivier de Serres – 75015 Paris
Tél : 01 45 80 07 81 / Fax : 01 45 80 07 85

6. Quitus au Cabinet ISM GESTION pour sa gestion sur l'exercice du 1/1/2023 au 31/12/2023

(Vote à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

L'Assemblée Générale donne quitus au Syndic pour sa gestion de l'exercice 2023.

©AVOVENTES.FR

En conséquence des votes émis par les copropriétaires présents et représentés, et suivant la majorité requise, cette résolution est rejetée.

7. Désignation du Syndic, le Cabinet ISM GESTION pour une durée de 36 mois, selon les conditions du contrat de gestion joint à la convocation et mandat au Président de séance pour le signer. Fiche d'information en annexe.

(Vote à la majorité de l'article 25, 2nd vote immédiat à l'article 24 en vertu de l'article 25.1 de la loi du 10 juillet 1965)

L'Assemblée Générale désigne le Cabinet ISM GESTION en qualité de Syndic suivant les conditions du contrat joint à la convocation, établi conformément aux dispositions légales du Décrets n° 2015-342 du 26 mars 2015 modifié par Décret n°2020-834 du 2 juillet 2020, pour une durée de 36 mois

Le mandat prend effet le jour de cette assemblée générale, soit le 17/6/2024 et se termine le 16/6/2027 ou lors de l'assemblée qui désignera à nouveau le syndic, dans les conditions de majorité requises par la loi, et convoquée dans les six mois qui suivent la clôture des comptes de l'exercice arrêté au 31/12/2026, soit au plus tard le 30/6/2027.

A défaut de désignation dans ce délai, le présent mandat sera prorogé d'une durée de 3 mois afin de permettre la convocation d'une nouvelle Assemblée Générale conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du Syndic sont définis et présentés dans son contrat joint à la convocation de la présente Assemblée.

L'assemblée générale accepte les clauses, les conditions générales et particulières ainsi que celles éventuellement modifiées en Assemblée, qui sont donc opposables au Syndicat des copropriétaires. Les copropriétaires acceptent la convention conclue entre le syndic et chaque copropriétaire dont les dispositions et conditions tarifaires sont dûment annexées au contrat de syndic.

Les honoraires annuels de gestion courante sont arrêtés à la somme de 5 166.66 € hors taxes, soit 6 200.00 € toutes taxes comprises /an pendant la durée du contrat.

Les honoraires du Syndic pour le suivi administratif, comptable et financier des travaux votés sont proposés ci-dessous, étant rappelé que les honoraires sont votés systématiquement par l'AG lors du vote des travaux :

Montant HT de l'opération	Taux HT	(additionnable par tranche)
De 0 à 10 000 euros HT	350 euros HT	
De 10 001 à 50 000 euros HT	5 % HT du montant HT des travaux	
De 50 001 à 100 000 euros HT	4 % HT du montant HT des travaux	
De 100 001 à 200 000 euros HT	3.5 % HT du montant HT des travaux	
De 200 001 à 500 000 euros HT	3 % HT du montant HT des travaux	
Supérieur à 500 001 euros HT	2.5 % HT du montant HT des travaux	

L'Assemblée Générale désigne le Président de l'Assemblée pour signer le contrat de syndic présenté ainsi que ses annexes comprenant toutes les prestations particulières ou occasionnelles.



ISM GESTION

Syndic – Gérance – Transaction
35 rue Olivier de Serres – 75015 Paris
Tél : 01 45 80 07 81 / Fax : 01 45 80 07 85

©AVOVENTES.FR

En conséquence des votes émis par les copropriétaires présents et représentés, et suivant la majorité requise, cette résolution est rejetée.

8. Désignation du Syndic, le Cabinet ISM GESTION pour une durée de 12 mois, selon les conditions du contrat de gestion joint à la convocation et mandat au Président de séance pour le signer. Fiche d'information en annexe (Vote à la majorité de l'article 25, 2nd vote immédiat à l'article 24 en vertu de l'article 25.1 de la loi du 10 juillet 1965) L'Assemblée Générale désigne le Cabinet ISM GESTION en qualité de Syndic suivant les conditions du contrat joint à la convocation, établi conformément aux dispositions aux dispositions légales du Décret n° 2015-342 du 26 mars 2015 modifié par Décret n°2020-834 du 2 juillet 2020, pour une durée de 12 mois

Le mandat prend effet le jour de cette assemblée générale, soit le 17/6/2024 et se termine le 16/6/2025 ou lors de l'assemblée qui désignera à nouveau le syndic, dans les conditions de majorité requises par la loi, et convoquée dans les six mois qui suivent la clôture des comptes de l'exercice arrêté au 31/12/2024, soit au plus tard le 30/6/2025.

A défaut de désignation dans ce délai, le présent mandat sera prorogé d'une durée de 3 mois afin de permettre la convocation d'une nouvelle Assemblée Générale conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du Syndic sont définis et présentés dans son contrat joint à la convocation de la présente Assemblée.

L'assemblée générale accepte les clauses, les conditions générales et particulières ainsi que celles éventuellement modifiées en Assemblée, qui sont donc opposables au Syndicat des copropriétaires. Les copropriétaires acceptent la convention conclue entre le syndic et chaque copropriétaire dont les dispositions et conditions tarifaires sont dûment annexées au contrat de syndic.

Les honoraires annuels de gestion courante sont arrêtés à la somme de 5 166.66 € HT, soit 6 200.00 € TTC/AN pendant la durée du contrat.

Les honoraires du Syndic pour le suivi administratif, comptable et financier des travaux votés sont proposés ci-dessous, étant rappelé que les honoraires sont votés systématiquement par l'AG lors du vote des travaux :

Montant HT de l'opération	Taux HT	(additionnable par tranche)
De 0 à 10 000 euros HT	350 euros HT	
De 10 001 à 50 000 euros HT	5 % HT du montant HT des travaux	
De 50 001 à 100 000 euros HT	4 % HT du montant HT des travaux	
De 100 001 à 200 000 euros HT	3.5 % HT du montant HT des travaux	
De 200 001 à 500 000 euros HT	3 % HT du montant HT des travaux	
Supérieur à 500 001 euros HT	2.5 % HT du montant HT des travaux	

L'Assemblée Générale désigne le Président de l'Assemblée pour signer le contrat de syndic présenté ainsi que ses annexes comprenant toutes les prestations particulières ou occasionnelles

Vote(s) pour : 313* /

Abstention(s) : 0

©AVOVENTES.FR



ISM GESTION

Syndic – Gérance – Transaction
35 rue Olivier de Serres – 75015 Paris
Tél : 01 45 80 07 81 / Fax : 01 45 80 07 85

©AVOVENTES.FR

En conséquence des votes émis par les copropriétaires présents et représentés, et suivant la majorité requise, cette résolution est rejetée.

9. En cas de non désignation du Cabinet ISM GESTION en qualité de syndic, désignation du Cabinet KAIROS GESTION CONSEIL pour une durée de 12 mois, selon les conditions du contrat de gestion joint à la convocation et mandat au Président de séance pour le signer.

(Vote à la majorité de l'article 25, 2nd vote immédiat à l'article 24 en vertu de l'article 25.1 de la loi du 10 juillet 1965)

L'Assemblée Générale désigne le Cabinet KAIROS GESTION CONSEIL en qualité de Syndic suivant les conditions du contrat joint à la convocation.

Le mandat prend effet le jour de cette assemblée générale, soit le 17/6/2024 et se termine le 16/6/2025 ou lors de l'assemblée qui désignera à nouveau le syndic, dans les conditions de majorité requises par la loi, et convoquée dans les six mois qui suivent la clôture des comptes de l'exercice arrêté au 31/12/2024, soit au plus tard le 30/6/2025.

A défaut de désignation dans ce délai, le présent mandat sera prorogé d'une durée de 3 mois afin de permettre la convocation d'une nouvelle Assemblée Générale conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du Syndic sont définis et présentés dans son contrat joint à la convocation de la présente Assemblée.

L'assemblée générale accepte les clauses, les conditions générales et particulières ainsi que celles éventuellement modifiées en Assemblée, qui sont donc opposables au Syndicat des copropriétaires. Les copropriétaires acceptent la convention conclue entre le syndic et chaque copropriétaire dont les dispositions et conditions tarifaires sont dûment annexées au contrat de syndic.

Les honoraires annuels de gestion courante sont arrêtés à la somme de 4 500.00 € HT, soit 5 400.00 € TTC/AN pendant la durée du contrat.

L'Assemblée Générale désigne le Président de l'Assemblée pour signer le contrat de syndic présenté ainsi que ses annexes comprenant toutes les prestations particulières ou occasionnelles

©AVOVENTES.FR

En conséquence des votes émis par les copropriétaires présents et représentés, et suivant la majorité requise, cette résolution est adoptée.

Suite à la désignation du nouveau syndic, l'assemblée décide que les autres résolutions seront soumises aux votes des copropriétaires lors d'une assemblée ultérieurement convoquée par le nouveau syndic.

La séance est levée à 20H



ISM GESTION

Syndic – Gérance – Transaction
35 rue Olivier de Serres – 75015 Paris
Tél : 01 45 80 07 81 / Fax : 01 45 80 07 85

Sont restés joints au dossier de l'Assemblée Générale les documents suivants : convocation et documents annexes/
feuille d'émargement et de présence/pouvoirs/divers documents

COPIE CERTIFIEE CONFORME À L'ORIGINAL

Loi du 10 juillet 1965 – Article 42 – Alinéa 2, modifiée par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 dite Loi ELAN :

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants et défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des Articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa.

LE PRESIDENT

LA SCRUTATRICE

LE SECRETAIRE

©AVOVENTES.FR



KAIROS GESTION CONSEIL

Syndic de copropriétés
8 rue Sauttroy - 75017 PARIS
Tél : 01 89 16 56 15

Siret 901 891 65 5000 28
CPI n° 7501 202 102 000 638 - CCI PARIS IDF
Garantie GALTIA - 65 rue de la Boétie - PARIS

PV diffusé le :



KAIROS GESTION CONSEIL

SYNDIC DE COPROPRIETES

www.kairosgestionconseil.com

8, rue Souffroy - 75017 PARIS

Tél : 01 89 16 56 15

Courriel : contact@kairosgestionconseil.com

Réception uniquement sur rendez-vous

du lundi au vendredi de 9h30 à 17h30

Procès verbal

Assemblée générale du 7 mai 2025
2491

PARIS, le mercredi 7 mai 2025

Le 7 mai 2025 à 18:00, les membres du syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis, SDC 31 RUE DU DR HEULIN - 75017 PARIS se sont réunis en assemblée générale Ordinaire sur convocation régulière adressée, par le syndic, à tous les copropriétaires

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée, par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui se sont fait représenter.

L'assemblée générale désigne les membres du bureau :

- Président de
- Assesseurs :
- Secrétaire di

Le président de séance constate, d'après la feuille de présence tenue à l'entrée de la salle de réunion et certifiée exacte que :

Récapitulatif des présents et représentés

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	10	10	20
Tantièmes	518	492	1010

Sont présents et représentés :

©AVOVENTES.FR

Sont partis au cours de l'assemblée : Néant

Liste des absents et des non représentés :

©AVOVENTES.FR

Résolution N° 1 : DESIGNATION DU PRESIDENT DE SEANCE

L'assemblée générale désigne **AVOVENTES.FR** en qualité de présidente de séance.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	9	11	20
Tantièmes	487	523	1010

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	9	0	0
Tantièmes	487	0	0

la résolution est **ACCEPTEE A L'UNANIMITE**

Ont voté pour:

AVOVENTES.FR

Résolution N° 2 : DESIGNATION DU OU DES SCRUTATEURS DE SEANCE

L'assemblée générale désigne **AVOVENTES.FR** en qualité de scrutatrice de séance.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	10	10	20
Tantièmes	518	492	1010

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	10	0	0
Tantièmes	518	0	0

la résolution est **ACCEPTEE A L'UNANIMITE**

Ont voté pour:

AVOVENTES.FR

Résolution N° 3 : DESIGNATION DU SECRETAIRE DE SEANCE

L'assemblée générale désigne **AVOVENTES.FR** représentant le cabinet KAIROS GESTION CONSEIL en qualité de secrétaire de séance.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	10	10	20
Tantièmes	518	492	1010

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	10	0	0
Tantièmes	518	0	0

la résolution est **ACCEPTEE A L'UNANIMITE**

Ont voté pour:

©AVOVENTES.FR

Résolution N° 4 : COMPTE RENDU DE SA MISSION PAR LE CONSEIL SYNDICAL

L'assemblée générale, après avoir entendu le rapport des membres du conseil syndical sur leur activité pendant l'exercice clos, prend bonne note de l'action de l'ensemble de ses membres et les en remercie.

Résolution N° 5 : APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31/12/2024

L'assemblée générale, après avoir examiné les pièces justificatives et annexes comptables, approuve les comptes arrêtés au 31/12/2024 tant en ce qui concerne les dépenses s'élevant à 31 240.23 € que la répartition qui en a été faite.

Les produits (provisions appelées comprises) s'élevant à 30 000.48 €, l'exercice est marqué par un déficit de 1 239.75 €.

Le syndic rappelle qu'en cas de mutation, la régularisation est due par la personne qui est propriétaire au moment de l'assemblée générale qui approuve les comptes de la copropriété, conformément aux dispositions des articles 6-2 et 6-3 du décret.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	10	10	20
Tantièmes	518	492	1010

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	9	0	1
Tantièmes	458	0	60

la résolution est **ACCEPTEE**

Ont voté pour:

©AVOVENTES.FR

Résolution N° 6 : APPROBATION DU COMPTE TRAVAUX RENFORT/ RAVALEMENT BAT B

L'assemblée générale, après avoir examiné les pièces justificatives et annexes comptables, approuve les comptes de la campagne travaux de Renfort/ravalement bat B tant en ce qui concerne les dépenses s'élevant à 91 360.23 € que la répartition qui en a été faite.

Les produits (provisions appelées comprises) s'élevant à 93 069.36 €, cette campagne travaux est marqué par un excédent de 1 709.13 €.

Le syndic rappelle qu'en cas de mutation, la régularisation est due par la personne qui est propriétaire au moment de l'assemblée générale qui approuve les comptes de la copropriété, conformément aux dispositions des articles 6-2 et 6-3 du décret.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	6	5	11
Tantièmes	233	112	345

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	6	0	0
Tantièmes	233	0	0

la résolution est **ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ**

©AVOVENTES.FR

Résolution N° 7 : EXAMEN ET APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE 2026

En regard des dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967, l'assemblée générale approuve le budget prévisionnel tel que joint à la convocation pour l'exercice 2026.

Ce budget détaillé par postes de dépenses et par clé de répartition a été établi par le syndic en concertation avec le conseil syndical, il est arrêté à la somme de 31 550 € avec le maintien de l'avance de trésorerie permanente.

Les provisions seront exigibles le 1er jour de chaque trimestre selon la clé de répartition CHARGES COMMUNES GENERALES, selon le calendrier suivant :

Montant : 7 887.50 € Date d'exigibilité : 01/01/2026

Montant : 7 887.50 € Date d'exigibilité : 01/04/2026

Montant : 7 887.50 € Date d'exigibilité : 01/07/2026

Montant : 7 887.50 € Date d'exigibilité : 01/10/2026

L'adoption de ce budget permettra au syndic d'exercer à l'encontre des copropriétaires défaillants la possibilité d'exiger par anticipation les provisions non encore échues relatives à l'exécution de ce budget et ce par voie de référé directement auprès du président du Tribunal de Grande Instance, conformément aux dispositions prévues à l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	10	10	20
Tantièmes	518	492	1010

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	9	0	1
Tantièmes	458	0	60

la résolution est **ACCEPTÉE**

Ont voté pour:

© AVOVENTES.FR

Résolution N° 8 : MONTANT DE LA COTISATION ANNUELLE DU FONDS TRAVAUX, MODALITE DE PLACEMENT FINANCIER ET AFFECTATION DES PRODUITS FINANCIERS

Conformément à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale est informée de l'obligation de créer un fonds travaux qui sera déposé sur un compte bancaire séparé et rémunéré.

Sachant qu'il ne peut pas être inférieur à 5 % du budget prévisionnel, l'assemblée générale arrête son montant à 1 577.50 €. Ce fonds sera appelé, comme le budget prévisionnel, par quarts au premier jour de chaque trimestre civil.

L'assemblée générale prend note que les sommes versées sont attachées au lot et définitivement acquises au syndicat de copropriétaires ; elles ne donnent pas lieu à un remboursement au copropriétaire vendeur par le syndicat lors de la cession d'un lot.

IMPORTANT - RAPPEL CONCERNANT LE DEBLOCAGE DU FONDS TRAVAUX :

Le fonds travaux sert à financer les dépenses résultant des cas suivants :

- Elaboration du projet pluriannuel de travaux (PPT) et éventuellement du Diagnostic Technique Global (DTG)
- Réalisation de travaux prévus dans le PPT adopté par l'assemblée générale des copropriétaires
- Travaux urgents décidés par le syndic de copropriété, nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la sauvegarde de la santé et de la sécurité des occupants, et à la réalisation d'économies d'énergie, non prévus dans le PPT.

L'assemblée générale peut décider d'affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds travaux au financement de ces dépenses.

Attention : ce fonds travaux ne peut être utilisé pour payer les travaux d'entretien courant de l'immeuble, ces dépenses étant financées par le budget prévisionnel.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	10	10	20
Tantièmes	518	492	1010

Résultat du vote selon l'article 25 (majorité absolue):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	10	0	0
Tantièmes	518	0	0

la résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ

@AVOVENTES.FR

Résolution N° 9 : DESIGNATION DU SYNDIC - APPROBATION DE SON CONTRAT

L'assemblée générale désigne le cabinet KAIROS GESTION CONSEIL, sis 8 rue Sauffroy - 75017 Paris en qualité de syndic.

Ayant son siège social dans le local susvisé.

Société par actions simplifiées représentée par @AVOVENTES.FR en qualité de Présidente.

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris sous le numéro 901 891 655.

Titulaire de la carte professionnelle CPI n°7501 2021 000 000 688 délivrée par la CCI de Paris Ile-de-France.

Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle souscrit le 15 septembre 2021 auprès de MMA IARD sous le numéro de police 120 137 405.

Titulaire d'une garantie financière n°B140 71 170 conformément à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 précitée, souscrite le 15 septembre 2021 auprès de GALIAN, dont l'adresse est 89, rue La Boétie 75008 Paris.

Le syndic est nommé pour une durée de 1 an et 3 mois qui commencera le 07/05/2025 et se terminera le 07/08/2026.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic seront ceux définis dans le projet de contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée.

Les honoraires sont fixés à 4500 € HT, soit 5400 € TTC au titre des prestations invariables de gestion courante.

L'assemblée générale mandate le président de séance pour signer le contrat de syndic.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	10	10	20
Tantièmes	518	492	1010

Résultat du vote selon l'article 25 (majorité absolue):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	10	0	0
Tantièmes	518	0	0

la résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ

Ont voté pour:

©AVOVENTES.FR

**Résolution N° 10 : DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL
SYNDICAL : ELECTION DE MME DE LAROQUE**

L'assemblée générale nomme en qualité de membre du conseil syndical.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	10	10	20
Tantièmes	518	492	1010

Résultat du vote selon l'article 25 (majorité absolue):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	10	0	0
Tantièmes	518	0	0

la résolution est **ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ**

Ont voté pour:

©AVOVENTES.FR

**Résolution N° 11 : DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL
SYNDICAL : ELECTION DE MME GEIER**

L'assemblée générale nomme en qualité de membre du conseil syndical.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	10	10	20
Tantièmes	518	492	1010

Résultat du vote selon l'article 25 (majorité absolue):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	9	1	0
Tantièmes	458	60	0

la résolution est **SANS DECISION POSSIBLE**

Ont voté pour:

©AVOVENTES.FR

Résolution N° 11 : Résultat du vote à l'article 24

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	10	10	20
Tantièmes	518	492	1010

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	9	1	0
Tantièmes	458	60	0

la résolution est **ACCEPTEE**

Ont voté pour :

©AVOVENTES.FR

Résolution N° 12 : DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL : ELECTION DE

L'assemblée générale nomme à la qualité de membre du conseil syndical,

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	10	10	20
Tantièmes	518	492	1010

Résultat du vote selon l'article 25 (majorité absolue):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	9	1	0
Tantièmes	458	60	0

la résolution est **SANS DECISION POSSIBLE**

Ont voté pour :

©AVOVENTES.FR

Résolution N° 12 : Résultat du vote à l'article 24

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	10	10	20
Tantièmes	518	492	1010

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	9	1	0
Tantièmes	458	60	0

la résolution est **ACCEPTÉE**

©AVOVENTES.FR

Résolution N° 13 : DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL: ELECTION DE

L'assemblée générale nomme à qualité de membre du conseil syndical.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	10	10	20
Tantièmes	518	492	1010

Résultat du vote selon l'article 25 (majorité absolue):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	9	1	0
Tantièmes	458	60	0

la résolution est **SANS DECISION POSSIBLE**

©AVOVENTES.FR

Résolution N° 13 : Résultat du vote à l'article 24

Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	10	10	20
Tantièmes	518	492	1010

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	9	1	0
Tantièmes	458	60	0

la résolution est **ACCEPTEE**

Ont voté pour :

©AVOVENTES.FR

Résolution N° 14 : DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL : ELECTION DE

L'assemblée générale nomme en qualité de membre du conseil syndical,

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	10	10	20
Tantièmes	518	492	1010

Résultat du vote selon l'article 25 (majorité absolue):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	10	0	0
Tantièmes	518	0	0

la résolution est **ACCEPTEE A L'UNANIMITE**

©AVOVENTES.FR

**Résolution N° 15 : DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL
SYNDICAL : ELECTION DE M**

Faute de candidat cette résolution n'est pas étudiée.

**Résolution N° 16 : DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL
SYNDICAL : ELECTION DE M**

Faute de candidat cette résolution n'est pas étudiée.

**Résolution N° 17 : DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL
SYNDICAL : ELECTION DE M**

Faute de candidat cette résolution n'est pas étudiée.

**Résolution N° 18 : FIXATION DU MONTANT DES MARCHES ET
CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA CONSULTATION DU CONSEIL
SYNDICAL EST OBLIGATOIRE**

En référence à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale décide de fixer à 1500 € le montant des marchés de travaux et des contrats de prestations de service et/ou de fournitures à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	10	10	20
Tantièmes	518	492	1010

Résultat du vote selon l'article 25 (majorité absolue):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	10	0	0
Tantièmes	518	0	0

la résolution est **ACCEPTÉE A L'UNANIMITE**

Ont voté pour :

@AVOVENTES.FR

**Résolution N° 19 : FIXATION DU MONTANT DES MARCHES ET
CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA MISE EN CONCURRENCE EST
RENDUE OBLIGATOIRE**

En référence à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale décide de fixer à 1500 € le montant des marchés de travaux et des contrats de prestations de service et/ou de fournitures à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire dans la limite des montants soumis à l'avis du conseil syndical.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	10	10	20
Tantièmes	518	492	1010

Résultat du vote selon l'article 25 (majorité absolue):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	10	0	0
Tantièmes	518	0	0

la résolution est **ACCEPTEE A L'UNANIMITE**

Ont voté pour :

©AVOVENTES.FR

**Résolution N° 20 : MONTANT MAXIMUM POUVANT ETRE ENGAGE
PAR LE CONSEIL SYNDICAL SANS AUTORISATION D'ASSEMBLEE
GENERALE**

L'assemblée, après avoir délibéré, fixe à 5000 € TTC le montant maximum pouvant être engagé par le conseil syndical sans autorisation d'assemblée générale.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	10	10	20
Tantièmes	518	492	1010

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	10	0	0
Tantièmes	518	0	0

la résolution est **ACCEPTEE A L'UNANIMITE**

Ont voté pour :

©AVOVENTES.FR

**Résolution N° 21 : POINT D'INFORMATION SUR LES MODALITES DE
CONSULTATION DES PIECES JUSTIFICATIVES DES CHARGES DE
COPROPRIETE**

Les pièces justificatives des charges de copropriété peuvent être consultées au cabinet du syndic, par tous membres de la copropriété, dans les vingt et un jours précédant la tenue de l'assemblée générale, sur rendez-vous préalable et durant les heures ouvrables :

- du lundi au vendredi de 9h00 à 12h30, et de 14h00 à 17h30.

Résolution N° 22 : TRAVAUX RENFORCEMENT PLANCHERS HAUTS DES CAVES - BATA

Devis joints à la convocation
Rapport d'architecte et préconisations

L'assemblée, après avoir délibéré, décide de procéder aux travaux de renforcement de planchers hauts des caves du bâtiment A.

Le syndic rappelle qu'en cas de vote de la même entreprise par le bâtiment A et le bâtiment B, les frais d'installation de chantier et le BET seront partagés à parts égales.

Si les bâtiments en revanche ne votent pas la même entreprise, les frais seront exclusifs à chaque bâtiment.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	4	6	10
Tantièmes	285	380	665

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	3	1	0
Tantièmes	235	50	0

la résolution est **ACCEPTEE**

©AVOVENTES.FR

Résolution N° 22.1 : CHOIX DE L'ENTREPRISE

L'assemblée, après avoir délibéré, décide de retenir l'entreprise **LES COMPAGNONS DU PROJET** pour un montant de 23490 € HT soit 25839 € TTC.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	4	6	10
Tantièmes	285	380	665

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	3	1	0
Tantièmes	235	50	0

la résolution est **ACCEPTEE**

©AVOVENTES.FR

Résolution N° 22.2 : BUDGET POUR ALEAS

L'assemblée, après avoir délibéré et sur les préconisations de l'architecte, décide de voter un budget pour aléas d'un montant de 7000 € TTC.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	4	6	10
Tantièmes	285	380	665

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	3	1	0
Tantièmes	235	50	0

la résolution est **ACCEPTEE**

Ont voté blanc :

©AVOVENTES.FR

Résolution N° 22.3 : MISSION D'ARCHITECTE A CONFIER A M. BODENAN POUR LE SUIVI DES TRAVAUX

L'assemblée, après avoir délibéré, décide de confier la mission de maîtrise d'oeuvre pour suivi du chantier, les honoraires sont fixés à 10% HT du montant HT du chantier soit 2985 € HT et 3284 € TTC.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	4	6	10
Tantièmes	285	380	665

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	3	1	0
Tantièmes	235	50	0

la résolution est **ACCEPTEE**

Ont voté noir :

©AVOVENTES.FR

Résolution N° 22.4 : HONORAIRES DU SYNDIC POUR LE SUIVI ADMINISTRATIF, COMPTABLE ET FINANCIER

L'assemblée, après avoir délibéré, fixe les honoraires de syndic à 2 % HT du montant HT des travaux, soit 597.07 € HT et 716.48 € TTC.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	4	6	10
Tantièmes	285	380	665

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	3	1	0
Tantièmes	235	50	0

la résolution est **ACCEPTÉE**

Ont voté pour :

©AVOVENTES.FR

Résolution N° 22.5 : SOUSCRIPTION D UNE ASSURANCE DOMMAGE-OUVRAGE

formulaires joints à la convocation

L'assemblée, après avoir délibéré, décide de souscrire à une assurance dommage-ouvrage obligatoire garantissant les travaux pendant une durée de 10 ans après réception de chantier, pour un montant de 1 875 €

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	4	6	10
Tantièmes	285	380	665

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	3	1	0
Tantièmes	235	50	0

la résolution est **ACCEPTÉE**

Ont voté pour :

©AVOVENTES.FR

Résolution N° 22.6 : FINANCEMENT DES TRAVAUX

L'assemblée, après avoir délibéré, décide de financer les travaux selon les modalités suivantes :

Montant : 38 715 € TTC

- 1 appel de fonds de 38 715 € en date du 15/05/2025 - CHARGES BATIMENT A

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	4	6	10
Tantièmes	285	380	665

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	3	1	0
Tantièmes	235	50	0

la résolution est **ACCEPTEE**

Ont voté non :

©AVOVENTES.FR

Résolution N° 23 : TRAVAUX RENFORCEMENT PLANCHIERS HAUTS DES CAVES - BAT B

Devis joints à la convocation
Rapport d'architecte et préconisations

L'assemblée, après avoir délibéré, décide de procéder aux travaux de renforcement de planchers hauts des caves du bâtiment B.

Le syndic rappelle qu'en cas de vote de la même entreprise par le bâtiment A et le bâtiment B, les frais d'installation de chantier et le BET seront partagés à parts égales.

Si les bâtiments en revanche ne votent pas la même entreprise, les frais seront exclusifs à chaque bâtiment.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	6	5	11
Tantièmes	233	112	345

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	6	0	0
Tantièmes	233	0	0

la résolution est **ACCEPTEE A L'UNANIMITE**

©AVOVENTES.FR

Résolution N° 23.1 : CHOIX DE L'ENTREPRISE

L'assemblée, après avoir délibéré, décide de retenir l'entreprise **LES COMPAGNONS DU PROJET** pour un montant de 60 450 € HT soit 66 500€ TTC.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	6	5	11
Tantièmes	233	112	345

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	6	0	0
Tantièmes	233	0	0

la résolution est **ACCEPTEE A L'UNANIMITE**

Ont voté pour :

©AVOVENTES.FR

Résolution N° 23.2 : BUDGET POUR ALEAS

L'assemblée, après avoir délibéré et sur les préconisations de l'architecte, décide de voter un budget pour aléas d'un montant de 8 000 €.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	6	5	11
Tantièmes	233	112	345

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	6	0	0
Tantièmes	233	0	0

la résolution est **ACCEPTEE A L'UNANIMITE**

Ont voté pour :

©AVOVENTES.FR

Résolution N° 23.3 : MISSION D'ARCHITECTE A CONFIER A M. BODENAN POUR LE SUIVI DES TRAVAUX

L'assemblée, après avoir délibéré, décide de confier à **©AVOVENTES.FR** la mission de maîtrise d'oeuvre pour suivi du chantier, les honoraires sont fixés à 10% HT du montant HT du chantier soit 6 772 € HT et 7 750 € TTC.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	6	5	11
Tantièmes	233	112	345

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	6	0	0
Tantièmes	233	0	0

la résolution est **ACCEPTEE A L'UNANIMITE**

©AVOVENTES.FR

Résolution N° 23.4 : HONORAIRES DU SYNDIC POUR LE SUIVI ADMINISTRATIF, COMPTABLE ET FINANCIER

L'assemblée, après avoir délibéré, fixe les honoraires de syndic à 2 % HT du montant HT des travaux, soit 1 355 € HT et 1 625 € TTC.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	6	5	11
Tantièmes	233	112	345

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	6	0	0
Tantièmes	233	0	0

la résolution est **ACCEPTEE A L'UNANIMITE**

Ont voté pour :

©AVOVENTES.FR

Résolution N° 23.5 : SOUSCRIPTION D'UNE ASSURANCE DOMMAGE-OUVRAGE

formulaires joints à la convocation

L'assemblée, après avoir délibéré, décide de souscrire à une assurance dommage-ouvrage obligatoire garantissant les travaux pendant une durée de 10 ans après réception de chantier, pour un montant de 1875 €

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	6	5	11
Tantièmes	233	112	345

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	6	0	0
Tantièmes	233	0	0

la résolution est **ACCEPTEE A L'UNANIMITE**

Ont voté pour :

©AVOVENTES.FR

Résolution N° 23.6 : FINANCEMENT DES TRAVAUX

L'assemblée, après avoir délibéré, décide de financer les travaux selon les modalités suivantes :

Montant : 85 500 €

- 1 appel de fonds en date du 15/05/2025 - CHARGES BATIMENT B

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	6	5	11
Tantièmes	233	112	345

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple):

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	6	0	0
Tantièmes	233	0	0

la résolution est **ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ**

Ont voté pour:

©AVOVENTES.FR

Résolution N° 24 : POINT D'INFORMATION SUR LA PROCÉDURE RLS

Rédaction par l'avocate en charge du dossier.<

Conformément à votre demande, je vous prie de trouver ci-dessous un état d'avancement du dossier référencé en objet.

Par exploit du 04.01.2024, le syndicat des copropriétaires a assigné la société RLS en recouvrement de charges de copropriété impayées arrêtées au 01.10.2023.

La société RLS n'ayant pas constitué Avocat, le syndicat des copropriétaires a signifié des conclusions d'actualisation selon exploit du 15.11.2024

Par jugement du 10.12.2024, la société RLS a fait l'objet d'un jugement d'ouverture d'une procédure de redressement judiciaire. Ce jugement a été publié au BODACC le 10.01.2025.<

La créance du syndicat des copropriétaires a été déclarée au mandataire judiciaire le 21.02.2025.

En prévision de l'audience du 22.05.2025, le syndicat des copropriétaires a régularisé la procédure à l'égard du mandataire judiciaire par assignation en intervention forcée signifiée le 27.02.2025

Naturellement, je ne manquerai pas de vous tenir informée de chaque événement de ce dossier.

Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote.

Résolution N° 25 : QUESTIONS DIVERSES

- NEANT

LOI DU 10 JUILLET 1965 ARTICLE 42 ALINEA 2 MODIFIEE

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

L'ordre du jour étant épuisé, et personne ne demandant la parole, la Présidente lève l'AG à 21H35

©AVOVENTES.FR



Simulation : BAT A - TRAVAUX CAVES

KAIIROS GESTION CONSEIL le 12/05/2025

MGS à 11:05

-1-

Références

Entité : S071 - SDC 31 RUE DU DR HEULIN
Clé de répartition : 002-CHARGES BATIMENT A
Devis 1 : PROJET (d'un montant de 38 715,00 €)
Devis 2 : Aucune donnée
Devis 3 : Aucune donnée

	Tantièmes	Devis 1	Devis 2	Devis 3
	50,00	2 910,90		
	67,00	3 900,61		
	67,00	3 900,61		
	108,00	6 287,55		
D	67,00	3 900,61		
	67,00	3 900,61		
	61,00	3 551,30		
	60,00	3 493,08		
	56,00	3 260,21		
	62,00	3 609,52		
Total	665,00	38 715,00		





Simulation : BAT B - TRAVAUX CAVES

-1-

Références

Entité : S071 - SDC 31 RUE DU DR HEULIN
Clé de répartition : 003-CHARGES BATIMENT B
Devis 1 : PROJET (d'un montant de 85 500,00 €)
Devis 2 : Aucune donnée
Devis 3 : Aucune donnée

Compte	Tantièmes	Devis 1	Devis 2	Devis 3
	28,00	6 939,13		
	56,00	13 878,26		
	26,00	6 443,48		
	31,00	7 682,61		
	56,00	13 878,26		
	26,00	6 443,48		
	1,00	247,83		
	28,00	6 939,13		
	34,00	8 426,09		
	28,00	6 939,13		
	31,00	7 682,61		
	345,00	85 500,01		



PARDEVANT Me François TETARD,
Notaire à PARIS, soussigné,
ONT COMPARU :

©AVOVENTES.FR

AGISSANT au nom, pour
le compte et en qualité de
Président Directeur Général
de la Société Anonyme dénom-

©AVOVENTES.FR

Ladite Société, consti-
tuée originellement sous la

©AVOVENTES.FR

aux termes d'un acte sous
signatures privées, en date
à PARIS, du vingt-six décem-
bre mil neuf cent cinquante-
sept, enregistré à PARIS
"Sous Seings Privés Sociétés"
le treize janvier mil neuf
cent cinquante-huit, sous le
n° 419 R.

Et transformée en So-
ciété Anonyme, aux termes d'
un acte sous signatures pri-
vées, en date à PARIS, du
quinze mai mil neuf cent
soixante-deux, enregistré à
PARIS, "Sous Seings Privés
Sociétés", le dix-huit juin

mil neuf cent soixante-deux, sous le n° 537 D.

Le tout régulièrement publié :

a) - Par le dépôt au Greffe du Tribunal de Commerce de la Seine, effectué le vingt-et-un juin mil neuf cent soixante-deux, sous le n° 10.464.

b) - Et par une insertion parue dans le journal d'annonces légales "LE QUOTIDIEN JURIDIQUE", se publiant à PARIS, feuille du vingt-trois juin mil neuf cent soixante-deux.

©AVOVENTES.FR

ONT ETABLI, ainsi qu'il suit, la désignation de cet immeuble, les servitudes le grevant, les charges, clauses et conditions particulières devant s'appliquer aux ventes des locaux et appartements en dépendant et devant servir de règlement de co-propriété à tous futurs propriétaires dudit immeuble et de loi commune entre eux, à laquelle devront se conformer lesdits propriétaires.

DESIGNATION

UN IMMEUBLE situé à PARIS (dix-septième arrondissement), rue du Docteur Heulin, n° 31, comprenant :

- Un corps de bâtiment, en façade sur la rue, élevé sur caves, d'un rez-de-chaussée, de quatre étages carrés et d'un cinquième étage mansardé.
- Un autre corps de bâtiment derrière le précédent, élevé sur caves d'un rez-de-chaussée et de trois étages carrés.
- Cour entre ces bâtiments.
- Autre cour au fond.

Les murs sont mitoyens jusqu'à hauteur de clôture.

Le tout d'une contenance superficielle de cent soixante-trois mètres carrés, soixante-quatre centièmes environ, d'après les titres, et de cent soixante-deux mètres carrés, soixante centièmes d'après mesurage.

TENANT :

- Par devant : à la rue du Docteur Heulin.
- D'un côté, à gauche : à l'immeuble 29, rue du Docteur Heulin.
- D'autre côté, à droite : à l'immeuble, 33, rue du Docteur Heulin.
- Et au fond : à l'immeuble 36, rue Lacroix.

Tel, au surplus, que ledit immeuble existe, s'étend, se poursuit et comporte avec toutes ses aisances, circonstances et dépendances, sans aucune exception ni réserve, avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre et tous droits de mitoyennetés, de copropriété ou autres droits réels quelconques y attachés.

URBANISME

Les acquéreurs et propriétaires des locaux et appartements dépendant de l'immeuble sus-désigné, devront faire, chacun en ce qui le concerne, leur affaire personnelle, sans recours contre les vendeurs, de toutes les servitudes grevant ledit immeuble, notamment celles résultant de la situation naturelle des lieux et du plan d'aménagement de PARIS.

I - SUR L'URBANISME :

Il résulte :

- 1° - D'une lettre émanant de la Préfecture de la Seine, Services Techniques de Topographie et d'Urbanis-

me, en date du neuf décembre mil neuf cent soixante-trois, ce qui suit littéralement rapporté :

" En réponse à votre lettre précitée,
" relative à un immeuble situé à PARIS (dix-
" septième arrondissement), 31, rue du Docteur
" Heulin,

" J'ai l'honneur de vous adresser les
" renseignements suivants :

" I - PROJET D'AMENAGEMENT -

" Plan d'Urbanisme Directeur (délibé-
" rations du Conseil Municipal des trente mars
" mil neuf cent cinquante-trois, vingt-six oc-
" tobre mil neuf cent cinquante-neuf et dix-
" sept janvier mil neuf cent soixante-trois -
" Arrêté Interministériel du vingt-et-un juil-
" let mil neuf cent soixante-et-un).

" Les clauses de sauvegarde pourraient
" être appliquées à cet immeuble au cas où un
" permis de construire serait sollicité en rai-
" son des dispositions ci-dessous signalées
" (Décret 58-1463 du trente-et-un décembre mil
" neuf cent cinquante-huit).

" Le plan d'Urbanisme Directeur de la
" Ville de PARIS a été publié par Arrêté In-
" terministériel du vingt-et-un juillet mil
" neuf cent vingt-et-un.

" a) - Opération de voirie : néant.

" b) - Emplacements réservés : néant.

" c) - Zone d'aménagement différé :
" néant.

" d) - Secteur sauvegardé : néant.

" e) - Règlement d'urbanisme :

" ARTICLE 3 - Zone d'affectation A,
" dite d'habitation (coefficient d'utilisation
" maximum du sol = trois),

" ARTICLE 4 - Zone de protection :
" néant.

" ARTICLE 5 - Secteur de rénovation :
" néant.

" ARTICLE 9 - Implantation en bordure
" des voies : applicable : rue du Docteur Heu-
" lin.

" ARTICLE 17 - Secteur périphérique.

" ARTICLE 37 - Protection des espaces
" verts intérieurs : néant.

II - DISPOSITIONS DIVERSES - NEANT.

" III - OBSERVATIONS -

" 1° - Aucun arrêté constitutif de
" zone à urbaniser en priorité n'a été publié
" à ce jour pour PARIS.

" 2° - La présente notice d'urbanisme
" fait état de servitudes découlant du Plan d'
" Urbanisme Directeur de la Ville de PARIS con-
" nues à la date de ce jour. Elle ne dispense
" de l'observation d'aucune des réglementations
" spéciales relatives, notamment, à l'aligne-
" ment approuvé, au permis de construire, aux
" divisions de propriété et lotissements, etc ..

" A ce propos, il est rappelé que la
" possibilité de modifier l'état d'un immeuble
" est subordonnée à la délivrance, soit d'un
" permis de bâtir s'il s'agit d'élever des
" constructions nouvelles ou de modifier les
" constructions existantes, soit d'une autori-
" sation spéciale en cas de changement d'affec-
" tation. Les modifications sollicitées devront
" être conformes aux dispositions législatives
" et réglementaires compte tenu, notamment, de
" la situation, de la surface, de la configu-
" ration du terrain et de l'utilisation envi-
" sagée. La présente notice ne préjuge en rien
" les décisions de l'Administration à cet égard.

" Agrérez, Monsieur, l'assurance de
" ma considération distinguée.

" Pour l'Ingénieur en Chef.

" Chef du Service de l'Aménagement de
" PARIS.

" L'Ingénieur Divisionnaire, Chef de
" la cinquième Division.

" Signé : SAVOENTES.FR

Laquelle lettre, avec le
plan de situation est demeurée ci-
jointe et annexée après mention.

2° - D'une lettre émanant de la Préfecture de
la Seine, Services Techniques de Topographie et d'Urbanis-
me, en date à PARIS du vingt décembre mil neuf cent soi-
xante-trois, ce qui suit littéralement rapporté :

" OBJET : Renseignements concernant
" l'alignement approuvé.

" REFERENCE : Votre lettre du deux
" décembre mil neuf cent soixante-trois.

" En réponse à votre lettre précitée,
" relative à un immeuble situé à PARIS (dix-
" septième arrondissement), 31, rue du Docteur

" Heulin, j'ai l'honneur de vous adresser les renseignements suivants :

" L'immeuble est sensiblement aligné.

" La situation de l'immeuble par rapport à l'alignement approuvé est donnée à titre de simple indication. Elle ne préjuge pas les résultats d'une application précise de l'alignement considéré.

" Veuillez agréer, Monsieur, l'assurance de ma considération distinguée.

" L'Ingénieur en Chef des Services Techniques de Topographie et d'Urbanisme.

" Chef du Service Général.

" Signé : Illisible.

Laquelle lettre est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

II - SUR L'ETAT DE PERIL :

Il résulte d'une lettre délivrée le sept décembre mil neuf cent soixante-trois, par la Préfecture de Police, Direction de l'Hygiène et de la Sécurité Publique, ce qui suit littéralement rapporté :

" Monsieur,

" En réponse à votre demande, je vous informe que l'immeuble sis à PARIS, 31, rue du Docteur Heulin, pour lequel vous m'avez saisi en application des dispositions de l'article premier de la loi du quatre avril mil neuf cent cinquante-trois, n'a fait, jusqu'à ce jour, l'objet d'aucun signalement ni d'aucune intervention de la Préfecture de Police motivés par l'état de péril tel qu'il est prévu par les articles 303 à 306 du Code de l'Urbanisme et de l'Habitation.

" Veuillez agréer, Monsieur, l'assurance de ma considération distinguée.

" Pour le Préfet de Police.

" Pour le Directeur de l'Hygiène et de la Sécurité Publique.

" Le Chef du Septième Bureau.

" Signé : Illisible".

Laquelle lettre est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

III - SUR L'INTERDICTION D'HABITER :

Il résulte d'une lettre délivrée le vingt décembre mil neuf cent soixante-trois par la Préfecture de la Seine, Direction de l'Habitation, ce qui suit littéralement rapporté :

" Monsieur,
" Comme suite à votre lettre relative à l'immeuble sis à PARIS, 31, rue du Docteur Heulin (dix-septième),
" J'ai l'honneur de vous faire connaître que cet immeuble ne fait, actuellement, en application du Code de la Santé, l'objet d'aucune procédure d'interdiction d'habiter ou d'injonction de travaux.
" Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.
" Pour le Préfet et par autorisation.

" Pour le Directeur de l'Habitation,
" L'Administrateur.
" Chef du Bureau de l'Hygiène, de l'Habitation et de la Restauration Urbaine.
" Signé : Illisible".

Laquelle lettre est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

IV - SUR LES SERVITUDES PARTICULIERES :

Les-qualités
et déclarent qu'ils n'ont pu ni laissent acquérir aucune servitude sur ledit immeuble et qu'à leur connaissance, il n'en existe pas d'autres que celles résultant des titres de propriété antérieurs, de la situation naturelle des lieux et des certificats d'urbanisme qui viennent d'être énoncés.

ORIGINE DE PROPRIETE

L'immeuble ci-dessus désigné, appartient conjointement et indivisément à la Société

au moyen de l'acquisition qu'ils en ont faite, conjointement, la Société dans la proportion de cinquante pour cent et conjointe-

ment entre eux, à concurrence des cinquante pour cent de surplus de :

©AVOVENTES.FR

Suivant acte reçu par Me TETARD, Notaire soussigné et Me Robert DAUCHEZ, Notaire à PARIS, le quinze janvier mil neuf cent soixante-quatre.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de CENT TRENTE MILLE FRANCS qui a été payé comptant, aux termes dudit acte qui en contient quittance, sauf l'effet de la subrogation ci-après énoncée, savoir:

- A concurrence de TRENTE MILLE FRANCS, par les acquéreurs de leurs deniers personnels.
- A concurrence de CINQUANTE MILLE FRANCS. par

©AVOVENTES.FR

- Et à concurrence des CINQUANTE MILLE FRANCS de surplus par

©AVOVENTES.FR

Laquelle somme totale de CENT MILLE FRANCS, payée par subrogation, comme on l'a vu ci-dessus, a été stipulée remboursable dans un délai de trois années à compter du quinze janvier mil neuf cent soixante-quatre, soit au plus tard le quinze janvier mil neuf cent soixante-sept, et productive d'intérêts au taux de dix pour cent l'an à compter du même jour, payables tous les trois mois, les quinze avril, juillet, octobre et janvier de chaque année.

Par suite, se sont trouvés subrogés dans tous les droits, privilège et action résolutoire du vendeur, à concurrence de la somme ainsi payée par subrogation, et de tous intérêts, frais et accessoires de ladite somme.

Audit acte, le vendeur a déclaré sur son état-civil, notamment :

Qu'il était né à PARIS, sur le dix-septième arrondissement, le vingt-sept février mil neuf cent vingt-cinq.

Qu'il était marié avec sous le régime de la séparation de biens pure et simple, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me CHOIX, Notaire à NEUILLY-SUR-SEINE (Seine), le sept janvier mil neuf cent quarante-neuf.

Qu'il n'exerçait pas et n'avait jamais exercé de fonction emportant hypothèque légale.

Une expédition dudit acte a été publiée au troisième bureau des Hypothèques de la Seine, le douze mars mil neuf cent soixante-quatre, volume 4855, N° 22.

L'état délivré sur cette publication n'a pas encore été délivré.

ORIGINE ANTERIEURE

DU CHEF DE MONSIEUR BERTHAULT

L'immeuble dont s'agit appartenait en propre à en vertu des faits et actes ci-après énoncés :

I - Originellement, ledit immeuble appartenait à ci-après nommés, et dépendait de la communauté légale de biens ayant existé entre eux, au moyen de l'acquisition qu'ils en avaient conjointement faite de :

Suivant acte reçu par Me CHOIX, Notaire à NEUILLY-SUR-SEINE et Me Robert WATIN-AUGOUARD, Notaire à PARIS, les vingt et vingt-cinq juin mil neuf cent quarante-six.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de TROIS CENT VINGT-CINQ MILLE ANCIENS FRANCS, qui a été payé comptant, aux termes dudit acte qui en contient quittance.

Audit contrat, les vendeurs avaient déclaré sur leur état-civil, notamment :

Qu'ils étaient nés suivants :

Qu'ils étaient mariés en premières noces sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me ARNOLD, Notaire à TROYES (Aube), le cinq octobre mil huit cent quatre-vingt-quinze, ne contenant aucune clause restrictive

de la capacité civile de l'épouse, ni prescriptive d'emploi de ses biens propres.

Qu'ils n'étaient pas et n'avaient jamais été tuteurs de mineurs ou d'interdits, ni chargés de fonctions emportant hypothèque légale.

En raison de ces déclarations, les acquéreurs n'avaient pas jugé à propos de faire remplir sur leur acquisition, les formalités prescrites par la loi pour la purge des hypothèques légales.

Une expédition de ce contrat de vente a été transcrite au troisième bureau des Hypothèques de la Seine, le trente-et-un juillet mil neuf cent quarante-six, volume 1486, n° 32.

L'état qui a dû être délivré sur cette transcription n'a pas été représenté.

©AVOVENTES.FR

Comme commune en biens légalement à défaut de contrat de mariage préalable à leur union, célébrée à la mairie du dix-neuvième arrondissement de Paris, le cinq janvier mil neuf cent vingt-deux.

Comme donataire de la toute propriété des biens mobiliers et immobiliers composant sa succession, en vertu d'un acte reçu en présence réelle de témoins, par Me CHOIX, Notaire sus-nommé, le quinze février mil neuf cent cinquante-deux, enregistré.

Et comme usufruitière légale du quart des biens composant sa succession en vertu de l'article 767 du Code Civil, lequel usufruit se confond avec le bénéfice de la donation précitée.

Observation étant ici faite, qu'aux termes d'un acte reçu par Me DAUCHEZ, Notaire à PARIS, le vingt-six juin mil neuf cent cinquante-six, a déclaré renoncer, purement et simplement, au bénéfice de la donation précitée.

2ent - Et pour seul et unique héritier, son fils unique, seul enfant issu de son union avec son épouse

survivante :

, sus-nommé.

Ainsi que ces qualités sont constatées dans un acte de notoriété dressé par Me DAUCHEZ, Notaire sus-nommé, le dix-huit avril mil neuf cent cinquante-six.

L'attestation notariée concernant l'immeuble faisant l'objet des présentes, a été établie par ledie Me DAUCHEZ, le seize février mil neuf cent soixante et publiée au troisième bureau des Hypothèques de la Seine, le vingt-trois mars mil neuf cent soixante. volume 3619. n° 9.

©AVOVENTES.FR

Ainsi que ces qualités sont constatées dans un acte de notoriété dressé par ledit Me DAUCHEZ, les vingt-neuf et trente-et-un mai mil neuf cent soixante-et-un.

L'attestation de propriété concernant l'immeuble dont s'agit, a été établie par Me DAUCHEZ, Notaire sus-nommé, le quinze mars mil neuf cent soixante-trois, dont un extrait a été publié au troisième bureau des Hypothèques de la Seine, le vingt-huit mai mil neuf cent soixante-trois, volume 4614, n° 10.

DU CHEF DE MONSIEUR VAUNOIS

Ledit immeuble appartenait originellement et en propre à sus-nommé, pour l'avoir recueilli dans la succession de son vivant,

de dont il était légataire universel, aux termes du testament olographe de ladite dame, en date à PARIS, du dix-huit mai mil neuf cent neuf, déposé au rang des minutes de Me PHILIPPOT, Notaire à PARIS, le vingt-trois février mil neuf cent quatorze, en vertu d'une ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal Civil de la Seine, contenue en son procès-verbal de description dudit testament, en date du même jour.

Duquel legs universel, qui a pu recevoir son entière exécution, n'ayant laissé à son

décès, aucun héritier à réserve, ainsi que le constate un acte de notoriété reçu par Me PHILIPPOT, Notaire sus-nommé. le vingt-six février mil neuf cent quatorze, Monsieur a été envoyé en possession, par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal Civil de la Seine, en date du cinq mars mil neuf cent quatorze, dont la grosse a été déposée au rang des minutes dudit Me PHILIPPOT, suivant acte reçu par lui le treize mars mil neuf cent quatorze.

DU CHEF DE

Ce même immeuble appartenait à Madame Veuve sus-nommée, comme ayant été recueilli par elle dans la succession de

selle en pleine propriété, aux termes d'un acte reçu, en présence réelle de témoins, par Me DELAHAYE, Notaire à PARIS, le quinze décembre mil huit cent cinquante-six, laquelle donation a pu recevoir son entière exécution, attendu qu'à son décès, ledit n'avait laissé aucun héritier à réserve, ainsi que le constate un acte de notoriété reçu par Me PHILIPPOT, Notaire sus-nommé, le dix novembre mil neuf cent trois.

DU CHEF DE LA COMMUNAUTE GALLOIS-DAMVILLE

Ledit immeuble dépendait de la communauté légale de biens ayant existé entre à défaut de contrat de mariage préalable à leur union, célébrée à la mairie du premier arrondissement de Paris, le vingt juin mil huit cent cinquante-quatre, au moyen de l'acquisition que en avait faite seul, au cours et pour le compte de ladite communauté de :

CREDIT FONCIER DE FRANCE et

Suivant acte reçu par Me MOREL D'ARLEUX, Notaire à PARIS, le deux mai mil huit cent soixante-huit.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de TRENTE-SEPT MILLE ANCIENS FRANCS qui a été stipulé payable à terme.

Audit contrat, ont déclaré sur leur état civil, notamment :

Qu'ils étaient mariés sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me LECLERC, Notaire à CHARENTON-LE-PONT, le vingt-quatre janvier mil huit cent soixante-sept.

Que ~~CAVOVENTES.FR~~ était veuve en premières noc-
ces de

Et qu'elle avait été tutrice d'un enfant mineur,
issu de son premier mariage, mais que cet enfant étant
décédé, elle avait réglé tout compte avec les héritiers de
celui-ci, aux termes d'un acte reçu par ledit Me LECLERC,
le dix-neuf novembre mil huit cent cinquante-neuf.

Une expédition dudit contrat a été transcrite à
l'ancien deuxième bureau des Hypothèques de la Seine, le
vingt-trois mai mil huit cent soixante-huit, volume 3229,
n° 12, avec inscription d'office du même jour, volume 805,
n° 285.

Un état délivré sur cette transcription, le même
jour, par Monsieur le Conservateur audit bureau, a révélé
l'existence de l'inscription d'office ci-dessus et de deux
autres inscriptions.

~~CAVOVENTES.FR~~ a fait remplir sur son acqui-
sition, les formalités de purge légale, sans qu'il soit sur-
venu aucune inscription d'hypothèque légale, ainsi que le
constate un certificat délivré par Monsieur le Conserva-
teur de l'ancien deuxième bureau des Hypothèques de la Sei-
ne, le douze septembre mil huit cent soixante-huit.

~~CAVOVENTES.FR~~ s'est libéré de son prix d'ac-
quisition entre les mains des vendeurs, suivant quittance
reçue par Me MOREL D'ARLEUX, Notaire sus-nommé, le premier
septembre mil huit cent soixante-huit et en vertu dudit
acte, toutes les inscriptions révélées sur l'état, ainsi que
celle d'office, ont été radiées, ainsi déclaré.

DECLARATIONS
D'ETAT-CIVIL ET AUTRES

La Société qu'il représente, est une Société
française, régie par les lois françaises et ayant son siège
social en France.

Il n'est survenu aucune modification dans les sta-
tuts de cette Société depuis sa constitution, en dehors de
celles énoncées en tête des présentes.

Elle n'est pas susceptible d'hypothèque légale.
font les déclarations
suivantes :

~~CAVOVENTES.FR~~ ainsi qu'il est indiqué
en tête des présentes.

Ils sont de nationalité française, ont leur rési-
dence habituelle en France et se considèrent comme "Rés-
dents", au sens de la réglementation des changes actuelle-
ment en vigueur.

Il n'est intervenu aucune modification dans leur état-civil depuis leur naissance, sauf les modifications résultant de leur mariage respectif.

Ils n'exercent pas et n'ont jamais exercé de fonctions emportant hypothèque légale, dont l'inscription ait été prise sur l'immeuble dont il s'agit.

Et tous :

Ils ne sont pas touchés et ne sont pas susceptibles de l'être par les dispositions :

a) - De l'ordonnance du dix-huit octobre mil neuf cent quarante-quatre, modifiée par celle du quatre janvier mil neuf cent quarante-cinq, sur les profits illicites.

b) - De l'ordonnance du vingt-six décembre mil neuf cent quarante-quatre sur l'indignité nationale.

Ils ne sont pas en état d'interdiction, ni pourvus d'un conseil judiciaire.

Ils ne sont pas et n'ont jamais été en état de faillite, règlement judiciaire, liquidation judiciaire, cessation de paiement ou déconfiture.

L'ensemble immobilier dont s'agit :

N'est pas compris dans une zone à urbaniser par priorité.

N'a pas subi de dommages de guerre.

N'a pas bénéficié de primes à la construction.

N'a pas bénéficié du concours du Fonds National de l'Amélioration de l'Habitat.

N'a pas fait l'objet de procédure d'interdiction d'habiter ou d'injonction de travaux et n'a fait l'objet d'aucun signalement ni d'aucune intervention de la Préfecture de Police, motivés par l'état de péril.

Il est libre de tout privilège et de toutes inscriptions d'hypothèque conventionnelle, judiciaire ou légale, ou autres droits réels quelconques. en ce compris l'hypothèque légale de _____ que lesdites dames n'ont pas fait inscrire ainsi que Messieurs _____ le déclarent.

REGLEMENT DE CO-PROPRIETE

Le présent règlement a pour but de déterminer les droits, tant en pleine propriété qu'en simple jouissance, les charges, les obligations et les rapports respectifs entre les co-propriétaires dudit immeuble.

Il sera obligatoire pour tous les propriétaires successifs d'un ou plusieurs appartements ou locaux dudit immeuble et leur servira de loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

Dans tous les contrats translatifs et déclaratifs de la propriété d'une ou plusieurs parties dudit immeuble,

il en sera fait mention et les nouveaux propriétaires devront s'obliger à leur exécution et faire élection de domicile attributif de juridiction, à PARIS ou dans le département de la Seine et, à défaut de l'avoir fait, domicile sera élu de plein droit dans l'immeuble dont s'agit.

Tout propriétaire n'occupant pas personnellement son local ou appartement restera personnellement tenu de l'exécution du présent règlement.

DIVISION DE L'IMMEUBLE
PAR LOTS

L'immeuble ci-dessus désigné, composé de deux bâtiments appelés "A" et "B", sera divisé en cinquante-trois lots qui, eux-mêmes, seront divisés en :

a) - Parties qui appartiendront particulièrement, privativement, exclusivement à chacun des acquéreurs, et qui seront affectées à son usage exclusif et particulier, c'est-à-dire les locaux qui lui seront attribués avec les dépendances qui y sont affectées, tel qu'il sera dit ci-dessous et au tableau dressé plus loin.

b) - Parties communes à l'ensemble des co-propriétaires de l'immeuble, chacun possédant une fraction indivise qui sera également énoncée audit tableau.

c) - Parties communes spéciales aux bâtiments "A" et "B", chaque lot possédant une fraction indivise dans ces parties communes, selon répartition figurant ci-dessous.

Le tout de la manière suivante :

DISTINCTION ENTRE LES PARTIES
COMMUNES ET CELLES CONSTITUANT
UNE PROPRIETE EXCLUSIVE ET PARTICULIERE

ARTICLE 1

I - PARTIES COMMUNES GENERALES A TOUS LES CO-
PROPRIETAIRES :

Ces parties communes comprennent :

La totalité du sol sur lequel reposent les bâtiments, les cours et, en général, de toute la propriété.

Les canalisations d'eau, de gaz et d'électricité jusqu'à leur séparation par bâtiment, ainsi que les emplacements des compteurs généraux.

Les tuyaux du tout-à-l'égout, à partir du moment où se rejoignent ceux des bâtiments.

Les cours.

Le couloir central du bâtiment "A", ainsi que les portes sur rue et cour.

Enfin, d'une façon générale, toutes les parties qui ne seront pas affectées à l'usage exclusif et particulier de l'un des deux bâtiments, ainsi qu'il sera dit ci-après.

II - PARTIES COMMUNES SPECIALES AUX CO-PROPRIETAIRES DE CHACUN DES BATIMENTS "A" et "B" :

Ces parties communes spéciales comprennent, dans chaque bâtiment et séparément pour chacun de ces bâtiments :

Tous les gros murs de façade, de pignons, de refend, la charpente, la toiture (à l'exception des parties vitrées, toitures des tabatières et lucarnes disposées directement sur les parties du bâtiment appartenant en propre et exclusivement aux co-propriétaires, dont l'entretien restera à la charge de chacun d'eux), les cloisons séparant les passages communs et autres dépendances des appartements, qui seront communes, mais non les simples cloisons situées à l'intérieur de chaque appartement, local ou logement.

Les têtes de cheminée, les ornements extérieurs des façades et fenêtres, mais non compris les garde-corps, balustrades, barres, rampes d'appui des balcons et fenêtres, ni les persiennes et leurs accessoires.

Les canalisations de gaz, d'eau, d'électricité à partir de leur arrivée dans chacun des bâtiments (sauf cependant pour les parties se trouvant à l'intérieur de chaque appartement ou local et leurs dépendances et affectées à l'usage exclusif), les tuyaux du tout-à-l'égout, ceux d'écoulement des eaux pluviales, ceux conduisant les eaux ménagères au tout-à-l'égout, jusqu'à leur jonction commune aux bâtiments (sauf pour les parties intérieures à l'usage exclusif et particulier de chaque appartement ou local).

Les vestibules d'entrée (à l'exception du couloir central du bâtiment "A" qui est commun à tous les co-propriétaires), les escaliers, les paliers, les couloirs, les escaliers de descente de caves, les couloirs et corridors des caves, les appareils d'éclairage du bâtiment, les conduits de fumée sur toute leur hauteur avec leurs coffres, gaines, couches, etc ... les murs mitoyens à hauteur de chaque bâtiment.

Enfin, d'une façon générale, toutes les parties qui ne seront pas affectées à l'usage exclusif de l'un des co-propriétaires suivant ce qui va être dit ci-après ou qui sont communes selon les lois ou usages, ainsi que toutes pièces ou parties closes non numérotées aux plans, l'énumération ci-dessus ne devant pas être considérée comme limitative.

Ces parties communes appartiendront aux propriétaires des lots dans les proportions indiquées ci-après à la suite de la désignation de chaque lot.

III - PARTIES CONSTITUANT UNE PROPRIÉTÉ EXCLUSIVE ET PARTICULIÈRE DES PROPRIÉTAIRES :

Chaque propriétaire aura la propriété exclusive et particulière des locaux compris dans son lot.

Cette propriété privative comprendra, notamment :

Le plancher de l'appartement avec les poutres et solives qui le soutiennent, les carrelages, les cloisons intérieures avec leurs portes, les fenêtres sur rue et sur cour avec leurs volets, persiennes et leurs garde-corps, les portes palières (aucune modification ne pourra être faite, même pour la peinture qu'après décision de la majorité des co-propriétaires, en ce qui concerne les persiennes, volets, fenêtres et les portes palières) toutes les canalisations intérieures de l'appartement, les installations sanitaires des cabinets de toilette, les installations sanitaires (évier et autres), les fourneaux, les placards et penderies, les parties vitrées des fenêtres, des portes et châssis, le plafond attaché aux poutres du plancher de l'appartement supérieur, l'encadrement et le dessus des cheminées et, en général, tout ce qui est inclus à l'intérieur de l'appartement et des locaux qui en dépendent.

Les séparations entre les appartements, locaux et caves seront communes entre les propriétaires voisins à l'exception des gros murs de refend.

DIVISION EN LOTS

BÂTIMENT "A"

PREMIER LOT :

Ce lot comprend :

Au sous-sol, une cave.

Les quatre/millièmes des parties communes générales, ci 4/1.000°

Et les quatre/six cent soixantièmes

des parties communes du bâtiment A, ci 4/660°

A reporter :

4/660°

4/1.000°

	Reports :	4/660°	4/1.000°
DEUXIEME LOT :			

Ce lot comprend :			
Au sous-sol, une cave.			
Un/millième des parties communes générales, ci			1/1.000°
Et un/six cent soixantième des parties communes du bâtiment A, ci	1/660°		
TROISIEME LOT :			

Ce lot comprend :			
Au sous-sol, une cave.			
Les deux/millièmes des parties communes générales, ci ..			2/1.000°
Et les deux/six cent soixantièmes des parties communes au bâtiment A, ci	2/660°		
QUATRIEME LOT :			

Ce lot comprend :			
Au sous-sol, une cave.			
Les deux/millièmes des parties communes générales, ci ..			2/1.000°
Et les deux/six cent soixantièmes des parties communes au bâtiment A, ci	2/660°		
CINQUIEME LOT :			

Ce lot comprend :			
Au sous-sol, une cave.			
Les deux/millièmes des parties communes générales, ci ..			2/1.000°
Et les deux/six cent soixantièmes des parties communes du bâtiment A, ci	2/660°		
SIXIEME LOT :			

Ce lot comprend :			
Au sous-sol, une cave.			
Les deux/millièmes des parties communes générales, ci ..			2/1.000°
Et les deux/six cent soixantièmes des parties communes du bâtiment A, ci	2/660°		
A reporter :	13/660°		13/1.000°

	Reports :	13/660°	13/1.000°
X	SEPTIEME LOT :		

	Ce lot comprend :		
	Au sous-sol, une cave.		
	Les deux/millièmes des		
	parties communes générales, ci ..		2/1.000°
	Et les deux/six cent		
	soixantièmes des parties communes		
	du bâtiment A, ci	2/660°	
	HUITIEME LOT :		

	Ce lot comprend :		
	Au sous-sol, une cave.		
	Les deux/millièmes des		
	parties communes générales, ci ..		2/1.000°
	Et les deux/six cent		
	soixantièmes des parties communes		
	du bâtiment A, ci	2/660°	
	NEUVIEME LOT :		

	Ce lot comprend :		
	Au sous-sol, une cave.		
	Les deux/millièmes des		
	parties communes générales, ci ..		2/1.000°
	Et les deux/six cent		
	soixantièmes des parties communes		
	du bâtiment A, ci	2/660°	
	DIXIEME LOT :		

	Ce lot comprend :		
	Au sous-sol, une cave.		
	Les deux/millièmes des		
	parties communes générales, ci ..		2/1.000°
	Et les deux/six cent		
	soixantièmes des parties communes		
	du bâtiment A, ci	2/660°	
	ONZIEME LOT :		

	Ce lot comprend :		
	Au rez-de-chaussée à		
	gauche, un logement composé de		
	une cuisine, une salle à manger		
	et une chambre.		
	Droit à l'usage des		
	water-closets communs situés		
	A reporter :	21/660°	21/1.000°

Reports : 21/660° 21/1.000°

dans la cour.

Les quarante-huit/millièmes des parties communes générales, ci

48/1.000°

Et les quarante-huit/six cent soixantièmes des parties communes du bâtiment A, ci 48/660°

DOUZIEME LOT :

Ce lot comprend :

Au rez-de-chaussée, à droite, un logement composé de : une cuisine, une salle à manger et une chambre.

Droit à l'usage des water-closets communs situés dans la cour.

Les cinquante-neuf/millièmes des parties communes générales, ci

59/1.000°

Et les cinquante-neuf/six cent soixantièmes des parties communes du bâtiment A, ci 59/660°

TREIZIEME LOT :

Ce lot comprend :

Au premier étage, à droite, un logement composé de : une cuisine, une salle à manger, une chambre et un débarras.

Droit à l'usage des water-closets communs situés au deuxième étage.

Les cinquante-quatre/millièmes des parties communes générales, ci

54/1.000°

Et les cinquante-quatre/six cent soixantièmes des parties communes du bâtiment A, ci 54/660°

QUATORZIEME LOT :

Ce lot comprend :

Au premier étage, à gauche, un logement composé de : une cuisine, une salle à manger,

A reporter : 182/660° 182/1.000°

Reports :	182/660°	182/1.000°
une chambre, un débarras. Droit à l'usage des water-closets communs situés au deuxième étage.		
Les soixante-cinq/millièmes des parties communes générales, ci		65/1.000°
Et les soixante-cinq/six cent soixantièmes des parties communes du bâtiment A, ci	65/660°	
X QUINZIEME LOT : ----- Ce lot comprend : Au deuxième étage, à droite, un logement composé de : une cuisine, une salle à manger, une chambre et un débarras. Droit à l'usage des water-closets communs situés sur le palier.		
Les cinquante-huit/millièmes des parties communes générales, ci		58/1.000°
Et les cinquante-huit/six cent soixantièmes des parties communes du bâtiment A, ci	58/660°	
SEIZIEME LOT : ----- Ce lot comprend : Au deuxième étage, à gauche, un logement composé de : une cuisine, une salle à manger, une chambre et un débarras. Droit à l'usage des water-closets communs situés sur le palier.		
Les soixante-cinq/millièmes des parties communes générales, ci		65/1.000°
Et les soixante-cinq/six cent soixantièmes des parties communes du bâtiment A, ci	65/660°	
	370/660°	370/1.000°

	Reports :	370/660°	370/1.000°
DIX-SEPTIEME LOT :			

Ce lot comprend :			
Au troisième étage, à droite, un logement composé de : une cuisine, une salle à manger, une chambre et un débarras.			
Droit à l'usage des water-closets communs situés sur le palier.			
Les cinquante-huit/millièmes des parties communes générales, ci			58/1.000°
Et les cinquante-huit/six cent soixantièmes des parties communes du bâtiment A, ci	58/660°		
DIX-HUITIEME LOT :			

Ce lot comprend :			
Au troisième étage à gauche, un logement composé de : une cuisine, une salle à manger, une chambre, un débarras.			
Droit à l'usage des water-closets communs situés sur le palier.			
Les soixante-cinq/millièmes des parties communes générales ci			65/1.000°
Et les soixante-cinq/six cent soixantièmes des parties communes du bâtiment A, ci	65/660°		
DIX-NEUVIEME LOT :			

Ce lot comprend :			
Au quatrième étage, à droite, un logement composé de : une cuisine, une salle à manger, une chambre et un débarras.			
Droit à l'usage des water-closets communs situés sur le palier.			
Les cinquante-huit/millièmes des parties communes générales, ci			58/1.000°
A reporter :	493/660°		551/1.000°

Reports :	493/660°	551/1.000°
Et les cinquante-huit/ six cent soixantièmes des parties communes du bâtiment A, ci	58/660°	
VINGTIEME LOT :		

Ce lot comprend :		
Au quatrième étage, à gauche, un logement composé de : une cuisine, une salle à manger, une chambre et un dé- barras.		
Droit à l'usage des water-closets communs situés sur le palier.		
Les soixante-cinq/ millièmes des parties commu- nes générales, ci		65/1.000°
Et les soixante-cinq/ six cent soixantièmes des par- ties communes du bâtiment A, ci	65/660°	
VINGT-ET-UNIEME LOT :		

Ce lot comprend :		
Au cinquième étage, première porte à droite, une chambre.		
Droit à l'usage des water-closets communs situés sur le palier du quatrième éta- ge.		
Les dix/millièmes des parties communes générales, ci ..		10/1.000°
Et les dix/six cent soixantièmes des parties communes du bâtiment A, ci	10/660°	
VINGT-DEUXIEME LOT :		

Ce lot comprend :		
Au cinquième étage, deuxième porte à droite, une chambre.		
Droit à l'usage des water-closets communs situés sur le palier du quatrième étage.		
A reporter :	626/660°	626/1.000°

-24 -

Reports :	626/660°	626/1.000°
Les dix/millièmes des parties communes générales, ci		10/1.000°
Et les dix/six cent soixantièmes des parties communes du bâtiment A, ci	10/660°	
VINGT-TROISIEME LOT :		

Ce lot comprend :		
Au cinquième étage, en face, une chambre.		
Droit à l'usage des water-closets communs situés sur le palier du quatrième étage.		
Les trois/millièmes des parties communes générales, ci		3/1.000°
Et les trois/six cent soixantièmes des parties communes du bâtiment A, ci	3/660°	
VINGT-QUATRIEME LOT :		

Ce lot comprend :		
Au cinquième étage, deuxième porte à gauche, une chambre.		
Droit à l'usage des water-closets communs situés sur le palier du quatrième étage.		
Les onze/millièmes des parties communes générales, ci		11/1.000°
Et les onze/six cent soixantièmes des parties communes du bâtiment A, ci	11/660°	
VINGT-CINQUIEME LOT :		

Ce lot comprend :		
Au cinquième étage, première porte à gauche, une chambre.		
Droit à l'usage des water-closets communs situés sur le palier du quatrième étage.		
A reporter :	650/660°	650/1.000°

Reports :	650/660°	650/1.000°
Les dix/millièmes des parties communes générales, ci		10/1.000°
Et les dix/six cent soixantièmes des parties communes du bâtiment A, ci	10/660°	
Total des parties communes du Bâtiment A : SIX CENT SOIXANTE/SIX CENT SOIXANTIEMES, ci	<u>660/660°</u>	

BATIMENT "B"

TRENTIEME LOT :

Ce lot comprend :		
Au sous-sol, une cave.		
Un/millième des parties communes générales, ci		1/1.000°
Et un/ trois cent quarantièmes des parties communes du bâtiment B, ci	1/340°	

TRENTE-ET-UNIEME LOT :

Ce lot comprend :		
Au sous-sol, une cave.		
Un/millième des parties communes générales, ci		1/1.000°
Et un/trois cent quarantièmes des parties communes du bâtiment B, ci	1/340°	

TRENTE-DEUXIEME LOT :

Ce lot comprend :		
Au sous-sol, une cave.		
Un/millième des parties communes générales, ci		1/1.000°
Et un/trois cent quarantièmes des parties communes du bâtiment B, ci	1/340°	

TRENTE-TROISIEME LOT :

Ce lot comprend :		
Au sous-sol, une cave.		
Un/millième des parties communes générales, ci		1/1.000°
Et un/trois cent quarantièmes des parties communes du bâtiment B, ci	1/340°	

<u>4/340°</u>	<u>664/1.000°</u>
---------------	-------------------

Reports :		4/340°	664/1.000°
TRENTÉ-QUATRIÈME LOT :			

Ce lot comprend :			
Au sous-sol, une cave.			
Un/millième des parties			
communes générales, ci			1/1.000°
Et un/trois cent quaran-			
tièmes des parties communes du bâ-			
timent B, ci	1/340°		
TRENTÉ-CINQUIÈME LOT :			

Ce lot comprend :			
Au sous-sol, une cave.			
Un/millième des parties			
communes générales, ci			1/1.000°
Et un/trois cent quaran-			
tièmes des parties communes du bâ-			
timent B, ci	1/340°		
TRENTÉ-SIXIÈME LOT :			

Ce lot comprend :			
Au sous-sol, une cave.			
Un/millième des parties			
communes générales, ci			1/1.000°
Et un/trois cent quaran-			
tièmes des parties communes du bâ-			
timent B, ci	1/340°		
TRENTÉ-SEPTIÈME LOT :			

Ce lot comprend :			
Au sous-sol, une cave.			
Un/millième des parties			
communes générales, ci			1/1.000°
Et un/trois cent quaran-			
tièmes des parties communes du bâ-			
timent B, ci	1/340°		
TRENTÉ-HUITIÈME LOT :			

Ce lot comprend :			
Au sous-sol, une cave.			
Un/millième des parties			
communes générales, ci			1/1.000°
Et un/trois cent quaran-			
tièmes des parties communes du bâ-			
timent B, ci	1/340°		
A reporter :		9/340°	669/1.000°

Reports :: 9/660° 669/1.000°

TRENTE-NEUVIEME LOT :

Ce lot comprend :
Au sous-sol, une cave.
Un/millième des parties

communes générales, ci 1/1.000°

Et un/trois cent quarantièmes des parties communes du bâtiment B, ci

1/340°

QUARANTIEME LOT :

Ce lot comprend :
Au sous-sol, une cave.
Un/millième des parties

communes générales, ci 1/1.000°

Et un/trois cent quarantièmes des parties communes du bâtiment B, ci

1/340°

QUARANTE-ET-UNIEME LOT :

Ce lot comprend :
Au sous-sol, une cave.
Un/millième des parties

communes générales, ci 1/1.000°

Et un/trois cent quarantièmes des parties communes du bâtiment B, ci

1/340°

QUARANTE-DEUXIEME LOT :

Ce lot comprend :
Au rez-de-chaussée à gauche, un logement composé de :
une pièce et une cuisine.

Droit à l'usage des water-closets communs situés dans la cour.

Les vingt-sept/millièmes des parties communes générales, ci
Et les vingt-sept/trois cent quarantièmes des parties communes du bâtiment B, ci

27/1.000°

27/340°

QUARANTE-TROISIEME LOT :

Ce lot comprend :
Au rez-de-chaussée à droite, un logement composé de :

A reporter : 39/340° 699/1.000°

une
cave
nette
et
d'at-
tinent

Reports :	39/340°	699/1.000°
une pièce et un débarras. Droit à l'usage des wa- ter-closets communs situés dans la cour.		
Les vingt-cinq/millièmes des parties communes générales, ci		25/1.000°
Et les vingt-cinq/trois cent quarantièmes des parties com- munes du bâtiment B, ci	25/340°	
QUARANTE-QUATRIEME LOT : ----- Ce lot comprend : Au rez-de-chaussée, en face, un logement composé de une pièce.		
Droit à l'usage des wa- ter-closets communs situés dans la cour.		
Les trente/millièmes des parties communes générales, ci ...		30/1.000°
Et les trente/trois cent quarantièmes des parties communes du bâtiment B, ci	30/340°	
QUARANTE-CINQUIEME LOT : ----- Ce lot comprend : Au premier étage, porte à droite, un logement composé de : une chambre et une cuisine.		
Droit à l'usage des wa- ter-closets communs situés sur le palier.		
Les vingt-sept/millièmes des parties communes générales, ci		27/1.000°
Et les vingt-sept/trois cent quarantièmes des parties com- munes du bâtiment B, ci	27/340°	
QUARANTE-SIXIEME LOT : ----- Ce lot comprend : Au premier étage, pre- mière porte à gauche, un logement composé de : une chambre.		
Droit à l'usage des wa- ter-closets communs situés sur le palier.		
A reporter :	121/340°	781/1.000°

Reports :	121/340°	781/1.000°
Les trente/millièmes des parties communes générales, ci ...		30/1.000°
Et les trente/trois cent quarantièmes des parties communes du bâtiment B, ci	30/340°	
QUARANTE-SEPTIEME LOT :		

Ce lot comprend :		
Au premier étage, deuxième porte à gauche, un logement composé de : une chambre.		
Droit à l'usage des water-closets communs situés sur le palier.		
Les vingt-cinq/millièmes des parties communes générales, ci		25/1.000°
Et les vingt-cinq/trois cent quarantièmes des parties communes du bâtiment B, ci	25/1.000°	
QUARANTE-HUITIEME LOT :		

Ce lot comprend :		
Au deuxième étage, porte droite, un logement composé de : une chambre et une cuisine.		
Droit à l'usage des water-closets communs situés sur le palier.		
Les vingt-sept/millièmes des parties communes générales, ci		27/1.000°
Et les vingt-sept/trois cent quarantièmes des parties communes du bâtiment B, ci	27/340°	
QUARANTE-NEUVIEME LOT :		

Ce lot comprend :		
Au deuxième étage, première porte à gauche, un logement composé de : une chambre et un débarras.		
Droit à l'usage des water-closets communs situés sur le palier.		
Les trente/millièmes des parties communes générales, ci ...		30/1.000°
A reporter :	203/340°	893/1.000°

	Reports :	203/340°	893/1.000°
Et les trente/trois cent quarantièmes des parties communes du bâtiment B, ci		30/340°	
CINQUANTIEME LOT :			

Ce lot comprend :			
Au deuxième étage, deuxième porte à gauche, une chambre et une cuisine.			
Droit à l'usage des water-closets communs situés sur le palier.			
Les vingt-cinq/millièmes des parties communes générales, ci			25/1.000°
Et les vingt-cinq/trois cent quarantièmes des parties communes du bâtiment B, ci		25/340°	
CINQUANTE-ET-UNIEME LOT :			

Ce lot comprend :			
Au troisième étage, porte droite, un logement composé de une chambre et une cuisine.			
Droit à l'usage des water-closets communs situés sur le palier.			
Les vingt-sept/millièmes des parties communes générales, ci			27/1.000°
Et les vingt-sept/trois cent quarantièmes des parties communes du bâtiment B, ci		27/340°	
CINQUANTE-DEUXIEME LOT :			

Ce lot comprend :			
Au troisième étage première porte, à gauche, une chambre.			
Droit à l'usage des water-closets communs situés sur le palier.			
Les trente/millièmes des parties communes générales, ci ...			30/1.000°
Et les trente/trois cent quarantièmes des parties communes du bâtiment B, ci		30/340°	
A reporter :	315/340°		975/1.000°

Reports :	315/340°	975/1.000°
CINQUANTE-TROISIEME LOT :		

Ce lot comprend :		
Au troisième étage, deuxième porte à gauche, une chambre.		
Droit à l'usage des water-closets communs situés sur le palier.		
Les vingt-cinq/millièmes des parties communes générales, ci		25/1.000°
Et les vingt-cinq/trois cent quarantièmes des parties communes du bâtiment B, ci	25/340°	
Total des parties communes du Bâtiment "B" : TROIS CENT QUARANTE/TROIS CENT QUARANTIEMES, ci	340/340°	
	=====	
Total des parties communes générales : MILLE/MILLIEMES, ci		1.000/1.000°
		=====

Tel au surplus que lesdits lots figurent au plan qui est demeuré ci-joint et annexé après mention, après avoir été certifié véritable par les comparants et revêtu de la mention d'annexe d'usage.

Conformément aux dispositions du décret du sept janvier mil neuf cent cinquante-neuf, les comparants ont établi, ainsi qu'il suit, le tableau prévu audit décret.

T A B L E A U

N° des Lots	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature du Lot	Quote-part dans la propriété du sol
1	2	3	4	5	6
1	A	Unique	Sous-sol	Cave	4/1.000°
2	"	"	"	"	1/1.000°
3	"	"	"	"	2/1.000°
A reporter :					7/1.000°

1	2	3	4	5	6
				Report :	7/1.000°
4	A	Uni- que	Sous-sol	Cave	2/1.000°
5	"	"	"	"	2/1.000°
6	"	"	"	"	2/1.000°
7	"	"	"	"	2/1.000°
8	"	"	"	"	2/1.000°
9	"	"	"	"	2/1.000°
10	"	"	"	"	2/1.000°
11	"	"	R. de Ch.	Logement	48/1.000°
12	"	"	"	"	59/1.000°
13	"	"	1er Etage	"	54/1.000°
14	"	"	"	"	65/1.000°
15	"	"	2ème Etage	"	58/1.000°
16	"	"	"	"	65/1.000°
17	"	"	3ème Etage	"	58/1.000°
18	"	"	"	"	65/1.000°
19	"	"	4ème Etage	"	58/1.000°
20	"	"	"	"	65/1.000°
21	"	"	5ème Etage	Chambre	10/1.000°
22	"	"	"	"	10/1.000°
23	"	"	"	"	3/1.000°
24	"	"	"	"	11/1.000°
25	"	"	"	"	10/1.000°
30	B	Uni- que	Sous-sol	Cave	1/1.000°
31	"	"	"	"	1/1.000°
32	"	"	"	"	1/1.000°
33	"	"	"	"	1/1.000°
A reporter :					664/1.000°

1	2	3	4	5	6
				Report :	664/1.000°
34	B	Uni- que	Sous-sol	Cave	1/1.000°
35	"	"	"	"	1/1.000°
36	"	"	"	"	1/1.000°
37	"	"	"	"	1/1.000°
38	"	"	"	"	1/1.000°
39	"	"	"	"	1/1.000°
40	"	"	"	"	1/1.000°
41	"	"	"	"	1/1.000°
42	"	"	R. de Ch.	Logement	27/1.000°
43	"	"	"	Chambre	25/1.000°
44	"	"	"	"	30/1.000°
45	"	"	1er Etage	Logement	27/1.000°
46	"	"	"	Chambre	30/1.000°
47	"	"	"	"	25/1.000°
48	"	"	2ème Etage	Logement	27/1.000°
49	"	"	"	Chambre	30/1.000°
50	"	"	"	Logement	25/1.000°
51	"	"	3ème étage	"	27/1.000°
52	"	"	"	Chambre	30/1.000°
53	"	"	"	"	25/1.000°
Total égal : MILLE/MILLIEMES, ci					1.000/1.000° =====

CHAPITRE PREMIER

DROITS ET OBLIGATIONS DES
 CO-PROPRIETAIRES CONCERNANT
 L'USAGE DES CHOSES ET PARTIES
 COMMUNES ET CELUI DES PARTIES PRIVEES

ARTICLE 2

DISPOSITIONS GENERALES

Tout co-propriétaire sera responsable à l'égard de tout autre co-propriétaire de l'immeuble, comme à l'égard du syndicat des co-propriétaires, des troubles de jouissance, des fautes ou négligences ou des infractions aux dispositions du présent chapitre dont lui-même, ses préposés, ses locataires ou occupants quelconques de ses locaux seraient directement ou indirectement les auteurs.

Tout co-propriétaire devra donc imposer le respect des prescriptions du présent chapitre aux locataires ou occupants quelconques de ses locaux (sans que pour autant soit dégagée sa propre responsabilité).

Toutefois, les dispositions de ce chapitre ne s'appliqueront qu'autant qu'elles ne seront pas contradictoires avec les conditions des baux et locations en cours à ce jour (date de la signature du présent règlement) jusqu'à l'expiration de ceux-ci l'échéance de toute prorogation légale ou de tout renouvellement et maintien dans les lieux imposés par la loi.

Aucune tolérance ne pourra, même avec le temps, devenir un droit acquis.

ARTICLE 3

USAGE DES CHOSES ET PARTIES COMMUNES

I - L'aspect des choses et parties communes devra être respecté et ne pourra être modifié, sauf décision de l'Assemblée des co-propriétaires prise comme il sera dit ci-après.

Tous les écriteaux, plaques ou autres, visibles de l'extérieur, et toutes décorations extérieures, sont autorisées à l'exception toutefois des enseignes lumineuses ou enseignes en saillie sur la voie publique. Les autres enseignes lumineuses ou en saillie, en dehors de toutes autorisations administratives qui pourraient être nécessaires, devront être acceptées par décision de l'Assemblée des co-propriétaires prise comme il est dit à l'alinéa précédent. Toutefois, les enseignes existant actuellement pourront être maintenues telles qu'elles sont établies et remplacées par des enseignes identiques dont les dimensions ne pourront pas excéder celles actuelles.

Les écriteaux annonçant la mise en vente ou en location d'un lot sont autorisés, à la condition que les usages locaux soient respectés.

II - Les livraisons de matières sales et encombrantes devront être effectuées le matin avant dix heures et jamais les dimanches et jours fériés.

Les stipulations du paragraphe cinq de l'article 4 ci-après qui ont trait à l'usage des parties privées seront également applicables à l'usage des choses et parties communes.

D'une manière plus générale, nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel en dehors de leur destination normale.

A aucun moment et sous aucun prétexte, les copropriétaires de l'immeuble, ni personne autre, ne devront entrer des voitures automobiles, motos ou camions dans la cour de l'immeuble.

III - L'installation d'antennes extérieures devra être soumise à la décision de l'Assemblée des copropriétaires statuant à la majorité simple.

IV - L'Assemblée générale des copropriétaires pourra édicter d'autres prescriptions concernant l'usage des choses et parties communes en se conformant aux dispositions de l'article 13, paragraphe 2, lettre B.

ARTICLE 4

----- USAGE DES PARTIES PRIVEES -----

Chacun des propriétaires aura, en ce qui concerne les locaux qui sont sa propriété privée, le droit d'en jouir et disposer comme de choses lui appartenant en toute propriété à condition de ne jamais nuire aux autres propriétaires et de se conformer aux stipulations ci-après.

I - MODIFICATIONS :

Il pourra modifier à ses frais, comme bon lui semblera, la distribution intérieure de ses locaux ou de leurs dépendances.

Mais, en cas de travaux pouvant affecter la solidité de l'immeuble, ainsi que tous ceux pouvant intéresser toutes choses ou parties communes, il devra, au préalable, obtenir l'assentiment du syndic, lequel pourra en référer, le cas échéant, à l'Assemblée des copropriétaires. Ces travaux et tous ceux qui en découleraient devront être exécutés, toujours à ses frais, sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, dont les honoraires seront également à sa charge.

Il devra, d'une façon générale, s'adresser aux entrepreneurs agréés par l'architecte de l'immeuble pour

tous travaux de maçonnerie, plomberie, fumisterie et chauffage.

Il restera, en tout cas, responsable des conséquences de tous travaux qu'il fera exécuter.

Il est interdit de faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance.

II - SUBDIVISION - REUNION :

Chaque lot pourra être aliéné, dévolu ou attribué de quelque manière que ce soit.

La réunion de plusieurs lots est autorisée, sous réserve de l'observation des dispositions du paragraphe premier qui précède pour l'exécution des travaux qui en seraient la conséquence.

III - MUTATION DE PROPRIETE :

Pour la régularité de la gérance de l'immeuble et pour les convocations aux Assemblées, chaque mutation entre vifs, à titre gratuit ou onéreux, d'appartement ou local, devra obligatoirement être signalé au syndic dans le mois de sa réalisation, par une lettre du Notaire rédacteur de l'acte, indiquant les nom, prénoms, profession, nationalité et domicile du nouvel ayant-droit, la date de la mutation et la date de l'entrée en jouissance.

En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants-droit devront dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leurs qualités héréditaires par une lettre du Notaire chargé du règlement de la succession. En cas de cessation de l'indivision, le syndic devra en être informé dans le mois de cet événement par une lettre du Notaire rédacteur de l'acte, contenant les nom, prénoms, profession et domicile du nouvel ayant-droit, la date de la mutation et celle d'entrée en jouissance.

Les co-propriétaires restent libres de faire entre eux tous échanges de jouissance à leur convenance relativement à l'usage des caves.

IV - MODE D'OCCUPATION :

Chacune des boutiques, ainsi que tous les locaux et les appartements dans lesquels il est actuellement exercé une activité commerciale, artisanale ou professionnelle, pourront être utilisés à usage commercial, artisanal et professionnel : il ne pourra pas y être entrepris une activité déjà exercée dans l'autre boutique et les autres locaux.

Il est bien entendu qu'au cas de création de commerce ou de profession dans les locaux non encore affectés à cet usage, les propriétaires de ces locaux devront

faire leur affaire personnelle de toutes autorisations administratives compétentes.

Les appartements et logements ne pourront être occupés que bourgeoisement et par des personnes de bonne vie et moeurs, l'exercice d'une profession libérale y est autorisé.

Il ne pourra être exercé dans l'immeuble de profession, commerce ou industrie semblable ou similaire sans l'accord préalable des co-propriétaires intéressés.

En aucun cas, un co-propriétaire occupant ne devra causer le moindre trouble de jouissance, diurne ou nocturne, par le bruit, les trépidations, les odeurs, la chaleur, les radiations ou toutes autres causes ; l'ordre, la propreté, la salubrité et la sécurité de l'immeuble devront toujours être intégralement respectés et sauvegardés.

V - REGLEMENTATION GENERALE :

Il ne devra rien être fait qui puisse nuire à l'ordre, la propreté, à la salubrité, ou à la sécurité de l'immeuble.

Les tapis, habits, ne pourront être battus qu'avant neuf heures du matin.

Il ne devra pas être cassé de bois, ni charbon dans les locaux, si ce n'est dans les caves.

Aucun objet ne devra être déposé sur les bords des fenêtres.

Il ne devra pas être étendu de linge, ni exposé aucun objet aux fenêtres.

La présence d'aucun animal, même domestique, n'est admise : toutefois, les chiens de petite taille seront tolérés.

Il sera interdit d'utiliser les tuyaux d'évacuation exposés à la gelée lorsque celle-ci risquera de se produire.

VI - ENTRETIEN :

Les portes donnant accès aux parties privées, les fenêtres, persiennes, volets, stores et jalousies devront être entretenus et maintenus en bon état par leurs propriétaires respectifs.

Toutefois, afin de respecter l'aspect et l'harmonie de l'immeuble, la réfection de leurs peintures fera l'objet d'une opération d'ensemble décidée par l'Assemblée générale des co-propriétaires statuant à la majorité prévue article dix, paragraphe "C".

Les paillassons placés au-devant des portes donnant accès aux parties privées devront être maintenus en

bon état et être conformes au modèle que pourra adopter l'Assemblée générale des co-proprétaires statuant à la majorité.

VII - TRAVAUX A SUPPORTER :

Les co-proprétaires devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations et travaux qui deviendraient nécessaires aux choses et parties communes ou aux parties privées appartenant aux autres co-proprétaires, si besoin est, livrer accès aux architectes, entrepreneurs, ouvriers chargés de surveiller, conduire ou exécuter ces réparations ou travaux.

VIII - RAMONAGE :

Le ramonage des conduits de fumée devra être effectué aussi souvent qu'il sera nécessaire, suivant l'usage qui en sera fait et les règlements en vigueur, et en tout cas au moins une fois l'an, il est interdit expressément d'employer des appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs et des combustibles pouvant détériorer les conduits de fumée.

IX - VOLS - CAMBRIOLAGES :

La responsabilité du syndicat ne pourra être recherchée en cas de vol, cambriolages, dans les logements, appartements, locaux ou dépendances de l'immeuble.

CHAPITRE DEUXIEME

CHARGES DU SYNDICAT - CHARGES COMMUNES

ARTICLE 5

REPARTITION DES CHARGES COMMUNES

Les charges communes de l'immeuble comprennent :
I - CHARGES COMMUNES ENTRE TOUS LES CO-PROPRIETAIRES :

----- TAIRES :

1° - Les impôts, contributions et taxes de toute nature auxquels est ou sera assujettie la totalité du sol de la propriété, y compris les cours.

Et, tant qu'ils n'auront pas été répartis par les services administratifs entre les divers propriétaires, les impôts, contributions et taxes auxquels seront assujetties les autres parties communes de la totalité de l'immeuble et les parties privées dudit immeuble.

2° - Les frais nécessaires au maintien en bon état, à la réparation et à la réfection des choses et parties communes générales entre les bâtiments et les frais de nettoyage des choses et parties communes.

Les honoraires d'architecte correspondants.

3° - Les frais d'éclairage des choses communes générales, le renouvellement des boîtes à ordures ou ustensiles nécessaires pour le service de l'immeuble, etc...

Les primes d'assurances de l'immeuble.

La rémunération du syndic et, s'il y a lieu, du syndic suppléant et celui du secrétaire désigné pour le seconder.

Enfin, l'énonciation ci-dessus n'étant pas limitative, toutes dépenses s'appliquant aux choses et parties communes générales de l'immeuble.

Toutes ces charges seront supportées par les co-propriétaires de l'ensemble de la propriété, proportionnellement à leurs droits dans les parties communes générales désignées sous le titre "Parties communes générales" paragraphe un, et dont la répartition est faite en suite de chaque désignation de lot.

II - CHARGES COMMUNES AUX CO-PROPRIETAIRES DES

BATIMENTS :

Pour chacun de ces bâtiments et séparément :
Les frais d'entretien, de réparations, grosses et menues, s'appliquant aux choses communes du bâtiment, les frais de ravalement des façades intérieures et extérieures.

Le nettoyage des choses et parties communes du bâtiment.

Les honoraires d'architecte concernant lesdits bâtiments.

III - EAU :

La dépense de la consommation d'eau sera répartie de la façon suivante :

Les propriétaires d'appartements, logements ou locaux dans lesquels se trouve un compteur divisionnaire d'eau, paieront leur consommation suivant relevé de ce compteur divisionnaire, ainsi que les frais de location, entretien et relevés trimestriels du compteur.

Le surplus de la consommation d'eau enregistrée par le compteur principal fera partie des charges communes, après déduction d'une consommation forfaitaire à évaluer pour les lots qui n'ont pas de compteur divisionnaire.

Les frais de location, entretien et relevés de compteur principal seront compris dans les charges communes générales.

ARTICLE 6

----- REGLEMENT DES CHARGES COMMUNES -----

1° - Le compte des charges communes sera établi une fois l'an dans le courant du premier semestre suivant l'année écoulée.

Leur règlement aura lieu, au plus tard, dans la quinzaine qui suivra l'Assemblée générale annuelle.

Pour permettre au Syndic de faire face au paiement des charges communes, une provision sera versée par chaque co-propriétaire, dès son entrée en jouissance et ensuite le premier jour de chaque trimestre.

Le montant de cette provision sera fixé par le Syndic en fonction de la quote-part incombant à chaque propriétaire.

Toutefois le Syndic pourra présenter des comptes semestriels ou trimestriels dont le règlement aura lieu dans la quinzaine de leur présentation ; dans ce cas, dès son entrée en jouissance, chaque co-propriétaire versera entre les mains du Syndic la provision nécessaire.

Le règlement des charges communes s'il est opéré semestriellement ou trimestriellement ne pourra en aucun cas, être imputé sur la provision versée, laquelle devra rester intacte et dont le montant sera réajustable.

2° - En cas d'indivision de la propriété d'un lot, tous les propriétaires indivis, seront solidairement responsables entre eux, vis-à-vis du Syndicat des co-propriétaires, sans bénéfice de discussion, de toutes sommes dûes afférentes audit lot.

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, la même solidarité existera, sans bénéfice de discussion, pour toutes sommes dûes afférentes audit lot, entre les nus-propriétaires, usufruitiers, comme entre les propriétaires et bénéficiaires d'un droit d'usage ou d'habitation.

3° - En cas de mutation de propriété, le cessionnaire sera solidairement responsable avec le cédant vis-à-vis du Syndicat des co-propriétaires sans bénéfice de discussion, de toutes sommes afférentes au lot vendu, dûes au jour de ladite mutation.

4° - A défaut de paiement par l'un des co-propriétaires de toutes sommes dûes par lui après mise en demeure du Syndic par lettre recommandée, les sommes impayées seront productives d'intérêts au taux (augmenté de deux points) des avances sur titres consenties par la

BANQUE DE FRANCE, sans que ce taux puisse être inférieur à cinq pour cent l'an.

D'autre part, les autres co-propriétaires devront faire l'avance nécessaire pour parer aux conséquences de cette défaillance.

Le paiement de la part contributive de chaque co-propriétaire dans les charges sera garanti par les privilèges légaux, lesquels privilèges garantiront également le remboursement de tous frais de procédure avancés par le Syndicat, pour la récupération des sommes dûes par un co-propriétaire défaillant.

Le Syndic pourra, en outre, prendre toutes autres mesures conservatoires qu'il avisera, et notamment pratiquer toutes saisies entre les mains des locataires des parties d'immeuble appartenant au co-propriétaire défaillant.

CHAPITRE TROISIEME
=====

SERVICE DE L'IMMEUBLE

ARTICLE 7

Le service commun de l'immeuble sera assuré par une personne qui sera choisie par le Syndic.

CHAPITRE QUATRIEME
=====

ADMINISTRATION GENERALE DE L'IMMEUBLE

SECTION I

SYNDICAT

ARTICLE 8

1° - Les différents propriétaires des locaux composant l'immeuble sont, conformément à l'article 7 de la loi du vingt-huit juin mil neuf cent trente-huit, obligatoirement et de plein droit groupés en Syndicat, représentant légal de la collectivité pour la gestion de tous les intérêts communs et l'exercice des actions judiciaires les concernant.

2° - Ce syndicat durera tant que l'immeuble restera divisé en fractions appartenant à des propriétaires différents.

3° - Il aura son siège chez le Syndic.

4° - Le syndicat est représenté par un Syndic qui agit en son nom, pour son compte, et dispose à cet effet des pouvoirs particuliers à lui conférés.

5° - Les décisions qui sont de la compétence du Syndicat sont prises par l'Assemblée des co-propriétaires et exécutées par le Syndic, comme il sera expliqué plus loin.

SECTION II

ASSEMBLEES DES CO-PROPRIETAIRES

ARTICLE 9

DATE ET LIEU DE REUNION

Les co-propriétaires seront réunis en Assemblée générale par les soins du Syndic, toutes les fois que les circonstances l'exigeront, et en principe une fois l'an.

Les Assemblées seront scindées suivant qu'il s'agira :

Des parties communes générales entre tous les co-propriétaires de l'ensemble de l'immeuble sus-désignées sous ce titre, ou des parties spéciales aux bâtiments.

Dans ce cas, tout ce qui sera dit concernant les convocations, la représentation, le bureau, les procès-verbaux, le quorum, la majorité, devra concerner tous les co-propriétaires.

Des parties communes spéciales à un bâtiment déterminé.

Dans ce cas, tout ce qui sera dit ci-après concernant notamment les convocations, la représentation, le bureau, les procès-verbaux, le quorum, les voix, la majorité, devra concerner uniquement les co-propriétaires du bâtiment objet de la réunion, s'il s'agit de choses communes concernant uniquement ce bâtiment.

En outre, le Syndic devra convoquer l'Assemblée si la demande lui en est faite par lettre recommandée, signée par des co-propriétaires représentant le tiers au moins des parts de co-propriété ; faute par lui de déférer à cette demande, le co-propriétaire le plus diligent pourra convoquer l'Assemblée.

La première Assemblée générale des co-propriétaires de l'ensemble de la co-propriété devra obligatoirement être tenue lorsque la moitié au moins des lots aura été vendue ou attribuée et, en tout cas, d'ici le trente-et-un décembre mil neuf cent soixante-quatre.

Elle sera valablement convoquée par le Syndic provisoire et à défaut par lui de le faire dans le délai ci-dessus fixé, par le propriétaire le plus diligent ;

elle aura notamment pour objet de statuer sur la nomination du syndic définitif, la fixation de sa rémunération, le choix d'un architecte pour l'immeuble, le maintien ou la modification des assurances en cours.

Les Assemblées se tiennent normalement chez le Syndic ou en tout autre lieu désigné par lui.

ARTICLE 10

----- CONVOCATIONS -----

1° - Les convocations qui devront indiquer l'objet de la réunion et le quorum prévu pour la validité de la délibération à prendre, seront adressées par lettres recommandées mises à la poste au moins dix jours avant la date prévue ou remises contre décharge en respectant le même délai.

En cas d'urgence, ce délai pourra être réduit à cinq jours et même à une durée moindre si les circonstances l'exigent.

Par contre, ce délai sera porté à vingt jours pour toutes Assemblées ayant à prendre l'une des décisions prévues sous les alinéas A et B du paragraphe deux de l'article treize.

2° - En cas de mutation de propriété, les convocations sont valablement adressées à l'ancien co-propriétaire jusqu'à ce qu'il ait été justifié de cette mutation au Syndic.

3° - En cas d'indivision de la propriété d'un lot entre plusieurs personnes, celles-ci devront désigner l'une d'elles pour les représenter : faute par elles de désigner leur délégué, les convocations seront valablement faites au domicile de l'un quelconque des membres de l'indivision, aux héritiers ou représentants non dénommés du co-propriétaire défunt, à l'ancien domicile réel de celui-ci ou au domicile par lui élu.

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, toutes les convocations devront être adressées à la fois au propriétaire et à l'usufruitier, comme aussi au bénéficiaire d'un droit d'usage ou d'habitation. En cas de pluralité d'usufruitiers ou de bénéficiaires d'un droit d'usage ou d'habitation, les stipulations de l'alinéa précédent relatif à l'indivision seront également applicables.

4° - Tout co-propriétaire habitant hors la France Métropolitaine devra élire domicile dans le département de la situation de l'immeuble pour les convocations, à défaut de quoi il sera réputé avoir élu domicile dans l'immeuble.

ARTICLE 11

REPRESENTATION

Un co-propriétaire peut se faire représenter par un mandataire spécial pour l'Assemblée convoquée ou par un mandataire permanent (le mandat permanent étant valable jusqu'à la réception par le Syndic de l'avis de révocation de ce mandat), le mandat peut résulter d'une simple lettre.

En aucun cas, un co-propriétaire ne pourra se faire représenter par un locataire ou occupant de l'immeuble, s'ils ne sont pas l'un ou l'autre membres de sa famille ou eux-mêmes co-propriétaires.

Les représentants légaux des mineurs, interdits ou autres incapables participent aux Assemblées en leurs lieu et place.

Le nu-propriétaire sera valablement représenté par l'usufruitier ou le bénéficiaire d'un droit d'usage ou d'habitation, sauf convention contraire arrêtée entre les parties et notifiées au Syndic avant la date fixée pour la réunion. En cas d'absence de l'un d'eux, l'autre est censé le représenter à moins qu'il n'ait désigné un tiers mandataire.

Toute indivision devra être représentée par un mandataire, faute de quoi, l'indivision ne pourra prendre part au vote.

ARTICLE 12

BUREAU - PROCES-VERBAUX

Lors de toute Assemblée, dès le début de la réunion, il sera constitué un bureau composé d'un Président et de deux assesseurs.

Le Syndic préside l'Assemblée ; en cas d'absence ou de défaillance du Syndic, l'Assemblée élit son Président.

Il est établi une feuille de présence certifiée par le bureau.

Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour porté sur les convocations.

Le procès-verbal de la réunion sera inscrit sur un registre ad'hoc et signé par les membres du bureau.

Il sera remis par le Syndic au Notaire dépositaire du présent règlement, en vue de son dépôt pour minute et de sa publication, s'il y a lieu, une copie certifiée du procès-verbal de toute délibération comportant

modification ou addition au présent règlement de co-pro-
priété.

ARTICLE 13

QUORUM - VOIX - MAJORITE

1° - Chaque propriétaire dispose d'autant de
voix qu'il possède de parts dans les choses communes.

2° - Les Assemblées des co-propriétaires ne
peuvent valablement délibérer qu'aux conditions suivantes :

A - Les décisions concernant toutes modifica-
tions dans la répartition des parts de co-propriété (sauf
subdivision autorisée d'un lot), comme dans la classifica-
tion en choses et parties communes, d'une part et en
parties privées, d'autre part, devront être prises à l'una-
nimité des co-propriétaires formant le Syndicat.

Les parties communes spéciales pourront être
modifiées avec l'accord de tous les co-propriétaires de
chaque bâtiment de même que le regroupement, la division
ou la modification des lots ainsi que la reconstruction
de chaque bâtiment.

B - Les décisions concernant toutes modifica-
tions dans l'énonciation ou la répartition des charges
communes et toutes autres modifications, suppressions,
adjonctions au présent règlement de co-propriété, comme
aussi les décisions consécutives à la destruction de l'
immeuble, devront être prises à une double majorité, com-
prenant :

- plus de la moitié en nombre des co-proprié-
taires formant le Syndicat.

- et les trois/quarts au moins des voix des co-
propriétaires présents ou représentés à l'Assemblée.

C - Pour toutes autres décisions, l'Assemblée
devra réunir un quorum supérieur à la moitié des parts de
co-propriété, et les décisions seront prises à la majorité
simple des voix des co-propriétaires présents ou repré-
sentés à l'Assemblée.

Si ce quorum n'est pas atteint, l'Assemblée,
réunie sur deuxième convocation, pourra valablement déli-
bétrer quel que soit le nombre de parts de co-propriété
présentes ou représentées à la majorité simple ci-dessus
prévue. Cette deuxième Assemblée devra être tenue au plus
tard dans les deux mois de la date de la première Assemblée.

En cas de partage égal des voix, la prépondé-
rance appartiendra au groupe comprenant le plus grand
nombre de co-propriétaires ; s'il y a encore partage égal,
au groupe comprenant le plus grand nombre de lots, et
s'il y a de nouveau partage égal, au groupe où figurera
le propriétaire le plus âgé.

3° - L'Assemblée générale régulièrement constituée représente l'universalité des co-propriétaires. Les délibérations prises conformément aux règlements ci-dessus obligent tous les co-propriétaires, même les absents, incapables ou dissidents.

avis-mmeu-ent à Hibaulte/
Il est rappelé que tout ce qui est dit sous cet article s'appliquera séparément entre les bâtiments suivant ce qui a été dit ci-dessus sous l'article six.

SECTION III

S Y N D I C

ARTICLE 14

NOMINATION - REVOCATION -
REMUNERATION - SYNDIC PROVISOIRE

Un Syndic, dont les attributions sont définies à l'article ci-après, est nommé pour une durée indéterminée, par décision de l'Assemblée générale des co-propriétaires prise conformément au paragraphe C, de l'article treize.

Sa rémunération est fixée par l'Assemblée générale ; il peut être choisi parmi ou en dehors des co-propriétaires. Si le Syndic avait l'intention de se démettre de ses fonctions, il devrait en avertir les co-propriétaires trois mois à l'avance.

Au cas de révocation, comme au cas de démission ou de décès du Syndic, l'Assemblée pourvoira à son remplacement dans le plus bref délai. Pendant la vacance de l'emploi, ses fonctions seront assurées par le propriétaire représentant le plus grand nombre de parties communes.

~~Monsieur LEPRE, demeurant à PARIS 10 bis, avenue de la Grande Armée~~ assurera les fonctions de Syndic provisoire, jusqu'au jour de la réunion de la première Assemblée générale ; pendant cette période, il aura droit à la rémunération prévue par les règlements en vigueur, de la Chambre Syndicale des Administrateurs de Biens.

ARTICLE 15

ATTRIBUTIONS

Le Syndic est l'agent officiel du Syndicat des co-propriétaires. A ce titre :

1° - Il pourvoit à l'administration générale de l'immeuble et prend toutes les initiatives nécessaires à cet égard.

En conséquence :

- Il pourvoit au fonctionnement des services généraux, à la conservation, à l'entretien, voire au remplacement ou à la réfection des choses et parties communes, dans le cadre des dépenses d'administration courante.

- En ce qui concerne les autres dépenses, il pourra, en cas d'urgence, les engager immédiatement, à charge d'en aviser les co-propriétaires ; s'il n'y a pas d'urgence, il devra convoquer l'Assemblée générale des co-propriétaires qui en délibérera.

- Il engage les personnes chargées du service et de l'entretien de l'immeuble, ainsi que du nettoyage des choses et parties communes, fixe les conditions de leur travail suivant les usages locaux et les dispositions légales et réglementaires ; il leur donne tous ordres et les congédie.

2° - Il assure le fonctionnement du Syndicat des co-propriétaires ; en conséquence :

- Il procède à tous encaissements et règlements concernant les dépenses incombant au Syndicat en général, en tient la comptabilité, rend ses comptes à l'Assemblée générale des co-propriétaires.

- Il peut faire ouvrir un compte en banque ou aux chèques postaux au nom du Syndicat ; il a la signature pour y déposer ou en retirer les fonds, émettre et acquitter les chèques.

- Il tient le registre des procès-verbaux des Assemblées générales, il en est le dépositaire et signe valablement les copies ou extraits des procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs.

- Il tient à la disposition des co-propriétaires des pièces comptables et le registre des procès-verbaux sans avoir à s'en dessaisir.

- Il est chargé de l'exécution des décisions prises en Assemblées générales, ainsi que de contraindre, s'il est nécessaire, chacun des intéressés à l'exécution de ses obligations.

3° - Il représente le Syndicat des co-propriétaires tant vis-à-vis des tiers, et notamment de toutes administrations quelconques, qu'à l'égard des co-propriétaires eux-mêmes et leurs ayants-droit ; il le représente en justice, tant en demandant qu'en défendant, il désiste le Syndicat de tous droits de privilège, hypothèque ou autres, fait mainlevée de toutes inscriptions, saisies, oppositions ou autres empêchements quelconques, le tout avec ou sans constatation de paiement.

CHAPITRE CINQUIEME

=====

ASSURANCES

ARTICLE 16

ASSURANCES GENERALES DE L'IMMEUBLE

L'immeuble devra être assuré en totalité (en ce compris les choses et parties communes, ainsi que les parties privées de l'immeuble appartenant à chaque co-proprétaire) à une ou des compagnies d'une solvabilité reconnue, contre :

1° - L'incendie, la foudre, les explosions et accidents causés par l'électricité.

2° - Le recours des voisins, le recours des locataires ou occupants et les recours réciproques entre co-propriétaires même pour privation de jouissance, la police devant comporter la renonciation à tous recours contre les co-propriétaires occupant eux-mêmes les parties privées qui leur appartiennent, les membres de leur famille habitant avec eux et les personnes à leur service.

3° - La responsabilité civile du syndicat des co-propriétaires ainsi que celle de chacun des co-propriétaires pour dommages causés aux tiers du fait de l'immeuble.

Les assurances actuelles garantissant l'immeuble contre les risques ci-dessus seront continuées par le Syndic provisoire jusqu'à la première réunion des co-propriétaires qui statuera sur leur continuation, modification ou remplacement, s'il y a lieu.

Les questions relatives aux assurances seront débattues et tranchées par les propriétaires à qui incombera le paiement des primes, par application de l'article six du présent règlement et qui statueront à la majorité prévue sous le paragraphe B, de l'article 13. Notamment, l'Assemblée des propriétaires pourra toujours décider de contracter toutes nouvelles assurances relatives à d'autres risques pouvant intéresser le Syndicat des co-propriétaires.

Les polices, ainsi que tous avenants, seront signés par le Syndic en exécution des résolutions de l'Assemblée Générale.

ARTICLE 17

ASSURANCES PARTICULIERES

Les co-propriétaires qui estimeraient insuffisantes les assurances ainsi décidées pourront toujours

souscrire en leur nom personnel une assurance complémentaire pour leurs parties privées et leur part des parties communes. Ils paieront seuls les primes de cette assurance complémentaire, mais auront seuls droit à l'indemnité à laquelle elle pourrait donner lieu.

Chaque co-propriétaire aura la faculté d'assurer contre l'incendie et les explosions son mobilier et tous embellissements apportés aux parties privées qui lui appartiennent.

Il devra imposer à ses locataires d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité vis-à-vis des autres co-propriétaires de l'immeuble et des voisins.

ARTICLE 18

SINISTRE

En cas de sinistre, les indemnités allouées au Syndicat des co-propriétaires seront encaissées par le Syndic, à moins que l'Assemblée ne décide que le syndic doive être assisté, pour cet encaissement, d'un co-propriétaire désigné par elle, avec mission d'en faire le dépôt en banque dans les conditions déterminées par cette Assemblée.

Si le sinistre est partiel, le syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état des lieux sinistrés.

Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état, le complément de dépenses sera à la charge des co-propriétaires et récupéré par le syndic comme charges communes.

Si le sinistre est total ou très important, l'indemnité sera employée à la reconstruction de l'immeuble, à moins qu'une Assemblée générale des co-propriétaires n'en décide autrement, ainsi qu'il est prévu au chapitre sixième ci-après.

ARTICLE 19

DISPOSITIONS PARTICULIERES EN CAS D'EMPRUNT HYPOTHECAIRE

Le co-propriétaire qui voudrait emprunter hypothécairement sur son lot devra donner connaissance à son créancier des dispositions du présent chapitre et du chapitre sixième ci-après, et l'obliger à s'y soumettre ; il devra notamment obtenir de lui son consentement à ce que, en cas de sinistre, les indemnités représentatives de tout ou partie de l'immeuble soient versées directement, sans

son concours, et hors sa présence, entre les mains du syndic, et par suite, sa renonciation au bénéfice des dispositions de la loi du treize juillet mil neuf cent trente.

Il ne sera dérogé à cette règle qu'en cas d'emprunt au CREDIT FONCIER DE FRANCE ; dans ce cas, la législation spéciale et les statuts de cet Etablissement devront être respectés, mais le co-propriétaire intéressé sera tenu de rapporter sans délai, entre les mains du syndic, une somme égale à celle appréhendée par le CREDIT FONCIER.

CHAPITRE SIXIEME

DESTRUCTION DE L'IMMEUBLE

ARTICLE 20

REUNION DE L'ASSEMBLEE

En cas de destruction de l'immeuble, l'Assemblée générale des co-propriétaires (réunie au besoin sur la seule demande de l'un des co-propriétaires) décidera si l'immeuble doit ou non être reconstruit ; cette décision devra être prise à la majorité prévue ci-dessus (article treize, paragraphe B).

ARTICLE 21

RECONSTRUCTION

Si la reconstruction de l'immeuble est décidée toutes études préparatoires, le choix de l'architecte, les plans, les devis, les conditions de financement - (compte tenu des possibilités de recouvrement des indemnités représentatives de l'immeuble détruit), les conditions de paiement de la construction nouvelle, seront arrêtées par l'Assemblée générale ; les décisions devront être prises à la majorité prévue par l'article qui précède.

Les résolutions de l'Assemblée générale ayant décidé la reconstruction et ses modalités seront notifiées par le syndic dans les huit jours de l'Assemblée, aux propriétaires non présents ni représentés et à ceux qui auront voté contre la reconstruction.

A partir de cette notification, les propriétaires à qui elle aura été faite auront la faculté, pendant un délai de deux mois, de présenter un cessionnaire de leurs droits qui prendrait l'engagement de participer à la reconstruction à leur place.

1° - En cas de cession, celle-ci sera soumise à l'agrément de l'Assemblée générale ; si elle est agréée, le cédant sera dégagé de toutes obligations dans la reconstruction. Et si elle n'est pas agréée, la cession n'en sera pas moins valable, mais le cédant restera solidairement responsable, vis-à-vis des co-propriétaires, du paiement par le cessionnaire de sa part contributive dans les dépenses de reconstruction. Cette décision sera prise à la majorité des voix des co-propriétaires présents ou représentés non compris celle du cédant.

2° - Faute d'avoir usé, dans le délai qui leur est imparti, de la faculté de présenter un cessionnaire, les co-propriétaires opposants ou non présents ni représentés à l'Assemblée ayant décidé la reconstruction seront tenus de céder leurs droits à ceux des co-propriétaires qui leur en feront la demande.

Le prix de cession, à défaut d'accord entre les parties, sera déterminé par deux experts, nommés par le Président du Tribunal de Grande Instance, sur simple ordonnance, à la requête de la partie la plus diligente ; les experts qu'ils pourront choisir librement, à défaut d'accord entre eux, seront commis comme ils l'auront été eux-mêmes.

Le prix de cession sera payable un/tiers comptant et le surplus par tiers d'année en année, avec intérêts au taux légal d'alors, payables en même temps que chaque fraction du principal.

Dans ce cas, les cédants seront exonérés de toutes obligations dans la reconstruction, et ils auront le droit de conserver la part leur revenant dans les indemnités qui pourront être dûes, du chef de la destruction de l'immeuble, par qui que ce soit et pour quelque cause que ce soit, notamment par toutes compagnies d'assurances, par tous tiers responsables de la destruction ou par l'Etat, au cas par exemple de dommages de guerre.

En cas de non-paiement par un co-propriétaire des sommes dûes par lui, pour sa part contributive dans les frais de reconstruction il pourra être procédé à leur recouvrement comme en matière de charges communes, et les intérêts au taux légal courront de plein droit à partir des échéances fixes.

ARTICLE 22

NON RECONSTRUCTION

Si la reconstruction de l'immeuble n'est pas décidée, tout ce qui restera subsister de l'immeuble sera mis en vente, soit à l'amiable, soit par adjudication devant Notaire, aux conditions fixées par l'Assemblée générale.

rale statuant à la majorité absolue prévue par l'article treize ci-dessus : le produit de la vente ainsi que toutes indemnités d'assurances ou autres représentatives de l'immeuble seront considérées comme choses communes et répartis entre les co-propriétaires (déduction faite de tout passif) dans la proportion de leurs droits de copropriété.

CHAPITRE SEPTIEME

=====

L I T I G E S

ARTICLE 23

Ceuls, les Tribunaux dans le ressort desquels est situé l'immeuble, sont compétents pour connaître les différends qui pourront s'élever entre le syndicat des co-propriétaires et l'un ou plusieurs co-propriétaires, comme entre les co-propriétaires eux-mêmes.

Au cas où un tel différend se produirait, les parties pourront s'entendre sur le choix d'un expert ou à défaut en demandant la désignation par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du ressort statuant en référé et saisi à la requête de la partie la plus diligente.

ELECTION DE DOMICILE

Domicile est élu de plein droit dans l'immeuble pour chaque co-propriétaire, à défaut de notification par lui faite au syndic d'élection de domicile dans l'arrondissement judiciaire où est situé l'immeuble.

PUBLICATION

Une expédition des présentes sera publiée conformément à la loi.

DONT ACTE,

Fait et passé à PARIS, 9, boulevard Saint-Denis.
En l'étude du Notaire soussigné.

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE-QUATRE.

Le *quinze avril*

Et après lecture faite, les comparants ont signé
avec le Notaire.

Immeuble sis à :

PARIS 17^e arrondissement

31, rue du Docteur Heulin

MODIFICATIF

DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION EN COPROPRIETE

CREATION DU LOT 54



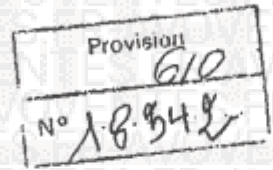
**TRANSFORMATION D'UNE PARTIE COMMUNE
EN PARTIE PRIVATIVE**

N° du lot	Bâtiment	Escalier	Niveau	Nature du lot	Ancienne quote-part en 1 000e	Nouvelle quote-part en 1 005e
1	A	Uniq.	S/S	Cave	4	4
2	A	Uniq.	S/S	Cave	1	1
3	A	Uniq.	S/S	Cave	2	2
4	A	Uniq.	S/S	Cave	2	2
5	A	Uniq.	S/S	Cave	2	2
6	A	Uniq.	S/S	Cave	2	2
7	A	Uniq.	S/S	Cave	2	2
8	A	Uniq.	S/S	Cave	2	2
9	A	Uniq.	S/S	Cave	2	2
10	A	Uniq.	S/S	Cave	2	2
11	A	Uniq.	RdeC	Logement	48	48
12	A	Uniq.	RdeC	Logement	59	59
13	A	Uniq.	1er	Logement	54	54
14	A	Uniq.	1er	Logement	65	65
15	A	Uniq.	2e	Logement	58	58
16	A	Uniq.	2e	Logement	65	65
17	A	Uniq.	3e	Logement	58	58
18	A	Uniq.	3e	Logement	65	65
19	A	Uniq.	4e	Logement	58	58
20	A	Uniq.	4e	Logement	65	65
21	A	Uniq.	5e	Chambre	10	10
22	A	Uniq.	5e	Chambre	10	10
23	A	Uniq.	5e	Chambre	3	3
24	A	Uniq.	5e	Chambre	11	11
25	A	Uniq.	5e	Chambre	10	10
30	B	Uniq.	S/S	Cave	1	1
31	B	Uniq.	S/S	Cave	1	1
32	B	Uniq.	S/S	Cave	1	1
33	B	Uniq.	S/S	Cave	1	1

N° du lot	Bâtiment	Escalier	Niveau	Nature du lot	Ancienne quote-part en 1 000e	Nouvelle quote-part en 1 005e
34	B	Uniq.	S/S	Cave	1	1
35	B	Uniq.	S/S	Cave	1	1
36	B	Uniq.	S/S	Cave	1	1
37	B	Uniq.	S/S	Cave	1	1
38	B	Uniq.	S/S	Cave	1	1
39	B	Uniq.	S/S	Cave	1	1
40	B	Uniq.	S/S	Cave	1	1
41	B	Uniq.	S/S	Cave	1	1
42	B	Uniq.	RdeC	Logement	27	27
43	B	Uniq.	RdeC	Chambre	25	25
44	B	Uniq.	RdeC	Chambre	30	30
45	B	Uniq.	1er	Logement	27	27
46	B	Uniq.	1er	Chambre	30	30
47	B	Uniq.	1er	Chambre	25	25
48	B	Uniq.	2e	Logement	27	27
49	B	Uniq.	2e	Chambre	30	30
50	B	Uniq.	2e	Logement	25	25
51	B	Uniq.	3e	Logement	27	27
52	B	Uniq.	3e	Chambre	30	30
53	B	Uniq.	3e	Chambre	25	25
54	B	Uniq.	1er	Partie de local d'habitation	-	5
					1 000	1 005

CHARGES SPECIALES AUX COPROPRIETAIRES DU BATIMENT B

LOT 54 5/345e



30 OCT 1996

20 Septembre 1996

Modificatif au RCP

31 me du Docteur Heulin
a Paris 17e.

M^e Jacques BENHAMOU, Notaire à Paris

122, rue La Boétie, 8^e

Tél. : 40.75.05.55

Publié le 28 septembre 1996

Registre spécial

YB/PS

Publié et enregistré à la CONSERVATION
des HYPOTHEQUES de PARIS 9ème BUREAU, le 30/10/96
DEPOT N° 9584 VOLUME 1996 P N° 5341
Droits: 500 F
Salaires: 100 F
TOTAL: 600 F

La Conservateur

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT SEIZE
Le VINGT SEPTEMBRE

A PARIS (8ème), 122 rue la Boétie,

Maître Jacques BENHAMOU, soussigné, notaire
associé de la Société Civile Professionnelle "Jacques
BENHAMOU, notaire associé" titulaire de l'Office
Notarial de PARIS (8ème), 122 rue la Boétie,

A reçu en la forme authentique, le présent acte, à
la requête de :

agissant en qualité de
gérant de la société dénommée "CABINET PARISIEN
D'ADMINISTRATION DE BIENS " par abréviation "C.P.A.B",
société à responsabilité limitée au capital de
50.000frs ayant son siège à PARIS (2ème), 25 boulevard
des Italiens, immatriculée au RCS de PARIS sous le
numéro B 334 182 086.

Représentant le syndicat des copropriétaires de
l'immeuble sis à PARIS (17ème), 31 rue du Docteur
Heulin et agissant en qualité de syndic dudit
immeuble,

Faisant élection de domicile au siège de la
société,

Lequel préalablement au modificatif au règlement
de copropriété faisant l'objet des présentes, a exposé
ce qui suit :

EXPOSE

Aux termes d'un acte reçu par Maître TETARD, notaire à PARIS, le 15 Avril 1964, il a été établi le règlement de copropriété de l'immeuble sis à PARIS (17ème), 31 rue du Docteur Heulin.

Cadastré section DL n°40, lieudit "rue du Docteur Heulin n°31", pour une superficie de

Une expédition de cet acte a été publiée au 9ème bureau des hypothèques de PARIS, le 26 Mai 1964, volume 4919 n°4.

Lequel a été modifié aux termes d'un acte reçu par Maître TETARD, notaire sus-nommé, les 16 et 19 Décembre 1988. Une expédition dudit acte a été publiée audit bureau des hypothèques, le 9 Février 1989, volume 89P n°678.

CECI EXPOSE :

Il a été notamment décidé par l'Assemblée Générale des copropriétaires en date du 19 Décembre 1994 et dont l'original va demeurer joint et annexé aux présentes après mention :

1) Substitution pour tous les lots de l'immeuble de 1.010èmes aux 1.005èmes existant, sans changement du nombre de tantièmes rattaché à chaque lot,

Le tout figurant au tableau ci-après,

2) Création d'un lot n°26 :

Bâtiment A, escalier unique, au cinquième étage, un dégagement.

Et les 5 / 1.010èmes des parties communes générales.

Ce lot créé sur des parties communes appartient au syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à PARIS (17ème), 31 rue du Docteur Heulin, cadastré section DL n°40.

Un plan de cet étage demeurera ci-annexé aux présentes après mention.

Il est établi ci-après un tableau récapitulatif des lots composant l'ensemble immobilier :

TABLEAU RECAPITULATIF

AVANT MODIFICATIONS

N° du lot	Bât.	Esc.	Niveau	Nature du lot	Quote-part en 1005e
1	A	Uniq.	S/Sol	Cave	4
2	A	Uniq.	S/Sol	Cave	1
3	A	Uniq.	S/Sol	Cave	2
4	A	Uniq.	S/Sol	Cave	2
5	A	Uniq.	S/Sol	Cave	2
6	A	Uniq.	S/Sol	Cave	2
7	A	Uniq.	S/Sol	Cave	2
8	A	Uniq.	S/Sol	Cave	2
9	A	Uniq.	S/Sol	Cave	2
10	A	Uniq.	S/Sol	Cave	2
11	A	Sans	R de C	Logement	48
12	A	Sans	R de C	Logement	59
13	A	Uniq.	1er	Logement	54
14	A	Uniq.	1er	Logement	65
15	A	Uniq.	2ème	Logement	58
16	A	Uniq.	2ème	Logement	65
17	A	Uniq.	3ème	Logement	58
18	A	Uniq.	3ème	Logement	65
19	A	Uniq.	4ème	Logement	58
20	A	Uniq.	4ème	Logement	65
21	A	Uniq.	5ème	Chambre	10
22	A	Uniq.	5ème	Chambre	10

N° du lot	Bât.	Esc.	Niveau	Nature du lot	Quote-part en 1005e
23	A	Uniq.	Sème	Chambre	3
24	A	Uniq.	Sème	Chambre	11
25	A	Uniq.	Sème	Chambre	10
30	B	Uniq.	S/Sol	Cave	1
31	B	Uniq.	S/Sol	Cave	1
32	B	Uniq.	S/Sol	Cave	1
33	B	Uniq.	S/Sol	Cave	1
34	B	Uniq.	S/Sol	Cave	1
35	B	Uniq.	S/Sol	Cave	1
36	B	Uniq.	S/Sol	Cave	1
37	B	Uniq.	S/Sol	Cave	1
38	B	Uniq.	S/Sol	Cave	1
39	B	Uniq.	S/Sol	Cave	1
40	B	Uniq.	S/Sol	Cave	1
41	B	Uniq.	S/Sol	Cave	1
42	B	Sans	R de C	Logement	27
43	B	Sans	R de C	Chambre	25
44	B	Sans	R de C	Chambre	30
45	B	Uniq.	1er	Logement	27
46	B	Uniq.	1er	Chambre	30
47	B	Uniq.	1er	Chambre	25

N° du lot	Bât.	Esc.	Niveau	Nature du lot	Quote-part en 1005e
48	B	Uniq.	2ème	Logement	27
49	B	Uniq.	2ème	Chambre	30
50	B	Uniq.	2ème	Logement	25
51	B	Uniq.	3ème	Logement	27
52	B	Uniq.	3ème	Chambre	30
53	B	Uniq.	3ème	Chambre	25
54	B	Uniq.	1er	Partie de local d'habitation	5
				TOTAL	1 005

TABLEAU RECAPITULATIF

APRES CREATION DU LOT N°26

N° du lot	Bât.	Esc.	Niveau	Nature du lot	Ancienne Quote-part en 1005e	Nouvelle Quote-part en 1010e
1	A	Uniq.	S/Sol	Cave	4	4
2	A	Uniq.	S/Sol	Cave	1	1
3	A	Uniq.	S/Sol	Cave	2	2
4	A	Uniq.	S/Sol	Cave	2	2
5	A	Uniq.	S/Sol	Cave	2	2
6	A	Uniq.	S/Sol	Cave	2	2
7	A	Uniq.	S/Sol	Cave	2	2
8	A	Uniq.	S/Sol	Cave	2	2
9	A	Uniq.	S/Sol	Cave	2	2
10	A	Uniq.	S/Sol	Cave	2	2
11	A	Sans	R de C	Logement	48	48
12	A	Sans	R de C	Logement	59	59
13	A	Uniq.	1er	Logement	54	54
14	A	Uniq.	1er	Logement	65	65
15	A	Uniq.	2ème	Logement	58	58
16	A	Uniq.	2ème	Logement	65	65
17	A	Uniq.	3ème	Logement	58	58
18	A	Uniq.	3ème	Logement	65	65
19	A	Uniq.	4ème	Logement	58	58
20	A	Uniq.	4ème	Logement	65	65
21	A	Uniq.	5ème	Chambre	10	10
22	A	Uniq.	5ème	Chambre	10	10

N° du lot	Bât.	Esc.	Niveau	Nature du lot	Ancienne Quote-part en 1005e	Nouvelle Quote-part en 1010e
23	A	Uniq.	5ème	Chambre	3	3
24	A	Uniq.	5ème	Chambre	11	11
25	A	Uniq.	5ème	Chambre	10	10
26	A	Uniq.	5ème	Dégagement	-	5
30	B	Uniq.	S/Sol	Cave	1	1
31	B	Uniq.	S/Sol	Cave	1	1
32	B	Uniq.	S/Sol	Cave	1	1
33	B	Uniq.	S/Sol	Cave	1	1
34	B	Uniq.	S/Sol	Cave	1	1
35	B	Uniq.	S/Sol	Cave	1	1
36	B	Uniq.	S/Sol	Cave	1	1
37	B	Uniq.	S/Sol	Cave	1	1
38	B	Uniq.	S/Sol	Cave	1	1
39	B	Uniq.	S/Sol	Cave	1	1
40	B	Uniq.	S/Sol	Cave	1	1
41	B	Uniq.	S/Sol	Cave	1	1
42	B	Sans	R de C	Logement	27	27
43	B	Sans	R de C	Chambre	25	25
44	B	Sans	R de C	Chambre	30	30
45	B	Uniq.	1er	Logement	27	27
46	B	Uniq.	1er	Chambre	30	30
47	B	Uniq.	1er	Chambre	25	25

N° du lot	Bât.	Esc.	Niveau	Nature du lot	Ancienne Quote-part en 1005e	Nouvelle Quote-part en 1010e
48	B	Uniq.	2ème	Logement	27	27
49	B	Uniq.	2ème	Chambre	30	30
50	B	Uniq.	2ème	Logement	25	25
51	B	Uniq.	3ème	Logement	27	27
52	B	Uniq.	3ème	Chambre	30	30
53	B	Uniq.	3ème	Chambre	25	25
54	B	Uniq.	1er	Partie de local d'habitation	5	5
				TOTAL	1 005	1 010

CHARGES SPECIALES AUX COPROPRIETAIRES

DU BATIMENT A

N° du Lot	Ancienne Quote-Part en 660ème	Nouvelle Quote-Part en 665ème
1	4	4
2	1	1
3	2	2
4	2	2
5	2	2
6	2	2
7	2	2
8	2	2
9	2	2
10	2	2
11	48	48
12	59	59
13	54	54
14	65	65
15	58	58
16	65	65
17	58	58
18	65	65
19	58	58
20	65	65
21	10	10

N° du Lot	Ancienne Quote-Part en 660ème	Nouvelle Quote-Part en 665ème
22	10	10
23	3	3
24	11	11
25	10	10
26	-	5
TOTAL	660	665

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes seront supportés par _____ qui s'y oblige.

POUVOIRS

A l'effet de faire dresser et signer tous acte complémentaires, rectificatifs ou modificatifs des présentes pour mettre celles-ci en concordance avec les documents hypothécaires et cadastraux, et ceux de l'état civil, en vue de l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties donnent pouvoir avec faculté d'agir ensemble ou séparément à tout clerc de l'étude dénommée en tête des présentes.

PUBLICITE FONCIERE

Une expédition des présentes sera publiée au 9ème bureau des hypothèques de PARIS.

DONT ACTE

La lecture du présent acte a été donnée au requérant et la signature de celui-ci sur ledit acte a été recueillie par :

_____, clerc du notaire soussigné, domicilié en son Etude et habilité par acte déposé au rang de ses minutes,

Les JOUR, MOIS et AN susdits,
En l'Etude à PARIS,

Ledit acte comprenant :

- pages : onze
- renvoi :
- blanc barré :
- ligne rayée nulle :
- chiffre rayé nul :
- mot rayé nul :

Et le notaire soussigné a signé ledit acte le même jour.

Suivent les signatures.

Suit la teneur littérale des¹¹ annexes.

C. P. A. B.
CABINET PARISIEN D'ADMINISTRATION DE BIENS
25 BOULEVARD DES ITALIENS
75002 PARIS
TELEPHONE. 42.65.75.17
TELECOPIE. 42.65.00.29

1
Annexé à la minute
d'un acte reçu par le
Notaire Associé, soussigné
le 20 Septembre 1996

Immeuble : 31 Rue Du Docteur Heulin - 75017 PARIS.

Référence : 170.

PROCES VERBAL D'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

L'an Mil Neuf Cent Quatre Vingt Quatorze,
Le Lundi dix Neuf décembre à Dix-huit Heures Trente,
Les copropriétaires de l'immeuble sis au 31 RUE DU DOCTEUR HEULIN
75017 PARIS,

Se sont réunis en Assemblée Générale chez

Suivant convocation faite par la Société C.P.A.B. en date du
29.11.1994, et ce afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant:

- DEMANDE DE MADAME DE LARQUE JOINTES AUX PRESENTES, D'ACQUERIR UNE PARTIE DE PALIER DU 5EME ETAGE DU BATIMENT RUE COMPRISE ENTRE LES LOTS 22, 23, ET 24 DONT ELLE EST PROPRIETAIRE, REPRESENTANT UNE SUPERFICIE DE 1,66 M2 ENVIRON AU PRIX DE 8.000, 00 FR\$
- CREATION D'UN NOUVEAU LOT A ALIENER - MODIFICATION DES TANTIEMES DE COPROPRIETE
- MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE
- AFFECTATION DU PRODUIT DE LA VENTE

PRECISION ETANT FAITE QUE L'ENSEMBLE DES FRAIS NOTAIRE, MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE, SYNDIC ET COUT DE LA PRESENTE ASSEMBLEE SONT A LA CHARGE EXCLUSIVE DE LA DEMANDERESSE

M L.P. R.P. C.P. ...

UN BUREAU EST CONSTITUEPRESIDENT :ASSESSEURS :SECRETAIRE :RESOLUTION ADOPTEE A L'UNANIMITE

Le bureau constate que conformément aux dispositions de l'article 14 du décret du 17.03.67 portant règlement d'administration publique de la Loi du 10.07.65 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, il a été établi une feuille de présence émargée par les copropriétaires entrant en séance laquelle feuille demeure annexée à l'original du Procès Verbal ainsi que les pouvoirs présentés.

Etaient absents ou non représentés :

totalisant ensemble : 211è/660è

Le bureau étant constitué les copropriétaires présents et représentés forment ensemble : 449 / 660 millièmes ; la séance est ouverte à 18 heures 30.

M. Ld. R. L. C. P. ./. .

PREMIERE RESOLUTION

propose aux copropriétaires présents et représentés du bâtiment A de se rendre acquéreur de la partie de palier comprise entre les lots 22, 23 et 24 dont elle est propriétaire ceci afin de lui permettre d'accéder à son lot 24 par l'intérieur de son appartement et non plus par l'extérieur comme actuellement puisqu'en effet aucune communication n'est possible de l'intérieur par les lots 23 et 24.

fait une offre d'achat de 8.000 Francs.

L'assemblée générale qui accepte cette offre d'achat précise que seront en outre à la charge de l'acquéreur tous les frais de mutation, ainsi que les frais de modification du règlement de copropriété, de publicité, de syndic mais également les frais occasionnés par le raccordement au réseau général du lot 25 appartenant aux Epoux

Après échange de vue de cette proposition, le Président de séance met aux voix la demande de complétée en cours d'assemblée.

Se sont prononcés en faveur du rachat de la partie commune de palier située au 5ème étage du bâtiment A comprise entre les lots 22, 23 et 24 par

totalisant : 449è/660è

Ont voté CONTRE : 0

Se sont abstenus : 0

La majorité requise étant la majorité des copropriétaires présents et représentés représentant les deux tiers des voix (Loi du 10.07.65 - Article 26a).

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES

./..

M. L. R. C.P.

Création du nouveau lot à aliéner : modification des tantièmes de copropriété

Le syndic rappelle que la partie de palier située au 5ème étage entre les lots 22, 23 et 24 d'une surface de 1,66 M2 constitue actuellement une partie commune de l'immeuble ; sa cession ne peut donc intervenir qu'après son retrait des parties communes et sa transformation en parties privatives par la création d'un nouveau lot de l'état descriptif de division avec attribution de tantièmes de copropriété calculée en tenant compte de la consistance, de la superficie et de la situation de ce local.

En conséquence, le syndic soumet les propositions suivantes à l'assemblée :

- Création d'un nouveau lot comprenant dans ses parties privatives la partie de couloir ci-dessus décrite retranchée des parties communes et les 5/660èmes de parties communes générales.
 - Modification corrélative de la répartition des tantièmes de copropriété entre les autres lots de l'immeuble, en portant de 1.005 millièmes à 1.010 millièmes le total des tantièmes de l'immeuble, le nombre de tantièmes attribués à chacun des lots antérieurs demeurant par ailleurs inchangé. Ainsi, le lot n° 1 avec 4/1.005èmes aura 4/1.010èmes, le lot 2 avec 1/1.005èmes aura 1/1.010èmes etc... Il en sera de même en ce qui concerne la répartition des tantièmes du bâtiment RUE.
- Après échange de vues sur ces propositions, le Président de séance met aux voix le projet de résolution.

Se sont prononcés en faveur de la résolution :

©AVOVENTES.FR

totalisant : 449è/660è

Ont voté CONTRE : 0

Se sont abstenus : 0

La majorité requise étant la majorité des copropriétaires présents et représentés représentant les deux tiers des voix (Loi du 10.07.65 - Article 26a).

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES

B. L. R. P. C. P. /.

Le syndic en assurera l'exécution en faisant procéder aux actes et formalités nécessaires pour permettre ensuite la réalisation de la cession.

Modification du règlement de copropriété :

Le syndic, rappelle également qu'en dehors des modifications précédentes, l'aliénation de parties communes implique aussi la modification du règlement de copropriété par la suppression de ses dispositions relatives à cette partie commune de l'immeuble.

Pour la bonne règle, il est demandé à l'assemblée d'habiliter le syndic à faire modifier en ce sens le règlement et procéder aux formalités nécessaires aux fins de rendre l'acte modificatif opposable à tous.

Se sont prononcés en faveur de la résolution :

©AVOVENTES.FR

totalisant : 449è/660è

Ont voté CONTRE : 0

Se sont abstenus : 0

La majorité requise étant la majorité des copropriétaires présents et représentés représentant les deux tiers des voix (Loi du 10.07.65 Article 26a).

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS ET REPRÉSENTÉS

- Affectation du produit de la vente :

L'assemblée générale décide que le produit de la vente de cette partie commune sera réparti à l'ensemble des copropriétaires du Bât. A à l'exception des lots appartenant à

Se sont prononcés en faveur de la résolution :

©AVOVENTES.FR

M J.P. R.P. c.p. /...

Ont voté CONTRE : 0

Se sont abstenus : 0

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES
PRÉSENTS ET REPRÉSENTÉS

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance a été levée à 19h30.

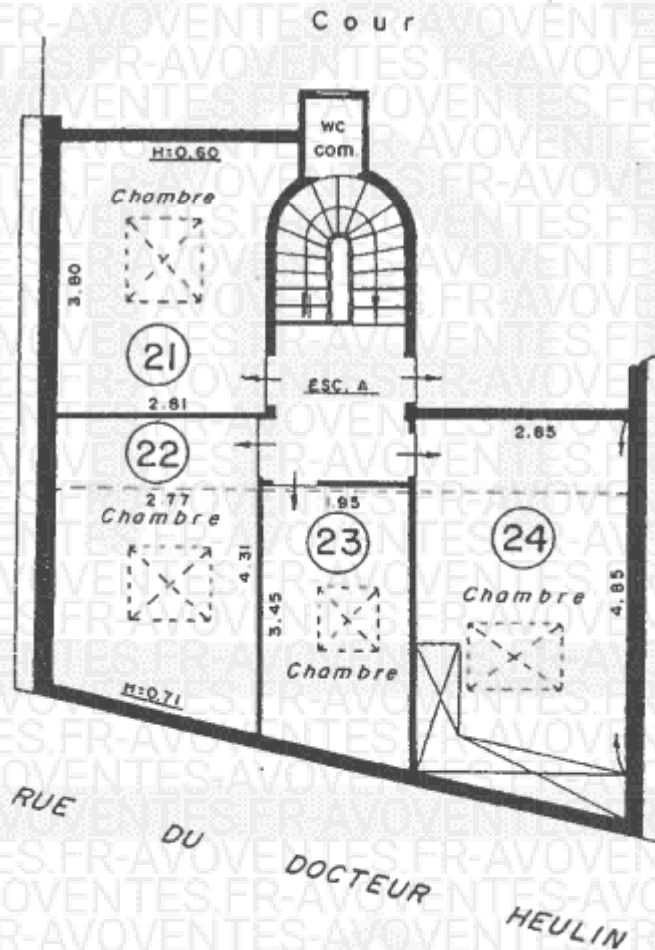
©AVOVENTES.FR

LOI DU 10 JUILLET 1965 - CHAPITRE 5 - ALINEA 2^{ème} - ARTICLE 42 LES ACTIONS QUI ONT POUR
OBJET DE CONTESTER LES DÉCISIONS DES ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DOIVENT, À PEINE DE DÉCHÉANCE, ÊTRE INTRODUITES PAR
LES COPROPRIÉTAIRES OPPOSANTS OU DÉFAILLANTS, DANS UN DÉLAI DE DEUX MOIS À COMPTER DE LA NOTIFICATION DESDITES
DÉCISIONS QUI LEUR EST FAITE À LA DILIGENCE DU SYNDIC (L.N 85-1470 DU 31 DEC. 1985) "DANS UN DÉLAI DE
DEUX MOIS À COMPTER DE LA TENUE DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE. SAUF EN CAS D'URGENCE, L'EXÉCUTION PAR LE SYNDIC
DES TRAVAUX DÉCIDÉS PAR L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE EN APPLICATION DES ARTICLES 25 ET 26 EST SUSPENDUE JUSQU'À
L'EXPIRATION DU DÉLAI MENTIONNÉ À LA PREMIÈRE PHRASE DU PRÉSENT ALINEA".

S.A.R.L AU CAPITAL DE 50.000 F R.C. PARIS B 334 182 086- CODE APE 703 A
GARANTIE FNAIM, 129, RUE DU FBC SAINT-HONORE, 75008 PARIS
ADHÉRENT N°10599 CARTE PROFESSIONNELLE N°G 2971 PARIS

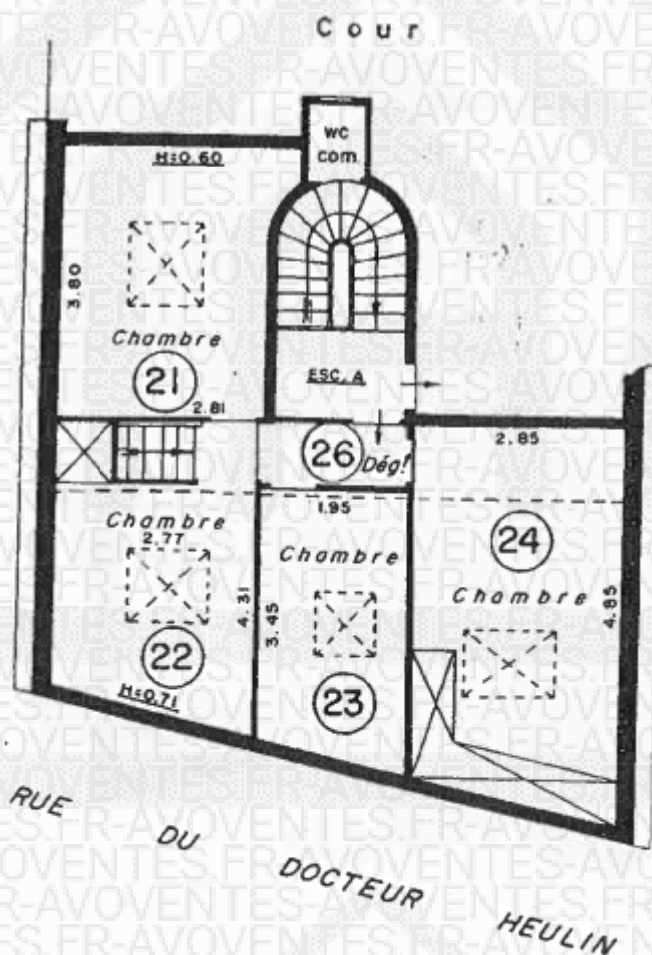
Annexé à la minute
d'un acte reçu par le
Notaire Associé, soussigné
le 20 septembre 1996

CINQUIEME ETAGE ETAT ANCIEN



INQUIEME ETAGE TAT NOUVEAU

Annexé à la minute
d'un acte reçu par le
Notaire Associé, soussigné
le 20 Septembre 1996



POUR COPIE AUTHENTIQUE

Réalisée par tireuse xérographique agréée
délivrée sur vingt pages conte-
nant aucun renvoi ni mot nul.



Émission en août 1975 par
l'Institut National de la Santé
et de la Sécurité Environnementale
du Département de Santé
Publique de l'Université de
Toronto, le 11 juillet
1984. Art. 14 du Décret n°
71041 du 20 Novembre 1971.

Appl. du décret 71.541 du 20.12.71 Art. 1er.

réf : A 2022 00080 / 1004302

L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ
LE VINGT ET UN OCTOBRE

Maître Sylvain AUBERT, Notaire dont le siège est à LIMEIL-BREVANNES, 15 Bis
avenue Gabriel Péri, identifié sous le numéro CRPCEN 94035,

A reçu le présent acte authentique à la requête de la ou des personne(s) ci-après
identifiée(s) :

MODIFICATIF
D'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

IDENTIFICATION DU REQUERANT

©AVOVENTES.FR

Le syndicat des copropriétaires dénommé "**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
31 RUE DOCTEUR HEULIN**" d'un immeuble situé à PARIS 17ème arrondissement (75017),
31 rue du Docteur Heulin.

Syndicat de copropriété dont le siège social est à PARIS 17ème arrondissement
(75017), 31 rue du Docteur Heulin.

Ci-après dénommé(e)(s) "LE REQUERANT"

PRESENCE - REPRESENTATION

- Madame @AVOVENTES.FR est présente.

- Le syndicat des copropriétaires "**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES 31 RUE
DOCTEUR HEULIN**" est représenté par Madame Rénilde VAN PRAET, secrétaire,
demeurant professionnellement à LIMEIL-BREVANNES (94450) 15 bis avenue Gabriel Péri,
ici présente et acceptant, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par
aux termes d'une procuration sous seing privé en
date du 8 septembre 2025, dont une copie est demeurée ci-annexée ; ladite Madame
agissant elle-même en qualité de présidente de la société KAIROS
GESTION CONSEIL, SAS au capital de quinze mille euros (15.000,00 eur) ayant son siège
social à PARIS 75017 8 rue Sauffroy, immatriculée au Registre du Commerce et des
Sociétés de PARIS sous le numéro 901891655, syndic du SYNDICAT DES
COPROPRIETAIRES 31 RUE DOCTEUR HEULIN, en vertu d'une délibération de
l'assemblée générale extraordinaire en date 10 décembre 2021, dont un extrait certifié
conforme est demeuré ci-annexé.

Lequel requérant a requis le notaire soussigné à l'effet d'établir ainsi qu'il suit le

modificatif à l'état descriptif de division concernant un immeuble ou ensemble immobilier situé à 75017 PARIS, 31 rue du Docteur Heulin.

Etant ici précisé que ce modificatif a été préalablement autorisé aux termes d'une assemblée générale des copropriétaires dont une copie délivrée par le syndic est demeurée ci-annexée.

Préalablement à l'acte objet des présentes, le requérant a exposé ce qui suit :

EXPOSE

DESIGNATION

Le présent modificatif s'applique à un ensemble immobilier situé à PARIS 17EME ARRONDISSEMENT (75017), 31 rue du Docteur Heulin

L'ensemble édifié sur un terrain et cadastré :

section	numéro	lieudit	surface
DL	40	31 rue du Docteur Heulin	01a 66ca

Références de publicité foncière du règlement de copropriété - L'ensemble immobilier dont dépendent les lots vendus a fait l'objet d'un Léat descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître TETARD, notaire à PARIS, le 15 avril 1964 publié au service de la publicité foncière de PARIS 9, le 26 mai 1964 volume 4919 numéro 4.

L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître TETARD, notaire à PARIS le 16 décembre 1988 et le 19 décembre 1988, publié au service de la publicité foncière de PARIS 9 le 9 février 1989, volume 1989P, numéro 678.
- aux termes d'un acte reçu par Maître BEN HAMOU, notaire à PARIS le 20 septembre 1996, publié au service de la publicité foncière de PARIS 9 le 30 octobre 1996, volume 1996P, numéro 5341.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION D'ORIGINE

L'immeuble ci-dessus désigné est divisé en 51 lots numérotés de 1 à 26 puis de 30 à 54, dont la désignation comprend pour chacun d'eux, l'indication des parties privatives et une quote-part indivise des parties communes, exprimées en millièmes.

MODIFICATIF A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION CREATION DE LOT PAR PRELEVEMENT SUR LES PARTIES COMMUNES

Les copropriétaires désirant créer un lot à usage de WC portant le numéro 55 par prélèvement sur les parties communes, l'assemblée générale des copropriétaires s'est réunie le 02 juin 2022 résolution 41 statuant à la majorité de l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965, pour autoriser cette modification.

Une copie du procès-verbal de ladite assemblée est demeurée ci-annexée.

Etant ici précisé :

- que l'accord avait été donné sous réserve que obtienne l'accord écrit des autres copropriétaires du 2^{ème} étage, lesquels sont ci-annexé.
- que le géomètre devait indiquer les tantièmes du lot créé en charge bâtiment et pas seulement en charge communes générale et que le modificatif devra être complété par le géomètre avant enregistrement et publication, lequel est ci-annexé.

En conséquence, il est procédé dans l'état descriptif de division à la création du nouveau lot portant le numéro 55 désigné de la manière suivante :

LOT N° CINQUANTE CINQ (55) (issu des parties communes)

Dans le bâtiment B, au deuxième étage, un local à usage de W.C.

Et les DEUX / MILLE DOUZIEMES de la propriété du sol et des parties communes générales à l'ensemble immobilier.

Et les deux / trois cent quarante septièmes des parties communes spéciales au bâtiment B.

Par suite de la création du lot sus-désigné issu des parties communes, la quote-part des parties communes générales afférentes à chacun des lots anciens et nouveau est désormais exprimée en MILLE DOUZIEMES (1.012èmes)

Par suite de la création du lot sus-désigné issu des parties communes, la quote-part des parties communes du bâtiment B afférentes à chacun des lots anciens et nouveau est désormais exprimée comme suit : TROIS CENT QUARANTE SEPTIEMES (347èmes).

Cela exposé, il est procédé au modificatif de l'état descriptif de division sus-énoncé.

Résumé de l'Etat descriptif de division actuel

L'état descriptif actuel correspond à la situation arrêtée le 15 avril 1964 par l'acte authentique reçu par Maître TETARD ci-dessus énoncé modifié aux termes des actes des 16 et 19 décembre 1988 dudit Maître TETARD et du 20 septembre 1994 reçu par Maître BEN HAMMOU, est résumé dans le tableau récapitulatif ci-après.

N° de Lot	Bâtiment	Niveau	Nature du lot	Quote-part Parties communes générales
1	A	S/sol	Cave	4
2	A	S/sol	Cave	1
3	A	S/sol	Cave	2
4	A	S/sol	Cave	2
5	A	S/sol	Cave	2
6	A	S/sol	Cave	2
7	A	S/sol	Cave	2
8	A	S/sol	Cave	2
9	A	S/sol	Cave	2
10	A	S/sol	Cave	2
11	A	RdC	Logement	48
12	A	RdC	Logement	59
13	A	1 ^{er}	Logement	54
14	A	1 ^{er}	Logement	65
15	A	2 ^{ème}	Logement	58
16	A	2 ^{ème}	Logement	65
17	A	3 ^{ème}	Logement	58
18	A	3 ^{ème}	Logement	65
19	A	4 ^{ème}	Logement	58
20	A	4 ^{ème}	Logement	65
21	A	5 ^{ème}	Chambre	10
22	A	5 ^{ème}	Chambre	10
23	A	5 ^{ème}	Chambre	3
24	A	5 ^{ème}	Chambre	11
25	A	5 ^{ème}	Chambre	10
26	A	5 ^{ème}	Dégagement	5
30	B	S/sol	Cave	1
31	B	S/sol	Cave	1

32	B	S/sol	Cave	1
33	B	S/sol	Cave	1
34	B	S/sol	Cave	1
35	B	S/sol	Cave	1
36	B	S/sol	Cave	1
37	B	S/sol	Cave	1
38	B	S/sol	Cave	1
39	B	S/sol	Cave	1
40	B	S/sol	Cave	1
41	B	S/sol	Cave	1
42	B	RdC	Logement	27
43	B	RdC	Chambre	25
44	B	RdC	Chambre	30
45	B	1 ^{er}	Logement	27
46	B	1 ^{er}	Chambre	30
47	B	1 ^{er}	Chambre	25
48	B	2 ^{ème}	Logement	27
49	B	2 ^{ème}	Chambre	30
50	B	2 ^{ème}	Logement	25
51	B	3 ^{ème}	Logement	27
52	B	3 ^{ème}	Chambre	30
53	B	3 ^{ème}	Chambre	25
54	B	1 ^{er}	Partie de local d'habitation	5
Total :				1010

NOUVEL ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION
TABLEAU RECAPITULATIF

Le nouvel état descriptif de division est résumé ci-après, conformément aux articles 71-5 et 71-7 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955 pris pour l'application du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière, ledit article créé par décret n° 2012-1462 du 26 décembre 2012 :

Tableau récapitulatif –

N° de Lot	Bâtiment	Niveau	Nature du lot	Quote-part Parties communes générales
1	A	S/sol	Cave	4
2	A	S/sol	Cave	1
3	A	S/sol	Cave	2
4	A	S/sol	Cave	2
5	A	S/sol	Cave	2
6	A	S/sol	Cave	2
7	A	S/sol	Cave	2
8	A	S/sol	Cave	2
9	A	S/sol	Cave	2
10	A	S/sol	Cave	2
11	A	RdC	Logement	48
12	A	RdC	Logement	59
13	A	1 ^{er}	Logement	54
14	A	1 ^{er}	Logement	65

15	A	2 ^{ème}	Logement	58
16	A	2 ^{ème}	Logement	65
17	A	3 ^{ème}	Logement	58
18	A	3 ^{ème}	Logement	65
19	A	4 ^{ème}	Logement	58
20	A	4 ^{ème}	Logement	65
21	A	5 ^{ème}	Chambre	10
22	A	5 ^{ème}	Chambre	10
23	A	5 ^{ème}	Chambre	3
24	A	5 ^{ème}	Chambre	11
25	A	5 ^{ème}	Chambre	10
26	A	5 ^{ème}	Dégagement	5
30	B	S/sol	Cave	1
31	B	S/sol	Cave	1
32	B	S/sol	Cave	1
33	B	S/sol	Cave	1
34	B	S/sol	Cave	1
35	B	S/sol	Cave	1
36	B	S/sol	Cave	1
37	B	S/sol	Cave	1
38	B	S/sol	Cave	1
39	B	S/sol	Cave	1
40	B	S/sol	Cave	1
41	B	S/sol	Cave	1
42	B	RdC	Logement	27
43	B	RdC	Chambre	25
44	B	RdC	Chambre	30
45	B	1 ^{er}	Logement	27
46	B	1 ^{er}	Chambre	30
47	B	1 ^{er}	Chambre	25
48	B	2 ^{ème}	Logement	27
49	B	2 ^{ème}	Chambre	30
50	B	2 ^{ème}	Logement	25
51	B	3 ^{ème}	Logement	27
52	B	3 ^{ème}	Chambre	30
53	B	3 ^{ème}	Chambre	25
54	B	1 ^{er}	Partie de local d'habitation	5
55	B	2 ^{ème}	Water-closet	2
Total :				1.012

CHARGES SPECIALES AUX COPROPRIETAIRES DU BATIMENT B

N° de Lot	Ancienne Quote-part en 345 ^{ème}	Nouvelle Quote-part en 347 ^è
30	1	1
31	1	1
32	1	1
33	1	1
34	1	1
35	1	1
36	1	1
37	1	1
38	1	1

39	1	1
40	1	1
41	1	1
42	27	27
43	25	25
44	30	30
45	27	27
46	30	30
47	25	25
48	27	27
49	30	30
50	25	25
51	27	27
52	30	30
53	25	25
54	5	5
55	-	2
Total	345	347

PUBLICITE FONCIERE

Le présent modificatif sera publié au service de la publicité foncière de : PARIS 1.
Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

POUVOIRS

Tous pouvoirs nécessaires pour produire au service de la publicité foncière compétent, les justifications qu'il pourrait réclamer et pour signer les actes complémentaires ou rectificatifs qu'il serait éventuellement utile d'établir sont consentis à tout clerc ou collaborateur de l'étude.

ELECTION DE DOMICILE

Domicile est élu de plein droit dans l'immeuble, objet des présentes, pour chacun des copropriétaires, à défaut de notification faite par lui, au syndic, de son domicile réel ou d'une autre élection de domicile dans le ressort du tribunal judiciaire de PARIS.

ANNEXES

Au présent acte authentique sur support électronique sont demeurés rattachés le ou les documents suivants :

- le procès-verbal de l'assemblée générale du 2 juin 2022,
- l'attestation de non recours en date du 6 septembre 2022,
- le projet de modificatif établi par le cabinet IMMO GEOMETRE, 164 rue de Lourmel, 75015 PARIS
- accords des copropriétaires concernés

FORCE PROBANTE

Le notaire a informé les parties des dispositions de l'article 1379 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, duquel il résulte que la copie exécutoire ou authentique d'un acte authentique a la même force probante que l'original.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial, ci-après « Responsable de traitement », traite des données personnelles concernant les parties pour l'accomplissement des activités notariales et de négociation de biens immobiliers.

Ce traitement est fondé sur l'exécution d'un contrat, ou sur l'exécution de mesures précontractuelles.

Ces données sont susceptibles d'être communiquées aux destinataires suivants :

- les sous-traitants de l'Office notarial en matière de fourniture de logiciel de gestion des activités de l'Office notarial et de négociation immobilière ;

- les sous-traitants de l'Office notarial en matière d'hébergement des données de l'Office notarial ;

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le Livre Foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),

- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,

- les établissements financiers concernés,

- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.

- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation, vous pouvez accéder aux données vous concernant. Le cas échéant, vous pouvez demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou vous y opposer pour des raisons tenant à votre situation particulière.

Ces droits peuvent être exercés directement auprès du Responsable de traitement ou de son Délégué à la protection des données à l'adresse suivante : contact@olb.notaires.fr.

Si vous pensez, après nous avoir contactés, que vos droits ne sont pas respectés, vous pouvez introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle : la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, telle qu'elle figure dans la partie normalisée du présent acte, lui a été régulièrement justifiée.

DONT ACTE sur support électronique

Signé à l'aide d'un procédé de signature électronique qualifiée conforme aux exigences réglementaires.

Fait et passé à LIMEIL-BREVANNES,

En l'étude du notaire soussigné.

La lecture du présent acte a été donnée aux parties par le notaire soussigné, qui a recueilli leur signature manuscrite à l'aide d'un procédé permettant d'apposer l'image de cette signature sur ledit acte, les jour, mois et an indiqués en tête des présentes.

Recueil de signature par Me Sylvain AUBERT

©AVOVENTES.FR

et le notaire Me AUBERT
Sylvain a signé
à l'office
L'AN DEUX MILLE VINGT-CINQ
LE VINGT ET UN OCTOBRE



