

Affaire : SELARL MARS
Dossier n° : 26/00074
AUDIENCE D'ADJUDICATION DU 2 SEPTEMBRE 2026 – 9H30

DIRE SYNDIC N°3 - LOT DE VENTE 2
31 Rue du Docteur Heulin, 75017 PARIS

L'AN DEUX MILLE VINGT SIX, et le dix neuf août

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 :

Fonction à laquelle elle a été désignée suivant jugement rendu le 9 avril 2025 par le Tribunal de Judiciaire de VERSAILLES.

Laquelle a dit :

Que pour compléter les renseignements contenus au cahier des conditions de vente, elle dépose la copie du procès-verbal d'assemblée générale du 21 mai 2026.

Et elle a signé sous toutes réserves.



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 21 mai 2026

2491

PARIS, le jeudi 21 mai 2026

Le 21 mai 2026 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 :

AVOVENTES

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	521	491	1012

AVOVENTES

Résolution N° 1 : DESIGNATION DU PRESIDENT DE SEANCE

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

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	10	10	20
Tantièmes	521	491	1012

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

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	10	0	0
Tantièmes	521	0	0

AVOVENTES

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

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

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	10	10	20
Tantièmes	521	491	1012

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

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	10	0	0
Tantièmes	521	0	0

AVOVENTES

Résolution N° 3 : DESIGNATION DU SECRETAIRE DE SEANCE

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

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	10	10	20
Tantièmes	521	491	1012

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

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	10	0	0
Tantièmes	521	0	0

AVOVENTES

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 31/12/2025

L'assemblée générale, après avoir examiné les pièces justificatives et annexes comptables, approuve les comptes arrêtés au 31/12/2025. tant en ce qui concerne les dépenses s'élevant à 28 927.80 € que la répartition qui en a été faite.

Les produits (provisions appelées comprises) s'élevant à 35 000.64 €, l'exercice est marqué par un excédent de 6 072.84 €.

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	521	491	1012

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

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	9	0	1
Tantièmes	461	0	60

AVOVENTES

Résolution N° 6 : EXAMEN ET APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE 2027

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 2027

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 32 000 € 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 : 8 000 € Date d'exigibilité : 01/01/2027

Montant : 8 000 € Date d'exigibilité : 01/04/2027

Montant : 8 000 € Date d'exigibilité : 01/07/2027

Montant : 8 000 € Date d'exigibilité : 01/10/2027

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	521	491	1012

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

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	10	0	0
Tantièmes	521	0	0

AVOVENTES

Résolution N° 7 : 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 1 600 €. 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.

FONDS TRAVAUX SUITE A L'ADOPTION DU PPT :

Lorsque l'assemblée générale a adopté un PPT, le montant de la cotisation annuelle ne peut pas être inférieur à :

- 2,5 % du montant des travaux prévus dans le PPT adopté
 - Et 5 % du budget prévisionnel.
- Toutefois, l'assemblée générale peut décider d'un montant supérieur. La décision doit être prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires (majorité absolue).

L'assemblée générale peut décider de suspendre les cotisations dans 2 cas :

Lorsque le montant des cotisations au fonds de travaux dépasse le montant du budget prévisionnel
Ou lorsque le montant du fonds de travaux dépasse de 50 % le montant des travaux prévus dans le PPT adopté.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	10	10	20
Tantièmes	521	491	1012

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

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	0	10	0
Tantièmes	0	521	0

la résolution est REFUSEE

AVOVENTES

Résolution N° 8 : 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 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°BI40 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 21/05/2026 et se terminera le 21/08/2027.

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 4 590 € HT, soit 5 508 € 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	521	491	1012

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

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	9	0	1
Tantièmes	461	0	60

la résolution est SANS DECISION POSSIBLE

AVOVENTES

Résolution N° 8 : 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	521	491	1012

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

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	9	0	1
Tantièmes	461	0	60

la résolution est ACCEPTÉE

AVOVENTES

Résolution N° 9 : DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL : ELECTION DE AVOVENTES

L'assemblée générale nomme AVOVENTES en qualité de membre du conseil syndical pour une durée de 15 mois.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	10	10	20
Tantièmes	521	491	1012

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

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	10	0	0
Tantièmes	521	0	0

la résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ

AVOVENTES

Résolution N° 10 : DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL : ELECTION DE AVOVENTES

L'assemblée générale nomme AVOVENTES en qualité de membre du conseil syndical pour une durée de 15 mois.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	10	10	20
Tantièmes	521	491	1012

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

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	10	0	0
Tantièmes	521	0	0

la résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ

AVOVENTES

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	10	10	20
Tantièmes	521	491	1012

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

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	0	10	0
Tantièmes	0	521	0

la résolution est REFUSEE

AVOVENTES

Résolution N° 24 : REFECTION DE LA PORTE SUR RUE

Devis joints à la convocation :

- RYM
devis en attente

L'assemblée, après avoir délibéré, décide de procéder à la réfection de la porte sur rue.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	10	10	20
Tantièmes	521	491	1012

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

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	10	0	0
Tantièmes	521	0	0

la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE

AVOVENTES

Résolution N° 24.1 : BUDGET ALLOUE A LA REALISATION DES TRAVAUX

L'assemblée, après avoir délibéré, décide de fixer un budget de 4000 € TTC pour la réalisation des travaux.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	10	10	20
Tantièmes	521	491	1012

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

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	10	0	0
Tantièmes	521	0	0

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

AVOVENTES

Résolution N° 24.2 : HONORAIRES DU SYNDIC POUR LA GESTION COMPTABLE, FINANCIERE ET ADMINISTRATIVE DES TRAVAUX

L'assemblée, après avoir délibéré, fixe les honoraires du syndic à 4% HT du montant HT des travaux soit 160€ TTC

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	10	10	20
Tantièmes	521	491	1012

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

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	10	0	0
Tantièmes	521	0	0

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

AVOVENTES

Résolution N° 24.3 : FINANCEMENT DES TRAVAUX

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

- 1 appel de fonds d'un montant de 4 000 € en date du 01/06/2026 - CHARGES COMMUNES GENERALES

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	10	10	20
Tantièmes	521	491	1012

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

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	10	0	0
Tantièmes	521	0	0

la résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ

AVOVENTES

Résolution N° 25 : MANDAT A DONNER AU CONSEIL SYNDICAL POUR LE CHOIX DE L'ENTREPRISE DANS LE CADRE DU BUDGET VOTE

L'assemblée, après avoir délibéré, décide de donner mandat au conseil syndical pour le choix de l'entreprise dans le cadre du budget maximum voté.

Récapitulatif des votants :

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	10	10	20
Tantièmes	521	491	1012

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

	Oui	Non	Abstentions
Copropriétaires	10	0	0
Tantièmes	521	0	0

la résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ

AVOVENTES

Résolution N° 26 : QUESTIONS DIVERSES

- INSTALLATION DE DEUX AMPOULES A DETECTEUR DE PRESENCE DANS LA COUR + COULOIR D'ENTREE BATA
- POINT SUR LA PROCEDURE JUDICIAIRE EN COURS

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'assemblée à 20h00

AVOVENTES

