

**Affaire : CIC C/
Dossier n° : 25/00077
AUDIENCE D'ADJUDICATION DU 23 SEPTEMBRE 2026 – 9H30**

DIRE SYNDIC

L'AN DEUX MILLE VINGT SIX, et le vingt aout

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 du :

CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL, Société Anonyme à Conseil d'Administration, au capital social de 611.858.064 €, immatriculée au registre du commerce de PARIS sous le numéro 542 016 381, dont le siège social est 6 avenue de Provence 75009 PARIS, agissant poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en cette qualité audit siège.

Laquelle a dit :

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

- Carnet d'entretien de la copropriété
- FICHE SYNTHETIQUE DE LA COPROPRIETE
- Procès-verbal de bornage et de reconnaissance de limites
- Dossier technique amiante
- Etat daté pour chacun des lots de copropriété (2,3,5 et 9)
- Procès-verbal d'assemblée générale du 21 décembre 2023
- Procès-verbal d'assemblée générale du 2 octobre 2024
- Procès-verbal d'assemblée générale du 14 janvier 2026
- Règlement de copropriété

Et elle a signé sous toutes réserves.



GESTIONNAIRE DE COPROPRIÉTÉ

📍 40 RUE JEAN JAURES

40 RUE JEAN JAURES

78190 TRAPPES

Construit le : 01/01/1948

Immeuble de 5 lots principaux

COMPTABLE

SAVOENTES.FR



AGENCE EN CHARGE DE VOTRE
IMMEUBLE

Foncia Les 2 Ruisseaux
Centre commercial Brigitte
78370 Plaisir

01 30 55 10 42

SYNDIC DE VOTRE IMMEUBLE

FONCIA MANSART
10 rue Alfred Couturier
78160 Marly le Roi

01 30 08 63 33

mansart@foncia.fr

I. DESCRIPTIF DE LA COPROPRIÉTÉ

A. ÉQUIPEMENTS DE LA COPROPRIÉTÉ

- Ventilation Mécanique Controlée
- Nettoyage entretien

B. RENSEIGNEMENTS ADMINISTRATIFS

Nomination du syndic le	: 01/04/2026
Début exercice comptable	: 01/07/2026
Fin exercice comptable	: 30/06/2027
Nombre de lots principaux	: 5
Nombre d'appartements	: 5
Nombre de parkings, emplacements de stationnements, box	: 0
Nombre de locaux commerciaux	: 0
Nombre de locaux professionnels	: 0
Nombre de lots divers	: 4

C. SALARIÉS

NOM	PRÉNOM	FONCTION	TYPE DE CONTRAT	ÉCHÉANCE
Adresse de la loge	:			
N° tel loge	:			
Jours et horaires de la loge	:			

II. CONTRÔLES RÉGLEMENTAIRES ET DIAGNOSTICS DE LA COPROPRIÉTÉ

2.1. AMIANTE

DIAGNOSTIC	DATE DE RÉALISATION
Recherche Amiante 1 - Décret du 3 Mai 2002	12/05/2014
Commentaires	
Absence d'amiante	

DIAGNOSTIC	DATE DE RÉALISATION
Recherche Amiante 2 - Décret du 3 Juin 2011	
Commentaires	

2.2. PLOMB

DIAGNOSTIC	DATE DE RÉALISATION
Plomb	Non concerné

2.3. TERMITES

DIAGNOSTIC	DATE DE RÉALISATION
Termites	Non concerné

2.4. AUTRES RISQUES SANITAIRES

DIAGNOSTIC	DATE DE RÉALISATION
Autres risques sanitaires	Non concerné

2.5. DPE COLLECTIF

DIAGNOSTIC	DATE DE RÉALISATION
DPE collectif	Non concerné

2.6. CONTRAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Existe-t-il un contrat de performance énergétique	Non
---	-----

2.7. PROJET ET PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX

2.8. AUTRES DIAGNOSTICS

DIAGNOSTIC	DATE DE RÉALISATION
------------	---------------------

III. CONTRATS DE LA COPROPRIÉTÉ

NOM	N° CONTRAT	DATE D'EFFET	DATE DERNIER RENOUVELLEMENT	DATE ÉCHÉANCE
001 - DEPENSES GENERALES				
ENTRETIEN MENAGER	16012	25/03/2023	25/03/2026	24/03/2027
ENTRETIEN ET MAINTENANCE DU CAISSON VMC	AVH SERVICES 6 RUE CHARLES TELLIER 78520 LIMAY Tel : 01 34 74 12 50 Email : contact@avhservices.fr			
EAU	98-5216589750	01/01/2023	01/01/2026	31/12/2026
COMPTEUR EAU	SEOP 2 RTE DE VERSAILLES 78430 LOUVECIENNES Tel : 09 77 40 94 36 Email : sru.dft.pso.eau@suez.com			

NOM	N° CONTRAT	DATE D'EFFET	DATE DERNIER RENOUVELLEMENT	DATE ÉCHÉANCE
065 - DEPENSES ESCALIERS				
ENERGIE	5837465310	16/10/2017		01/01/2027
ELECTRICITÉ	Entreprise-EDF PRELEVEMENT 10 RUE ALFRED COUTURIER 78160 MARLY LE ROI			
500 - DEPENSES UNITE				
TELECOM	COLO6496	01/10/2023	01/10/2025	30/09/2026
INSTALLATION, ENTRETIEN ET MAINTENANCE DU RESEAU DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE	SFR FIBRE SAS 10 RUE ALBERT EINSTEIN 77420 CHAMPS SUR MARNE Tel : 04 13 20 28 23 Email : virement-collectif@sfr.com			

IV. TRAVAUX IMPORTANTS DE LA COPROPRIÉTÉ

LIBELLÉ	DATE D'AC	MONTANT TRAVAUX VOTÉS	DATE RÉCEPTION DES TRAVAUX
001 - DEPENSES GENERALES			
APPEL BUDGETAIRE EXCEPTIONNEL 2026	09/06/2026	4 000,00 €	
APPEL BUDGETAIRE EXCEPTIONNEL 2026			

V. TRAVAUX JUGÉS NÉCESSAIRES À LA CONSERVATION

La copropriété n'a pas réalisé de Diagnostic Technique Global

VI. PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX DE LA COPROPRIÉTÉ

La copropriété n'a pas mis en place un plan pluriannuel de travaux

VII. ANNEXES

Pas d'annexe supplémentaire

FICHE SYNTHETIQUE DE LA COPROPRIETE AC4-789-749

(conforme aux dispositions de l'article 8-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965)

générée à partir des données mises à jour le 27/07/2026



40 r jean jaures
78190 Trappes

IDENTIFICATION DE LA COPROPRIETE

Nom d'usage de la copropriété		40 RUE JEAN JAURES	
Adresse de référence de la copropriété		40 r jean jaures 78190 Trappes	
Adresse(s) complémentaire(s) de la copropriété		Sans objet	
Date d'immatriculation	26/04/2018	Numéro d'immatriculation	AC4-789-749
Date du règlement de copropriété	15/03/2006	N°SIRET du syndicat de copropriétaires	50510960300017

IDENTITE DU REPRESENTANT LEGAL

Représentant légal de la copropriété	FONCIA MANSART de numéro SIRET 49020518400016
Agissant dans le cadre	d'un mandat de syndic
Adresse	10 RUE ALFRED COUTURIER 78160 MARLY LE ROI
Numéro de téléphone	0130086333

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	9
Nombre de lots à usage d'habitation, de commerces et de bureaux	8
Nombre de bâtiments	1
Période de construction des bâtiments <i>Année d'achèvement de la construction</i>	<i>De 1949 à 1974 1973</i>
Réalisation d'un DPE collectif	Non
Réalisation d'un diagnostic structure	Non
Avez-vous voté l'adoption d'un plan pluriannuel de travaux (partiellement ou totalement) ?	Non
Le projet de plan pluriannuel de travaux a-t-il été inscrit à l'ordre du jour de votre assemblée générale ?	Non

INFRASTRUCTURE ET EQUIPEMENTS

Nombre d'ascenseurs	0
Présence de locaux vélos	Non connue
Présence d'infrastructures de recharge pour véhicules électriques ou hybrides rechargeables	Non
Type de chauffage	Individuel
Energie de chauffage principale	Électricité
Système de chauffage	Chaudière électrique
Type d'eau chaude sanitaire	Individuel
Système de production d'eau chaude sanitaire identique au système de chauffage	Oui
Système de production d'eau chaude sanitaire	Chaudière électrique
Type de ventilation	Individuel
Système de ventilation	Sans objet

CARACTERISTIQUES FINANCIERES

Approbation des comptes	Oui
Date de début de l'exercice clos	01/07/2024
Date de fin de l'exercice clos	30/06/2025
Date de l'Assemblée Générale ayant approuvé les comptes	14/01/2026
Charges pour opérations courantes	12454 €
Charges pour travaux et opérations exceptionnelles	0 €
Dettes fournisseurs, rémunérations et autres	9996 €
Montant des sommes restant dues par les copropriétaires	26638 €
Nombre de copropriétaires débiteurs de plus de deux trimestres de charge	4
Montant du fonds de travaux	1 €
Présence d'un gardien ou de personnel employé par le syndicat de copropriétaires	Non

**Fiche délivrée par le registre national des copropriétés
le 27/07/2026,
sur la foi des déclarations effectuées par le représentant légal.**

PROCES-VERBAL DE BORNAGE ET DE RECONNAISSANCE DE LIMITES

Concernant la propriété sise

Département : **YVELINES**

Commune : **TRAPPES**

Cadastrée section/n° : **BD n° 12, 13**

Appartenant à la **Commune de Trappes**

Dressé le **04/06/2019**

Suite au rendez-vous de bornage du **24/05/2019**

✓

NG

GM

Société de Géomètres-Experts et maîtres d'œuvre VRD

63 avenue de la République
78640 NEAUPHLE-LE-CHÂTEAU *
Tél. 01 34 89 00 78
Fax. 01 34 89 83 73
neauphle@foncier-experts.com

6 rue Jean-Pierre Timbaud
Montigny-le-Bretonneux
78180 SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES
Tél. 01 30 84 01 41 Fax. 01 30 84 01 58
saintquentin@foncier-experts.com

125 Petite Rue St-Matthieu
78550 HOUDAN
Tél. 01 30 69 62 35
Fax. 01 30 88 10 46
houdan@foncier-experts.com

62 rue de Rambouillet
78460 CHEVREUSE
Tél. 01 30 62 42 50
Fax. 01 30 52 32 42
chevreuse@foncier-experts.com

6 rue de Bièvres
91400 SACLAY **
Tél. 01 60 14 69 03
saclay@foncier-experts.com

www.foncier-experts.com • SARL au capital de 120 000 € • RCS Versailles 487 742 907 • SIRET 487 742 907 000 77 • APE 7112A • TVA Intracommunautaire FR15 487 742 907 • *siège social **permanence

➤ Chapitre I : Partie normalisée

A la requête de la Commune de TRAPPES, propriétaire des parcelles ci-après désignée, je, soussigné **Géomètre-Expert à Saint-Quentin-en-Yvelines**, inscrit au tableau du conseil régional d'Ile-de-France sous le numéro 04806, ai été chargé de procéder au bornage de la limite de la propriété cadastrée et dresse en conséquence le présent procès-verbal.

Article 1 : Désignation des parties

Propriétaires

- 1) COMMUNE DE TRAPPES immatriculée au registre du commerce sous le numéro 217806215 ayant son siège social à l'HOTEL DE VILLE, 1 place de la république, 78190 TRAPPES. Se déclarant propriétaire des parcelles cadastrées section BD n° 12 et 13. Sises 38 rue Jean Jaurès, 78190 TRAPPES

Propriétaires riverains concernés

- 1) Se déclarant propriétaires de la parcelle cadastrée section BD n° 203, sise 40, rue Jean Jaurès, 78190 TRAPPES
Regroupant :

©AVOVENTES.FR

Se déclarant propriétaire de la parcelle cadastrée section BD n° 184. Sises 40 rue Jean Jaurès, 78190 TRAPPES

Regroupant :

- L'Indivisor

Société de Géomètres-Experts et maîtres d'œuvre VRD

63 avenue de la République
78640 NEAUPHLE-LE-CHÂTEAU *
Tél. 01 34 89 00 78
Fax. 01 34 89 63 73
neauphle@foncier-experts.com

6 rue Jean-Pierre Timbaud
Montigny-le Bretonneux
78180 SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES
Tél. 01 30 64 01 41 Fax. 01 30 64 01 66
saintquentin@foncier-experts.com

125 Petite Rue St-Mathieu
78550 HOUDAN
Tél. 01 30 59 62 35
Fax. 01 30 89 10 46
houdan@foncier-experts.com

62 rue de Rambouillet
78460 CHEVREUSE
Tél. 01 30 52 42 50
Fax. 01 30 52 32 42
chevreuse@foncier-experts.com

6 rue de Blèvres
91490 SACLAY **
Tél. 01 60 14 69 03
saclay@foncier-experts.com

www.foncier-experts.com • SARL au capital de 120 000 € • RCS Versailles 487 742 987 • SIRET 487 742 987 000 77 • APE 7112A • TVA Intracommunautaire FR15 487 742 987 • *siège social **permanence

© AVOVENTES.FR

3) Indivision

Se déclarant propriétaires de la parcelle cadastrée section BD n° 14, sise 36, rue Jean Jaurès, 78190 TRAPPES
Regroupant :

© AVOVENTES.FR

L'identité précise et les coordonnées des intervenants sont consignées sur un document à part et conservées par FONCIER-EXPERTS.

Article 2 : Objet de l'opération

La présente opération de bornage et de reconnaissance de limites a pour objet de reconnaître, définir et fixer d'un commun accord et de manière définitive les limites séparatives communes et(ou) les points de limites communs entre :

Les parcelles cadastrées :

Commune de TRAPPES

Section	Numéro	Lieu-dit ou adresse	Observations
BD	12	38, Jean Jaurès	
BD	13	34, Jean Jaurès	

et la parcelle cadastrée :

Commune de TRAPPES

Section	Numéro	Lieu-dit ou adresse	Observations
BD	203	40, Jean Jaurès	
BD	184	40, Jean Jaurès	
BD	14	36, Jean Jaurès	

➤ Chapitre II : Partie non normalisée - expertise

Société de Géomètres-Experts et maîtres d'œuvre VRD

63 avenue de la République
78640 NEAUPHLE-LE-CHÂTEAU *
Tél. 01 34 89 00 78
Fax. 01 34 89 63 73
neauphle@foncier-experts.com

6 rue Jean-Pierre Timbaud
Montigny-Le Bretonneux
78180 SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES
Tél. 01 30 64 01 41 Fax. 01 30 64 01 66
saintquentin@foncier-experts.com

125 Petite Rue St-Mathieu
78550 HOUDAN
Tél. 01 30 59 82 35
Fax. 01 30 88 10 46
houdan@foncier-experts.com

62 rue de Rambouillet
78460 CHEVREUSE
Tél. 01 30 52 42 50
Fax. 01 30 52 32 42
chevreuse@foncier-experts.com

6 rue de Bièvres
91400 SACLAY **
Tél. 01 60 14 69 03
saclay@foncier-experts.com

www.foncier-experts.com • SARL au capital de 120 000 € - RCS Versailles 407 742 967 - SIRET 407 742 967 000 77 - APE 7112A - TVA Intracommunautaire FR16 407 742 967 • *siège social **permanence

Article 3 : Débat contradictoire

Le débat contradictoire a eu lieu le 24/05/2019 à 10h00, ont été convoqués par lettre simple l'ensemble des propriétaires listés ci-dessus.

Au jour et heure dits, **CAVOVENTES.FR**, directeur technique, (dûment mandaté par **CAVOVENTES.FR** : géomètre-expert au sein de la société FONCIER-EXPERTS), a procédé à l'organisation du débat contradictoire en présence des personnes dont les noms sont cochés sur la feuille de présence ci-annexée.

Article 4 : Documents analysés pour la définition des limites

Les documents présentés aux parties:

- Le plan établi par Foncier-Experts après relevé des lieux,
- Fichiers numériques du Cadastre de la section BD sur la commune de Trappes,
- Etat Parcellaire comprenant des cotations dressé en 1980 par le cabinet LEVESQUE, géomètre expert à Versailles.
- L'extrait cadastral de l'ancienne section H dite du village datant de 1812.
- L'extrait cadastral de l'ancienne section H datant de 1971.
- L'extrait cadastral de l'ancienne section H datant de 1981.
- L'extrait cadastral de la section BD datant de 1994.
- Plan de division dressé le 11/01/2006 par la SCP Nicolas, géomètre expert à Saint Quentin en Yvelines, concernant les parcelles BD n° 184 et 203. Et son DA 1538D vérifié et numéroté le 18/01/2006.
- Le plan de Copropriété dressé le 12/02/2007 par l'ATGT, géomètre à Rambouillet et concernant la parcelle BD n° 14.
- Plan de division dressé le 18/12/2019 par **CAVOVENTES.FR** géomètre expert à Elancourt. Et son DA n° 1673N vérifié et numéroté le 11/12/2012.
- Les recherches effectuées n'ont pas permis de recueillir d'autres éléments.

Les documents présentés par les parties :

- Actes du 4 juin 2002 Naïhe Nél BARBIER notaire à Tjër de Bretagne 22530 par la parcelle BD n°14, donation et vente **CAVOVENTES.FR** → RAS
- Plan mis en copropriété 2 lots sur la parcelle BD n°14 cabinet ATGT dossier 71120 date du 12/02/2007 → RAS

Les parties signataires ont pris connaissance de ces documents sur lesquels elles ont pu exprimer librement leurs observations.

Société de Géomètres-Experts et maîtres d'œuvre VRD

63 avenue de la République
78640 NEAUPHLE-LE-CHÂTEAU *
Tél. 01 34 89 00 76
Fax. 01 34 89 63 73
neauphle@foncier-experts.com

6 rue Jean-Pierre Timbaud
Montigny-le Bretonneux
78160 SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES
Tél. 01 30 64 01 41 Fax. 01 30 64 01 58
saintquentin@foncier-experts.com

125 Petite Rue St-Mathieu
78550 HOUDAN
Tél. 01 30 59 62 35
Fax. 01 30 88 10 46
houdan@foncier-experts.com

62 rue de Rambouillet
78460 CHEVREUSE
Tél. 01 30 52 42 50
Fax. 01 30 52 32 42
chevreuse@foncier-experts.com

6 rue de Bièvres
91400 SACLAY **
Tél. 01 60 14 69 03
saclay@foncier-experts.com

www.foncier-experts.com • SARL au capital de 120 000 € • RCS Versailles 487 742 967 • SIRET 487 742 967 000 77 • APE 7112A • TVA intracommunautaire FR15 487 742 967 • *aléa social **permanence

Les dires des parties repris ci-dessous :

nous indique que le mur situé entre les sommets E et F est
privatif à la parcelle BD n°14, sa propriété.

ous indique que le muret situé entre les sommets A et B est
privatif à la parcelle BD n°203, sa propriété, et que le bâtiment "remise" situé entre les
sommets B et C se situe sur la limite de propriété.

Article 5 : Définition des limites de propriétés

A l'issue du débat contradictoire et de l'analyse des éléments suivants :

- des titres de propriétés communiqués,
- des documents cités ci-dessus,
- des signes de possession constatés,
- des usages locaux

Les parties présentes reconnaissent comme réelles et définitives les limites de propriété
objet du présent procès-verbal de bornage ainsi fixées :

- du point A au point B, par une ligne droite de 5.94 m de longueur, représentant un
muret présumée privatif à la parcelle BD n° 203 ; Le point A correspond au nu du mur
dans le prolongement du muret présumé privatif à la parcelle BD n° 203 et le point B
correspond à l'angle de mur de la remise.
- du point B au point C, par une ligne droite de 11.98m de longueur, représentant le nu
du mur de la remise ; Le point B correspond à l'angle de mur de la remise et le point C
correspond à l'angle du mur comprenant des pavés de verre.
- du point C au point D, par une ligne droite de 3.69m de longueur, représentant le nu du
mur de la remise ; Le point C correspond à l'angle du mur comprenant des pavés de
verre.
- Du point E au point F, par une ligne droite de 5.92m de longueur, représentant le nu du
mur présumé privatif à la parcelle BD n° 14 ; Le point E correspond à la séparation
entre le mur privatif à la parcelle BD n° 14 et la maison privative à la parcelle n° 12 et

Société de Géomètres-Experts et maîtres d'œuvre VRD

63 avenue de la République
78640 NEAUPHLE-LE-CHÂTEAU *
Tél. 01 34 89 00 78
Fax. 01 34 89 63 73
neauphle@foncier-experts.com

6 rue Jean-Pierre Timbaud
Montigny-le Bretonneux
78180 SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES
Tél. 01 30 64 01 41 Fax. 01 30 64 01 58
saintquentin@foncier-experts.com

125 Petite Rue St-Mathieu
78560 HOUDAN
Tél. 01 30 59 82 35
Fax. 01 30 68 10 48
houdan@foncier-experts.com

62 rue de Rambouillet
78460 CHEVREUSE
Tél. 01 30 52 42 50
Fax. 01 30 52 32 42
chevreuse@foncier-experts.com

6 rue de Bièvres
91400 SACLAY **
Tél. 01 60 14 69 03
saclay@foncier-experts.com

www.foncier-experts.com - SARL au capital de 120 000 € - RCS Versailles 487 742 967 - SIRET 487 742 967 000 77 - APE 7112A - TVA Intracommunautaire FR15 487 742 967 - *siège social **permanence

le point F correspond à l'angle du mur privatif à la parcelle BD n° 14.

Le plan joint permet de repérer sans ambiguïté la position des limites et des sommets définis par le présent procès-verbal.

Article 6 : Absence

Les propriétaires absents sont invités à se prononcer sur les limites proposées les concernant, les documents et les éléments visés à l'article 4 ayant été mis à leur disposition. Les limites et les points proposés ne deviendront définitifs qu'après ratification du présent procès-verbal par les propriétaires concernés ou leurs représentants dûment habilités.

Article 7 : Défaut d'accord amiable

A défaut de ratification expresse par les parties, il sera dressé un procès-verbal de carence mentionnant clairement les raisons qui ont empêché la reconnaissance et le bornage de la ou des limites et/ou des points de limites proposés à l'issue du débat contradictoire et définis au présent procès-verbal. Ce ou ces procès-verbaux de carence seront diffusés à l'ensemble des parties concernées. Ils pourront permettre à la partie la plus diligente d'engager la procédure judiciaire adaptée pour voir statuer sur la(les) limite(s) visée(s).

Article 8 : Rétablissement des bornes ou repères

Les bornes ou repères, définissant les limites de propriété objet du présent procès-verbal, qui viendraient à disparaître devront être remises en place par un géomètre-expert.

Le géomètre-expert, missionné à cet effet, procédera au rétablissement desdites bornes ou repères après en avoir informé les propriétaires concernés, et en dressera constat.

Ce constat devra relater le déroulement des opérations et les modalités techniques adoptées en référence au présent document.

A l'occasion de cette mission, et uniquement sur demande expresse des parties, le géomètre-expert pourra être amené à vérifier la position des autres bornes participant à la définition des limites de propriété objet du présent procès-verbal.

Article 9 : Clauses Générales

Il est rappelé que le procès-verbal de bornage dressé par un géomètre-expert et signé par toutes les parties, fixe pour l'avenir les limites des propriétés et vaut titre. Le procès-verbal de bornage fait loi entre les signataires mais aussi entre les acquéreurs et successeurs qui sont de droit subrogés dans les actions par leurs auteurs.

Aucun nouveau bornage ne peut être réalisé, dès lors que le plan et le procès-verbal antérieurs ayant reçu le consentement des parties permettent de reconstituer sans ambiguïté la position de la limite.

Par conséquent, les parties soussignées déclarent solennellement qu'à leur connaissance il n'existe aucune clause, définition de limite, ou condition contraire aux présentes pouvant être contenues dans tout acte, plan, ou procès-verbal de bornage antérieur ou tout autre

Société de Géomètres-Experts et maîtres d'œuvre VRD

63 avenue de la République
78640 NEAUPHLE-LE-CHÂTEAU *
Tél. 01 34 89 00 76
Fax. 01 34 89 83 73
neauphle@foncier-experts.com

6 rue Jean-Pierre Timbaud
Montigny-le Bretonneux
78180 SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES
Tél. 01 30 64 01 41 Fax. 01 30 64 01 56
saintquentin@foncier-experts.com

125 Petite Rue St-Mathieu
78550 HOUDAN
Tél. 01 30 59 02 35
Fax. 01 30 58 10 48
houdan@foncier-experts.com

62 rue de Rambouillet
78460 CHEVREUSE
Tél. 01 30 52 42 50
Fax. 01 30 52 32 42
chevreuse@foncier-experts.com

6 rue de Bièvres
91400 SACLAY **
Tél. 01 60 14 69 03
saclay@foncier-experts.com

www.foncier-experts.com • SARL au capital de 120 000 € • RCS Versailles 407 742 967 • SIRET 407 742 967 000 77 • APE 7112A • TVA Intracomunitaire FR15 407 742 967 • *siège social **permanence

 NG 6^m 6

document. Elles déclarent également qu'il n'existe, à ce jour, à leur connaissance, aucune autre borne ou signe matériel concernant les limites présentement définies.

Les parties signataires affirment, sous leur entière responsabilité, être propriétaires des terrains objets du présent procès-verbal ou avoir reçu mandat d'approuver les présentes en lieu et place de tous les ayants droit qu'elles disent représenter.

Les parties ont pris connaissance de l'enregistrement du présent procès-verbal dans le portail GEOFONCIER, mis en place par l'Ordre des Géomètres-Experts, suivant les dispositions du décret n°96-478 du 31 mai 1996 organisant la profession de Géomètre-Expert. Conformément à l'article 52 dudit décret, ces documents seront communiqués à tout géomètre-expert qui en ferait la demande.

En référence aux articles L115-4 et L115-5 du Code de l'urbanisme, en cas de vente ou de cession de l'une des propriétés objet des présentes, son propriétaire devra faire mentionner, dans l'acte, par le notaire, l'existence du présent document.

Les parties confient l'exemplaire original au Géomètre-Expert soussigné qui s'oblige à le conserver et à en délivrer copie aux intéressés. Les parties donnent leur accord pour que le Géomètre-Expert puisse procéder ou faire procéder au dépôt dématérialisé du procès-verbal et du plan de bornage, aux fins de conservation ou d'archivage.

Les frais et honoraires relatifs aux opérations de bornage et d'établissement du présent procès-verbal seront supportés par le demandeur.

Les signataires déclarent accepter les conditions du présent procès-verbal en toutes ses dispositions.

ACCORDS DES PARTIES :

Accords des parties recueillis par le géomètre-expert soussigné :

NOM	Signature
COMMUNE DE TRAPPES (Pour les parcelles BD n° 12 et 13)	14 JUIN 2019 

Société de Géomètres-Experts et maîtres d'œuvre VRD

63 avenue de la République
78640 NEAUPHLE-LE-CHÂTEAU *
Tél. 01 34 89 00 78
Fax. 01 34 89 83 73
neauphle@foncier-experts.com

6 rue Jean-Pierre Timbaud
Montigny-le Bretonneux
78180 SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES
Tél. 01 30 64 01 41 Fax. 01 30 64 01 56
saintquentin@foncier-experts.com

125 Petite Rue St-Mathieu
78550 HOUDAN
Tél. 01 30 69 62 35
Fax. 01 30 69 10 46
houdan@foncier-experts.com

62 rue de Rambouillet
78480 CHEVREUSE
Tél. 01 30 52 42 50
Fax. 01 30 52 32 42
chevreuse@foncier-experts.com

6 rue de Bièvres
91400 SACLAY **
Tél. 01 60 14 60 03
saclay@foncier-experts.com

www.foncier-experts.com - SARL au capital de 120 000 € - RCS Versailles 487 742 987 - SIRET 487 742 987 000 77 - APE 7112A - TVA Intracommunautaire FR15 487 742 987 - *siège social **permanence

(Pour les parcelles BD n° 203 et 184)	
(Pour les parcelles BD n° 203 et 184)	
(Pour les parcelles BD n° 203 et 184)	
(Pour la parcelle BD n° 184)	
(Pour la parcelle BD n° 184)	
(Pour la parcelle BD n° 14)	
(Pour la parcelle BD n° 14)	

Société de Géomètres-Experts et maîtres d'œuvre VRD

63 avenue de la République
78640 NEAUPHLE-LE-CHÂTEAU *
Tél. 01 34 89 00 78
Fax. 01 34 89 63 73
neauphle@foncier-experts.com

6 rue Jean-Pierre Timbaud
Montigny-le-Bretonneux
78180 SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES
Tél. 01 30 64 01 41 Fax. 01 30 64 01 56
saintquentin@foncier-experts.com

125 Petite Rue St-Mathieu
78550 HOUDAN
Tél. 01 30 59 62 35
Fax. 01 30 88 10 45
houdan@foncier-experts.com

62 rue de Rambouillet
78460 CHEVREUSE
Tél. 01 30 52 42 50
Fax. 01 30 52 32 42
chevreuse@foncier-experts.com

6 rue de Bièvres
91490 SACLAY **
Tél. 01 60 14 66 03
saclay@foncier-experts.com

www.foncier-experts.com - SARL au capital de 120 000 €. RCS Versailles 487 742 987 - SIRET 487 742 987 000 77 - APE 7112A - TVA intracommunautaire FR15 487 742 987 - *siège social **permanence

Le Géomètre-Expert soussigné auteur des présentes

[Signature]

FONCIER-EXPERTS
6 rue J-P. Timbaud
Montigny-le Bretonneux
78180 SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES
Tél. 01 30 64 01 41
Fax 01 30 64 01 56
saintquentin@foncier-experts.com

Le directeur technique,

[Signature]

FONCIER-EXPERTS
6 rue J-P. Timbaud
Montigny-le Bretonneux
78180 SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES
Tél. 01 30 64 01 41
Fax 01 30 64 01 56
saintquentin@foncier-experts.com

GM

Société de Géomètres-Experts et maîtres d'œuvre VRD

63 avenue de la République
78640 NEAUPHLE-LE-CHÂTEAU *
Tél. 01 34 89 00 78
Fax. 01 34 89 63 73
neauphle@foncier-experts.com

6 rue Jean-Pierre Timbaud
Montigny-le-Bretonneux
78180 SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES
Tél. 01 30 64 01 41 Fax. 01 30 64 01 56
saintquentin@foncier-experts.com

125 Petite Rue St-Mathieu
78550 HOUDAN
Tél. 01 30 59 62 35
Fax. 01 30 88 10 48
houdan@foncier-experts.com

62 rue de Rambouillet
78460 CHEVREUSE
Tél. 01 30 52 42 50
Fax. 01 30 52 32 42
chevreuse@foncier-experts.com

6 rue de Bièvres
91400 SACLAY **
Tél. 01 60 14 89 03
saclay@foncier-experts.com

www.foncier-experts.com • SARL au capital de 120 000 € • RCS Versailles 487 742 987 • SIRET 487 742 987 000 77 • APE 7112A • TVA Intracommunautaire FR15 487 742 987 • *siège social **permanence

DEPARTEMENT DES YVELINES

Commune de TRAPPES

Rue 38, rue Jean Jaurès

Section BD n° 12, 13
appartenant à la Commune de Trappes



Plan de Bornage

Echelle : 1/200

NOTA :

Plan établi suivant l'état des lieux.

Le système planimétrique "X,Y" est rattaché au système RGF93-CC49 par méthode GPS temps réel. La précision du rattachement est de +/- 3 cm.

— Limite à borner

— Application cadastrale



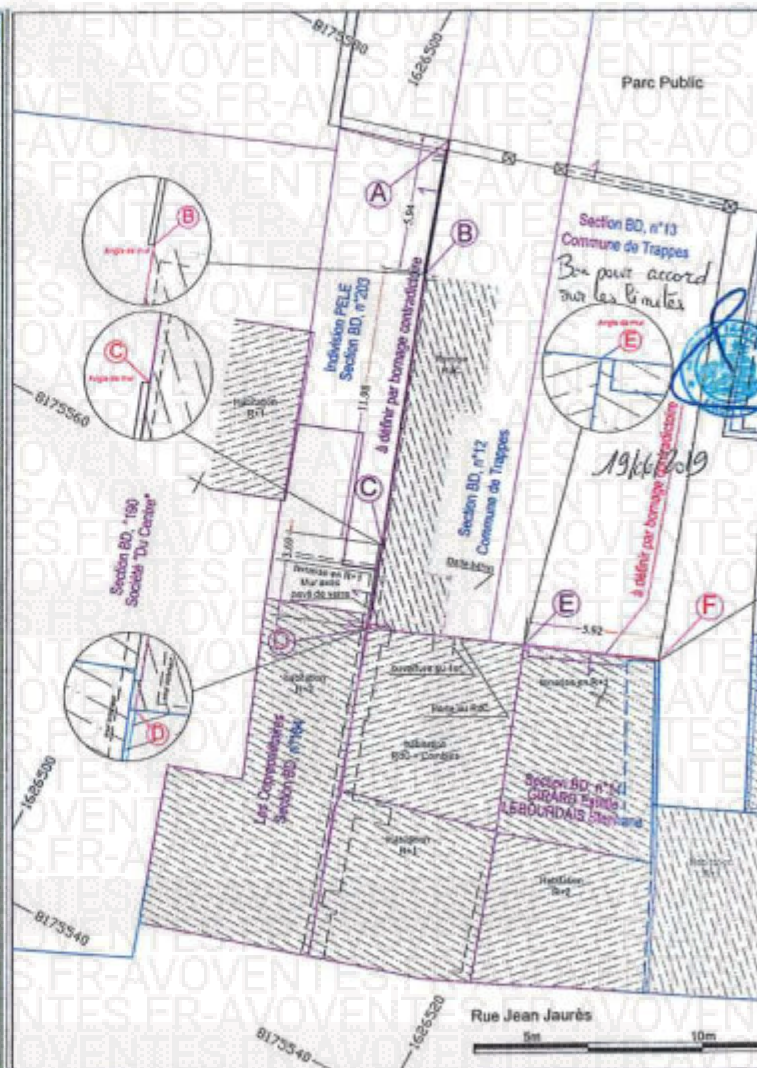
Société de Géomètres - Experts et maîtres d'œuvre V.D.

63 avenue de la République 78440 Massyville-Orléans Tel : 01 34 89 00 70 Fax : 01 34 89 00 72 messyville@foncier-experts.com	1 rue Jean-Pierre L'Écluse 78190 St Quentin en Yvelines Téléphone : 01 30 59 83 31 Tel : 01 30 59 83 31 Fax : 01 30 59 83 31 stquentin@foncier-experts.com	123 Petite rue St-Hippolyte 78550 Ricourt Tel : 01 30 59 83 31 Fax : 01 30 59 83 31 ricourt@foncier-experts.com	83 rue de l'Écluse 78400 Chantreaux Tel : 01 30 59 83 31 Fax : 01 30 59 83 31 chantreaux@foncier-experts.com	8 rue de l'Écluse 91400 Saclay Tel : 01 30 59 83 31 Fax : 01 30 59 83 31 saclay@foncier-experts.com
--	---	---	--	---

Indice n° 1

Dossier N° : 829802

Plan établi le : 24/05/2019
Dessiné par :
Planimètre : ROPH - OCAR
Attesté :
Dessiné par : G.D.



DEPARTEMENT DES YVELINES

Commune de TRAPPES

Rue 38, rue Jean Jaurès



Section BD n° 12, 13
appartenant à la Commune de Trappes

Plan de Bornage

Echelle : 1/200

l'état des lieux.

étrique "X,Y" est rattaché au système RGF93-CC49
temps réel. La précision du rattachement est de +/- 3 cm.

imité à borner

pplication cadastrale



ts

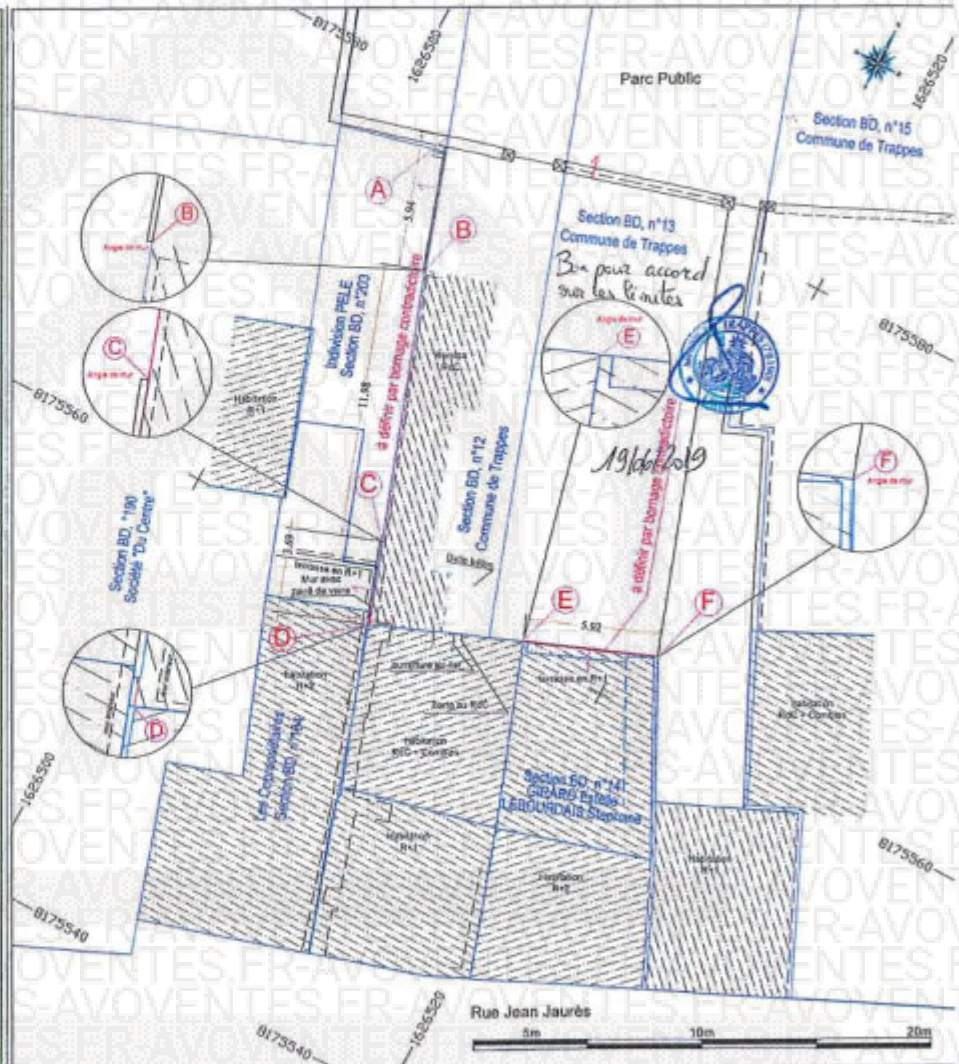
res - Experts 11 mètres d'œuvre V&D

4 Boulevard 125 Poteau aux 300000 62 rue de Rambouillet 5 rue de Bâle
91100 Evry-Val d'Essonne 91400 Chelles 91400 Chelles
Tél: 01 30 51 01 31 Tél: 01 30 51 01 32 Tél: 01 30 51 01 33
Fax: 01 30 51 01 32 Fax: 01 30 51 01 32
Email: fguyon@forcer-experts.com Email: fguyon@forcer-experts.com Email: fguyon@forcer-experts.com

Index n° 1

Dossier N° : 325902

Plan établi le: 21/05/2019
Dessiné par: M. GUYON
Planifié: RGP/CGA
Adressé: ...
Destiné: ...



PROCES-VERBAL DE BORNAGE ET DE RECONNAISSANCE DE LIMITES

Concernant la propriété sise

Département : **YVELINES**

Commune : **TRAPPES**

Cadastrée section/n° : **BD n° 12, 13**

Appartenant à la **Commune de Trappes**

Dressé le **04/06/2019**

Suite au rendez-vous de bornage du **24/05/2019**

  **NG**

Société de Géomètres-Experts et maîtres d'œuvre VRD

63 avenue de la République
78640 NEAUPHLE-LE-CHÂTEAU *
Tél. 01 34 89 00 78
Fax. 01 34 89 83 73
neauphle@foncier-experts.com

6 rue Jean-Pierre Timbaud
Montigny-le Bretonneux
78180 SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES
Tél. 01 30 64 01 41 Fax. 01 30 64 01 58
saintquentin@foncier-experts.com

125 Petite Rue St-Mathieu
78550 HOUDAN
Tél. 01 30 69 62 35
Fax. 01 30 88 10 48
houdan@foncier-experts.com

62 rue de Rambouillet
78460 CHEVREUSE
Tél. 01 30 62 42 50
Fax. 01 30 62 32 42
chevreuse@foncier-experts.com

6 rue de Bièvres
91400 SACLAY **
Tél. 01 60 14 69 03
saclay@foncier-experts.com

www.foncier-experts.com - SARL au capital de 120 000 € - RCS Versailles 487 742 887 - SIRET 487 742 887 000 77 - APE 7112A - TVA Intracommunautaire FR15 487 742 887 - *siège social **permanence

➤ Chapitre I : Partie normalisée

A la requête de la Commune de TRAPPES, propriétaire des parcelles ci-après désignée, je, soussigné **Géomètre-Expert à Saint-Quentin-en-Yvelines**, inscrit au tableau du conseil régional d'Ile-de-France sous le numéro 04806, ai été chargé de procéder au bornage de la limite de la propriété cadastrée et dresse en conséquence le présent procès-verbal.

Article 1 : Désignation des parties

Propriétaires

- 1) COMMUNE DE TRAPPES immatriculée au registre du commerce sous le numéro 217806215 ayant son siège social à l'HOTEL DE VILLE, 1 place de la république, 78190 TRAPPES. Se déclarant propriétaire des parcelles cadastrées section BD n° 12 et 13. Sises 38 rue Jean Jaurès, 78190 TRAPPES

Propriétaires riverains concernés

- 1) Indivision
Se déclarant propriétaires de la parcelle cadastrée section BD n° 203, sise 40, rue Jean Jaurès, 78190 TRAPPES
Regroupant :

© AVOVENTES.FR

- 2) Les Copropriétaires immatriculée au registre du commerce sous le numéro U07293434 ayant son siège social au 40 rue Jean Jaurès, 78190 TRAPPES. Se déclarant propriétaire de la parcelle cadastrée section BD n° 184. Sises 40 rue Jean Jaurès, 78190 TRAPPES
Regroupant :
 - L'Indivisor

Société de Géomètres-Experts et maîtres d'œuvre VRD

63 avenue de la République
78540 NEAUPHLE-LE-CHÂTEAU *
Tél. 01 34 89 00 78
Fax. 01 34 89 63 73
neauphle@foncier-experts.com

6 rue Jean-Pierre Timbaud
Montigny-Le Bretonneux
78180 SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES
Tél. 01 30 64 01 41 Fax. 01 30 64 01 68
saintquentin@foncier-experts.com

125 Petite Rue St-Mathieu
78550 HOUDAN
Tél. 01 30 59 62 35
Fax. 01 30 88 10 48
houdan@foncier-experts.com

62 rue de Rambouillet
78460 CHEVREUSE
Tél. 01 30 52 42 50
Fax. 01 30 52 32 42
chevreuse@foncier-experts.com

6 rue de Bièvres
91400 SACLAY **
Tél. 01 60 14 69 03
saclay@foncier-experts.com

www.foncier-experts.com • SARL au capital de 120 000 € - RCS Versailles 487 742 987 - SIRET 487 742 987 000 77 - APE 7112A - TVA intracommunitaire FR15 487 742 987 - *siège social **permanent

© AVOVENTES.FR

3) Indivisio

Se déclarant propriétaires de la parcelle cadastrée section BD n° 14, sise 36, rue Jean Jaurès, 78190 TRAPPES

Regroupant :

© AVOVENTES.FR

L'identité précise et les coordonnées des intervenants sont consignées sur un document à part et conservées par FONCIER-EXPERTS.

Article 2 : Objet de l'opération

La présente opération de bornage et de reconnaissance de limites a pour objet de reconnaître, définir et fixer d'un commun accord et de manière définitive les limites séparatives communes et(ou) les points de limites communs entre :

Les parcelles cadastrées :

Commune de TRAPPES

Section	Numéro	Lieu-dit ou adresse	Observations
BD	12	38, Jean Jaurès	
BD	13	34, Jean Jaurès	

et la parcelle cadastrée :

Commune de TRAPPES

Section	Numéro	Lieu-dit ou adresse	Observations
BD	203	40, Jean Jaurès	
BD	184	40, Jean Jaurès	
BD	14	36, Jean Jaurès	

➤ Chapitre II : Partie non normalisée - expertise

02

10

NG

Société de Géomètres-Experts et maîtres d'œuvre VRD

63 avenue de la République
78640 NEAUPHLE-LE-CHÂTEAU *
Tél. 01 34 89 00 78
Fax. 01 34 89 63 73
neauphle@foncier-experts.com

6 rue Jean-Pierre Timbaud
Montigny-le Bretonneux
78180 SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES
Tél. 01 30 64 01 41 Fax. 01 30 64 01 56
saintquentin@foncier-experts.com

125 Petite Rue St-Mathieu
78550 HOUDAN
Tél. 01 30 59 62 35
Fax. 01 30 66 10 46
houdan@foncier-experts.com

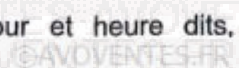
62 rue de Rambouillet
78460 CHEVREUSE
Tél. 01 30 62 42 50
Fax. 01 30 52 32 42
chevreuse@foncier-experts.com

6 rue de Bièvres
91400 SACLAY **
Tél. 01 60 14 89 03
saclay@foncier-experts.com

www.foncier-experts.com - SARL au capital de 120 000 € - RCS Versailles 467 742 967 - SIRET 467 742 967 000 77 - APE 7112A - TVA Intracommunautaire FR15 467 742 967 - *siège social **péninsule

Article 3 : Débat contradictoire

Le débat contradictoire a eu lieu le 24/05/2019 à 10h00, ont été convoqués par lettre simple l'ensemble des propriétaires listés ci-dessus.

Au jour et heure dits,  directeur technique, (dûment mandaté par  géomètre-expert au sein de la société FONCIER-EXPERTS), a procédé à l'organisation du débat contradictoire en présence des personnes dont les noms sont cochés sur la feuille de présence ci-annexée.

Article 4 : Documents analysés pour la définition des limites

Les documents présentés aux parties:

- Le plan établi par Foncier-Experts après relevé des lieux,
- Fichiers numériques du Cadastre de la section BD sur la commune de Trappes,
- Etat Parcellaire comprenant des cotations dressé en 1980 par le cabinet LEVESQUE, géomètre expert à Versailles.
- L'extrait cadastral de l'ancienne section H dite du village datant de 1812.
- L'extrait cadastral de l'ancienne section H datant de 1971.
- L'extrait cadastral de l'ancienne section H datant de 1981.
- L'extrait cadastral de la section BD datant de 1994.
- Plan de division dressé le 11/01/2006 par la SCP Nicolas, géomètre expert à Saint Quentin en Yvelines, concernant les parcelles BD n° 184 et 203. Et son DA 1538D vérifié et numéroté le 18/01/2006.
- Le plan de Copropriété dressé le 12/02/2007 par l'ATGT, géomètre à Rambouillet et concernant la parcelle BD n° 14.
- Plan de division dressé le 18/12/2019 par  géomètre expert à Elancourt. Et son DA n° 1673N vérifié et numéroté le 11/12/2012.
- Les recherches effectuées n'ont pas permis de recueillir d'autres éléments.

Les documents présentés par les parties :

- Actes du 4 juin 2002 Maître Michel BARBIER notaire à Trir de Bretagne 22530 pour la parcelle BD n° 14, donation et vente  RAS
- Plan mise en copropriété 2 lots sur la parcelle BD n° 14 cabinet ATGT dossier 71120 date du 12/02/2007  RAS

Les parties signataires ont pris connaissance de ces documents sur lesquels elles ont pu exprimer librement leurs observations.

Société de Géomètres-Experts et maîtres d'œuvre VRD

63 avenue de la République
78640 NEAUPHLE-LE-CHÂTEAU *
Tél. 01 34 89 00 78
Fax. 01 34 89 63 73
neauphle@foncier-experts.com

6 rue Jean-Pierre Timbaud
Montigny-le Bretonneux
78180 SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES
Tél. 01 30 84 01 41 Fax. 01 30 84 01 58
saintquentin@foncier-experts.com

125 Petite Rue St-Mathieu
78550 HOUDAN
Tél. 01 30 59 62 95
Fax. 01 30 88 10 48
houdan@foncier-experts.com

62 rue de Rambouillet
78460 CHEVREUSE
Tél. 01 30 62 42 50
Fax. 01 30 62 32 42
chevreuse@foncier-experts.com

6 rue de Bièvres
91400 SACLAY **
Tél. 01 60 14 69 03
saclay@foncier-experts.com

www.foncier-experts.com - SARL au capital de 120 000 €. RCS Versailles 487 742 987 - GIRET 487 742 987 000 77 - APE 7112A - TVA Intracommunautaire FR15 487 742 987 - *siège social **permanence

Les dires des parties repris ci-dessous :

... nous indique que le mur situé entre les bornes E et F est
privatif à la parcelle BD n°14, la propriété.

... nous indique que le muret situé entre les bornes A et B est
privatif à la parcelle BD n°203, la propriété, et que le bâtiment "remise" situé entre les
bornes B et C se situe sur la limite de propriété.

Article 5 : Définition des limites de propriétés

A l'issue du débat contradictoire et de l'analyse des éléments suivants :

- des titres de propriétés communiqués,
- des documents cités ci-dessus,
- des signes de possession constatés,
- des usages locaux

Les parties présentes reconnaissent comme réelles et définitives les limites de propriété
objet du présent procès-verbal de bornage ainsi fixées :

- du point A au point B, par une ligne droite de 5.94 m de longueur, représentant un
muret présumé privatif à la parcelle BD n° 203 ; Le point A correspond au nu du mur
dans le prolongement du muret présumé privatif à la parcelle BD n° 203 et le point B
correspond à l'angle de mur de la remise.
- du point B au point C, par une ligne droite de 11.98m de longueur, représentant le nu
du mur de la remise ; Le point B correspond à l'angle de mur de la remise et le point C
correspond à l'angle du mur comprenant des pavés de verre.
- du point C au point D, par une ligne droite de 3.69m de longueur, représentant le nu du
mur de la remise ; Le point C correspond à l'angle du mur comprenant des pavés de
verre.
- Du point E au point F, par une ligne droite de 5.92m de longueur, représentant le nu du
mur présumé privatif à la parcelle BD n° 14 ; Le point E correspond à la séparation
entre le mur privatif à la parcelle BD n° 14 et la maison privative à la parcelle n° 12 et

Société de Géomètres-Experts et maîtres d'œuvre VRD

63 avenue de la République
78640 NEAUPHLE-LE-CHÂTEAU *
Tél. 01 34 89 00 78
Fax. 01 34 89 83 73
neauphle@foncier-experts.com

6 rue Jean-Pierre Timbaud
Montigny-Le Bretonneux
78180 SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES
Tél. 01 30 64 01 41 Fax. 01 30 64 01 58
saintquantin@foncier-experts.com

125 Petite Rue St-Mathieu
78550 HOU DAN
Tél. 01 30 59 62 35
Fax. 01 30 88 10 48
houdan@foncier-experts.com

62 rue de Rambouillet
78460 CHEVREUSE
Tél. 01 30 62 42 50
Fax. 01 30 52 32 42
chevreuse@foncier-experts.com

6 rue de Blères
91400 SACLAY **
Tél. 01 60 14 89 03
saclay@foncier-experts.com

www.foncier-experts.com - SARL au capital de 120 000 € - RCS Versailles 487 742 887 - SIRET 487 742 887 000 77 - APE 7112A - TVA intracommunautaire FR15 487 742 887 - *siège social **permanence

le point F correspond à l'angle du mur privatif à la parcelle BD n° 14.

Le plan joint permet de repérer sans ambiguïté la position des limites et des sommets définis par le présent procès-verbal.

Article 6 : Absence

Les propriétaires absents sont invités à se prononcer sur les limites proposées les concernant, les documents et les éléments visés à l'article 4 ayant été mis à leur disposition. Les limites et les points proposés ne deviendront définitifs qu'après ratification du présent procès-verbal par les propriétaires concernés ou leurs représentants dûment habilités.

Article 7 : Défaut d'accord amiable

A défaut de ratification expresse par les parties, il sera dressé un procès-verbal de carence mentionnant clairement les raisons qui ont empêché la reconnaissance et le bornage de la ou des limites et/ou des points de limites proposés à l'issue du débat contradictoire et définis au présent procès-verbal. Ce ou ces procès-verbaux de carence seront diffusés à l'ensemble des parties concernées. Ils pourront permettre à la partie la plus diligente d'engager la procédure judiciaire adaptée pour voir statuer sur la(les) limite(s) visée(s).

Article 8 : Rétablissement des bornes ou repères

Les bornes ou repères, définissant les limites de propriété objet du présent procès-verbal, qui viendraient à disparaître devront être remises en place par un géomètre-expert.

Le géomètre-expert, missionné à cet effet, procèdera au rétablissement desdites bornes ou repères après en avoir informé les propriétaires concernés, et en dressera constat.

Ce constat devra relater le déroulement des opérations et les modalités techniques adoptées en référence au présent document.

A l'occasion de cette mission, et uniquement sur demande express des parties, le géomètre-expert pourra être amené à vérifier la position des autres bornes participant à la définition des limites de propriété objet du présent procès-verbal.

Article 9 : Clauses Générales

Il est rappelé que le procès-verbal de bornage dressé par un géomètre-expert et signé par toutes les parties, fixe pour l'avenir les limites des propriétés et vaut titre. Le procès-verbal de bornage fait loi entre les signataires mais aussi entre les acquéreurs et successeurs qui sont de droit subrogés dans les actions par leurs auteurs.

Aucun nouveau bornage ne peut être réalisé, dès lors que le plan et le procès-verbal antérieurs ayant reçu le consentement des parties permettent de reconstituer sans ambiguïté la position de la limite.

Par conséquent, les parties soussignées déclarent solennellement qu'à leur connaissance il n'existe aucune clause, définition de limite, ou condition contraire aux présentes pouvant être contenues dans tout acte, plan, ou procès-verbal de bornage antérieur ou tout autre

Société de Géomètres-Experts et maîtres d'œuvre VRD

63 avenue de la République
78640 NEAUPHLE-LE-CHÂTEAU *
Tél. 01 34 89 00 78
Fax. 01 34 89 03 73
neauphle@foncier-experts.com

6 rue Jean-Pierre Timbaud
Monigny-le-Bretonneux
78180 SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES
Tél. 01 30 64 01 41 Fax. 01 30 64 01 58
saintquentin@foncier-experts.com

125 Petite Rue St-Mathieu
78550 HOUDAN
Tél. 01 30 59 82 35
Fax. 01 30 88 10 46
houdan@foncier-experts.com

62 rue de Rambouillet
78460 CHEVREUSE
Tél. 01 30 52 42 50
Fax. 01 30 52 32 42
chevreuse@foncier-experts.com

6 rue de Blèvres
91400 SACLAY **
Tél. 01 60 14 69 03
saclay@foncier-experts.com

www.foncier-experts.com - SARL au capital de 120 000 € - RCS Versailles 487 742 967 - SIRET 487 742 967 000 77 - APE 7112A - TVA Intracommunautaire FR15 487 742 967 - *siège social **permanence

document. Elles déclarent également qu'il n'existe, à ce jour, à leur connaissance, aucune autre borne ou signe matériel concernant les limites présentement définies.

Les parties signataires affirment, sous leur entière responsabilité, être propriétaires des terrains objets du présent procès-verbal ou avoir reçu mandat d'approuver les présentes en lieu et place de tous les ayants droit qu'elles disent représenter.

Les parties ont pris connaissance de l'enregistrement du présent procès-verbal dans le portail GEOFONCIER, mis en place par l'Ordre des Géomètres-Experts, suivant les dispositions du décret n°96-478 du 31 mai 1996 organisant la profession de Géomètre-Expert. Conformément à l'article 52 dudit décret, ces documents seront communiqués à tout géomètre-expert qui en ferait la demande.

En référence aux articles L115-4 et L115-5 du Code de l'urbanisme, en cas de vente ou de cession de l'une des propriétés objet des présentes, son propriétaire devra faire mentionner, dans l'acte, par le notaire, l'existence du présent document.

Les parties confient l'exemplaire original au Géomètre-Expert soussigné qui s'oblige à le conserver et à en délivrer copie aux intéressés. Les parties donnent leur accord pour que le Géomètre-Expert puisse procéder ou faire procéder au dépôt dématérialisé du procès-verbal et du plan de bornage, aux fins de conservation ou d'archivage.

Les frais et honoraires relatifs aux opérations de bornage et d'établissement du présent procès-verbal seront supportés par le demandeur.

Les signataires déclarent accepter les conditions du présent procès-verbal en toutes ses dispositions.

ACCORDS DES PARTIES :

Accords des parties recueillis par le géomètre-expert soussigné :

NOM	Signature
COMMUNE DE TRAPPES (Pour les parcelles BD n° 12 et 13)	
(Pour les parcelles BD n° 203 et 184)	

Société de Géomètres-Experts et maîtres d'œuvre VRD

63 avenue de la République
78640 NEAUPHLE-LE-CHÂTEAU *
Tél. 01 34 89 00 78
Fax. 01 34 89 63 73
neauphle@foncier-experts.com

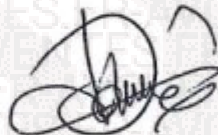
6 rue Jean-Pierre Timbaud
Montigny-Le-Bretonneux
78180 SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES
Tél. 01 30 64 01 41 Fax. 01 30 64 01 66
saintquentin@foncier-experts.com

125 Petite Rue St-Mathieu
78550 HOUDAN
Tél. 01 30 69 62 35
Fax. 01 30 68 10 46
houdan@foncier-experts.com

62 rue de Rambouillet
78460 CHEVREUSE
Tél. 01 30 52 42 50
Fax. 01 30 52 32 42
chevreuse@foncier-experts.com

6 rue de Bièvres
91400 SACLAY **
Tél. 01 60 14 69 03
saclay@foncier-experts.com

www.foncier-experts.com - SARL au capital de 120 000 € - RCS Versailles 487 742 607 - SIRET 487 742 987 000 77 - APE 7112A - TVA Intracommunautaire FR15 487 742 967 - *siège social **permanence

© AVOVENTES.FR (Pour les parcelles BD n° 203 et 184)	
© AVOVENTES.FR (Pour les parcelles BD n° 203 et 184)	
© AVOVENTES.FR (Pour les parcelles BD n° 203 et 184)	
© AVOVENTES.FR (Pour la parcelle BD n° 184)	
© AVOVENTES.FR (Pour la parcelle BD n° 184)	
© AVOVENTES.FR (Pour la parcelle BD n° 14)	
© AVOVENTES.FR (Pour la parcelle BD n° 14)	

Société de Géomètres-Experts et maîtres d'œuvre VRD

63 avenue de la République
78640 NEAUPHLE-LE-CHÂTEAU *
Tél. 01 34 89 00 78
Fax. 01 34 89 63 73
neauphle@foncier-experts.com

6 rue Jean-Pierre Timbaud
Montigny-Le Bretonneux
78160 SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES
Tél. 01 30 64 01 41 Fax. 01 30 64 01 56
saintquentin@foncier-experts.com

125 Petite Rue St-Mathieul
78550 HOUDAN
Tél. 01 30 69 62 35
Fax. 01 30 68 10 46
houdan@foncier-experts.com

62 rue de Rambouillet
78460 CHEVREUSE
Tél. 01 30 62 42 50
Fax. 01 30 62 32 42
chevreuse@foncier-experts.com

6 rue de Bièvres
91400 SACLAY **
Tél. 01 60 14 69 03
saclay@foncier-experts.com

www.foncier-experts.com • SARL au capital de 120 000 € • RCS Versailles 407 742 967 • SIRET 407 742 967 000 77 • APE 7112A • TVA Intracommunautaire FR15 407 742 967 • *siège social **pénitence

Le Géomètre-Expert soussigné auteur des présentes

[Signature]

FONCIER - EXPERTS
6 rue J.-P. Timbaud
Montigny-le-Bretonneux
78180 SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES
Tél. 01 30 64 01 41
Fax 01 30 64 01 56
saintquentin@foncier-experts.com

Le directeur technique,

[Signature]

FONCIER - EXPERTS
6 rue J.-P. Timbaud
Montigny-le-Bretonneux
78180 SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES
Tél. 01 30 64 01 41
Fax 01 30 64 01 56
saintquentin@foncier-experts.com

Société de Géomètres-Experts et maîtres d'œuvre VRD

63 avenue de la République
78640 NEAUPHLE-LE-CHÂTEAU *
Tél. 01 34 89 00 78
Fax. 01 34 89 63 73
neauphle@foncier-experts.com

6 rue Jean-Pierre Timbaud
Montigny-le-Bretonneux
78180 SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES
Tél. 01 30 64 01 41 Fax. 01 30 64 01 56
saintquentin@foncier-experts.com

125 Petite Rue St-Mathieu
78550 HOUDAN
Tél. 01 30 59 62 35
Fax. 01 30 88 10 48
houdan@foncier-experts.com

62 rue de Rambouillet
78460 CHEVREUSE
Tél. 01 30 52 42 50
Fax. 01 30 52 32 42
chevreuse@foncier-experts.com

6 rue de Bièvres
91400 SACLAY **
Tél. 01 60 14 69 03
saclay@foncier-experts.com

www.foncier-experts.com - SARL au capital de 120 000 € - RCS Versailles 487 742 907 - SIRET 487 742 907 000 77 - APE 7112A - TVA intracommunautaire FR15 487 742 907 - *siège social **permanence

DEPARTEMENT DES YVELINES

Commune de TRAPPES

Rue 38, rue Jean Jaurès

Section BD n° 12, 13
appartenant à la Commune de Trappes



Plan de Bornage

Echelle : 1/200

NOTA :

Plan établi suivant l'état des lieux.

Le système planimétrique "X,Y" est rattaché au système RGF93-CC49 par méthode GPS temps réel. La précision du rattachement est de +/- 3 cm.

Limite à borner

Application cadastrale

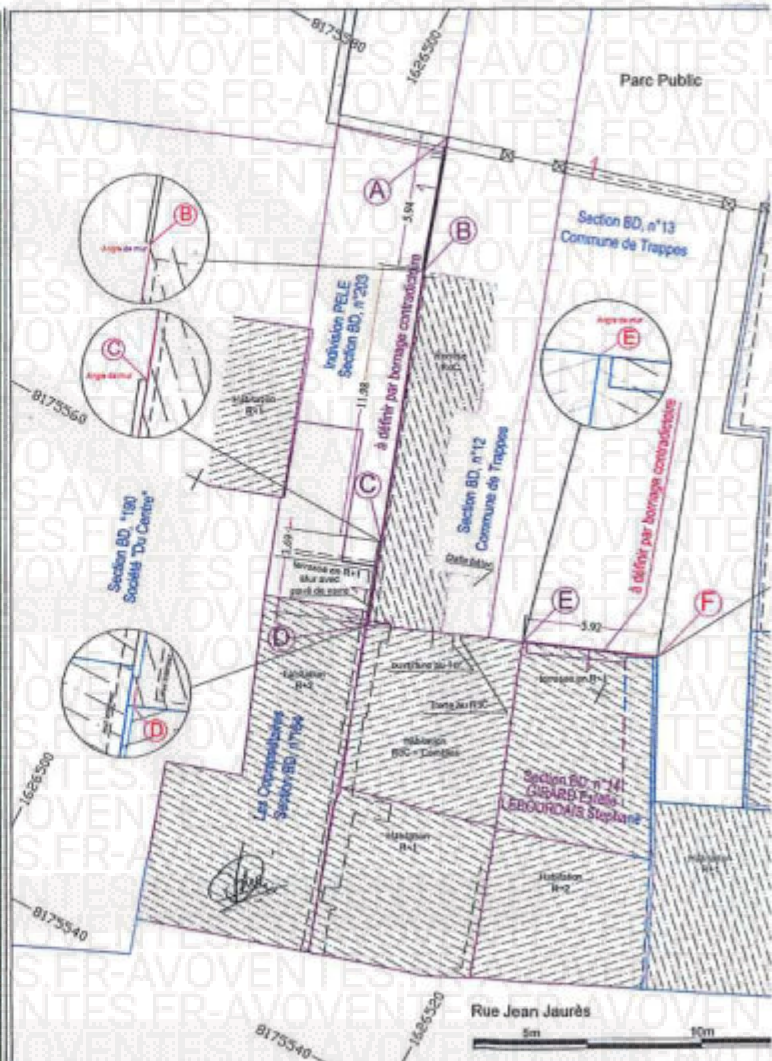


Société de Géomètres - Experts maitres d'œuvre VRD

5 avenue de la République 95400 Nanterre-le-Mont Tél : 01 34 39 00 79 Fax : 01 34 39 00 75 foncier-experts.com	8 rue Jean Pierre Fontaine 78180 St Quentin en Yvelines Moulin de la Chapelle Tél : 01 30 58 01 41 - 01 30 58 01 42 fax : 01 30 58 01 43 foncier@foncier-experts.com	125 Patisserie Saint-Martin 78250 Plouffe Tél : 01 30 58 02 85 Fax : 01 30 58 02 86 foncier@foncier-experts.com	62 rue de la République 78180 Chevroux Tél : 01 30 58 02 50 Fax : 01 30 58 02 51 foncier@foncier-experts.com	8 rue de la Chapelle 91430 Sully Tél : 01 30 14 99 09 foncier@foncier-experts.com
--	---	---	--	--

Dossier n° 125902

Plan établi le 14-05-2019
Dernière version :
Planimétrie : RGF93-CC49
Altimétrie :
Dessinateur : G.D.



DEPARTEMENT DES YVELINES

Commune de TRAPPES

Rue 38, rue Jean Jaurès

Section BD n° 12, 13
appartenant à la Commune de Trappes



Plan de Bornage

Echelle : 1/200

État des lieux.

étrique "X,Y" est rattaché au système RGF93-CC49
temps réel, la précision du rattachement est de +/- 3 cm.

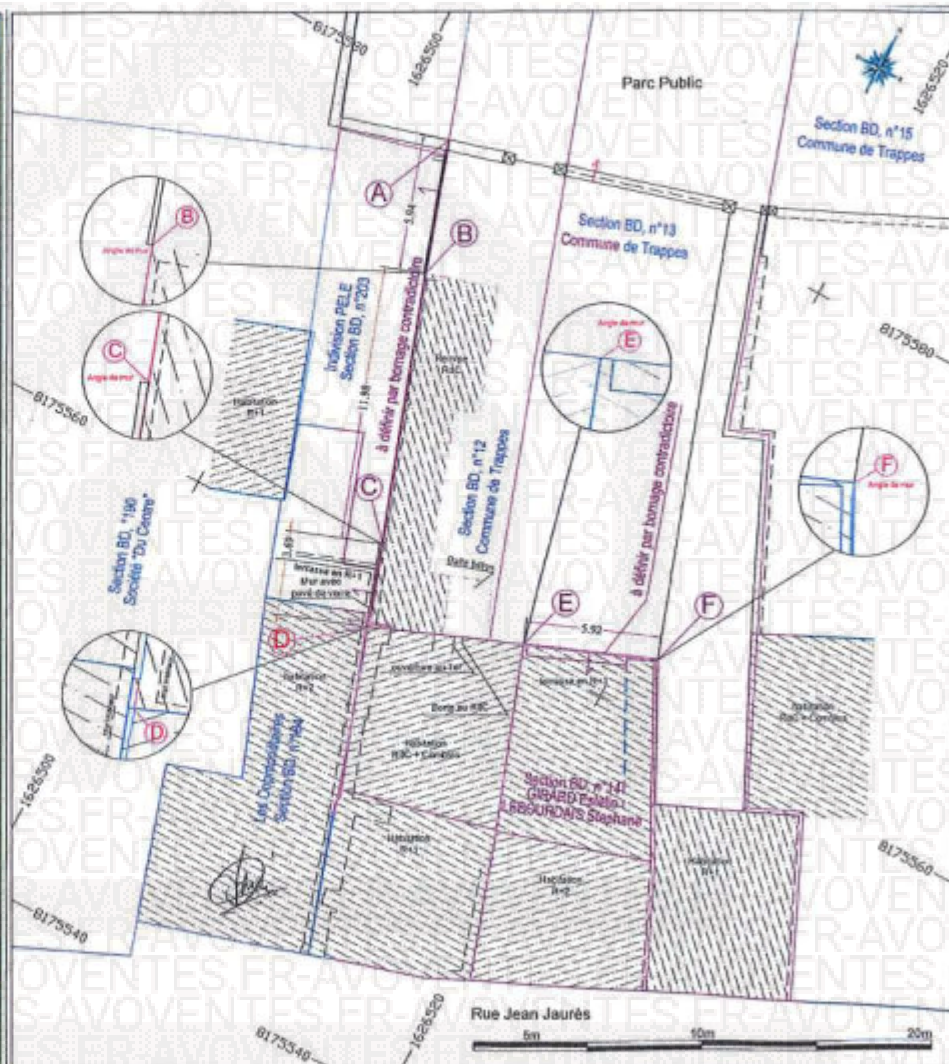
imée à borner

pplication cadastrale



ls
res - Experts maitres d'œuvre VRD
Dossier N° : 525902
Plan établi le : 24/05/2018
Carré version :
Plan version : RGF93 - CC49
Auteurs :
Consignes : GLO

Entreprise	Adresse	Téléphone	Mail
LES EXPERTS	228 Route de la Vallée 78150 Mantes-la-Jolie	Tel : 01 30 69 82 00	les.experts@orange.fr
LES EXPERTS	62 rue de la République 78150 Mantes-la-Jolie	Tel : 01 30 69 82 00	les.experts@orange.fr
LES EXPERTS	5 rue de la République 91400 Gâtigny	Tel : 01 62 14 59 02	les.experts@orange.fr



Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble
40 RUE JEAN JAURES
78190 TRAPPES

➤ Procès-Verbal de l'Assemblée générale ordinaire ◀ Du 16/12/2019

L'an deux mille-dix-neuf, le seize décembre à onze heures

Les copropriétaires de l'immeuble sis :

40 RUE JEAN JAURES

78190 TRAPPES

se sont réunis CHEZ FONCIA GENIEZ
27 RUE DU PETIT PONT
78310 MAUREPAS

sur convocation régulière qui leur a été adressée par le Syndic.

Il est constaté, à l'examen de la feuille de présence, dûment émargée par chaque copropriétaire en entrant en séance, que 2 copropriétaires représentant 320 voix sur 1000 voix constituant le Syndicat des Copropriétaires, sont présents ou représentés.

Sont arrivés en cours d'assemblée: les personnes dont les noms suivent :

Ont été reçus par le syndic sans indication du nom du mandataire et distribués par le président du conseil syndical / président de séance conformément à l'article 15-1 du décret du 17 mars 1967 les mandats des copropriétaires suivants :

déoulant de la feuille de présence émargée et signée par les membres du bureau.

FONCIA GENIEZ
S.A.S. AU CAPITAL DE 600 000 €
27, rue du Petit Pont - CS 20534
78314 MAUREPAS CEDEX
RCS VERSAILLES B 549 705 457
Tél. : 01.30.05.06.00 - Fax : 01.30.05.30.98

ORDRE DU JOUR

Le Président rappelle l'ordre du jour :

- 1. ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE**
- 2. ELECTION DU SCRUTATEUR**
- 3. ELECTION D'UN SECRETAIRE**
- 4. COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SUR SES MISSIONS ET AVIS RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE**
- 5. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE**
- 6. QUITUS AU SYNDIC**
- 7. DESIGNATION DU SYNDIC**
- 8. DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL**
 - 8.1 Candidature de**
 - 8.2 Candidature de**
- 9. MODALITES DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL**
- 10. AJUSTEMENT DU BUDGET POUR L'EXERCICE DU 01/07/2019 AU 30/06/2020**
- 11. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/07/2020 AU 30/06/2021**
- 12. DETERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/07/2020 AU 30/06/2021**
- 13. REALISATION D'UN DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL**
- 14. ADOPTION DU PLAN DE BORNAGE SELON COURRIER DE FONCIER EXPERTS AGISSANT POUR LE COMPTE DE LA COMMUNE DE TRAPPES**
- 15. ACCEPTATION DU TRANSFERT DEFINITIF DES COLONNES MONTANTES ELECTRIQUES AU RESEAU PUBLIC DE DISTRIBUTION D'ELECTRICITE**

16. AUTORISATION PERMANENTE ACCORDEE A LA POLICE ET A LA GENDARMERIE DE PENETRER DANS LES PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE

17. OPTION 24/7

18. INFORMATION : Envoi dématérialisé des convocations et procès verbaux d'Assemblées Générales:

RÉSOLUTIONS

A l'issue des débats, les résolutions suivantes sont mises aux voix.

1. ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

Majorité nécessaire : Article 24

est élu président de séance.

POUR : 320 sur 320 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 320 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

2 copropriétaires totalisent 320 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS
ET REPRESENTES.**

2. ELECTION DU SCRUTATEUR

Majorité nécessaire : Article 24

est élu scrutateur.

POUR : 320 sur 320 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 320 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

2 copropriétaires totalisent 320 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS
ET REPRESENTES.**

3. ELECTION D'UN SECRETAIRE

Majorité nécessaire : Article 24

représentant le cabinet FONCIA GENIEZ, est élue secrétaire.

POUR : 320 sur 320 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 320 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

2 copropriétaires totalisent 320 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS
ET REPRESENTES.**

4. COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SUR SES MISSIONS ET AVIS RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

Majorité nécessaire : Sans Vote

L'Assemblée Générale prend acte du rapport du conseil syndical.
Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote.

5. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE

Majorité nécessaire : Article 24

Pièces annexes :

- L'état financier après répartition, au 30/06/2019 (annexe 1),
- Le compte de gestion général de l'exercice clos réalisé du 01/07/2018 au 30/06/2019, comprenant :
 - Annexe 2 : les charges et produits de l'exercice par nature,
 - Annexe 3 : les opérations courantes par clés de répartition,
 - Annexe 4 : les travaux et opérations exceptionnelles, votés, clôturés,
 - Annexe 5 : les travaux et opérations exceptionnelles, votés, non clôturés, par clés de répartition
- La liste des copropriétaires débiteurs et créditeurs,
- La répartition individuelle transmise préalablement à la présente assemblée générale par courrier séparé,

Modalités de vérification des pièces justificatives des charges :

Les comptes de l'exercice peuvent être vérifiés par tout copropriétaire, le 6^{ème} jour ouvré qui précède l'assemblée générale ou sur rendez-vous au bureau du syndic.

Projet de résolution :

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/07/2018 au 30/06/2019.

POUR : 320 sur 320 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 320 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

2 copropriétaires totalisent 320 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS
ET REPRESENTES.**

6. QUITUS AU SYNDIC

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale donne quitus au syndic de sa gestion pour la période écoulée.

POUR : 320 sur 320 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 320 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

2 copropriétaires totalisent 320 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

7. DESIGNATION DU SYNDIC

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Pièce Jointe : Contrat de syndic « type ALUR »

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale désigne FONCIA GENIEZ, dont le siège social est 27 RUE DU PETIT PONT - 78310 MAUREPAS en qualité de syndic, selon contrat joint à la convocation, à compter du 16/12/2019 jusqu'au 31/03/2021.

L'Assemblée mandate le Président de séance pour signer le contrat de syndic.

POUR : 1000 sur 1000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 1000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

4 copropriétaires totalisent 1000 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.

8. DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

8.1 Candidature d (2 fils)

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

POUR : 1000 sur 1000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 1000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

4 copropriétaires totalisent 1000 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.

8.2 Candidature :

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

POUR : 1000 sur 1000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 1000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

4 copropriétaires totalisent 1000 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.

9. MODALITES DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL

Majorité nécessaire : Article 25

Projet de résolution :

(Hors application de l'article 18, 3^{ème} alinéa, en cas d'urgence)

L'Assemblée Générale fixe à 500 euros TTC le montant des marchés et contrats à partir duquel le Conseil Syndical est consulté.

POUR : 1000 sur 1000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 1000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

4 copropriétaires totalisent 1000 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.

10. AJUSTEMENT DU BUDGET POUR L'EXERCICE DU 01/07/2019 AU 30/06/2020

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 9420 euros.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du ¼ du budget voté, le 1er jour de chaque trimestre.

Rappel :

Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1^{ers} janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

POUR : 320 sur 320 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 320 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

2 copropriétaires totalisent 320 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ DES PRÉSENTS
ET REPRÉSENTÉS.**

11. VOTE DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/07/2020 AU 30/06/2021

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 9 605 euros.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du ¼ du budget voté,
le 1er jour de chaque trimestre.

Rappel :

Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provisions émis par le syndic pour
faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont
exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1^{ers} janvier, avril, juillet et octobre
(Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

POUR : 320 sur 320 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 320 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

2 copropriétaires totalisent 320 tantièmes au moment du vote.

**CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A L'UNANIMITÉ DES PRÉSENTS
ET REPRÉSENTÉS.**

12. DÉTERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/07/2020 AU 30/06/2021

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Préambule :

Dans tous les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation construits depuis plus de
5 ans, un fonds de travaux est constitué en application de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet
1965.

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire qui ne peut être inférieure à 5 %
du montant du budget prévisionnel.

Les cotisations au fonds travaux seront versées sur un compte séparé rémunéré au nom du
syndicat. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat.

Les sommes versées sur le fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises
au syndicat des copropriétaires. En cas de vente d'un lot, elles ne sont pas remboursées au
vendeur.

Projet de résolution :

L'assemblée générale fixe le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux pour l'exercice du 01/07/2020 au 30/06/2021 à% du montant du budget prévisionnel.

Elle autorise le syndic à appeler ¼ de ce montant le premier jour de chaque trimestre, selon la clef « charges communes générales ».

En cas d'ajustement du budget prévisionnel, le montant de la cotisation annuelle sera ajusté dans la même proportion

POUR : 0 sur 1000 tantièmes.

CONTRE : 320 sur 1000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

2 copropriétaires totalisent 320 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST REJETEE A L'UNANIMITE.

13. REALISATION D'UN DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL

Majorité nécessaire : Article 24

Préambule :

Créé par la loi ALUR, l'article L731-1 du code de la construction et de l'habitation dispose :
« Afin d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et, le cas échéant, aux fins d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux, l'assemblée générale des copropriétaires se prononce sur la question de faire réaliser par un tiers, disposant de compétences précisées par décret, un diagnostic technique global pour tout immeuble à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété.

La décision de réaliser ce diagnostic ainsi que ses modalités de réalisation sont approuvées dans les conditions de majorité de l'article 24 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

Ce diagnostic technique global comporte :

- 1° Une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble*
- 2° Un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation ;*
- 3° Une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble ;*
- 4° Un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble tel que prévu aux articles L. 134-3 ou L. 134-4-1 du présent code. L'audit énergétique prévu au même article L. 134-4-1 satisfait cette obligation.*

Il fait apparaître une évaluation sommaire du coût et une liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble, en précisant notamment ceux qui devraient être menés dans les dix prochaines années. »

L'inscription à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale est obligatoire. La réalisation du DTG est conditionnée à un vote favorable

Conditions essentielles du marché :

- Bureau VERITAS pour un montant 1500 euros TTC

Projet de résolution

L'Assemblée Générale décide de faire réaliser le Diagnostic Technique Global prévu à l'article L.731-1 du code de la construction et de l'habitation.

L'Assemblée Générale confie la réalisation du diagnostic à , ou à défaut à la personne ou bureau d'étude répondant au mieux des intérêts du syndicat des copropriétaires, pour un montant de euros TTC, incluant une présentation des résultats lors de la prochaine assemblée générale.

Le syndic est autorisé à procéder, selon la clé de répartition « charges générales » aux appels de provisions exigibles aux dates suivantes :

- Le 01/04/2020 pour 50 %.
- Le 01/07/2020 pour 50 %.

POUR : 0 sur 320 tantièmes.

CONTRE : 320 sur 320 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

2 copropriétaires totalisent 320 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST REJETEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

**14. ADOPTION DU PLAN DE BORNAGE SELON COURRIER DE FONCIER
EXPERTS AGISSANT POUR LE COMPTE DE LA COMMUNE DE TRAPPES**

Majorité nécessaire : Article 25

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, décide d'adopter le procès-verbal de bornage et de reconnaissance de limites avec la copropriété sise à Trappes (78190) cadastrée section BD184, 40 rue Jean Jaurès joints à la convocation.

L'Assemblée mandate le syndic pour signer tous les documents et tous les actes relatifs à ce bornage. Cette décision est prise sous réserves que ce plan de bornage conserve bien aux clôtures existantes .

POUR : 1000 sur 1000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 1000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

4 copropriétaires totalisent 1000 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.

15. ACCEPTATION DU TRANSFERT DEFINITIF DES COLONNES MONTANTES ELECTRIQUES AU RESEAU PUBLIC DE DISTRIBUTION D'ELECTRICITE

Majorité nécessaire : Article 24

Historique :

Au terme de l'article L346-2 du code de l'énergie, les colonnes montantes électriques mises en service avant la publication de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 appartiennent au réseau public de distribution d'électricité à l'issue d'un délai de deux ans à compter de la promulgation de la loi.

Dès à présent, le Syndicat des copropriétaires a la possibilité d'accepter de façon anticipée, dans ce même délai de deux ans, le transfert définitif des colonnes montantes électriques au réseau public de distribution d'électricité.

Ce transfert est réalisé à titre gratuit et le gestionnaire du réseau ne peut s'opposer au transfert ni exiger une contrepartie financière.

Projet de résolution :

L'assemblée générale accepte de transférer définitivement, sans attendre l'expiration du délai de deux ans à compter de la promulgation de la loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018, les colonnes montantes d'électricité au réseau public de distribution d'électricité.

Cette décision sera notifiée par le syndic au gestionnaire du réseau par lettre recommandée avec avis de réception.

POUR : 320 sur 320 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 320 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

2 copropriétaires totalisent 320 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

16. AUTORISATION PERMANENTE ACCORDEE A LA POLICE ET A LA GENDARMERIE DE PENETRER DANS LES PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale autorise de manière permanente la police nationale, la police municipale ainsi que la gendarmerie nationale, à pénétrer dans les parties communes de l'immeuble pour l'accomplissement de leur mission habituelle.

POUR : 1000 sur 1000 tantièmes.

CONTRE : 0 sur 1000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

4 copropriétaires totalisent 1000 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.

17. OPTION 24/7

Majorité nécessaire : Article 24

Historique :

Pour mettre en place une sécurité complémentaire, et prolonger le service aux copropriétaires et aux occupants de votre immeuble en dehors des heures ouvrables, votre agence FONCIA vous propose un service d'assistance 24/7 qui recouvre les prestations suivantes :

- l'accueil téléphonique dans les plages horaires durant lesquelles l'agence FONCIA est fermée, hormis les midis, soit :
 - de 18h00 à 09h00 en semaine,
 - de 17h00 ou de 18h00 les veilles de week-ends et jours fériés, à 09h00 le premier jour ouvrable suivant.
- le déclenchement de l'intervention d'une entreprise de dépannage référencée en cas de fuite ou coupure d'eau, de panne d'électricité, de sinistre de serrurerie ou de vitrerie dans les parties communes.
- l'affichage du numéro de l'assistance FONCIA 24/7 dans les parties communes de votre immeuble, et auprès du gardien le cas échéant.

Le service complémentaire porte exclusivement sur les parties communes et les équipements communs de l'immeuble.

Projet de résolution :

Après avoir pris connaissances des explications du syndic et de l'avis du conseil syndical, l'assemblée générale des copropriétaires, décide de :

- mettre en place le service d'assistance 24/7 sur les parties communes de l'immeuble en dehors des heures ouvrables de l'agence, selon convention jointe à la convocation,
- confier à FONCIA ce service d'assistance 24/7 pour un montant de euros TTC par an, soit euros par lot,
- mandater le Président de séance pour signer la convention 24/7.

POUR : 0 sur 1000 tantièmes.

CONTRE : 1000 sur 1000 tantièmes.

ABSTENTIONS : 0 tantièmes.

4 copropriétaires totalisent 1000 tantièmes au moment du vote.

CETTE RESOLUTION EST REJETEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS ET REPRESENTES.

18. INFORMATION : Envoi dématérialisé des convocations et procès verbaux d'Assemblées Générales:

Majorité nécessaire : Sans Vote

Projet de résolution :

L'envoi dématérialisé des convocations et procès-verbaux d'assemblée générale est désormais possible (décret du 21 octobre 2015).

Les avantages de cette solution sont nombreux :

Pratique : vous ne vous déplacez plus à la poste. Vous êtes averti par e-mail qu'un nouveau document est disponible dans votre espace sécurisé.

Economique : l'envoi est facturé 0.92 euro par le prestataire que nous avons sélectionné alors que le timbrage d'une convocation en recommandé papier est en moyenne proche de 6 euros. Cette économie profite directement au syndicat des copropriétaires.

Ecologique : moins de production de papier

La souscription à ce service est individuelle. **Il suffit de remplir le formulaire d'adhésion** et de le remettre au gestionnaire de l'immeuble, soit lors de l'Assemblée Générale, soit en l'adressant par lettre recommandée.

Accords recueillis lors de l'assemblée générale :

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, le président, après élargement de la feuille de présence par les membres du bureau lève la séance à 09h00.

11 h 50,

Le Président

©AVOVENTES.FR

Extrait de l'article 42 de la Loi n° 65 557 du 10 juillet 1965,

Alinéa 2 et suivants

« Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article. S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal de grande instance procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30. »



Cabinet d'Ingénierie

Date : 12/05/2014 Indice : A

DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE (D.T.A.)

Norme AFNOR - NF X46.020 de décembre 2008
Arrête du 21 décembre 2012 et arrêtes du 12 décembre 2012
Décret 2011-629 du « 3 juin 2011 »



RESIDENCE 40 JEAN JAURES REF : 612
40 rue Jean Jaurés 78190 TRAPPES
Bâtiment Parties Communes

Réalisé pour le compte de : AGENCE GENIEZ1 AV JOSEPH KESSEL 78055 SAINT QUENTIN EN YVELINES

Conclusions

- Il n'a pas été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante

Avertissements :

Avertissement 1 : La présente recherche d'amiante a été réalisée sans sondages destructifs, les matériaux à repérer sont ceux des listes A et B, ce rapport n'est pas utilisable dans le cas de travaux ou de démolition, un nouveau repérage devra être réalisé en incluant les matériaux de la liste C.

Espace Média - Le TECHNOPARC - 3, rue Gustave Eiffel - BP 90057 - 78306 POISSY cedex
Téléphone : 01 39 22 63 51 - Télécopie : 01 39 22 63 52 - E-mail : cap.ing78@gmail.com
S.A.R.L. AU CAPITAL DE 7 622,45 Euros - CODE APE 7112B - SIRET 424 023 877 00022 - RCS VERSAILLES B 424 023 877

DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE (D.T.A.)

AFFAIRE : 612
40 JEAN JAURES
BATIMENT PARTIES COMMUNES

COORDONNEES DU COMMANDITAIRE : Cabinet GENIEZ 1 AV JOSEPH Kessel 78055 st Quentin en Yvelines

REF COMMANDE : CONTRAT DU 14/10/2013

DIAGNOSTIC EFFECTUE PA

ORGANISME DE CERTIFICATION : LCERT N° CPDI 1075 - version 05 du 30/04/2013

ASSURANCES : GAN- 8.10 Rue d'Astorg - 75383 PARIS cedex 08

LABORATOIRE : ALME- 44/46 avenue Raspail - 94250 GENTILLY

DATE VISITE : 09/05/2014

ACCOMPAGNATEUR : Néant

DATE DE REDACTION DU RAPPORT : 12/05/2014

Electricité en service : Oui ☒ Non ☐

Locaux occupés : Oui ☒ Non ☐

CONCLUSIONS :

- Il n'a pas été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante

Avertissement 1 : La présente recherche d'amiante a été réalisée sans sondages destructifs, les matériaux à repérer sont ceux des listes A et B, ce rapport n'est pas utilisable dans le cas de travaux ou de démolition, un nouveau repérage devra être réalisé en incluant les matériaux de la liste C.

LISTE DES MATERIAUX CONTENANT OU SUCCEPTIBLE DE CONTENIR DE L'AMIANTE

MATERIAUX	LOCALISATION	REPERAGE	METHODE	ETAT DE CONSERVATION

SOMMAIRE

1. Conclusions

2. Déroulement de la mission

- 2.1 Documents techniques relatifs au bâtiment et aux installations
- 2.2 Locaux ou partie de locaux non visités et raisons.
- 2.3 Mode opératoire
 - 2.3.1 Analyse des risques
 - 2.3.2 Protection des tiers
 - 2.3.3 Échantillonnage
 - 2.3.4 Protection de l'opérateur de repérage
 - 2.3.5 Protection de l'environnement
 - 2.3.6 Conditionnement, transmission et analyse des échantillons
 - 2.3.6.1 Conditionnement des échantillons prélevés
 - 2.3.6.2 Transmission des échantillons prélevés
 - 2.3.6.3 Analyse des échantillons prélevés.

3. Document de repérage

- 3.0 Fiche de renseignement
- 3.1 Fiche récapitulative
- 3.2 Matériaux analyses et recommandations
- 3.3 Synthèse
- 3.4 Photosvoir Annexes
- 3.5 Résultats des analyses laboratoire
- 3.6 Synthèse des matériaux ou prélèvements amiantés
- 3.7 Critères utilisés pour la classification de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante
- 3.8 État de conservation
 - 3.8.1 État de conservation des matériaux amiantés - Liste A
 - 3.8.2 État de conservation des matériaux – Liste B

4. Conclusions et recommandations

- 4.1. Recommandations de gestion du diagnostiqueur
- 4.2 Évaluation périodique
- 4.3 Action corrective de niveau 1, remise en état limité
- 4.4. Action corrective de second niveau (AC2) concerne l'ensemble de la zone

5. ANNEXES (documents séparés)

- | | |
|----------|--|
| Annexe 1 | Composants et parties des composants à sonder – Listes A & B |
| Annexe 2 | Recommandations générales de sécurité |
| Annexe 3 | Attestation d'assurance |
| Annexe 4 | Certification |
| Annexe 5 | Attestation de compétence |
| Annexe 6 | Anciens rapports |
| Annexe 7 | Plans |

2. DEROULEMENT DE LA MISSION

2.1: Documents techniques relatifs au bâtiment et aux installations

- Consignation électrique :
- Consignation gaz :
- Consignation réseau :
- Consignation ascenseur-monte-charge :
- Plans : voir Annexes

Oui ☐ Non ☒

Oui ☐ Non ☒

Oui ☐ Non ☒

Oui ☐ Non ☒

- Rapports amiante antérieurs communiqués
- fiche travaux
- Autre :

Oui ☒ Non ☐

Oui ☐ Non ☒

2.2: Locaux ou partie de locaux non visités et raisons.

Locaux techniques

Vide sanitaire

Comble

Toiture

Motif

Oui ☐ Non ☒

Oui ☐ Non ☒

Oui ☐ Non ☒

Oui ☐ Non ☒

Clefs ☒ Matériel d'accès ☒

Il a été procédé à l'examen visuel de l'ensemble des locaux des bâtiments énumérés au chapitre 3.1

2.3: Mode opératoire.

2.3.1: Analyse des risques :

Les protections des tiers, de l'environnement et de l'opérateur de repérage pendant les opérations de prélèvements de matériaux ou produits, ont été mise en place par l'opérateur de repérage après analyse des risques, prenant en compte les éléments suivants :

- nature et état du matériau ou produit à prélever,
- occupations et activités des locaux,
- contraintes spécifiques du site.

2.3.2: Protection des tiers :

Lors des opérations de prélèvements de matériaux ou produits, les tiers et les accompagnateurs de l'opérateur de repérage ont été tenus éloignés des locaux ou de la zone de prélèvement.

OU

SANS OBJET (Nous étions seuls le jour de notre visite)

2.3.3: Échantillonnage : Néant

2.3.4: Protection de l'opérateur de repérage :

Pendant les opérations de prélèvement l'opérateur de repérage était protégé par :

- une combinaison jetable
- des gants jetables
- un masque jetable
- un masque complet à ventilation assistée

2.3.5: Protection de l'environnement (méthodologie de prélèvement) :

- humidification préalable, à l'eau, du matériau ou produit à prélever :
- prélèvement du matériau ou produit :
- aspiration pendant et après le prélèvement avec aspirateur à filtration absolue THE :
- passage d'une lingette pour nettoyer :
- humidification après coup, avec pulvérisation de surfactant, de la zone de prélèvement :
- stabilisation après coup, avec un mélange d'eau et de surfactant, de la zone de prélèvement :
- nettoyage des outils de prélèvement à l'eau (cutter, carotte, ...) :

2.3.6.1 Conditionnement des échantillons prélevés :

Les échantillons prélevés ont été conditionnés sous double sachet étanche à fermeture de type zip puis l'adresse, la localisation, le numéro de prélèvement et la date ont été inscrits sur le sachet.

2.3.6.2 Transmission des échantillons prélevés :

Les échantillons prélevés ont été expédiés, sous enveloppe à bulle, vers le laboratoire accrédité désigné en page 2 du présent rapport. Une fiche de prélèvement, identifiant chaque échantillon était jointe à l'envoi.

2.3.6.3 Analyse des échantillons prélevés :

Les échantillons prélevés ont été analysés par le laboratoire désigné en page du présent rapport qui est titulaire d'une accréditation ministérielle réglementaire.

3. FICHE DE RENSEIGNEMENT

Date du permis de construire	NC
Date de construction	NC
Nom de la résidence	40 JEAN JAURES
REF N°	612
Adresse	40 rue Jean Jaurès
Ville	78190 TRAPPES
Nombre de bâtiment	1
Nombre d'étages	R+3
Nombre de cage d'escalier	1
Caves	Non
Parking	Non
Box	Non
Pavillons	Non
Chaufferie indépendante	Non
Autres	
Détenteur du DTA	AGENCE GENIEZ
Nom	Mr GENIEZ
Fonction	Président Directeur Général
Service	Direction
Adresse complète	1 AV JOSEPH KESSEL CS 40438 Montigny le Bretonneux 78055 SAINT QUENTIN EN YVELINES
Téléphone	01 61 37 00 00

3.1 FICHE RECAPITULATIVE « ETAT DES LIEUX » (partie 1)

Résidence : 40 JEAN JAURES	Personne à contacter : Patrick ARNOULT Tél. : 01 39 22 63 51												
Symboles : Susceptible de contenir de l'amiante Contenant de l'amiante Ne contenant pas d'amiante a? A N													
DESIGNATION	FL	CL	FP	EP	REV	HD	DS	CEC	CVR	PCF	T	B	C
Extérieurs													
TOITURE													
Ardoises composites, ardoises en fibres ciment													
Plaques en fibres-ciment													
Bardeaux													
Conduits en toiture façade													
Bardages et façade													
Autres													
Intérieurs													
HALL													
Revêtement de sol Tomette													
Murs Parois Verticales Intérieures, habillages													
Plafond													
ESCALIER													
Revêtement de sol Carrelage													
Dalles de sol Couleurs :													
Murs													
Autres :													
PALIER DE DISTRIBUTION ETAGES													
Revêtement de sol Carrelage													
Dalles de sol Couleurs :													
Murs													
Plafond													
Autres :													
Autres locaux													
LOCAL VIDE ORDURES Non													
Conduits													
Revêtement de sol													
Autres													
GAINES TECHNIQUES RAS													
Fourreaux													
Autres													

LISTE A (mentionnée à l'article R 1334-20) ET LISTE B (mentionnée à l'article R 1334-21) PARTIES DES COMPOSANTS A VERIFIER OU A SONDER

FL	Flocage	CL	Calorifugeage	FP	Faux Plafond
1/ Parois verticales intérieures					
EP	Enduits projetés	REV.	Revêtements durs	HD	Habillages divers
2/ Planchers et Plafonds					
EP	Enduits projetés, pans collés	DS	Dalles de sol		
3/ Conduits, Canalisations et équipements intérieurs					
CEC	Conduits, enveloppes de calorifuge	CVR	Clapets, volets, rebouchage	PCF. VO	Portes CF, vide-ordures
4/ Eléments extérieurs					
T	Plaques, ardoises, accès Bardeaux bitumineux	B FL	Bardage, ardoises, panneaux et autres matériaux durs	C	Conduits EP, Eu et CF

3.1 FICHE RECAPITULATIVE « ETAT DES LIEUX » (partie 2)

Résidence : 40 JEAN JAURES					Personne à contacter : Patrick ARNOULT Tél. : 01 39 22 63 51									
Symboles :														
Susceptible de contenir de l'amiante										a?				
Contenant de l'amiante										A				
Ne contenant pas d'amiante										N				
DESIGNATION	FL	CL	FP	EP	REV	HD	DS	CEC	CVR	PCF	T	B	C	
Autres Locaux														
<u>LOCAL A VELOS</u>														
Dalles de sol Couleurs :														
Flocage														
Gaines														
Calorifugeage														
Autres														
<u>LOCAL POUBELLE RAS</u>														
Dalles de sol Couleurs :														
Flocage														
Gaines														
Calorifugeage														
Autres														
<u>CHAUFFERIE</u>														
Flocage														
Gaines														
Calorifugeage														
Autres														
<u>PARKING</u>														
Flocage														
Gaine														
Calorifugeage														
Descente EP														
Porte coupe-feu														
Autres														
<u>CAVE</u>														
Flocage														
Gaine														
Calorifugeage														
Autres														

LISTE A (mentionnée à l'article R 1334-20) ET LISTE B (mentionnée à l'article R 1334-21) PARTIES DES COMPOSANTS A VERIFIER OU A SONDER

FL	Flocage	CL	Calorifugeage	FP	Faux Plafond
1/ Parois verticales intérieures					
EP	Enduits projetés	REV.	Revêtements durs	HD	Habillages divers
2/ Planchers et Plafonds					
EP	Enduits projetés, pans collés	DS	Dalles de sol		
3/ Conduits, Canalisations et équipements intérieurs					
CEC	Conduits, enveloppes de calorifuge	CVR	Clapets, volets, rebouchage	PCF. VO	Portes CF, vide-ordures
4/ Éléments extérieurs					
T	Plaques, ardoises, accès Bardeaux bitumineux	B FL	Bardage, ardoises, panneaux et autres matériaux durs	C	Conduits EP, Eu et CF

3.2 MATERIAUX ANALYSES ET RECOMMANDATIONS Néant

[illegible]

PRELEVEMENTS ET RECOMMANDATIONS

EP	Évaluation périodique Ne surveiller que l'état du produit ne s'aggrave pas	AC1	Action corrective de premier niveau	AC2	Action corrective de second niveaux
PP	Prélèvements positifs	PN	Prélèvements négatifs	BEC	Bon État de conservation
END	ETAT NON DEGRADE	ED	ETAT DEGRADE	GE	GRILLE D'EVALUATION
N1 : Faire réaliser une évaluation périodique de conservation (obligation du propriétaire de faire effectuer un contrôle tous les 36 mois N2 : Faire réaliser une surveillance de niveau d'empoussièremment N3 : Faire réaliser des travaux de retrait ou de confinement dans 36 mois à compter du présent rapport					

3.3 SYNTHÈSE

La mission porte sur les listes A & B sur le repérage de l'amiante dans les éléments suivantes :

LISTE A mentionnée à l'article R. 1334-20

Composant à sonder ou à vérifier	Constatation de la présence d'amiante
Flocages	Sans objet
Calorifugeages	Sans objet
Faux plafonds	Sans objet

LISTE B mentionnée à l'article R. 1334-21

Composant de la construction	Partie du composant à vérifier ou à sonder	Constatation de la présence d'amiante
1. Parois verticales intérieures		
Murs et cloisons « en dur » et poteaux (périphériques et intérieurs)	Enduits projetés, revêtements durs (plaques menuiseries, amiante-ciment) et entourages de poteaux (carton, amiante-ciment, matériau sandwich, carton plâtre) coffrage perdu.	Sans objet
Cloisons (légères et préfabriquées), gaines et coffres	Enduits projetés, panneaux de cloisons.	Sans objet
2. Planchers et plafonds		
Plafonds, poutres et charpentes, gaines et coffres	Enduits projetés, panneaux collés ou vissés	Sans objet
Planchers	Dalles de sol	Sans objet
3. Conduits, canalisations et équipements intérieurs		
Conduits de fluides (air, eau, autres fluides ...)	Conduits, enveloppes de calorifugeages.	Sans objet
Clapets/Volets coupe-feu	Clapets, volets, rebouchage.	Sans objet
Portes coupe-feu	Joints (tresses, bandes)	Sans objet
Vide-ordures	Conduits	Sans objet
4. Éléments extérieurs		
Toitures	Plaques, ardoises, accessoires de couverture (composites, fibres ciment) bardeaux bitumineux.	Sans objet
Bardages et façades légères	Plaques, ardoises, panneaux (composites fibres ciment).	Sans objet
Conduits en toiture et façade	Conduits en amiante ciment : eaux pluviales, eaux usées, conduits de fumée.	Sans objet
Appuis de fenêtres	Éléments en fibres ciment	Sans objet

◆ Légende :

Sans objet : Élément non présent dans le bâti expertisé.

Absence : Élément présent dans le bâti mais sans matériaux susceptibles de contenir de l'amiante

Présence : Élément présent dans le bâti avec des matériaux susceptibles de contenir de l'amiante.

3.4 PHOTOS VOIR EN ANNEXE

3.5 RESULTATS DES ANALYSES LABORATOIRE

[illegible]

3.6 SYNTHESE ET HISTORIQUE DES MATERIAUX PRELEVES OU REPERES

[illegible]

3.7 Critères utilisés pour la classification de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante.

- Flochage - Calorifugeage - Faux plafond (liste A de l'Arrêté du 12 décembre 2012)

La grille d'évaluation est obligatoire en présence de flocages, calorifugeages, faux-plafonds réputés contenir de l'amiante après analyse (laboratoire) on obtiendra un classement niveau 1- 2 ou en 3,

- Niveau 1 obligation pour le propriétaire de faire effectuer un contrôle tous les 36 mois.

- Niveau 2 : Mesure d'empoussièrement à faire réaliser à réception du rapport, pour compléter la conclusion .On envisagera deux cas :

Résultat supérieur à 5f/Litre entraîne la réalisation de travaux (retrait ou en capsulage) dans un délai de 36 mois

Résultat inférieur ou égal 5 f /litre entraîne surveillance à 36 mois :

- Niveau 3 : Obligation de travaux dans les 36 mois à compter de réception du rapport.

Il conviendra de faire des travaux appropriés (encoffrement ou retrait).

Il faudra également éviter de percer ou poncer ou d'exercer toute action mécanique sur ce matériau en attendant les travaux. Des mesures conservatoires seront à faire en attendant les travaux.

- Composants de la construction (liste de l'arrêté du 12 Décembre 2012)

La grille d'évaluation est obligatoire en présence de matériaux définis dans la liste B réputés contenir de l'amiante

1) EP = Évaluation périodique

Contrôler périodiquement que l'état de dégradation des matériaux et produits concernés ne s'aggrave pas et, le cas échéant, que leur protection demeure en bon état de conservation,

2) AC1 = Action corrective de premier niveau

Rechercher les causes de la dégradation et définir les mesures correctives appropriées pour les supprimer définies à l'article 5

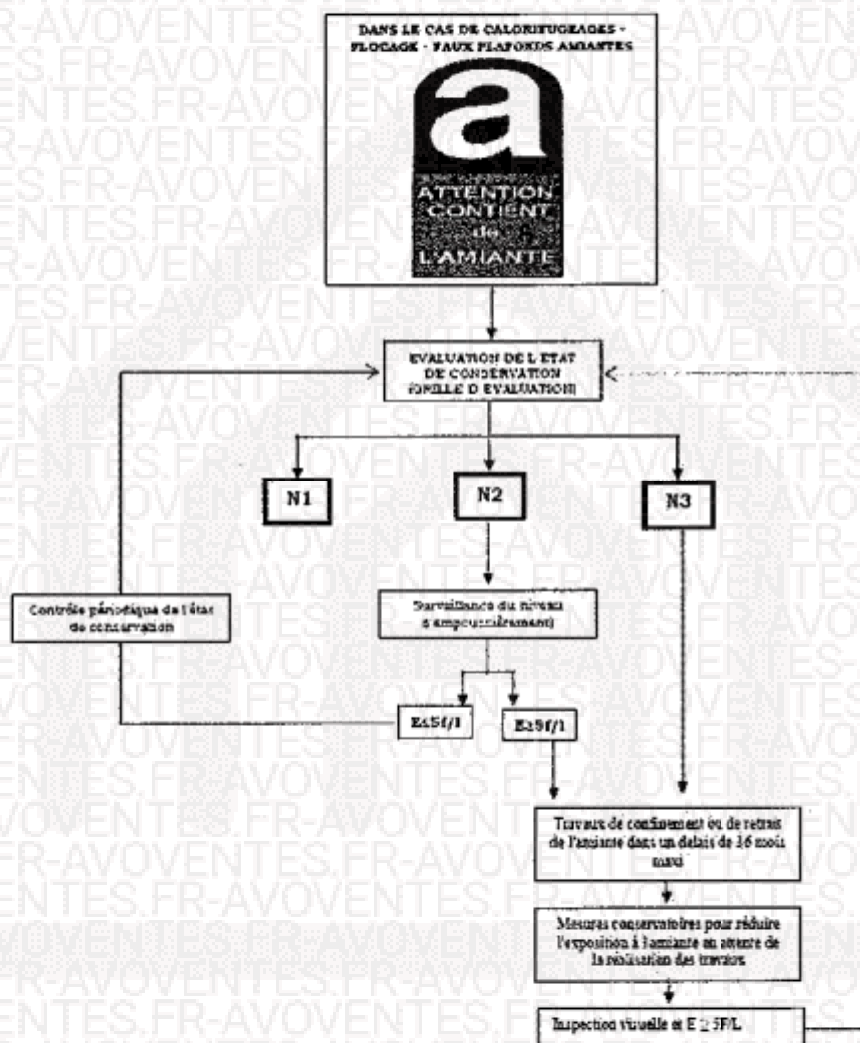
3) AC2= Action corrective de second niveau

Prendre les mesures conservatoires appropriées pour limiter les risques de dégradation et la dispersion des fibres d'amiante définies à l'article 5

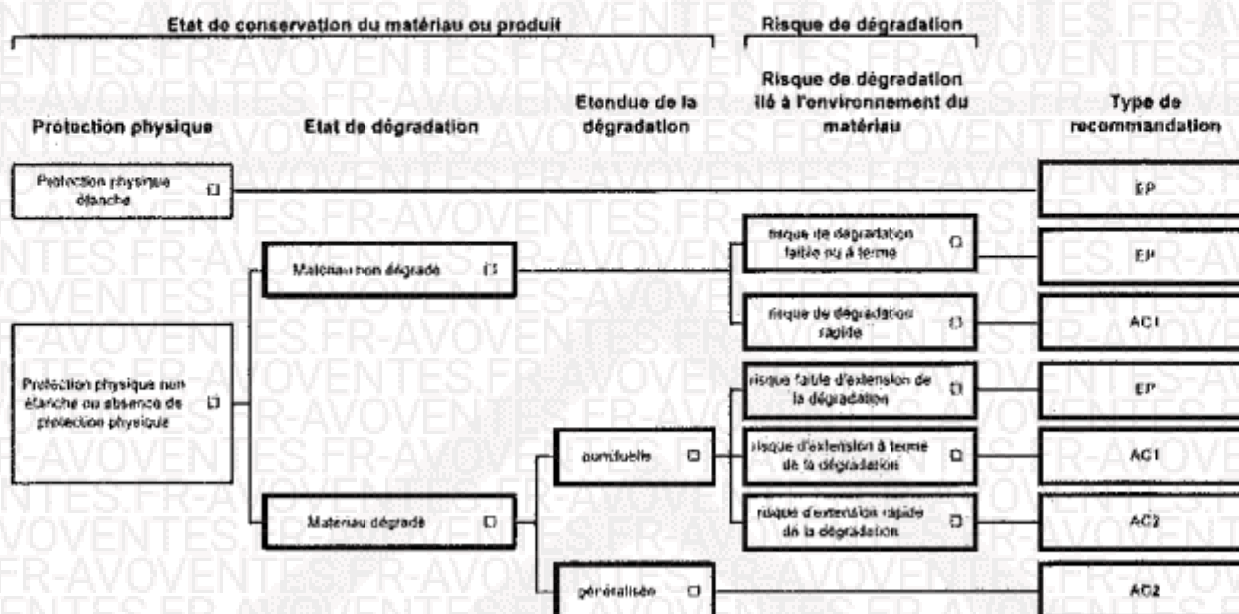
Il faudra également éviter de percer ou poncer ou d'exercer toute action mécanique sur ce matériau en attendant les travaux. Des mesures conservatoires seront à faire en attendant les travaux.

3.8 ETAT DE CONSERVATION DES MATERIAUX AMIANTES

3.8. Liste A mentionnée à l'article R-1334.20 du Code de la Santé Publique (liste décrite Annexe 1)



3.8.2 Liste B mentionnée à l'article R-1334.21 du Code de la Santé Publique suivant liste décrite en Annexe 1.



Le niveau d'empoussièrement doit être inférieur ou égal à 5 fibres / litre d'air

4. CONCLUSIONS ET RECOMMANDATIONS :

- Il n'a pas été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante

Avertissement : La présente recherche d'amiante a été réalisée sans sondages destructifs, les matériaux à repérer sont ceux des listes A et B, ce rapport n'est pas utilisable dans le cas de travaux ou de démolition, un nouveau repérage devra être réalisé en incluant les matériaux de la liste C.

4.1 RECOMMANDATIONS DE GESTION DU DIAGNOSTIQUEUR (À l'attention du propriétaire)

4.1.1 : EVALUATION MATERIAUX LISTE ANéant

4.1.2 : EVALUATION MATERIAUX LISTE BNéant

4.2 : ACTION CORRECTIVE DE NIVEAU (AC1). Remise en état limité

NON RETENUE LE JOUR DE LA VISITE

- a) Recherche des causes et les intégrer pour procéder aux mesures correctives ; (ex trafic sur dalles, frottement dalles, intempéries, entretien nettoyage violent KARCHER)
- b) Veiller à ce que les remèdes proposés n'aggravent pas les autres matériaux ; (ex supprimer la cause, interdire l'accès,
- c) Envisager une procédure interne de contrôle périodique. (Ex mesures d'empoussièrement,)

4.3 : ACTION CORRECTIVE DE SECOND NIVEAU (AC2)

NON RETENUE LE JOUR DE LA VISITE

- A) Mesures conservatoires en attendant l'éradication ou l'encapsulation (ex : interdire l'accès au local,...)
- B) Procéder à une analyse de risques complémentaires pour choisir les mesures adaptées en cas de retrait (ex : mesures d'empoussièrement,...)
- C) Mettre en œuvre les mesures de protection ou de retrait définies par l'analyse de risque. (ex : Travaux,...)
- D) Contrôle périodique des autres matériaux restant accessibles

Poissy, le 12 Mai 2014

© AVOVENTES.FR



Cabinet d'Ingénierie

PARTIES COMMUNES

Réalisé pour le compte du Cabinet GENIEZ

DOCUMENTS ANNEXES AU D.T.A.

Résidence 40 JEAN JAURES

REF : N°612

ANNEXE 1 : COMPOSANTS ET PARTIES DES COMPOSANTS A SONDER - LISTES A & B

ANNEXE 2 : RECOMMANDATIONS GENERALES DE SECURITE

ANNEXE 3 : ATTESTATION D'ASSURANCE

ANNEXE 4 : ATTESTATION DE CERTIFICATION

ANNEXE 5 : ATTESTATION DE COMPETENCE

ANNEXE 6 : PLANS

ANNEXE 7 : ANCIENS RAPPORTS (FOURNIS PAR LE MAITRE D'OUVRAGE)

Ce document a été remis pour chaque bâtiment.

Annexe 1 - Composants et parties des composants à sonder - Liste A et B

Liste A mentionnée à l'article R. 1334-20

COMPOSANT À SONDER OU À VÉRIFIER
Flocages
Calorifugeages
Faux plafonds

Liste B mentionnée à l'article R. 1334-21

COMPOSANT DE LA CONSTRUCTION	PARTIE DU COMPOSANT À VÉRIFIER OU À SONDER
1. Parois verticales intérieures	
Murs et cloisons "en dur" et poteaux (périphériques et intérieurs).	Enduits projetés, revêtements durs (plaques menuiserie, amiante-ciment) et entourages de poteaux (carton, amiante-ciment, matériau sandwich, carton + plâtre), coffrage perdu.
Cloisons (légères et préfabriquées), gaines et coffres.	Enduits projetés, panneaux de cloisons.
2. Planchers et plafonds	
Plafonds, poutres et charpentes, gaines et coffres.	Enduits projetés, panneaux collés ou vissés.
Planchers.	Dalles de sol.
3. Conduits, canalisations et équipements intérieurs	
Conduits de fluides (air, eau, autres fluides...).	Conduits, enveloppes de calorifuges.
Clapets/ volets coupe-feu.	Clapets, volets, rebouchage.
Portes coupe-feu.	Joints (tresses, bandes).
Vide-ordures.	Conduits.
4. Éléments extérieurs	
Toitures.	Plaques, ardoises, accessoires de couverture (composites, fibres-ciment), bardeaux bitumineux.
Bardages et façades légères.	Plaques, ardoises, panneaux (composites, fibres-ciment).
Conduits en toiture et façade.	Conduits en amiante-ciment : eaux pluviales, eaux usées, conduits de fumée.

Annexe 2 - RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES DE SÉCURITÉ (arrêté du 21 décembre 2012)

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à la présence d'amiante dans un bâtiment. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans le bâtiment et des personnes appelées à intervenir sur les matériaux ou produits contenant de l'amiante.

Ces mesures sont inscrites dans le Dossier Technique Amiante et dans sa fiche récapitulative que le propriétaire constitue et tient à jour en application des dispositions de l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique.

La mise à jour régulière et la communication du DTA ont vocation à assurer l'information des occupants et des différents intervenants dans le bâtiment sur la présence des matériaux et produits contenant de l'amiante, afin de permettre la mise en œuvre des mesures visant à prévenir les expositions.

Les recommandations générales de sécurité définies ci-après rappellent les règles de base destinées à prévenir les expositions. Le propriétaire (ou, à défaut, l'exploitant) de l'immeuble concerné adapte ces recommandations aux particularités de chaque bâtiment et de ses conditions d'occupation ainsi qu'aux situations particulières rencontrées.

Ces recommandations générales de sécurité ne se substituent en aucun cas aux obligations réglementaires existantes en matière de prévention des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs, inscrites dans le code du travail.

1. Informations générales

a) Dangerosité de l'amiante

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérogènes avérées pour l'homme. Elles sont à l'origine de cancers qui peuvent atteindre soit la plèvre qui entoure les poumons (mésothéliomes), soit les bronches et/ou les poumons (cancers broncho-pulmonaires). Ces lésions surviennent longtemps (souvent entre 20 à 40 ans) après le début de l'exposition à l'amiante. Le Centre international de recherche sur le cancer (CIRC) a également établi récemment un lien entre exposition à l'amiante et cancers du larynx et des ovaires. D'autres pathologies, non cancéreuses, peuvent également survenir en lien avec une exposition à l'amiante. Il s'agit exceptionnellement d'épanchements pleuraux (liquide dans la plèvre) qui peuvent être récidivants ou de plaques pleurales (qui épaississent la plèvre). Dans le cas d'empoussièrement important, habituellement d'origine professionnelle, l'amiante peut provoquer une sclérose (asbestose) qui réduira la capacité respiratoire et peut dans les cas les plus graves produire une insuffisance respiratoire parfois mortelle. Le risque de cancer du poumon peut être majoré par l'exposition à d'autres agents cancérogènes, comme la fumée du tabac.

b) Présence d'amiante dans des matériaux et produits en bon état de conservation

L'amiante a été intégré dans la composition de nombreux matériaux utilisés notamment pour la construction. En raison de son caractère cancérogène, ses usages ont été restreints progressivement à partir de 1977, pour aboutir à une interdiction totale en 1997.

En fonction de leur caractéristique, les matériaux et produits contenant de l'amiante peuvent libérer des fibres d'amiante en cas d'usure ou lors d'interventions mettant en cause l'intégrité du matériau ou produit (par exemple perçage, ponçage, découpe, friction...). Ces situations peuvent alors conduire à des expositions importantes si des mesures de protection renforcées ne sont pas prises.

Pour rappel, les matériaux et produits répertoriés aux listes A et B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique font l'objet d'une évaluation de l'état de conservation dont les modalités sont définies par arrêté. Il convient de suivre les recommandations émises par les opérateurs de repérage dits « diagnostiqueurs » pour la gestion des matériaux ou produits repérés.

De façon générale, il est important de veiller au maintien en bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante et de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation de ceux-ci.

2. Intervention de professionnels soumis aux dispositions du code du travail

Il est recommandé aux particuliers d'éviter dans la mesure du possible toute intervention directe sur des matériaux et produits contenant de l'amiante et de faire appel à des professionnels compétents dans de telles situations.

Les entreprises réalisant des opérations sur matériaux et produits contenant de l'amiante sont soumises aux dispositions des articles R. 4412-94 à R. 4412-148 du code du travail. Les entreprises qui réalisent des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits contenant de l'amiante doivent en particulier être certifiées dans les conditions prévues à l'article R. 4412-129. Cette certification est obligatoire à partir du 1er juillet 2013 pour les entreprises effectuant des travaux de retrait sur l'enveloppe extérieure des immeubles bâtis et à partir du 1er juillet 2014 pour les entreprises de génie civil.

Des documents d'information et des conseils pratiques de prévention adaptés sont disponibles sur le site Travailler-mieux (<http://www.travailler-mieux.gouv.fr>) et sur le site de l'Institut national de recherche et de sécurité pour la prévention des accidents du travail et des maladies professionnelles (<http://www.inrs.fr>).

3. Recommandations générales de sécurité

Il convient d'éviter au maximum l'émission de poussières notamment lors d'interventions ponctuelles non répétées, par exemple :

- Perçage d'un mur pour accrocher un tableau ;
 - Remplacement de joints sur des matériaux contenant de l'amiante ;
 - Travaux réalisés à proximité d'un matériau contenant de l'amiante en bon état, par exemple des interventions légères dans des boîtiers électriques, sur des gaines ou des circuits situés sous un flocage sans action directe sur celui-ci, de remplacement d'une vanne sur une canalisation calorifugée à l'amiante.
- L'émission de poussières peut être limitée par humidification locale des matériaux contenant de l'amiante en prenant les mesures nécessaires pour éviter tout risque électrique et/ou en utilisant de préférence des outils manuels ou des outils à vitesse lente.

Le port d'équipements adaptés de protection respiratoire est recommandé. Le port d'une combinaison jetable permet d'éviter la propagation de fibres d'amiante en dehors de la zone de travail. Les combinaisons doivent être jetées après chaque utilisation.

Des informations sur le choix des équipements de protection sont disponibles sur le site internet amiante de l'INRS à l'adresse suivante : www.amiante.inrs.fr.

De plus, il convient de disposer d'un sac à déchets à proximité immédiate de la zone de travail et d'une éponge ou d'un chiffon humide de nettoyage.

4. Gestion des déchets contenant de l'amiante

Les déchets de toute nature contenant de l'amiante sont des déchets dangereux. A ce titre, un certain nombre de dispositions réglementaires, dont les principales sont rappelées ci-après, encadrent leur élimination.

Lors de travaux conduisant à un désamiantage de tout ou partie de l'immeuble, la personne pour laquelle les travaux sont réalisés, c'est-à-dire les maîtres d'ouvrage, en règle générale les propriétaires, ont la responsabilité de la bonne gestion des déchets produits, conformément aux dispositions de l'article L. 541-2 du code de l'environnement. Ce sont les producteurs des déchets au sens du code de l'environnement.

Les déchets liés au fonctionnement d'un chantier (équipements de protection, matériel, filtres, bâches, etc.) sont de la responsabilité de l'entreprise qui réalise les travaux.

a. Conditionnement des déchets

Les déchets de toute nature susceptibles de libérer des fibres d'amiante sont conditionnés et traités de manière à ne pas provoquer d'émission de poussières. Ils sont ramassés au fur et à mesure de leur production et conditionnés dans des emballages appropriés et fermés, avec apposition de l'étiquetage prévu par le décret n° 88-466 du 28 avril 1988 relatif aux produits contenant de l'amiante et par le code de l'environnement notamment ses articles R. 551-1 à R. 551-13 relatifs aux dispositions générales relatives à tous les ouvrages d'infrastructures en matière de stationnement, chargement ou déchargement de matières dangereuses.

Les professionnels soumis aux dispositions du code du travail doivent procéder à l'évacuation des déchets, hors du chantier, aussitôt que possible, dès que le volume le justifie après décontamination de leurs emballages.

b. Apport en déchèterie

Environ 10 % des déchèteries acceptent les déchets d'amiante liés à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité provenant de ménages, voire d'artisans. Tout autre déchet contenant de l'amiante est interdit en déchèterie.

A partir du 1er janvier 2013, les exploitants de déchèterie ont l'obligation de fournir aux usagers les emballages et l'étiquetage appropriés aux déchets d'amiante.

c. Filières d'élimination des déchets

Les matériaux contenant de l'amiante ainsi que les équipements de protection (combinaison, masque, gants...) et les déchets issus du nettoyage (chiffon...) sont des déchets dangereux. En fonction de leur nature, plusieurs filières d'élimination peuvent être envisagées.

Les déchets contenant de l'amiante liés à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité peuvent être éliminés dans des installations de stockage de déchets non dangereux si ces installations disposent d'un casier de stockage dédié à ce type de déchets.

Tout autre déchet amianté doit être éliminé dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés. En particulier, les déchets liés au fonctionnement du chantier, lorsqu'ils sont susceptibles d'être contaminés par de l'amiante, doivent être éliminés dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés.

d. Information sur les déchèteries et les installations d'élimination des déchets d'amiante

Les informations relatives aux déchèteries acceptant des déchets d'amiante lié et aux installations d'élimination des déchets d'amiante peuvent être obtenues auprès :

- de la préfecture ou de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie en Île-de-France) ou de la direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;
- du conseil général (ou conseil régional en Île-de-France) au regard de ses compétences de planification sur les déchets dangereux ;
- de la mairie ;
- ou sur la base de données « déchets » gérée par l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, directement accessible sur internet à l'adresse suivante : www.sinoe.org.

e. Tracabilité

Le producteur des déchets remplit un bordereau de suivi des déchets d'amiante (BSDA, CERFA n° 11861). Le formulaire CERFA est téléchargeable sur le site du ministère chargé de l'environnement. Le propriétaire recevra l'original du bordereau rempli par les autres intervenants (entreprise de travaux, transporteur, exploitant de l'installation de stockage ou du site de vitrification).

Dans tous les cas, le producteur des déchets devra avoir préalablement obtenu un certificat d'acceptation préalable lui garantissant l'effectivité d'une filière d'élimination des déchets.

Par exception, le bordereau de suivi des déchets d'amiante n'est pas imposé aux particuliers voire aux artisans qui se rendent dans une déchèterie pour y déposer des déchets d'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité. Ils ne doivent pas remplir un bordereau de suivi de déchets d'amiante, ce dernier étant élaboré par la déchèterie.

Annexe 3 - Attestation d'assurance



ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE DIAGNOSTIQUEURS IMMOBILIERS

ATTESTATION D'ASSURANCE

La Compagnie d'assurance, GAN ASSURANCES, dont le Siège Social est situé au 8 – 10, RUE D'ASTORG – 75383 PARIS CEDEX 08, atteste que :

Nom ou raison sociale : CAP SARL
Adresse ou Siège Social : 12 rue C.E. JEANNERET
78306 POISSY

est titulaire d'un contrat d'assurance n° 091 311 112 à effet du 02/03/2009, par l'intermédiaire de
AGENCE MANTES GASSICOURT, garantissant la Responsabilité Civile Professionnelle dans le
cadre de ses activités de :
DIAGNOSTIQUEURS IMMOBILIERS

Ce contrat est conforme aux prescriptions légales et réglementaires en vigueur en France
notamment :

- à l'Ordonnance n°2005-655 du 8 juin 2005 modifiée,
- et aux dispositions du Décret n°2006-114 du 5 septembre 2006.

Il est entendu que la garantie n'est effective que pour les personnes physiques certifiées ou morales
employant des personnes physiques certifiées ou constituées de personnes physiques certifiées.

La présente attestation est valable du 02/03/2014 au 01/03/2015 à 24 heures.

La présente attestation ne constitue qu'une présomption de garantie. Elle ne peut engager la
Compagnie en dehors des clauses et conditions du contrat auquel elle se réfère.

Fait à MANTES, le 09/04/2014
Pour Gan Assurances

CABINET SPACH
TOUTES ASSURANCES
2, rue Muret et Hector Dubois
78200 MANTES LA JOLIE
Tél. 01 31 77 00 80
01 31 77 00 80

Annexe 5 –Attestation de compétence- Risque Amiante Sous-section 4

CASIMO

Daniel Privat

Centre Affaires & Activité

130 avenue Joseph KESSEL

78660 VOISINS le BRETONNEUX

Expert près la Cour d'Appel de Versailles

Tél : 01.30.46.95.42 – Fax : 01.30.57.97.83

Port : 06.60.84.82.18

casimo@casimo.fr

Enregistré sous le numéro de déclaration d'activité (11 76 00523 /B)
auprès de la Direction Régionale des Entreprises de la
Concurrence de la Contamination du Travail et de l'Emploi de l'Île de France
DIRECCTE

ATTESTATION DE COMPETENCE

À l'issue des contrôles de connaissance et de capacité effectués au cours de la
formation initiale
Activités ou Interventions sur les matériaux ou les appareils susceptibles de libérer des fibres
d'amiante sous-section 4
(A l'arrêté du 25 avril 2005 relatif à la formation de la prévention des risques liés à l'amiante abrogé par
l'arrêté du 22 décembre 2009).

✚ Est reconnu apte à exercer des activités relatives aux interventions sur les
matériaux contenant de l'amiante conformément aux dispositions contenues dans
l'arrêté du 25 avril 2005.

Formation préalable AMIANTE

Dans le cadre du stage qui s'est déroulé:

• Du 3 au 4 octobre 2011

Pal à Voisins le Bretonneux, le 4 octobre 2011.

©AVOVENTES.FR

Attestation n°11/DD/DP/amiante/2011

ANNEXE 6. ANCIENS RESULTATS

Cette fiche présente les informations minimales devant être contenues dans la fiche récapitulative mentionnée à l'article R.1334-29-5 du code de la santé publique, à charge pour le propriétaire de compléter par toutes informations utiles et spécifiques aux bâtiments concernés.

Fiche récapitulative du dossier technique amiante (DTA)

Nota. — Toutes les rubriques mentionnées ci-après sont à renseigner. Une fiche récapitulative est renseignée par DTA et par immeuble bâti.

La fiche récapitulative mentionne les travaux qui ont été réalisés pour retirer ou confiner des matériaux ou produits contenant de l'amiante. Elle est mise à jour systématiquement à l'occasion de travaux ayant conduit à la découverte ou à la suppression de matériaux ou produits contenant de l'amiante.

Date de création :

Historique des dates de mise à jour :

Réf. du présent DTA :

1. Identification de l'immeuble, du détenteur et des modalités de consultation du DTA

Propriétaire :

Nom :

Adresse :

Établissement :

Nom :

Adresse :

Immeuble bâti pour lequel le DTA a été constitué (préciser son nom exact et sa localisation le cas échéant) :

Date du permis de construire :

Ou année de construction :

Détenteur du dossier technique amiante :

Nom :

Fonction :

Service :

Adresse complète :

Téléphone :

Modalités de consultation de ce dossier :

Lieu (dont les possibilités de consultation sur support dématérialisé) :

Horaires :

Contact, si différent du détenteur du dossier :

2. Rapports de repérage

NUMÉRO DE RÉFÉRENCE du rapport de repérage	DATE DU RAPPORT	NOM DE LA SOCIÉTÉ et de l'opérateur de repérage	OBJET DU REPÉRAGE
---	-----------------	--	-------------------

3. Liste des parties de l'immeuble bâti ayant donné lieu au repérage

LISTE DES DIFFÉRENTS REPÉRAGES	NUMÉRO DE RÉFÉRENCE du rapport de repérage	LISTE DES PARTIES de l'immeuble bâti visitées (1)	LISTE DES PARTIES de l'immeuble bâti non visitées devant donner lieu à une prochaine visite (2)
Repérage des matériaux de la liste A au titre de l'article			
R. 1334-20 du code de la santé publique			
Repérage des matériaux de la liste B au titre de l'article			
R. 1334-21 du code de la santé publique :			
Autres repérages (préciser) :			

(1) Tous les locaux doivent être obligatoirement visités.
(2) Pour les locaux non visités, permettre leur identification et en indiquer le motif (exemple : locaux inaccessibles, clés absentes...) et, lorsqu'elle est connue, la date du repérage complémentaire programmé.

4. Identification de matériaux et produits contenant de l'amiante

4 a. Matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

DATE DE CHAQUE repérage	TYPE DE REPÉRAGE	MATÉRIAU ou produit	LOCALISATION PRÉCISE (faire référence le cas échéant au plan, croquis ou photos joints)	ÉTAT DE conservation (1)	MESURES obligatoires associées (évaluation périodique, mesure d'empoussièrement ou travaux de retrait ou confinement)
----------------------------	------------------	------------------------	--	--------------------------------	--

(1) Matériaux liste A : l'état de conservation est défini par un score 1,2 ou 3 en application de grilles d'évaluation définies réglementairement, 3 étant le moins bon score et 1 le meilleur.

4 b. Matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

DATE DE CHAQUE repérage	TYPE DE REPÉRAGE	MATÉRIAU ou produit	LOCALISATION PRÉCISE (faire référence le cas échéant au plan, croquis ou photos joints)	ÉTAT DE conservation (2)	MESURES préconisées par l'opérateur
----------------------------	------------------	------------------------	--	-----------------------------	---

(2) Matériaux liste B : conclusion conforme à la réglementation en vigueur au moment de la réalisation du repérage.

5. Les évaluations périodiques

5 a. Évaluation obligatoire des matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante (*)

DATE DE LA VISITE	MATÉRIAU ou produit concerné	LOCALISATION	ÉTAT DE conservation	MESURES d'empoussièrement

(*) L'évaluation périodique de l'état de conservation est effectuée tous les trois ans. Pour l'état intermédiaire de dégradation, des mesures d'empoussièrement sont réalisées.

5 b. Évaluation des matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

DATE DE LA VISITE	MATÉRIAU ou produit concerné	LOCALISATION	ÉTAT DE conservation	MESURES d'empoussièrement

6. Travaux de retrait ou de confinement — Mesures conservatoires

6 a. Matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

MATÉRIAU ou produit	LOCALISATION précise (faire référence le cas échéant au plan, croquis ou photos joints)	NATURE des travaux ou des mesures conservatoires	DATE DES travaux ou des mesures conservatoires	ENTREPRISES Intervenantes	INDIQUER les résultats de l'examen visuel et des mesures d'empoussièrement (art. R. 1334-29-3 du code de la santé publique)

6 b. Matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante

MATÉRIAU ou produit	LOCALISATION précise (faire référence le cas échéant au plan, croquis ou photos joints)	NATURE des travaux ou des mesures	DATE DES travaux ou des mesures	ENTREPRISES Intervenantes	INDIQUER les résultats de l'examen visuel et des mesures d'empoussièrement (art. R. 1334-29-3 du code de la santé publique)

7. Les recommandations générales de sécurité

VOIR ANNEXE 2

8. Plans et/ou photos et/ou croquis

VOIR ANNEXE

AVERTISSEMENT :

En ce qui concerne les décisions établies par l'opérateur concernant le classement d'un matériau amianté lors d'un repérage : ce dernier ne pourra être modifié que par une analyse réalisée sur le matériau par un laboratoire agréé.

Ce document a été conçu par le cabinet CAP avec la participation de la

Société Studio A3.

Aucun extrait de ce document ne pourra être modifié ou retransmis sous quelque forme ni par quelque moyen que ce soit, sans l'autorisation de ces sociétés.

P. ARNOULT





FIN DU RAPPORT



Dossier Promesse de Vente

FICHE D'INFORMATION (Loi ALUR)

Date prévisionnelle de la promesse de vente : 23/09/2026

Copropriétaire vendeur :

Adresse de l'immeuble : 40 RUE JEAN JAURES
78190 TRAPPES

Lot(s) concerné(s) : N° 2

Frais établissement de ce document : 0.00 €

Article L721-2, → 1°CCH

1°) Documents relatifs à l'organisation de l'immeuble :

- ☒ Fiche synthétique de la copropriété
- ☒ Règlement de copropriété, et état descriptif de division ainsi que les modificatifs publiés
- ☒ Les Procès-Verbaux des assemblées générales des 3 dernières années
- ☒ Le carnet d'entretien de la copropriété
- ☒ Les conclusions du diagnostic technique global (si le Syndicat des Copropriétaires l'a fait réaliser)

Article L721-2, → 2°, a° CCH

2°) Documents relatifs à la situation financière de la copropriété et du copropriétaire vendeur :

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

	Au titre du BUDGET PREVISIONNEL			Au titre des DEPENSES HORS BUDGET		
	Quote-part appelée	Quote-part réelle	Dont quote- part PAYEE	Quote-part appelée	Quote-part réelle	Dont quote- part PAYEE
Exercice (N-1)	343.04	175.56	175.56	0.00	0.00	0.00
Exercice (N-2)	343.10	346.62	346.62	0.00	0.00	0.00



Article L721-2, → 2°, b° CCH

B- SOMMES :

B.2 – INCOMBANT AU NOUVEAU COPROPRIETAIRE :

(Reconstitution des avances, dont avance de trésorerie et/ou avances spéciales)

Montant

264.21 €

Article L721-2, → 2°, c° CCH

C- ETAT GLOBAL DES IMPAYES AU DERNIER JOUR DE L'EXERCICE APPROUVE

Au : 30/06/2025

C.1 - Impayés de charges au sein du syndicat (au dernier jour de l'exercice approuvé)

Existence d'un impayé

☒ OUI

☐ NON

Montant

25 638.50 €

C.2 - Dette du syndicat vis-à-vis des fournisseurs (au dernier jour de l'exercice approuvé)

Existence d'une dette

☒ OUI

☐ NON

Montant

9 995.92€

Article L721-2, → 2°, d° CCH

D. EXISTENCE D'UN FONDS DE TRAVAUX Art. 14.2 (LOI ALUR) non remboursable par le syndicat :

NON

OUI

Montant de la part du fonds rattachée au
Lot principal vendu

0.00 €

Montant de la dernière cotisation versée par
Le propriétaire cédant au titre de son lot

0.00€

Date de la demande : 19/08/2026

Demandeur : -

10 RUE ALFRED COUTURIER

78160 MARLY LE ROI

Référence :

Délivré par le Syndic :

Nom : FONCIA MANSART

Adresse : 10 RUE ALFRED COUTURIER
78160 MARLY LE ROI.

Référence : 501441775 / 102221928

Date : 19/08/2026

Signature :

Cachet :



Dossier Promesse de Vente

FICHE D'INFORMATION (Loi ALUR)

Date prévisionnelle de la promesse de vente : 23/09/2026

Copropriétaire vendeur :

Adresse de l'immeuble : 40 RUE JEAN JAURES
78190 TRAPPES

Lot(s) concerné(s) : N° 3

Frais établissement de ce document : 0.00 €

Article L721-2, → 1° CCH

1°) Documents relatifs à l'organisation de l'immeuble :

- ☒ Fiche synthétique de la copropriété
- ☒ Règlement de copropriété, et état descriptif de division ainsi que les modificatifs publiés
- ☒ Les Procès-Verbaux des assemblées générales des 3 dernières années
- ☒ Le carnet d'entretien de la copropriété
- ☒ Les conclusions du diagnostic technique global (si le Syndicat des Copropriétaires l'a fait réaliser)

Article L721-2, → 2°, a° CCH

2°) Documents relatifs à la situation financière de la copropriété et du copropriétaire vendeur :

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

	Au titre du BUDGET PREVISIONNEL			Au titre des DEPENSES HORS BUDGET		
	Quote-part appelée	Quote-part réelle	Dont quote- part PAYEE	Quote-part appelée	Quote-part réelle	Dont quote- part PAYEE
Exercice (N-1)	885.84	1437.60	1437.60	0.00	0.00	0.00
Exercice (N-2)	885.83	966.10	966.10	0.00	0.00	0.00



Article L721-2, → 2°, b° CCH

B- SOMMES :

B.2 – INCOMBANT AU NOUVEAU COPROPRIETAIRE :

(Reconstitution des avances, dont avance de trésorerie et/ou avances spéciales)

Montant

961.72 €

Article L721-2, → 2°, c° CCH

C- ETAT GLOBAL DES IMPAYES AU DERNIER JOUR DE L'EXERCICE APPROUVE

Au : 30/06/2025

C.1 - Impayés de charges au sein du syndicat (au dernier jour de l'exercice approuvé)

Existence d'un impayé

☒ OUI

☐ NON

Montant

25 638.50 €

C.2 - Dette du syndicat vis-à-vis des fournisseurs (au dernier jour de l'exercice approuvé)

Existence d'une dette

☒ OUI

☐ NON

Montant

9 995.92€

Article L721-2, → 2°, d° CCH

D. EXISTENCE D'UN FONDS DE TRAVAUX Art. 14.2 (LOI ALUR) non remboursable par le syndicat :

NON

OUI

Montant de la part du fonds rattachée au
Lot principal vendu

0.00 €

Montant de la dernière cotisation versée par
Le propriétaire cédant au titre de son lot

0.00€

Date de la demande : 19/08/2026

Demandeur : -

10 RUE ALFRED COUTURIER

78160 MARLY LE ROI

Référence :

Délivré par le Syndic :

Nom : FONCIA MANSART

Adresse : 10 RUE ALFRED COUTURIER
78160 MARLY LE ROI.

Référence : 501441775 / 102221906

Date : 19/08/2026

Signature :

Cachet :



Dossier Promesse de Vente

FICHE D'INFORMATION (Loi ALUR)

Date prévisionnelle de la promesse de vente : 23/09/2026

Copropriétaire vendeur :

Adresse de l'immeuble : 40 RUE JEAN JAURES
78190 TRAPPES

Lot(s) concerné(s) : N° 5

Frais établissement de ce document : 0.00 €

Article L721-2, → 1° CCH

1°) Documents relatifs à l'organisation de l'immeuble :

- ☒ Fiche synthétique de la copropriété
- ☒ Règlement de copropriété, et état descriptif de division ainsi que les modificatifs publiés
- ☒ Les Procès-Verbaux des assemblées générales des 3 dernières années
- ☒ Le carnet d'entretien de la copropriété
- ☒ Les conclusions du diagnostic technique global (si le Syndicat des Copropriétaires l'a fait réaliser)

Article L721-2, → 2°, a° CCH

2°) Documents relatifs à la situation financière de la copropriété et du copropriétaire vendeur :

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

	Au titre du BUDGET PREVISIONNEL			Au titre des DEPENSES HORS BUDGET		
	Quote-part appelée	Quote-part réelle	Dont quote- part PAYEE	Quote-part appelée	Quote-part réelle	Dont quote- part PAYEE
Exercice (N-1)	1242.44	1273.32	1273.32	0.00	0.00	0.00
Exercice (N-2)	1242.42	1867.34	1867.34	0.00	0.00	0.00



Article L721-2, → 2°, b° CCH

B- SOMMES :

B.2 – INCOMBANT AU NOUVEAU COPROPRIETAIRE :

(Reconstitution des avances, dont avance de trésorerie et/ou avances spéciales)

Montant

908.88 €

Article L721-2, → 2°, c° CCH

C- ETAT GLOBAL DES IMPAYES AU DERNIER JOUR DE L'EXERCICE APPROUVE

Au : 30/06/2025

C.1 - Impayés de charges au sein du syndicat (au dernier jour de l'exercice approuvé)

Existence d'un impayé

☒ OUI

☐ NON

Montant

25 638.50 €

C.2 - Dette du syndicat vis-à-vis des fournisseurs (au dernier jour de l'exercice approuvé)

Existence d'une dette

☒ OUI

☐ NON

Montant

9 995.92€

Article L721-2, → 2°, d° CCH

D. EXISTENCE D'UN FONDS DE TRAVAUX Art. 14.2 (LOI ALUR) non remboursable par le syndicat :

NON

OUI

Montant de la part du fonds rattachée au
Lot principal vendu

0.00 €

Montant de la dernière cotisation versée par
Le propriétaire cédant au titre de son lot

0.00€

Date de la demande : 19/08/2026

Demandeur : -

10 RUE ALFRED COUTURIER

78160 MARLY LE ROI

Référence :

Délivré par le Syndic :

Nom : FONCIA MANSART

Adresse : 10 RUE ALFRED COUTURIER
78160 MARLY LE ROI.

Référence : 501441775 / 102221922

Date : 19/08/2026

Signature :

Cachet :



Dossier Promesse de Vente

FICHE D'INFORMATION (Loi ALUR)

Date prévisionnelle de la promesse de vente : 23/09/2026

Copropriétaire vendeur :

Adresse de l'immeuble : 40 RUE JEAN JAURES
78190 TRAPPES

Lot(s) concerné(s) : N° 9

Frais établissement de ce document : 0.00 €

Article L721-2, → 1° CCH

1°) Documents relatifs à l'organisation de l'immeuble :

- ☒ Fiche synthétique de la copropriété
- ☒ Règlement de copropriété, et état descriptif de division ainsi que les modificatifs publiés
- ☒ Les Procès-Verbaux des assemblées générales des 3 dernières années
- ☒ Le carnet d'entretien de la copropriété
- ☒ Les conclusions du diagnostic technique global (si le Syndicat des Copropriétaires l'a fait réaliser)

Article L721-2, → 2°, a° CCH

2°) Documents relatifs à la situation financière de la copropriété et du copropriétaire vendeur :

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

	Au titre du BUDGET PREVISIONNEL			Au titre des DEPENSES HORS BUDGET		
	Quote-part appelée	Quote-part réelle	Dont quote- part PAYEE	Quote-part appelée	Quote-part réelle	Dont quote- part PAYEE
Exercice (N-1)	2709.92	3655.06	3655.06	0.00	0.00	0.00
Exercice (N-2)	2709.94	3398.50	3398.50	0.00	0.00	0.00



Article L721-2, → 2°, b° CCH

B- SOMMES :

B.2 – INCOMBANT AU NOUVEAU COPROPRIETAIRE :

(Reconstitution des avances, dont avance de trésorerie et/ou avances spéciales)

Montant

2229.92 €

Article L721-2, → 2°, c° CCH

C- ETAT GLOBAL DES IMPAYES AU DERNIER JOUR DE L'EXERCICE APPROUVE

Au : 30/06/2025

C.1 - Impayés de charges au sein du syndicat (au dernier jour de l'exercice approuvé)

Existence d'un impayé

☒ OUI

☐ NON

Montant

25 638.50 €

C.2 - Dette du syndicat vis-à-vis des fournisseurs (au dernier jour de l'exercice approuvé)

Existence d'une dette

☒ OUI

☐ NON

Montant

9 995.92€

Article L721-2, → 2°, d° CCH

D. EXISTENCE D'UN FONDS DE TRAVAUX Art. 14.2 (LOI ALUR) non remboursable par le syndicat :

NON

OUI

Montant de la part du fonds rattachée au
Lot principal vendu

0.00 €

Montant de la dernière cotisation versée par
Le propriétaire cédant au titre de son lot

0.00€

Date de la demande : 19/08/2026

Demandeur : -

10 RUE ALFRED COUTURIER

78160 MARLY LE ROI

Référence :

Délivré par le Syndic :

Nom : FONCIA MANSART

Adresse : 10 RUE ALFRED COUTURIER
78160 MARLY LE ROI.

Référence : 501441775 / 102221885

Date : 19/08/2026

Signature :

Cachet :

Syndicat des copropriétaires de l'immeuble

40 RUE JEAN JAURES
40 RUE JEAN JAURES 78190 TRAPPES

Les copropriétaires de l'immeuble présenté ci-dessus, se sont réunis sur convocation régulière qui leur a été adressée par le syndic à l'adresse suivante : 27 RUE DU PETIT PONT FONCIA GENIEZ 78310 MAUREPAS

L'assemblée générale procède à l'élection du bureau :

1. ÉLECTION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE

Majorité nécessaire : Article 24

Président(e) :

POUR : 587 sur 587 tantièmes

CONTRE : 0 sur 587 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 sur 587 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 sur 587 tantièmes

3 copropriétaires totalisent 587 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

2. ÉLECTION DU SCRUTATEUR

Majorité nécessaire : Article 24

Scrutateur :

POUR : 587 sur 587 tantièmes

CONTRE : 0 sur 587 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 sur 587 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 sur 587 tantièmes

3 copropriétaires totalisent 587 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

3. ÉLECTION D'UN SECRÉTAIRE

Majorité nécessaire : Article 24

Secrétaire :

POUR : 587 sur 587 tantièmes

CONTRE : 0 sur 587 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 sur 587 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 sur 587 tantièmes

3 copropriétaires totalisent 587 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

Le bureau étant ainsi constitué, le président déclare la séance ouverte.

Le bureau constate, à l'examen de la feuille de présence, dûment émarginée par chaque copropriétaire en entrant en séance et mentionnant les nom et domicile de chaque copropriétaire ayant voté par correspondance, que **3** copropriétaires représentant **587** voix sur **1000** voix constituant le syndicat des copropriétaires, sont présents, représentés ou ont voté par correspondance.



Procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire

DU 02 OCTOBRE 2024 À 09:30

PAGE 3/11

N'ont pas participé aux votes des résolutions prévues à l'ordre du jour, les absents non représentés dont les noms suivent :

413 voix

413 tantièmes

Soit un total de 413 voix

Déoulant de la feuille de présence émargée et signée par les membres du bureau.

Ordre du jour

Le président rappelle l'ordre du jour après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation et nécessaires à la validité des décisions.

1.	ÉLECTION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE
2.	ÉLECTION DU SCRUTATEUR
3.	ÉLECTION D'UN SECRÉTAIRE
4.	COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SUR SES MISSIONS ET AVIS RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULÉ
5.	APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/07/2023 AU 30/06/2024
6.	DÉSIGNATION DU SYNDIC FONCIA - FONCIA
7.	DÉSIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL
7.1.	CANDIDATURE DE M. OU MME FONCIA
7.2.	CANDIDATURE DE FONCIA
7.3.	CANDIDATURE DE IND FONCIA
8.	AJUSTEMENT DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/07/2024 AU 30/06/2025
9.	VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/07/2025 AU 30/06/2026
10.	DEROGATION A LA CONSTITUTION DU FONDS DE TRAVAUX OBLIGATOIRE POUR LES IMMEUBLES DE MOINS DE 10 LOTS
11.	DÉTERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/07/2025 AU 30/06/2026
12.	CONCLUSION

La discussion est ouverte sur les différents points de l'ordre du jour.

Résolutions

À l'issue des débats, les résolutions suivantes sont mises aux voix.

4. COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SUR SES MISSIONS ET AVIS RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

L'assemblée générale prend acte du rapport du conseil syndical. Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote.

Le conseil syndical conteste les diligences effectuées par l'avocate.

Il demande à avoir un retour sur l'ensemble des diligences et à être systématiquement consulté sur le sujet.

5. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/07/2023 AU 30/06/2024

Majorité nécessaire : Article 24

Pièces annexes :

- L'état financier après répartition, au 30/06/2024 (annexe 1),
- Le compte de gestion général de l'exercice clos réalisé du 01/07/2023 au 30/06/2024, comprenant :
 - Annexe 2 : les charges et produits de l'exercice par nature,
 - Annexe 3 : les opérations courantes par clés de répartition,
 - Annexe 4 : les travaux et opérations exceptionnelles, votés, clôturés,
 - Annexe 5 : les travaux et opérations exceptionnelles, votés, non clôturés, par clés de répartition
- La liste des copropriétaires débiteurs et créditeurs,
- La répartition individuelle transmise préalablement à la présente assemblée générale par courrier séparé,

Modalités de vérification des pièces justificatives des charges :

Les comptes de l'exercice peuvent être vérifiés par tout copropriétaire, le 6ème jour ouvré qui précède l'assemblée générale ou sur rendez-vous au bureau du syndic.

Projet de résolution :

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/07/2023 au 30/06/2024.

POUR : 587 sur 587 tantièmes

CONTRE : 0 sur 587 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 sur 587 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 sur 587 tantièmes

3 copropriétaires totalisent 587 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

6. DÉSIGNATION DU SYNDIC FONCIA - MANSART

Majorité nécessaire : Article 25-1

Pièces annexes : Contrat de syndic « type »

Projet de résolution :

L'assemblée générale désigne FONCIA MANSART, dont le siège social est 10 rue Alfred Couturier Marly le roi- en qualité de

syndic, selon contrat joint à la convocation, à compter du 01/04/2025 jusqu'au 31/03/2026.
L'assemblée mandate le président de séance pour signer le contrat de syndic.

POUR : 587 sur 1000 tantièmes

CONTRE : 0 sur 1000 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 sur 1000 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 sur 1000 tantièmes

3 copropriétaires totalisent 587 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.

7. DÉSIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

L'assemblée générale désigne en qualité de membres du conseil syndical, à compter de la présente assemblée, jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice en cours ou celle convoquée en application de l'article 25-1 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965, les personnes suivantes élues uni nominalement :

7.1. CANDIDATURE DE M. OU MME

Majorité nécessaire : Article 25-1

POUR : 587 sur 1000 tantièmes

CONTRE : 0 sur 1000 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 sur 1000 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 sur 1000 tantièmes

3 copropriétaires totalisent 587 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.

7.2. CANDIDATURE DE

Majorité nécessaire : Article 25-1

POUR : 587 sur 1000 tantièmes

CONTRE : 0 sur 1000 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 sur 1000 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 sur 1000 tantièmes

3 copropriétaires totalisent 587 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.

7.3. CANDIDATURE DE

Majorité nécessaire : Article 25-1

POUR : 587 sur 1000 tantièmes

CONTRE : 0 sur 1000 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 sur 1000 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 sur 1000 tantièmes

3 copropriétaires totalisent 587 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.

8. AJUSTEMENT DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/07/2024 AU 30/06/2025

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 16 764 euros.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du $\frac{1}{4}$ du budget voté, le 1er jour de chaque trimestre.

Rappel :

Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1ers janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

POUR : 0 sur 587 tantièmes

CONTRE : 587 sur 587 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 sur 587 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 sur 587 tantièmes

3 copropriétaires totalisent 587 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST REJETEE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

9. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/07/2025 AU 30/06/2026

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 16 764 euros.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du $\frac{1}{4}$ du budget voté, le 1er jour de chaque trimestre.

Rappel :

Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1ers janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

POUR : 587 sur 587 tantièmes

CONTRE : 0 sur 587 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 sur 587 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 sur 587 tantièmes

3 copropriétaires totalisent 587 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

10. DEROGATION A LA CONSTITUTION DU FONDS DE TRAVAUX OBLIGATOIRE POUR LES IMMEUBLES DE MOINS DE 10 LOTS

Majorité nécessaire : Unanimité

Préambule :

Lorsqu'un immeuble comporte moins de dix lots (jusqu'à 9 lots inclus, lots principaux et secondaires compris), le syndic

des copropriétaires, à l'unanimité, peut décider de ne pas constituer de fonds de travaux.

Projet de résolution :

L'assemblée générale décide de déroger à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et de ne pas constituer le fonds de travaux.

POUR : 587 sur 1000 tantièmes

CONTRE : 0 sur 1000 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 sur 1000 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 sur 1000 tantièmes

3 copropriétaires totalisent 587 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST REJETEE À L'UNANIMITÉ.

11. DÉTERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/07/2025 AU 30/06/2026

Majorité nécessaire : Article 25-1

Préambule :

A compter de janvier 2023, dans tous les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation construits depuis plus de 10 ans, un fonds travaux est constitué en application de l'article 14-2-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire qui ne peut être inférieure :

- à 5% du budget prévisionnel en l'absence d'adoption d'un plan pluriannuel de travaux

- à 2,5 % du montant des travaux prévus dans le plan adopté et à 5 % du budget prévisionnel lorsqu'un plan pluriannuel de travaux a été adopté.

Les cotisations au fonds travaux seront versées sur un compte séparé rémunéré au nom du syndicat. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat.

Les sommes versées sur le fonds travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. En cas de vente d'un lot, elles ne sont pas remboursées au vendeur.

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale est informée de son obligation de cotiser au fonds travaux pour l'exercice du 01/7/2025 au 30/06/2026, celle-ci s'élève au minimum à 5% du budget prévisionnel en l'absence d'adoption d'un plan pluriannuel de travaux soit la somme de 838,20 euros.

L'Assemblée Générale décide de ne pas augmenter le montant de la cotisation annuelle.

La cotisation au fonds travaux, représentant 5 % du budget prévisionnel sera appelée selon les mêmes modalités que le budget prévisionnel, selon la clé « charges communes générales ».

En cas d'ajustement du budget prévisionnel, le montant de la cotisation annuelle sera ajusté dans la même proportion.

POUR : 0 sur 1000 tantièmes

CONTRE : 587 sur 1000 tantièmes PAZ AUGUSTO DA COSTA - ANDRE (74), D2 FILS (151), BRASILEIRO (362)

ABSTENTIONS : 0 sur 1000 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 sur 1000 tantièmes

3 copropriétaires totalisent 587 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST REJETEE À LA MAJORITÉ.

12. CONCLUSION

- Lettre à la Mairie pour informer constater occupation illégale de la réserve.

- Point avec le service contentieux.



Procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire

DU 02 OCTOBRE 2024 À 09:30

PAGE 9/11

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, le président, après émargement de la feuille de présence par les membres du bureau lève la séance à 11 h 00.

Le président

Indivision Andre :
EAVOVENTES.FR



Le secrétaire

EAVOVENTES.FR



Le(s) scrutateur(s)

EAVOVENTES.FR



Extrait de l'article 42 de la Loi n° 65 557 du 10 juillet 1965,

Alinéa 2 et suivants

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

Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et

26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article.

S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal judiciaire procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30. »

**Syndicat des copropriétaires de l'immeuble**

40 RUE JEAN JAURES
40 RUE JEAN JAURES 78190 TRAPPES

Les copropriétaires de l'immeuble présenté ci-dessus, se sont réunis sur convocation régulière qui leur a été adressée par le syndic à l'adresse suivante : 27 RUE DU PETIT PONT FONCIA GENIEZ 78310 MAUREPAS

L'assemblée générale procède à l'élection du bureau :

2. ÉLECTION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE

Majorité nécessaire : Article 24

Président(e) :

CAVOVENTES.FR

POUR : 587 sur 587 tantièmes

CONTRE : 0 sur 587 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

3 copropriétaires totalisent 587 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

3. ÉLECTION DU SCRUTATEUR

Majorité nécessaire : Article 24

Scrutateur :

CAVOVENTES.FR

-

POUR : 587 sur 587 tantièmes

CONTRE : 0 sur 587 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

3 copropriétaires totalisent 587 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

4. ÉLECTION D'UN SECRÉTAIRE

Majorité nécessaire : Article 24

Secrétaire :

CAVOVENTES.FR

POUR : 587 sur 587 tantièmes

CONTRE : 0 sur 587 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

3 copropriétaires totalisent 587 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.



Le bureau étant ainsi constitué, le président déclare la séance ouverte.

Le bureau constate, à l'examen de la feuille de présence, dûment émargée par chaque copropriétaire en entrant en séance et mentionnant les nom et domicile de chaque copropriétaire ayant voté par correspondance, que 2 copropriétaires représentant 436 voix sur 1000 voix constituant le syndicat des copropriétaires, sont présents, représentés ou ont voté par correspondance.



Procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire

DU 14 JANVIER 2026 À 09:30

PAGE 3/13

N'ont pas participé aux votes des résolutions prévues à l'ordre du jour, les absents non représentés dont les noms suivent :

430

413 tantièmes

Soit un total de 413 voix

Déoulant de la feuille de présence émargée et signée par les membres du bureau.



Ordre du jour

Le président rappelle l'ordre du jour après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation et nécessaires à la validité des décisions.

2. ÉLECTION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE
3. ÉLECTION DU SCRUTEUR
4. ÉLECTION D'UN SECRÉTAIRE
1. INFORMATION : ENVOI DEMATERIALISE DES CONVOCATIONS ET PROCES VERBAUX D'ASSEMBLEES GENERALES
5. COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SUR SES MISSIONS ET AVIS RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE
6. POINT D'INFORMATION SUR LA PROCEDURE IMPAYES SDC C/ [CAVOVENTES.FR](#)
7. DESIGNATION D'UN MANDATAIRE AD HOC CONFORMEMENT A L'ARTICLE 29-1 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965
8. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/07/2024 AU 30/06/2025
9. DÉSIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL
- 9.1. CANDIDATURE DE [CAVOVENTES.FR](#)
- 9.2. CANDIDATURE DE [CAVOVENTES.FR](#) (COPROPRIÉTAIRE SCI D2 FILS)
- 9.3. CANDIDATURE DE [CAVOVENTES.FR](#)
10. AJUSTEMENT DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/07/2025 AU 30/06/2026
11. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/07/2026 AU 30/06/2027
12. DÉTERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/07/2026 AU 30/06/2027
13. DÉSIGNATION DU SYNDIC FONCIA - MANSART
14. CONCLUSION

La discussion est ouverte sur les différents points de l'ordre du jour.



Résolutions

À l'issue des débats, les résolutions suivantes sont mises aux voix.

1. INFORMATION : ENVOI DEMATERIALISE DES CONVOCATIONS ET PROCES VERBAUX D'ASSEMBLEES GENERALES

Projet de résolution :

La loi du 9 avril 2024 modifiant l'article 42-1 de la loi du 10/07/1965 permet au syndic de notifier les convocations et procès-verbaux par voie électronique.

La notification électronique est utilisée pour tous les copropriétaires pour lesquels nous disposons d'une adresse mail.

Les avantages de cette solution sont nombreux :

- Pratique : vous n'avez plus à vous déplacer dans votre bureau de poste, vous pouvez recevoir vos documents où que vous soyez.
- Économique : le coût d'une notification électronique est très inférieur à l'affranchissement d'un courrier recommandé. L'économie profitera directement au syndicat des copropriétaires.
- Fiable : vous accédez à vos documents à tout moment en ligne, en toute sécurité

Si néanmoins certains copropriétaires concernés par ce mode d'envoi souhaitent continuer à recevoir les documents par voie postale, il suffit d'en faire la demande depuis son espace MyFoncia ou auprès de son interlocuteur Foncia.

5. COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SUR SES MISSIONS ET AVIS RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

L'assemblée générale prend acte du rapport du conseil syndical. Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote



6. POINT D'INFORMATION SUR LA PROCEDURE IMPAYES SDC C/

L'un des copropriétaires majoritaires de la résidence a cumulé de nombreux impayés.

A date, la copropriété accuse un retard de paiement de factures de 6565,49 euros ayant engendré :

- un arrêt des prestations d'entretien ménager
- l'avance de frais par le cabinet FONCIA MANSART des cotisations d'assurance multirisque
- l'impossibilité de faire réaliser des travaux d'entretien courant faute d'une trésorerie suffisante et entraînant le risque de creuser le déficit de la résidence

Le service contentieux a engagé les démarches idoines afin de tenter de recouvrer les sommes dues.

Voici un état des dernières actions dans le dossier :

- Nous avons perçu 4225,60 euros au titre de la vente volontaire de l'un de ses biens,
- Nous avons obtenu un jugement de condamnation de M. [REDACTED] le 7 novembre 2024
- L'huissier n'est pas parvenu à récupérer les sommes dues, M. [REDACTED] ayant organisé son insolvabilité
- Le Crédit agricole a déposé une assignation le 17 juin 2025 pour permettre la mise en vente des biens immobiliers.
- Le SDC a formé opposition pour sa créance sur l'action du crédit agricole
- La consœur représentant le créancier poursuivant a validé la créance du SDC au titre du superprivilege et du privilege simple auprès du notaire car une vente amiable était envisagée
- L'audience devant le Tribunal judiciaire de Versailles est fixée au 17 décembre prochain

FONCIA MANSART a envisagé de ne pas représenter son mandat pour le prochain exercice.

Toutefois, compte-tenu des dernières démarches réalisées et de la possibilité d'obtenir un jugement de vente judiciaire favorable, FONCIA MANSART propose de renouveler son mandat pour une durée d'un année.

Le syndic a conclu un accord avec une avocate acceptant d'intervenir sans avance de frais pour ses honoraires à charge de la rémunérer sur le résultat de la procédure.

Toutefois, le syndic attire l'attention des copropriétaires sur la nécessité de recourir à un mandataire ad hoc dans l'hypothèse où la procédure judiciaire ne permettrait pas de recouvrer tout ou une partie suffisante des fonds afin de stabiliser la situation financière de la copropriété.



7. DESIGNATION D'UN MANDATAIRE AD HOC CONFORMEMENT A L'ARTICLE 29-1 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965

Majorité nécessaire : Article 25-1

Considérant :

- que la copropriété connaît des difficultés financières importantes liées au défaut de paiement des charges d'un ou plusieurs copropriétaires,
- que cette situation compromet le bon fonctionnement de la copropriété et la continuité de ses services essentiels,
- que, conformément à l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, il est possible de saisir le juge afin qu'il désigne un mandataire ad hoc chargé d'analyser la situation financière et de proposer des solutions adaptées,

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide :

- d'autoriser le syndic à saisir le tribunal judiciaire territorialement compétent afin qu'il soit désigné un mandataire ad hoc,
- de mandater le syndic pour accomplir toutes les démarches nécessaires, notamment le dépôt de la requête et la production des pièces justificatives,
- de prendre acte que les honoraires du mandataire ad hoc seront supportés par le budget de la copropriété, sauf décision contraire du juge,
- et de donner tout pouvoir au syndic pour exécuter la présente décision.

A défaut de validation de la présente résolution, permettant d'assurer une sauvegarde des intérêts du syndicat des copropriétaires, le syndic FONCIA MANSART se réserve le droit de ne pas représenter son mandat pour le prochain renouvellement.

POUR : 0 sur 1000 tantièmes

CONTRE : 587 sur 1000 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

3 copropriétaires totalisent 587 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST REJETEE À LA MAJORITÉ.



8. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/07/2024 AU 30/06/2025

Majorité nécessaire : Article 24

Pièces annexes :

- L'état financier après répartition, au 30/06/2025 (annexe 1),
- Le compte de gestion général de l'exercice clos réalisé du 01/07/2024 au 30/06/2025, comprenant :
 - Annexe 2 : les charges et produits de l'exercice par nature,
 - Annexe 3 : les opérations courantes par clés de répartition,
 - Annexe 4 : les travaux et opérations exceptionnelles, votés, clôturés,
 - Annexe 5 : les travaux et opérations exceptionnelles, votés, non clôturés, par clés de répartition
- La liste des copropriétaires débiteurs et créditeurs,
- La répartition individuelle transmise préalablement à la présente assemblée générale par courrier séparé,

Modalités de vérification des pièces justificatives des charges :

Les comptes de l'exercice peuvent être vérifiés par tout copropriétaire, le 6ème jour ouvré qui précède l'assemblée générale ou sur rendez-vous au bureau du syndic.

Projet de résolution :

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/07/2024 au 30/06/2025.

POUR : 587 sur 587 tantièmes

CONTRE : 0 sur 587 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

3 copropriétaires totalisent 587 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

9. DÉSIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

L'assemblée générale désigne en qualité de membres du conseil syndical, à compter de la présente assemblée, jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice en cours ou celle convoquée en application de l'article 25-1 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965, les personnes suivantes élues uni nominalement :

9.1. CANDIDATURE DE

Majorité nécessaire : Article 25-1

POUR : 587 sur 1000 tantièmes

CONTRE : 0 sur 1000 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

3 copropriétaires totalisent 587 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.



9.2. CANDIDATURE DE

Majorité nécessaire : Article 25-1

POUR : 587 sur 1000 tantièmes

CONTRE : 0 sur 1000 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

3 copropriétaires totalisent 587 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.

9.3. CANDIDATURE DE

Majorité nécessaire : Article 25-1

POUR : 587 sur 1000 tantièmes

CONTRE : 0 sur 1000 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

3 copropriétaires totalisent 587 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.

10. AJUSTEMENT DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/07/2025 AU 30/06/2026

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 16 874 euros.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du $\frac{1}{4}$ du budget voté, le 1er jour de chaque trimestre.

Rappel :

Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1ers janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

POUR : 587 sur 587 tantièmes

CONTRE : 0 sur 587 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

3 copropriétaires totalisent 587 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.



11. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/07/2026 AU 30/06/2027

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 16 874 euros.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du $\frac{1}{4}$ du budget voté, le 1er jour de chaque trimestre.

Rappel :

Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1ers janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

POUR : 587 sur 587 tantièmes

CONTRE : 0 sur 587 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

3 copropriétaires totalisent 587 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES VOIX EXPRIMÉES DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.



12. DÉTERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/07/2026 AU 30/06/2027

Majorité nécessaire : Article 25-1

Préambule :

A compter de janvier 2023, dans tous les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation construits depuis plus de 10 ans, un fonds travaux est constitué en application de l'article 14-2-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire qui ne peut être inférieure :

- à 5% du budget prévisionnel en l'absence d'adoption d'un plan pluriannuel de travaux
- à 2,5 % du montant des travaux prévus dans le plan adopté et à 5 % du budget prévisionnel lorsqu'un plan pluriannuel de travaux a été adopté.

Les cotisations au fonds travaux seront versées sur un compte séparé rémunéré au nom du syndicat. Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat.

Les sommes versées sur le fonds travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. En cas de vente d'un lot, elles ne sont pas remboursées au vendeur.

Projet de résolution :

L'Assemblée Générale est informée de son obligation de cotiser au fonds travaux pour l'exercice du 01/07/2026 au 30/06/2027, celle-ci s'élève au minimum à 5% du budget prévisionnel en l'absence d'adoption d'un plan pluriannuel de travaux soit la somme de 843,70 euros.

L'Assemblée Générale décide de ne pas augmenter le montant de la cotisation annuelle.

La cotisation au fonds travaux, représentant 5 % du budget prévisionnel sera appelée selon les mêmes modalités que le budget prévisionnel, selon la clé « charges communes générales ».

En cas d'ajustement du budget prévisionnel, le montant de la cotisation annuelle sera ajusté dans la même proportion.

POUR : 0 sur 1000 tantièmes

CONTRE : 587 sur 1000 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

3 copropriétaires totalisent 587 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST REJETEE À LA MAJORITÉ.



13. DÉSIGNATION DU SYNDIC FONCIA - MANSART

Majorité nécessaire : Article 25-I

Pièces annexes : Contrat de syndic « type »

Projet de résolution :

L'assemblée générale désigne Foncia Mansart, dont le siège social est 1à rue Alfred Couturier 78160 MARLY LE ROI en qualité de syndic, selon contrat joint à la convocation, à compter du 01/04/2026 jusqu'au 31/03/2027.

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

POUR : 587 sur 1000 tantièmes

CONTRE : 0 sur 1000 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

3 copropriétaires totalisent 587 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.

14. CONCLUSION



L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, le président, après émargement de la feuille de présence par les membres du bureau lève la séance à 10 h 30.

Le président

©AVOVENTES.FR

Le secrétaire

©AVOVENTES.FR

Le(s) scrutateur(s)

©AVOVENTES.FR

Extrait de l'article 42 de la Loi n° 65 557 du 10 juillet 1965,

Alinéa 2 et suivants

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

Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article.

S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal judiciaire procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30. »

Syndicat des copropriétaires de l'immeuble**40 RUE JEAN JAURES****40 RUE JEAN JAURES, 78190, TRAPPES**

Les copropriétaires de l'immeuble présenté ci-dessus, se sont réunis sur convocation régulière qui leur a été adressée par le syndic à l'adresse suivante : 27 RUE DU PETIT PONT SALLE DE REUNION FONCIA GENIEZ 78310 MAUREPAS

L'assemblée générale procède à l'élection du bureau :

1. ÉLECTION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE

Majorité nécessaire : Article 24

Président(e): @AVOVENTES.FR

POUR : 513 sur 513 tantièmes

CONTRE : 0 sur 513 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

2 copropriétaires totalisent 513 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

2. ÉLECTION DU SCRUTATEUR

Majorité nécessaire : Article 24

Scrutateur: @AVOVENTES.FR

POUR : 513 sur 513 tantièmes

CONTRE : 0 sur 513 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

2 copropriétaires totalisent 513 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

3. ÉLECTION D'UN SECRÉTAIRE

Majorité nécessaire : Article 24

Secrétaire: @AVOVENTES.FR

POUR : 513 sur 513 tantièmes

CONTRE : 0 sur 513 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

2 copropriétaires totalisent 513 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

Le bureau étant ainsi constitué, le président déclare la séance ouverte.

Le bureau constate, à l'examen de la feuille de présence, dûment émargée par chaque copropriétaire en entrant en séance et mentionnant les nom et domicile de chaque copropriétaire ayant voté par correspondance, que **3** copropriétaires représentant **513** voix sur **1000** voix constituant le syndicat des copropriétaires, sont présents, représentés ou ont voté par correspondance.

N'ont pas participé aux votes des résolutions prévues à l'ordre du jour, les absents non représentés dont les noms suivent :

©AVOVENTES.FR

413 tantièmes

74 tantièmes

Soit un total de 487 voix

Découlant de la feuille de présence émise et signée par les membres du bureau.

Ordre du jour

Le président rappelle l'ordre du jour après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation et nécessaires à la validité des décisions.

1. ÉLECTION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE
2. ÉLECTION DU SCRUTATEUR
3. ÉLECTION D'UN SECRÉTAIRE
4. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/07/2022 AU 30/06/2023
5. COMPTE RENDU DU SYNDIC SUR COPROPRIÉTAIRE
6. DÉSIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL
 - 6.1. Candidature de
 - 6.2. Candidature de
7. DÉSIGNATION DU SYNDIC - FONCIA MANSART
8. AJUSTEMENT DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/07/2023 AU 30/06/2024
9. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/07/2024 AU 30/06/2025
10. DEROGATION A LA CONSTITUTION DU FONDS DE TRAVAUX OBLIGATOIRE POUR LES IMMEUBLES DE MOINS DE 10 LOTS
11. DÉTERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/07/2024 AU 30/06/2025
12. DESIGNATION D'UN MANDATAIRE AD HOC POUR LA COPROPRIETE
13. CONCLUSION

La discussion est ouverte sur les différents points de l'ordre du jour.

Résolutions

À l'issue des débats, les résolutions suivantes sont mises aux voix.

4. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/07/2022 AU 30/06/2023

Majorité nécessaire : Article 24

Pièces annexes :

- L'état financier après répartition, au 30/06/2023 (annexe 1),
- Le compte de gestion général de l'exercice clos réalisé du 01/07/2022 au 30/06/2023, comprenant :
 - Annexe 2 : les charges et produits de l'exercice par nature,
 - Annexe 3 : les opérations courantes par clés de répartition,
 - Annexe 4 : les travaux et opérations exceptionnelles, votés, clôturés,
 - Annexe 5 : les travaux et opérations exceptionnelles, votés, non clôturés, par clés de répartition
- La liste des copropriétaires débiteurs et créditeurs,
- La répartition individuelle transmise préalablement à la présente assemblée générale par courrier séparé,

Modalités de vérification des pièces justificatives des charges :

Les comptes de l'exercice peuvent être vérifiés par tout copropriétaire, le 6ème jour ouvré qui précède l'assemblée générale ou sur rendez-vous au bureau du syndic.

Sur un budget voté de 11 720 euros, une somme de 11 539 euros a été dépensée.

Projet de résolution :

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/07/2022 au 30/06/2023.

POUR : 513 sur 513 tantièmes

CONTRE : 0 sur 513 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

2 copropriétaires totalisent 513 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

5. COMPTE RENDU DU SYNDIC SUR COPROPRIÉTAIRE MAZOUZA / IMPAYES

Le syndic rappelle qu'une procédure contentieuse pour impayés est en cours à l'encontre de Monsieur MAZOUZA.

En effet, celui-ci est débiteur à hauteur de 9880,51 euros à la date d'envoi de la convocation.

Une procédure judiciaire a été engagée et la prochaine audience est fixée en février 2024.

Une procédure pour saisie des loyers a été engagée en parallèle mais les fonds présents sur le compte bancaire de la copropriété ne suffisent pas à régler les factures de l'avocat postulant.

Cette procédure est donc en attente de fonds.

L'assemblée générale en prend acte.

6. DÉSIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

L'assemblée générale désigne en qualité de membres du conseil syndical, à compter de la présente assemblée, jusqu'à l'assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice en cours ou celle convoquée en application de l'article 25-1 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965, les personnes suivantes élues un nominalement :

6.1. Candidature de

Majorité nécessaire : Article 25-1

POUR : 513 sur 1000 tantièmes
CONTRE : 0 sur 1000 tantièmes
ABSTENTIONS : 0 tantièmes
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

2 copropriétaires totalisent 513 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.

6.2. Candidature de

Majorité nécessaire : Article 25-1

POUR : 513 sur 1000 tantièmes
CONTRE : 0 sur 1000 tantièmes
ABSTENTIONS : 0 tantièmes
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

2 copropriétaires totalisent 513 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.

7. DÉSIGNATION DU SYNDIC - FONCIA MANSART

Majorité nécessaire : Article 25-1

Pièces annexes : Contrat de syndic « type »

Projet de résolution :

L'assemblée générale désigne FONCIA MANSART, dont le siège social est 10 rue Alfred Couturier en qualité de syndic, selon contrat joint à la convocation, à compter du 01/04/2024 jusqu'au 31/03/2025.

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

POUR : 513 sur 1000 tantièmes
CONTRE : 0 sur 1000 tantièmes
ABSTENTIONS : 0 tantièmes
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

2 copropriétaires totalisent 513 tantièmes au moment du vote
CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.

8. AJUSTEMENT DU BUDGET PRÉVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/07/2023 AU 30/06/2024

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 12 454 euros.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du ¼ du budget voté, le 1er jour de chaque trimestre.

Rappel :

Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1ers janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

POUR : 513 sur 513 tantièmes
CONTRE : 0 sur 513 tantièmes
ABSTENTIONS : 0 tantièmes
DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

2 copropriétaires totalisent 513 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

9. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/07/2024 AU 30/06/2025

Majorité nécessaire : Article 24

Projet de résolution :

L'assemblée générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 12 454 euros.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du ¼ du budget voté, le 1er jour de chaque trimestre.

Rappel :

Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessus adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1ers janvier, avril, juillet et octobre (Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965).

POUR : 513 sur 513 tantièmes

CONTRE : 0 sur 513 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

2 copropriétaires totalisent 513 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉSOLUTION EST ADOPTÉE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

10. DEROGATION A LA CONSTITUTION DU FONDS DE TRAVAUX OBLIGATOIRE POUR LES IMMEUBLES DE MOINS DE 10 LOTS

Majorité nécessaire : Unanimité

Préambule :

Lorsqu'un immeuble comporte moins de dix lots (jusqu'à 9 lots inclus, lots principaux et secondaires compris), le syndicat des copropriétaires, à l'unanimité, peut décider de ne pas constituer de fonds de travaux.

Projet de résolution :

L'assemblée générale décide de déroger à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et de ne pas constituer le fonds de travaux.

POUR : 513 sur 1000 tantièmes D2 FILS (151), BRASILEIRO (362)

CONTRE : 0 sur 1000 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

2 copropriétaires totalisent 513 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉSOLUTION EST REJETEE À L'UNANIMITÉ.

11. DÉTERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/07/2024 AU 30/06/2025

Majorité nécessaire : Article 25-1

Préambule :

Dans tous les immeubles à destination totale ou partielle d'habitation construits depuis plus de 5 ans, un fonds de travaux est constitué en application de l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Ce fonds est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire qui ne peut être inférieure à 5 % du montant du budget prévisionnel. Les cotisations au fonds travaux seront versées sur un compte séparé rémunéré au nom du syndicat.

Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat. Les sommes versées sur le fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires.

En cas de vente d'un lot, elles ne sont pas remboursées au vendeur.

Projet de résolution :

L'assemblée générale fixe le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux pour l'exercice du 01/07/2024 au 30/06/2025 (dates de l'exercice comptable N+2) à 5% du montant du budget prévisionnel. Elle autorise le syndic à appeler ¼ de ce montant le premier jour de chaque trimestre, selon la clef « charges communes générales ».

En cas d'ajustement du budget prévisionnel, le montant de la cotisation annuelle sera ajusté dans la même proportion.

POUR : 513 sur 1000 tantièmes

CONTRE : 0 sur 1000 tantièmes

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

2 copropriétaires totalisent 513 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST ADOPTÉE À LA MAJORITÉ.

12. DESIGNATION D'UN MANDATAIRE AD HOC POUR LA COPROPRIETE

Majorité nécessaire : Article 24

Considérant que la copropriété est confrontée à de graves difficultés financières, notamment un taux élevé d'impayés de charges, une insuffisance de trésorerie et un défaut d'entretien de l'immeuble.

Considérant qu'il est urgent de solliciter l'intervention d'un mandataire ad hoc, conformément à l'article 29-1 A de la loi du 10 juillet 1965, afin de dresser un état des lieux de la copropriété, d'élaborer un plan de redressement et de proposer des solutions adaptées.

Le mandataire ad hoc a la mission suivante :

- Analyser la situation financière de la copropriété et l'état de l'immeuble
- Élaborer des préconisations pour rétablir l'équilibre financier et assurer la sécurité de l'immeuble
- Mener toute action de médiation et de négociation entre les parties en cause

Le mandataire ad hoc peut se faire assister à ses frais, sur autorisation du juge, de tout tiers de son choix pour mener sa mission.

Il est précisé que l'article 55 du Décret du 17 mars 1967 indique que le vote en assemblée générale n'est pas obligatoire. Le syndic est fondé à engager les démarches de désignation du mandataire ad hoc sans y être autorisé par l'assemblée générale dès que le seuil de 15% d'impayés a été dépassé.

Projet de résolution :

L'assemblée générale des copropriétaires, après en avoir délibéré, décide de la désignation d'un mandataire ad hoc.

POUR : 0 sur 513 tantièmes

CONTRE :

ABSTENTIONS : 0 tantièmes

DÉFAILLANTS : 0 tantièmes

2 copropriétaires totalisent 513 tantièmes au moment du vote

CETTE RÉOLUTION EST REJETEE À L'UNANIMITÉ DES COPROPRIÉTAIRES PRÉSENTS, REPRÉSENTÉS ET VOTANT PAR CORRESPONDANCE.

13. CONCLUSION

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, le président, après élargement de la feuille de présence par les membres du bureau lève la séance à 9 h 50.

Le président

M. ou Mme

Le secrétaire

Le(s) scrutateur(s)

Extrait de l'article 42 de la Loi n° 65 557 du 10 juillet 1965,

Alinéa 2 et suivants

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

Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article.

S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal judiciaire procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30. »

© AVOVENTES.FR

∞drive sign

En face à face, à distance ou en ligne, créez le parcours idéal pour votre client. Oodrive Sign met la signature électronique au cœur de votre activité.

Offrez à votre application métier le meilleur de la signature électronique.

www.oodrive-sign.com



13875 04

//

**L'AN DEUX MILLE SIX,
Le QUINZE MARS
En l'Office Notarial**

**Maître Laurent DELAIS, notaire associé de la Société Civile
Professionnelle titulaire d'un Office Notarial à la résidence du MESNIL
SAINT DENIS (Yvelines) 26 rue Raymond Berrurier dénommée: "Philippe
CHANSAC, François-Paul CHENAILLER et Laurent DELAIS" notaires
associés,**

A reçu le présent acte authentique.

IDENTIFICATION DES PARTIES

Les personnes requérantes parties au présent acte sont :

© AVOVENTES.FR

**LESQUELS ont établi le règlement de copropriété et l'état descriptif
concernant l'ensemble immobilier ci-après désigné.**

JP
off

PREAMBULE

ARTICLE PREMIER - FORCE DU PRESENT REGLEMENT

Le présent règlement et ses modifications ultérieures s'imposent à tous les copropriétaires et à tous leurs successeurs dans leurs droits.

Etant ici précisé que l'état descriptif de division ci-après établi :

- l'a été au vu et à l'aide des plans établis par la Société dénommée "SCP NICOLAS Géomètre-Expert", dont le siège est à CHEVREUSE (Yvelines), 62, rue de Rambouillet, et mis en forme pour les besoins des présentes par ladite société dénommée "SCP NICOLAS".

- est dressé conformément aux dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifié et du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, dans le but d'établir la désignation et l'état descriptif de division de l'immeuble et de déterminer les parties communes affectées à l'usage de plusieurs ou de tous les copropriétaires et les parties affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire.

Etant ici précisé que le (ou les biens) objet du présent acte ainsi que tous immeubles par destination, sera (ou seront) dénommés dans le corps de l'acte sous le vocable "L'IMMEUBLE".

PREMIERE PARTIE

DESIGNATION - DESTINATION - DIVISION DE L'IMMEUBLE

ARTICLE DEUXIEME - DESIGNATION DE L'IMMEUBLE

L'ensemble immobilier objet des présentes est situé dans le département des Yvelines sur la **COMMUNE DE TRAPPES (78), 40 rue Jean Jaurès**.

Cet immeuble est constitué principalement d'un bâtiment principal élevé sur un niveau de sous-sol, un rez de chaussée et de trois étages, d'un balcon et d'une terrasse.

Cet immeuble est à usage d'habitation ou d'activités commerciales. Il comporte une cave en sous-sol, cinq appartements en rez de chaussée et en étages, et un local commercial en rez de chaussée.

Cet ensemble immobilier qui sera placé sous le régime de la copropriété a pour assiette foncière en pleine propriété la parcelle figurant au cadastre de RAMBOUILLET (Yvelines), sous la section BD numéro 184 lieudit «40 RUE JEAN JAURES» pour une contenance de 1a 16ca.

Il est fait observer que la description des lots intervenant dans l'attribution des différentes valeurs de tantièmes ainsi que la mise en forme pour les besoins des présentes ont été réalisées d'après les plans dressés et fournis par la SCP NICOLAS sus-dénommée.

L'ensemble immobilier sera composé de **neuf lots** décrits ci-après.



Le Comparant, ès-qualités, déclare que le présent règlement de copropriété – état descriptif de division a été établi au vu de l'état actuel de l'immeuble qu'il n'a pas modifié depuis l'acquisition du 22 octobre 1971 ci-après analysée, à l'exception de travaux effectués en vertu d'un permis de construire délivré le 13 avril 1972, ci-après visé, de modifications internes qui ne nécessitaient pas l'obtention de permis de construire ou de déclaration de travaux exemptées de permis.

Cet ensemble immobilier qui sera placé sous le régime de la copropriété a pour assiette foncière en pleine propriété les parcelles figurant au cadastre de RAMBOUILLET (Yvelines), sous la section BD numéro 184 pour une contenance de 1a 16ca.

RAPPEL DE LA DIVISION CADASTRALE

La parcelle sise à TRAPPES (78), cadastrée section BD numéro 184 pour 1a 16ca, objet des présentes, provient de la division d'une plus grande surface de même nature figurant au cadastre de la Commune de TRAPPES (78), **avant division** :

- Section BD numéro 11 pour 2a 53ca

Dont le surplus **après division** restant appartenir à Monsieur et requérant aux présentes, est maintenant cadastré :

- Section BD numéro 185 pour 1a 50ca.

Cette division a fait l'objet d'un procès verbal du cadastre numéro 1538 en date du 26 janvier 2006 publié au bureau des hypothèques de VERSAILLES (1^{er}), le 26 janvier 2006 volume 2006P numéro 566.

Et tel qu'il figure sur un plan qui demeurera ci-annexé après mention, après avoir été certifié exact par les parties et revêtu d'une mention d'annexe par le Notaire soussigné.

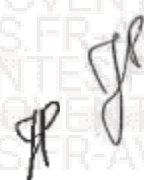
NOTIFICATION PREALABLE DE DIVISON

En application de l'article R 315-54 du nouveau Code de l'urbanisme, la SCP NICOLAS, Géomètre-expert, à CHEVREUSE, chargée de l'établissement de la division ci-dessus énoncée, a notifié à la mairie de TRAPPES (78), la division suivant un courrier du 12 janvier 2006, reçu en mairie le 16 janvier 2006, dont l'original est demeuré ci-annexé.

ARTICLE TROISIEME – CREATION DE SERVITUDE

Le Comparant déclare qu'il n'existe aucune servitude passive ou active concernant la propriété désignée ci-dessus autres que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux ou de la loi, des anciens titres de propriété, et en outre de ce qui suit :

Le requérants, aux présentes, constituent en faveur de la propriété cadastrée section BD numéro 184, objet des présentes, qui constituera le fonds dominant, une servitude de cour commune sur la propriété cadastrée section BD numéro 185, qui constituera le fonds servant, telle que l'assiette de cette servitude figure au plan joint et annexé et représente un rectangle matérialisé sous lettres "A-B-C-D".



requérant aux présentes, stipulent formellement que cette servitude de vue ainsi créée :

- est constituée à titre perpétuel au profit du fonds dominant,
- qu'elle a lieu sans indemnité,
- qu'elle a pour conséquence d'interdire sur l'ensemble de son assiette, toute construction quelconque en élévation, mais aussi d'y installer tous ouvrages et plantations.

Pour les besoins de la publicité foncière, il est indiqué que l'assiette de cette servitude, est constitué savoir :

Fonds Dominant :

- Section BD numéro 184 lieudit « 40 rue Jean Jaurès » pour 1a 16ca

Fonds Servant :

- Section BD 185 lieudit « 40 rue Jean Jaurès » pour 1a 50ca

EVALUATION

Les parties conviennent d'évaluer la présente constitution de servitudes à la somme de 100, 00 Euros.

EFFET RELATIF :

Lesdites parcelles objet de la servitude appartiennent à Monsieur et ainsi qu'il est dit ci-dessous au paragraphe « EFFET RELATIF ».

ARTICLE QUATRIEME EFFET RELATIF - ORIGINE DE PROPRIETE

L'ensemble immobilier ci-dessus désigné appartient à Monsieur et Madame par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite avec un plus grand ensemble, au cours et pour le compte de la communauté existant entre eux de :

Suivant acte reçu par Maître RIDEL notaire à VERSAILLES (Yvelines) le 22 octobre 1971.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de 85 000 francs dont partie, soit la somme de 40 000 francs a été payée au moyen de deniers prêtés par LE CREDIT FONCIER DE France ET LE COMPTOIR DES ENTREPRENEURS. Lequel prix a été quittancé à l'acte.

Le VENDEUR a déclaré que L'IMMEUBLE vendu était libre de tout privilège immobilier spécial et de toute hypothèque conventionnelle judiciaire ou légale.

Une copie authentique de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de VERSAILLES (Yvelines) (1^{er}) le 08 novembre 1971 volume 229 numéro 7.

L'état délivré sur cette publication n'a pas été représenté au notaire soussigné.



INFORMATION PERMIS DE CONSTRUIRE-DECLARATION DE TRAVAUX- CERTIFICAT DE CONFORMITE

L'immeuble objet des présentes a été édifié avant 1948, et a fait l'objet d'une extension avec surélévation, en vertu d'un permis de construire délivré par le Préfet des Yvelines en date du 14 avril 1972 sous le numéro 78 2 448 22, dont l'original est demeuré ci-annexé.

Il résulte d'un courrier délivré par la mairie de TRAPPES, en date du 20 janvier 2006, demeuré ci-annexé, qu'il n'a pas été fait de déclaration d'achèvement des travaux, et que par conséquent, aucun certificat de conformité n'a été délivré.

ARTICLE CINQUIEME - URBANISME

La note relative aux dispositions d'urbanisme et les certificats concernant la salubrité et l'existence d'éventuelles carrières sont annexées au présent acte, sous forme de copies, et dont les originaux sont demeurés annexés à l'acte à recevoir concomitamment aux présentes par le notaire associé soussigné contenant vente de lots objets du présent règlement de copropriété.

Le Comparant déclare qu'il n'a reçu aucune notification tendant à l'expropriation de l'immeuble.

ARTICLE SIXIEME – DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Conformément aux dispositions de l'article L.111-6-2 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, demeurera ci-joint et annexé un diagnostic technique portant constat de l'état apparent de la solidité du clos et du couvert et de celui de l'état des conduites et canalisations collectives ainsi que des équipements communs et de sécurité.

Ce diagnostic a été établi par le cabinet AGENDA dont le siège est à VERSAILLES (78), 25 rue du Maréchal Foch en date du 22 novembre 2005, demeuré ci-annexé.

ARTICLE SEPTIEME – RECHERCHES D'AMIANTE

Il a été établi par le cabinet AGENDA sus nommé, un dossier technique "amiante" dont l'original est demeuré ci-annexé pour les parties communes, conforme aux décrets numéros 96-97 du 7 février 1996, 97-855 du 12 septembre 1997, 2001-840 du 13 septembre 2001, 2002-839 du 3 mai 2002 et à l'Arrêté du 22 août 2002, et dont une copie demeurera annexée au présent acte.

Le comparant, ès-qualité, déclare avoir parfaite connaissance des conclusions de ces diagnostics, lesquels (à l'exception des sous-sols) révèlent l'absence d'amiante.

ARTICLE HUITIEME – DIAGNOSTIC PLOMB

Il a été établi par le cabinet AGENDA sus-nommé, le 22 novembre 2005, un certificat de diagnostic "PLOMB", pour les parties communes conformément aux dispositions de l'article L. 32-5 du Code de la santé publique, et dont l'original est demeuré ci-annexée.



Cet état des risques d'accessibilité au plomb dans les peintures, au sens du décret n° 99-483 du 9 Juin 1999 et de l'arrêté du 12 Juillet 1999, a révélé une absence d'accessibilité au plomb.

ARTICLE NEUVIEME - DESTINATION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble est affecté à usage d'habitation pour les lots numéros 1 à 3 et 5 à 9, et à usage d'activité commerciale pour le lot numéro 4.

DEUXIEME PARTIE - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Dans le présent règlement, chaque local privatif forme un lot distinct affecté d'un numéro propre.

L'ensemble immobilier est divisé en 9 lots numérotés de 1 à 9.

La désignation des lots comprend, pour chacun d'eux :

- l'indication des parties privatives faisant l'objet d'une propriété exclusive et particulière, et pour certains d'entre eux d'un droit de jouissance exclusif.
- une quote-part indivise dans les parties communes générales, exprimée en millièmes,

Un tableau récapitulatif destiné à la conservation des hypothèques est établi conformément au décret numéro 55-1350 du 14 octobre 1955.

Le descriptif ci-après a été établi d'après les plans ci-après annexés, des adaptations mineures peuvent être apportées par le Maître d'Ouvrage ou demandées par les copropriétaires et par tous leurs successeurs dans leurs droits;

Conformément à l'article 76 de la loi, SRU n° 200-1208 du 13 Décembre 2000 modifiant l'article 10 de la loi du 10 Juillet 1965, les éléments fixant les quote-parts des parties communes générales et la répartition des charges sont issus de l'application des pondérations de la superficie, de la consistance et de la situation du lot privatif.

La division constatée aux présentes est la suivante :

LOT N° 1

Dans le bâtiment unique, au sous-sol, une CAVE avec son escalier d'accès.

Et les 16/1.000èmes des parties communes générales.

LOT N° 2

Dans le bâtiment unique, au rez de chaussée, un couloir.

Et les 25/1.000èmes des parties communes générales.

LOT N° 3

Dans le bâtiment unique, au rez de chaussée, une remise

Droit à la jouissance exclusive d'une terrasse privative

Et les 91/1.000èmes des parties communes générales.



LOT N° 4

Dans le bâtiment unique, au rez de chaussée, un LOCAL COMMERCIAL avec son propre accès.

Et les 135/1.000èmes des parties communes générales.

LOT N° 5

Dans le bâtiment unique, au 1^{er} étage, un STUDIO, comprenant :

Entrée, coin cuisine, séjour, salle de bain avec wc,

Droit à la jouissance exclusive d'un balcon privatif.

Et les 86/1.000èmes des parties communes générales.

LOT N° 6

Dans le bâtiment unique, au 1^{er} étage, un APPARTEMENT de deux pièces, comprenant :

Entrée, coin cuisine, séjour, une chambre, une salle de bain et un wc,

Et les 177/1.000èmes des parties communes générales.

LOT N° 7 :

Dans le bâtiment unique, au 2ème étage, un STUDIO, comprenant :

Entrée, coin cuisine, séjour, une salle de bain avec wc,

Et les 74/1.000èmes des parties communes générales.

LOT N° 8 :

Dans le bâtiment unique, au 2ème étage, un APPARTEMENT de deux pièces, comprenant :

Entrée, coin cuisine, séjour, une chambre, une salle de bain avec un

wc,

Et les 185/1.000èmes des parties communes générales.

LOT N°9 :

Dans le bâtiment unique, au 3ème étage et partie de combles, un APPARTEMENT de trois pièces en partie mansardé avec escalier, comprenant :

Entrée, coin cuisine, séjour, 2 chambres, une salle de bain avec un wc, grenier au-dessus desservi par un escalier intérieur escamotable.

Et les 211/1.000èmes des parties communes générales.

ARTICLE ONZIEME - TABLEAU RECAPITULATIF

LOT	Bât	Esc	Etage	Désignation	Quote-part en millièmes Gén.
1	U	U	Sous sol	CAVE	16
2	U	U	RDC	COULOIR	25
3	U	U	RDC	REMISE	91
4	U	U	RDC	LOCAL COMMERCIAL	135
5	U	U	1 ^{er}	STUDIO	86

6	U	U	1 ^{er}	APPARTEMENT 2 pièces	177
7	U	U	2 ^{ème}	STUDIO	74
8	U	U	2 ^{ème}	APPARTEMENT 2 pièces	185
9	U	U	3 ^{ème}	APPARTEMENT 3 pièces	211
TOTAL TANTIEMES					1 000

PLAN

Sont demeurés ci-annexés les plans suivants :
- plans de mise en copropriété.

METHODES DE CALCUL DES TANTIEMES DE COPROPRIETE ET DE CHARGES

Conformément à l'article 76 de la loi SRU n°2000-1208 du 13 décembre 2000 modifiant l'article 10 de la loi du 10 Juillet 1965, précisant que *"tout règlement de copropriété publié à compter du 31 décembre 2002 indique les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges."*

Voici les critères retenus par la société "SCP NICOLAS" sus-dénommée :

A – QUOTE-PART DES PARTIES COMMUNES

Le calcul de la quote-part de copropriété résulte de l'application de pondérations tenant compte :

- De la superficie: surfaces fractionnées en fonction des divers éléments constitutifs de chaque lot.
- de la consistance (nature physique, configuration, hauteur sous plafond).
- de sa situation (niveau, emplacement, présence ou non d'ascenseur).

B – REPARTITION DES CHARGES

Article 10 alinéa 1 de la loi du 10 Juillet 1965: "Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les équipements communs en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot".

Le calcul des charges de chaque lot, tient compte de la desserte par l'équipement commun en fonction de son utilité potentielle.

Les charges générales sont calculées selon les mêmes critères que la répartition des quotes-parts des parties communes

PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES

DEFINITION DES PARTIES COMMUNES :

Les parties communes sont celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux. Celles appartenant à l'ensemble des copropriétaires sont qualifiées de « parties communes générales ». Celles qui appartiennent à certains d'entre eux sont seulement qualifiées de « parties communes spéciales ».

Les parties communes générales ou spéciales sont l'objet d'une propriété indivise entre les copropriétaires des lots concernés pour une quote-part de droits afférent à chacun desdits lots ainsi qu'il est indiqué dans l'état descriptif de division qui précède.

DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES :

Les parties privatives sont constituées par les locaux et espaces qui réservées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, c'est-à-dire, les locaux et espaces compris dans la composition d'un lot avec tous leurs accessoires. Elles sont affectées à l'usage exclusif du propriétaire du lot considéré ou à son utilité exclusive.

Il en est de même pour les accessoires desdits locaux tels que, notamment :

- les plafonds, faux plafonds et planchers (à l'exception du gros œuvre qui sont des parties communes),
- les carrelages, dallages, parquets, moquettes et plus généralement, tout revêtement du sol ou de cloison,
- le doublage, les enduits des gros murs et cloisons séparatives,
- les cloisons et murs intérieurs y compris leurs enduits, quels qu'ils soient, les peintures, papiers peints et revêtements muraux (mais non compris les gros murs et les refend classés dans les parties communes), ainsi que leurs portes,
- les portes palières, les fenêtres et portes-fenêtres, les persiennes, volets, stores et rideaux roulants, les portes des caves et des boxes, ainsi que leur chambranles, leur châssis, leurs accessoires, et d'une façon générale les ouvertures et vues des locaux privatifs,
- les appuis des fenêtres, et des portes fenêtres, les garde-corps, balustrades, et barre d'appui des balcons, loggias et terrasses ainsi que le revêtement de ces derniers,
- les canalisations sises à l'intérieur d'un local privatif et affectées à son usage exclusif, les appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent, les branchements, raccordements particuliers à un seul et même local privatif (pour autant qu'ils ne soient pas pris dans la masse des murs, plafonds ou planchers constituant des parties communes, auquel cas, ils constitueraient eux-mêmes des parties communes) ;
- les installations sanitaires des salles de bains, des salles d'eau, des WC, etc...
- les installations de la cuisine, (évier, meubles de cuisine, appareils ménagers, etc...)
- les installations et canalisations intérieures de chauffage, d'eau chaude ou de ventilation affectées à l'usage exclusif de chaque local privatif ou ensemble de locaux privatifs compris dans un même lot,
- les éléments d'équipement de toute nature, installations électriques, téléphoniques, etc... lorsqu'ils servent qu'au seul propriétaire des locaux où ils sont installés,
- tous les accessoires des parties privatives (serrurerie, robinetterie, etc..) les placards et penderies, tout ce qui concourt à l'aménagement et à la décoration intérieure (glace, peinture, boiserie, cheminée.)

- les devantures, vitrines, rideaux de fer ou protections stores et enseignes des lots destinés au commerce.
- les compteurs et sous comptage du gaz, de l'électricité, et de l'eau froide.

Et en résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des lots, ou réservé à un usage exclusif, la présente liste n'est qu'énonciative et non limitative.

Il est précisé que les séparations entre lots voisins, quand elles ne font pas partie du gros œuvre, sont mitoyennes entre les copropriétaires voisins.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire, lequel en assurera l'entretien et la réparation à ses frais exclusifs.

Les parties communes ou privatives pourront être le siège d'obligations, notamment de passages pour l'usage et l'utilité d'autres locaux dépendant d'un ou plusieurs lots distincts ou des services généraux, sans que la charge en résultant et affectant leur usage ou leur utilité ne modifie leur nature juridique.

PARTIES COMMUNES GENERALES

Les parties communes à l'ensemble des copropriétaires dites « parties communes générales » comprennent notamment sans que cette liste soit limitative :

- la totalité du sol de l'assiette foncière, c'est-à-dire l'ensemble du terrain, en ce compris le sol des propriétés bâties ou non bâties, telle que définie à l'article I du présent règlement,
- les fondations, et les éléments porteurs verticaux ou horizontaux, même inclus à l'intérieur d'une partie privative,
- le gros œuvre des planchers à l'exclusion du revêtement des sols,
- les couvertures du bâtiment et tous les éléments assurant le clos, l'étanchéité et le couvert,
- les conduits de fumées (coffres et gaines), les souches et têtes de cheminées, les tuyaux d'aération des wc, et ceux des ventilations des pièces humides,
- les façades et les murs extérieurs mitoyens ou non avec leurs ornements, y compris les balcons (à l'exclusion des garde corps, balustrades, et barres d'appui, et du revêtement du sol),
- les murs et cloisons séparant les parties communes,
- le couloir de distribution, l'escalier, la cage et paliers, ainsi que les portes fenêtres, revêtements de sol, murs, plafonds et de l'éclairage,
- les digicodes ou les interphones et les boîtes aux lettres,
- le local poubelle et encombrants,
- le local commun ou technique,
- le compteur général d'électricité,
- le compteur général d'eau froide,
- la prime d'assurance multirisque souscrite par le syndic de la copropriété,
- les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées,
- les conduits de tout à l'égout, les gaines et branchements d'égout,

- les conduites, prises d'air, colonnes montantes et descendantes des réseaux divers de toute nature (sauf quelquefois les parties des canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux en dépendant et affectées à l'usage exclusif de ceux-ci).

- tous les accessoires de ces parties commune, tels que les installation d'éclairage, tapis, ornements divers, paillassons (mais non les tapis brosse des portes palières qui sont des parties privatives),

- les espaces verts et leurs équipement, tel que les voies d'accès, allées, espaces verts et aires de jeux,

- les murs d'enceintes,

- les installations de raccordement à un réseau de radiodiffusion et de télévision.

Et en général, tous les accessoires des parties communes ci-dessus définies, leurs appareillages, objets mobiliers, pores, équipements, outillages et fournitures en conséquence.

Les charges correspondant aux parties communes seront réparties au prorata des tantièmes de chacun des lots privatifs.

Accessoires aux parties communes

Sont des accessoires aux parties communes, les droits immobiliers ci-après, sous réserve des autorisations administratives :

- le droit de surélever le bâtiment du présent règlement de copropriété, et d'en affouiller le sol,

- le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans les espaces non bâtis, qui sont choses communes,

- le droit d'affouiller ces espaces non bâtis,

- le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet séparément des parties privatives, d'une action en partage ni d'une licitation forcée.

La répartition des charges d'entretiens, de consommation et de réfections afférentes aux parties communes générales sus désignées se fera selon la quote-part définie au tableau de répartition des charges ci-après.

Les charges des parties communes générales sont définies au règlement de copropriété.

TROISIEME PARTIE

REGLEMENT DE COPROPRIETE

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

CHAPITRE I

DESTINATION DE L'IMMEUBLE

L'immeuble est destiné sous les conditions énoncées ci-dessus Il ci après à usage d'habitation ou d'activité commerciale.

CHAPITRE II

CONDITIONS D'USAGE DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES

SECTION I – GENERALITES

L'immeuble sera soumis pour l'usage des parties communes et des parties privatives aux règles de jouissance ci après énoncées.

Chaque copropriétaire sera responsable, tant à l'égard du syndicat que de tout autre copropriétaire des troubles de jouissance et infractions aux dispositions du présent règlement dont lui-même, sa famille, ses préposés, ses locataires ou occupants quelconques des locaux lui appartenant seraient directement ou indirectement les auteurs, ainsi que des conséquences dommageables résultant de sa faute ou de sa négligence et de celle de ses préposés, ou par le fait d'une chose ou d'une personne dont il est légalement responsable.

Tout copropriétaire devra donc imposer le respect desdites prescriptions aux personnes ci-dessus désignées, sans que, pour autant, soit dérogée sa propre responsabilité.

Aucune tolérance ne pourra devenir un droit acquis, qu'elle qu'en puisse être la durée.

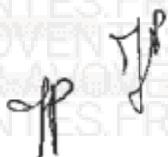
Le non respect des prescriptions ci-dessus pourra être assorti de l'obligation de verser une indemnité au syndicat à titre de l'exécution de la clause pénale ici expressément stipulée, dont le montant et les modalités seront fixées par l'assemblée générale statuant par voie de décision ordinaire.

La responsabilité du syndicat ou du syndic ne pourra être engagée en cas de vol ou d'action délictueuse commise dans les parties communes ou dans les parties privatives, chaque copropriétaire ayant l'entière responsabilité de la surveillance de ses biens, les services de l'immeuble ne pouvant y suppléer.

SECTION II - USAGE DES "PARTIES PRIVATIVES"

A/ - GENERALITES

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir et d'user comme bon lui semblera, des parties de L'IMMEUBLE dont il aura l'usage exclusif, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires, le tout conformément à la destination de L'IMMEUBLE, telle qu'elle est déterminée par le présent règlement.



De façon générale, il ne devra rien être fait qui puisse porter atteinte à la destination, compromettre l'harmonie et la solidité de L'IMMEUBLE, nuire à la sécurité ou à la tranquillité des occupants.

Pour l'exercice de ses droits, le co-propriétaire sera responsable dans les termes de la section 1 du présent chapitre.

Toutefois, si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale en vertu des paragraphes e), g), h) et i) de l'article 25 et des articles 26-1 et 30 de la loi du 31 Décembre 1985.

Les travaux entraînant un accès aux parties privatives doivent être notifiés aux copropriétaires au moins huit jours avant le début de leur réalisation, sauf impératifs de sécurité ou de conservation des biens.

Les copropriétaires qui subissent un préjudice par la suite de l'exécution des travaux, en raison soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité.

Cette indemnité, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie, s'agissant des travaux décidés dans les conditions prévues par les paragraphes e), g), h), et i) de l'article 25 et par les articles 26-1 et 30 de la loi du 10 Juillet 1965, en proportion de la participation de chacun au coût des travaux.

B/ - OCCUPATION

Les appartement et les locaux devront être occupés par des personnes de bonne vie et mœurs.

Ils seront principalement à usage d'habitation ou d'activités libérales (sous réserve des autorisations administratives à obtenir de quelque nature qu'elles soient) à l'exception de celles susceptibles de causer un trouble par rapport à la destination de L'IMMEUBLE, et du lot 4 à usage commercial.

S'il s'agit d'une profession libérale recevant du public l'assemblée des copropriétaires devra statuer le cas échéant sur l'aggravation des charges.

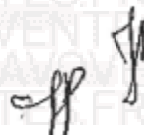
Toute location ou occupation d'un immeuble en son entier ou d'un ou plusieurs logements meublés ou non est expressément autorisée, impliquant éventuellement pour son propriétaire un statut fiscal de commerçant.

Les emplacements de stationnement sont destinés aux voitures de tourisme et il est interdit d'y remiser des camionnettes, des caravanes ou véhicules similaires.

La transformation d'un ou plusieurs emplacements en atelier de réparation est interdite.

C/ - HARMONIE - ASPECT

I - Les porte - fenêtres , fenêtres et fermetures extérieures, bien que constituant des parties privatives, et également les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons, loggias, terrasses, ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture, être modifiés, si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant aux conditions ci-après fixées.



Aucun aménagement ni aucune décoration ne pourront être apportés par un co-proprétaire qui extérieurement rompraient l'harmonie de l'immeuble.

Les tapis-brosses, s'il en existe sur les paliers d'étages, quoique fournis par chaque copropriétaire, devront être d'un modèle uniforme agréé par le syndic.

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires, et notamment les portes donnant accès aux parties privatives, les fenêtres et, s'il y a lieu, volets, persiennes, stores et jalousies.

2 - Aucune enseigne, réclame ou inscription de publicité ne pourra être apposée à l'extérieur des parties privatives, notamment sur les fenêtres, baies, portes et fermetures particulières, sauf celles existantes nécessaires à l'activité commerciale des locaux à usage commercial.

3 - Il ne pourra être étendu de linge, ni exposé aucun objet aux fenêtres, ni sur les rebords des balcons, loggias ou terrasses ou jardins, et d'une façon générale en dehors des endroits qui pourraient être réservés à cet effet.

La pose d'enseigne, stores ou autres attributs lumineux ou non devra faire l'objet d'une demande d'autorisation séparée au service compétent.

La pose d'une antenne parabolique individuelle est strictement interdite sur les balcons, loggias, terrasses et jardins s'il en existe.

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, les propriétaires ou occupants pourront apposer des plaques professionnelles sur les portes d'entrée de leurs locaux privatifs, dont l'emplacement, la forme, les dimensions, la nature et les mentions susceptibles d'y être portés seront déterminés par le syndic et soumis à l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions particulières de majorité prévues à cet effet.

D/ - MODIFICATIONS INTERIEURES - TRAVAUX

Chaque copropriétaire pourra modifier, comme bon lui semblera et à ses frais, la disposition intérieure de son appartement ou de son local, sous réserve des prescriptions du présent paragraphe, des stipulations du présent règlement relatives notamment à l'harmonie, l'aspect, la sécurité et la tranquillité et, s'il y a lieu, de l'obtention des autorisations nécessaires délivrées par les services administratifs ou éventuellement par les organismes prêteurs.

En tout cas, Il devra, faire exécuter ces travaux sous la surveillance et le contrôle de l'architecte de la copropriété dont les honoraires seront à sa charge. Il devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la sécurité du bâtiment; il serait responsable de tous affaissements et dégradations et autres conséquences qui se produiraient du fait de ces travaux, à l'égard de la copropriété.

Quinze jours avant le début des travaux, le copropriétaire devra en aviser par lettre recommandée, le syndic de la copropriété lequel pourra en interdire l'exécution si les conditions du présent paragraphe ne sont pas remplies.

Tous travaux qui affecteraient les parties communes ou l'aspect extérieur de L'IMMEUBLE devront être soumis à l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant dans des conditions particulières de majorité.

Lorsqu'une fraction de couloir, passage ou autre partie commune se trouvera n'être qu'à l'usage exclusif de plusieurs lots appartenant au même copropriétaire qu'il y ait ou non réunion effective des lots en un seul nouveau lot, le copropriétaire aura la faculté d'incorporer la partie de couloir, passage ou autre partie commune dont s'il s'agit dans ses locaux privatifs et d'établir si bon lui semble, une clôture telle que porte d'accès sous réserve de ne pas modifier l'harmonie des parties communes ni les dispositions réglementaires et notamment de faire établir s'il y a lieu une porte identique aux autres portes de locaux privatifs.

Les travaux dont il s'agit devront donner lieu à l'approbation de l'architecte de l'immeuble et du syndic avant achèvement des travaux. Le copropriétaire aura la faculté de rétablir à tout moment les lieux dans leur situation primitive. Ce rétablissement étant au surplus indispensable en cas de transmission des lots intéressés à des propriétaires différents.

E / - SECURITE - SALUBRITE

1. - Il ne pourra être introduit et conservé dans les locaux privatifs des matières dangereuses, insalubres et malodorantes.

Il ne pourra être placé, ni entreposé dans les locaux privatifs, aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers ou celle des murs déterminée par l'architecte de la copropriété.

Aucun objet ne devra être déposé sur les bordures de fenêtres, les vases à fleurs devront être fixés et reposer sur des dessous étanches, de nature à conserver l'excédent d'eau.

2 - Les robinets, appareils à effet d'eau et leurs raccordements existant dans les locaux privatifs, devront être maintenus en bon état de fonctionnement et réparés sans délai, afin d'éviter toute déperdition d'eau et autres inconvénients. Il en est de même, éventuellement, des éléments privatifs de l'installation de chauffage central.

Les conduits, de quelque nature qu'ils soient, ne pourront être utilisés que pour l'usage auquel ils ont été destinés.

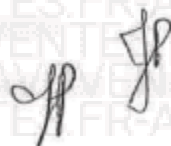
Il ne pourra être jeté dans les canalisations, et notamment dans celles conduisant aux égouts, des produits ou matières inflammables ou dangereux, ou encore détergents ou susceptibles de les obstruer (plâtres etc).

Il est interdit d'utiliser les tuyaux d'évacuation exposés aux gelées lorsque celles-ci risquent de se produire.

3 - Les machines à laver le linge ou la vaisselle et les mitigeurs d'eau en général qui seraient posés par l'occupant devront comporter malgré leur automatisation tous dispositifs interdisant la possibilité du mélange d'eau chaude et froide avant le robinet de commande thermostatique automatique. Les machines ou appareils ne comportant pas ces dispositifs de sécurité ne pourront être raccordés qu'à la distribution d'eau froide.

Les appareils de chauffage individuels devront être conformes à la réglementation administrative et leur utilisation compatible avec la conception technique de l'immeuble. L'utilisation d'appareils à combustion lente est formellement interdite ainsi que celle de tous combustibles pouvant détériorer les conduits de fumée.

4 - Les copropriétaires ou occupants devront prendre toutes mesures nécessaires ou utiles pour éviter la prolifération des insectes nuisibles et des rongeurs. Ils devront en outre se conformer à toutes les directives qui leur seraient données à cet égard par le syndic.



F/ - TRANQUILITE

Les occupants, quels qu'ils soient, des locaux privatifs, ne pourront porter en rien atteinte à la tranquillité des autres copropriétaires.

L'usage de tous appareils radiophoniques, audiovisuels, HI-FI, est autorisé, sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police, et sous réserve également que le bruit en résultant ne constitue par une gêne anormale, pour les voisins.

Tout bruit, tapage nocturne et diurne, de quelque nature que ce soit, susceptible de troubler la tranquillité des occupants, est formellement interdit, alors même qu'il aurait lieu à l'intérieur des appartements et autres locaux.

Il ne pourra être procédé, à l'intérieur des locaux privatifs, à des travaux sur le bois, le métal ou d'autres matériaux susceptibles de gêner les voisins par les bruits ou les odeurs.

De façon générale, les occupants ne devront en aucun cas causer un trouble de jouissance diurne ou nocturne par les sons, les trépidations, les odeurs, la chaleur, les radiations ou toute autre cause, le tout compte tenu de la destination de L'IMMEUBLE.

Ils devront veiller à l'ordre, la propreté, la salubrité de L'IMMEUBLE.

Les machines à laver et autres appareils ménagers susceptibles de donner naissance à des vibrations devront être posés sur un dispositif empêchant leur transmission.

Le revêtement des sols (moquettes et revêtements plastiques) ne pourra être remplacé par du carrelage ou autres matériaux qu'à la condition expresse que les travaux modificatifs soient réalisés dans le respect des normes acoustiques en vigueur. Les appareils électriques devront être antiparasites. Dans toutes les pièces carrelées, les tables et sièges devront être équipés d'éléments amortisseurs de bruit.

Il ne pourra être possédé aucun animal malfaisant, dangereux, malodorant, malpropre ou criard. Sous les réserves ci-dessus, toutes espèces d'animaux sont tolérées, à condition qu'ils soient, à l'extérieur des parties privatives, portés ou tenus en laisse et que la propreté des parties communes soit rigoureusement respectée. Les dégâts ou dégradations qui seraient causés par un animal, quel qu'il soit, seraient à la charge de son gardien.

Aucune vente publique de meubles ou autres objets ne pourra avoir lieu dans L'IMMEUBLE, même après décès, ou par autorisation de justice.

G/ - DISPOSITIONS DIVERSES

1/ - Les copropriétaires devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations, travaux et opérations d'entretien nécessaires ou utiles aux choses ou parties communes, au service collectif et aux éléments d'équipements communs, même ceux qui desserviraient exclusivement un autre local privatif, quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, livrer accès à leurs locaux aux architectes, entrepreneurs, ouvriers, chargés de surveiller, conduire ou exécuter ces réparations ou travaux et supporter sans indemnité l'établissement d'échafaudages en conséquence, notamment pour le nettoyage des façades, les ramonages des conduits de fumée ou shunts, l'entretien des gouttières et tuyaux de descente, etc

2/ - En tout temps, l'accès des locaux et appartements pour vérification d'état pour reconnaître, notamment, le bon fonctionnement des canalisations, robinetteries, appareils de chauffage ou découvrir l'origine des fuites ou infiltrations sera librement consenti au syndic de la copropriété et à ses mandataires.



Indépendamment des dispositions du 4°/- ci-dessus, il en sera de même toutes les fois qu'il sera exécuté des travaux dans un local privatif, pour vérifier que lesdits travaux ne sont pas de nature à nuire à la sécurité de L'IMMEUBLE ou aux droits des autres copropriétaires.

3/ - Les copropriétaires devront en tout temps souffrir le passage dans les parties privatives en ce compris les parties réservées à leur usage exclusif des câbles canalisations, conduits qui desserviraient des éléments d'équipement communs à d'autres locaux privatifs ainsi que l'implantation des robinets de purge, trappes, compteurs regards etc. y afférents.

Tout copropriétaire possédant un local dans lequel se trouvent des gaines, trappes, regards, compteurs, canalisations communes, câbles électriques ou téléphoniques etc. devra en tout temps laisser le libre accès aux entreprises et administrations spécialisées, pour leur entretien, leur réparation, le relevage des compteurs ou encore la réalisation de nouveaux branchements.

Les copropriétaires de locaux sis en dernier étage devront, en tant que de besoin, laisser le libre passage pour l'accès aux combles qui pourraient dans l'avenir être éventuellement édifiées suivant autorisation de la copropriété et autorisation administrative régulièrement délivrées.

4/ - En cas d'absence prolongée tout occupant devra laisser les clés de son local ou appartement au syndic de l'ensemble immobilier ou à une personne résidant effectivement dans la commune de situation dudit ensemble immobilier, connue du syndic, le dépositaire étant autorisé à pénétrer dans le local ou appartement durant cette absence

A défaut le syndic est formellement autorisé, s'il le juge conforme à l'intérêt de la copropriété à faire ouvrir la porte par un serrurier, sans formalités autres que d'en aviser le propriétaire intéressé dans les plus brefs délais.

5/ - Les copropriétaires qui bénéficient de la jouissance exclusive de balcons, terrasses, jardins à usage privatif ou assimilés devront les maintenir en parfait état d'entretien.

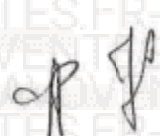
Ils pourront procéder à des aménagements et décoration mais à condition que ceux ci ne portent en rien atteinte à l'aspect ou à l'harmonie de L'IMMEUBLE, et sous contrôle du syndic. Les copropriétaires seront responsables de tous les dommages tels que fissures, fuites, provoqués directement ou indirectement par leur fait ou par le fait des aménagements qu'ils pourraient apporter plantations, jardins suspendus.

L'utilisation des balcons, terrasses, jardins à usage privatif ou assimilés ne devra causer aucun trouble anormal aux autres copropriétaires.

6/ - Les jardins et terrasses dont l'usage exclusif et privatif est réservé à certains copropriétaires devront être aménagés en jardins d'agrément.

Les copropriétaires desdits lots s'engagent à respecter les conditions suivantes :

- ne pas encombrer ni entreposer dans lesdits jardins et terrasses d'objets divers.
- aucun véhicule quel qu'il soit ne devra être remisé sur cette partie.
- ne pas procéder à des plantations autres que celles d'un jardin d'agrément afin de se conformer à l'harmonie de l'ensemble immobilier.
- ne pas étendre le linge.



- ne pas édifier une quelconque construction notamment tout gril extérieur ou barbecue.

Il est expressément prévu que par souci d'harmonie générale l'entretien de ces jardins incombe à la copropriété.

En conséquence, ces copropriétaires devront laisser l'accès audits lots en vue de leur entretien dans les conditions décidées par l'assemblée générale des copropriétaires. Si ces prescriptions ne sont pas respectées, le syndic prendra toutes mesures pour y remédier aux frais du propriétaire défaillant.

Afin de permettre l'accès nécessaires à l'entretien de ces parties, tout copropriétaire desdits lots s'interdit de procéder à la fermeture du ou des passages libres et d'en permettre son accès permanent en vue de l'entretien de cette partie. Ces aménagements ou plantations ne devront en aucun cas risquer de dégrader dans le temps les étanchéités existantes sous terre plain ou sous les dalles, le cas échéant ils resteront sous le contrôle du syndic de l'ensemble immobilier.

7/ - Les copropriétaires donnent dès à présent tous pouvoirs au syndic à l'effet de raccorder ou de brancher sur le réseau de télédistribution ou sur l'antenne de l'ensemble immobilier, les immeubles avoisinants ou riverains.

SECTION III - USAGE DES "PARTIES COMMUNES"

Chacun des copropriétaires pour la jouissance de sa fraction divise, pourra user librement des parties communes, suivant leur destination propre, telle qu'elle résulte du présent règlement, à condition de ne pas faire obstacle aux droits des autres copropriétaires et sous réserve des limitations stipulées ci après aux présentes.

Chacun des copropriétaires devra respecter la réglementation intérieure qui sera édictée pour l'usage de certaines parties communes et le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement commun.

En particulier le sol des voies de desserte des trottoirs ne pourra en aucun cas faire l'objet d'une occupation privative au profit de qui que ce soit : chaque copropriétaire ou usager aura droit de passage pour lui, sa famille, ses visiteurs et proposés. En aucun il ne pourra être déposé de matériaux (sable, terre, cuivre etc.).

Dans le cas où des lots contigus desservis par un même espace commun, à la fois non indispensable à l'usage des autres lots et non essentiel au respect de la destination de l'immeuble seraient vendus à un même copropriétaire, celui-ci aura la faculté à titre précaire de clore la partie commune desservant ces seuls lots.

Tant que cette situation durera il aura la jouissance de cet espace commun sauf à maintenir le libre accès pour travaux d'entretien aux équipements communs et les frais d'entretien de cette partie commune seront entièrement à sa charge.

Préalablement à toute vente séparée de l'un des lots, il sera tenu de remettre les lieux en état et d'assurer la réfection des revêtements de façon à rendre à toute la partie commune, une présentation homogène, agréée par le syndicat des copropriétaires le tout à ses frais. Ces dispositions pourront éventuellement être appliquées à un groupe de copropriétaire et la partie commune deviendra spéciale à ces seuls copropriétaires. Pour préserver

l'harmonie de l'immeuble, l'aspect des parties communes, même celles qui seraient particulières à certains lots seulement, ne peut être modifié sans autorisation du syndicat.

Collecte des ordures ménagères

Le local d'ordures ménagères est destiné au dépôt des ordures ménagères. Les résidents de la copropriété devront conditionner leurs ordures dans des sacs convenablement fermés.

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, sauf cas de nécessité. Les passages, vestibules escaliers et entrées devront être laissés libres en tout temps. Notamment les entrées et couloirs ne pourront en aucun cas servir de garages à bicyclettes, motocyclettes, voitures d'enfants ou autres qui devront être garées dans les garages.

En cas d'encombrement d'une partie commune en contravention avec les présentes stipulations, le syndic est fondé à faire enlever l'objet de la contravention, 48 heures après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet, aux frais du contrevenant et à ses risques et périls.

En cas de nécessité, la procédure ci-dessus sera simplement réduite à la signification, faite par le syndic au contrevenant par lettre recommandée, qu'il a été procédé au déplacement de l'objet.

Les tapis de l'escalier s'il en existe, pourront être déplacés pour le battage sans que les copropriétaires et tous autres occupants puissent réclamer une indemnité quelconque.

Les livraisons dans l'immeuble de provisions, matières sales ou encombrantes devront être faites le matin avant 10 Heures.

Il ne devra être introduit dans l'immeuble aucune matière dangereuse, insalubre ou malodorante.

La conception et l'harmonie générale de l'immeuble devront être respectées sous le contrôle du syndic.

Toute enseigne ou publicité de caractère professionnel ou commercial est interdite dans les parties communes.

Par ailleurs il pourra être toléré l'apposition d'écriteaux provisoires annonçant la mise en vente ou la location d'un lot.

Les copropriétaires pourront procéder à tous branchements, raccordements sur les descendantes d'eaux usées et sur les canalisations constituant des parties communes le tout dans la limite de leur capacité et sous réserve de ne pas causer un trouble anormal aux autres copropriétaires.

SECTION IV - DISPOSITIONS DIVERSES

Les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes et autres sujétions qui grèvent, peuvent ou pourront grever L'IMMEUBLE.

Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations causées aux parties communes et, d'une manière générale, de toutes les conséquences dommageables susceptibles de résulter d'un usage abusif ou d'une utilisation non conforme à la destination des parties commune, que ce soit par son fait, par le fait de son locataire, de son personnel ou des personnes se rendant chez lui.

L'ensemble des services collectifs et éléments d'équipements communs étant propriété collective, un copropriétaire ne pourra réclamer de dommages intérêts en cas d'arrêt permanent pour cause de forme

majeure, ou en cas de suspension momentanée pour des nécessités d'entretien ou des raisons accidentelles.

En cas de carence de la part d'un copropriétaire à l'entretien de ses parties privatives, tout au moins celles visibles de l'extérieur, ainsi que d'une façon générale pour toutes celles dont le défaut d'entretien peut avoir des incidences à l'égard des parties communes ou des autres parties privatives ou de l'aspect extérieur de L'IMMEUBLE, le syndic, après décision de l'assemblée des copropriétaires, pourra remédier aux frais du copropriétaire défaillant à cette carence, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet pendant un délai d'un mois.

CHAPITRE III - CHARGES DE L'IMMEUBLE

SECTION I - CHARGES GENERALES

A - CHARGES INDIVIDUELLES

Chacun des copropriétaires sera tenu de pourvoir à ses frais exclusifs au parfait entretien des locaux qui lui appartiendront et comme tel, tenu aux réparations et au remplacement, s'il devient nécessaire, de tout ce qui constituera sa propriété privative Il sera également tenu à l'entretien et aux menues réparations à faire à toute cloison mitoyenne, ainsi qu'aux refonds et gros murs, le tout en ce qui concerne la partie qui se trouve à l'intérieur de ses locaux.

Il paiera les primes de toutes assurances qu'il pourra personnellement contracter à raison des choses qui seront sa propriété ainsi que les impôts et taxes et contributions recouvrés par voie de rôle émis à son nom, du fait de son droit de propriété.

Il acquittera également les redevances de location, les frais d'achat de remplacement et d'entretien de tous compteurs individuels ainsi que les redevances afférentes à toutes les fournitures individuelles et notamment d'eau chaude. Les charges afférentes aux balcons, loggias, jardins et terrasses s'il en existe, dont la jouissance est attribuée à certains copropriétaires incomberont exclusivement à ces derniers, en ce compris les impositions et taxes de toute nature relatives à ces balcons, loggias, jardins et terrasses.

Ces derniers sont des parties communes à usage privatif.

B - CHARGES GENERALES

1 - DEFINITION

Sous réserve de stipulations particulières, les charges générales comprennent toutes les dépenses afférentes, directement ou indirectement, aux parties communes générales et notamment, sans que cette énonciation soit limitative.

I. - a) Les frais de réparations de toute nature, grosses ou mineures à faire aux canalisations d'eau, d'électricité et à celles d'écoulement conduisant les eaux ménagères et usées au tout à l'égout (sauf les parties à l'intérieur d'un local privatif affectées à l'usage exclusif dudit local), mais seulement pour la partie de ces canalisations commune à tous les copropriétaires.

b) Tous les frais d'entretien et de réparation de gros œuvre et de second œuvre, y compris les frais de reconstruction des parties communes générales telles que définies ci-dessus.

c) Les frais d'éclairage et d'alimentation en eau des parties communes générales ainsi définies.

II. - a) Les frais et dépenses d'administration et de gestion commune.

- Rémunération du syndic, honoraires de l'architecte de la copropriété, frais de fonctionnement du syndicat des copropriétaires,

- Salaires de tous préposés à l'entretien des parties communes générales et

des éléments à usage commun,

- Ainsi que les charges sociales et fiscales et les prestations avec leurs accessoires et avantages en nature y afférents.

b) Les dépenses afférentes à tous objets mobiliers et fournitures en conséquence : Matériel, ustensiles, meubles meublants, approvisionnements, électricité, eau, gaz, produits d'entretien et de nettoyage, frais d'enlèvement des boues, des neiges et des ordures ménagères, contribution à tout contrat d'entretien passé avec toutes entreprises spécialisées, etc...) relatifs à ces mêmes parties communes générales.

c) Les primes, cotisations et frais occasionnés par les assurances de toute nature, contractées par le syndic en application et dans les conditions du Chapitre II de la Quatrième Partie ci-après.

d) Les impôts, contributions et taxes, sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels serait assujéti L'IMMEUBLE et même celles afférentes aux parties privatives tant en ce qui concerne ces dernières que les services administratifs ne les auront pas réparties entre les divers copropriétaires

2 - REPARTITION

Les charges communes ci-dessus définies seront réparties entre tous les copropriétaires de L'IMMEUBLE au prorata de leur quote-part dans les parties communes.

Aux termes de l'article 5 de la loi du 10 Juillet 1965, la valeur relative de chaque lot à prendre en considération pour le calcul de la participation aux charges communes résulte de trois facteurs cumulatifs: la consistance, la superficie et la situation du lot. Les copropriétaires sont tenus de participer à une deuxième catégorie de charges relatives aux services collectifs et aux éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments d'équipement présentent à l'égard de chaque lot.

La répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires. En outre, les copropriétaires ont la faculté de décider d'une nouvelle répartition des charges sans pour autant modifier la répartition des millièmes de la copropriété.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

A/ Dépenses afférentes aux éléments mitoyens.

Les dépenses de toute nature intéressant les cloisons et autres éléments séparatifs mitoyens ainsi qu'il est dit sous le paragraphe PARTIES PRIVATIVES ci-dessus seront réparties par moitié entre les copropriétaires mitoyens. Pour chacun d'eux, la contribution définitive aux dépenses de

mitoyenneté aura lieu selon les règles applicables aux charges communes ou privatives, selon que la mitoyenneté considérée constitue l'accessoire d'une partie commune ou d'une partie privative.

Toutefois si les dépenses sont consécutives à des désordres affectant les gros ouvrages non imputables aux copropriétaires mitoyens se répercutant sur les éléments considérés, de convention expresse, elles seront prises en charge par les copropriétaires des gros ouvrages.

B / Reconstruction partielle

En cas de reconstruction partielle, réparations, réfection d'un élément d'équipement commun, les indemnités d'assurances qui pourront être touchées bénéficieront aux seuls copropriétaires qui auront à supporter les frais des travaux.

C/ Reprise des vestiges

En cas de réparations ou de reconstruction, la valeur de reprise ou le produit de la vente des vieux matériaux, équipements ou vestiges, bénéficiera aux seuls copropriétaires qui auront à supporter les frais des travaux.

D/ Aggravations des dépenses

Les copropriétaires qui par leur fait, celui de leurs locataires, ou celui des personnes dont ils dépendent aggraveraient les charges générales ou spéciales auront à supporter seul les frais et dépenses qui seraient ainsi occasionnés.

E/ Frais de procès

En cas d'action judiciaire, le paiement des frais de procès, dépens, dommages intérêts honoraires en conséquence, incomberont aux copropriétaires intéressés, compte tenu de la spécialisation des charges prévue.

F/ Eau chaude et chauffage

Le chauffage et la production d'eau chaude sont assurés par chaque copropriétaire individuellement.

G/ Eau froide

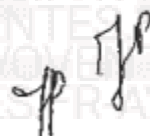
La consommation d'eau froide sera répartie entre les copropriétaires des lots approvisionnés, au prorata de leur part dans les parties communes générales considéré à partir du relevé du ou des compteurs généraux à l'ensemble de la copropriété.

H/ Dépenses afférentes aux parties privatives

Les frais de toute nature concernant les parties privatives d'un lot, son usage ou son utilité seront supportés par le propriétaire dudit lot. Toutefois si ces frais sont consécutifs à des désordres affectant les parties communes, non imputables à un copropriétaire, se répercutant sur des éléments privatifs, ils seront alors pris en charge par les copropriétaires participant aux frais de réfection desdites parties communes dans les proportions indiquées au présent règlement.

I/ Entretien des terrasses, balcons et jardins à usage privatif :

Les copropriétaires possédant l'usage exclusif des terrasses, jardins ou balcons, auront personnellement la charge du nettoyage ainsi que de l'entretien courant des revêtements de sols de ces parties de bâtiment et de la réparation des dégradations qu'ils occasionneraient, le tout sous



contrôle du syndic et éventuellement la surveillance de l'architecte de l'immeuble.

Sous cette réserve, les dépenses de réparation et de réfection y afférentes dont notamment les dépenses d'étanchéité dont à la charge des copropriétaires du bâtiment.

SECTION II - REGLEMENT - PROVISIONS - FONDS DE PREVOYANCE GARANTIE

I.-

- 1°/ - Les copropriétaires verseront au syndic :

a) Une avance de trésorerie permanente, dont le montant sera fixé par l'Assemblée Générale,

b) Au début de chaque exercice, une provision qui, sous réserve des décisions de l'Assemblée Générale, ne pourra excéder le quart du budget prévisionnel voté pour l'exercice considéré.

En cours d'exercice, le syndic fera de nouveaux appels de fonds trimestriellement dans les conditions de l'article 35 du décret du 17 Mars 1967.

Il produira annuellement la justification de ses dépenses pour l'exercice écoulé, dans les conditions de l'article 1.1 dudit décret.

- 2°/ - Le syndic pourra exiger le versement de provisions spéciales destinées à permettre l'exécution de décisions de l'Assemblée Générale, comme celles de procéder à la réalisation de travaux prévus aux chapitres III et IV de la Loi du 10 Juillet 1965 ou en vue de faire face à des réparations ou des travaux importants.

Les conditions en seront fixées par l'Assemblée.

Toutefois, en cas d'urgence, le syndic pourra demander une provision, sans délibération préalable de l'Assemblée Générale, mais après avoir pris l'avis du conseil syndical ou dans les conditions de l'article 37 du décret précité.

Les provisions seront constituées compte tenu, s'il y a lieu, de la spécialisation des charges.

II -

A/ - Les versements en application des dispositions ci-dessus devront être effectués dans le mois de la demande qui en sera faite par le syndic.

Passé ce délai, les retardataires devront payer un intérêt dans les conditions de l'article 36 du décret du 17 Mars 1967.

Les autres copropriétaires devront, en tant que de besoin, faire l'avance nécessaire pour suppléer aux conséquences de la défaillance d'un ou plusieurs.

B/ - Le paiement de la part contributive due par l'un des copropriétaires, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif sera poursuivi par toutes les voies de droit et assuré par toutes mesures conservatoires en application notamment des dispositions de l'article 55 du décret du 17 mars 1967. Il sera en outre garanti par l'hypothèque légale prévue à l'article 19 de la loi du 10 juillet 1965 et par le privilège spécial résultant de l'article 2103 du Code Civil et prévu par la loi du 10 juillet 1965 modifiée.

Pour la mise en œuvre de ces garanties, la mise en demeure aura lieu par acte extrajudiciaire, et sera considérée comme restée infructueuse à l'expiration d'un délai de quinze jours.

JP

C/ - Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat, lequel, en conséquence, pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel de ses héritiers ou ayants-droit.

En cas d'indivision ou de démembrement de la propriété d'un lot, les indivisaires d'une part et les nu propriétaires et usufruitiers d'autre part seront tenus solidairement de l'entier paiement des charges afférentes au lot considéré.

D/ Aucun propriétaire ne pourra se décharger de sa contribution aux charges communes, ou la diminuer par l'abandon aux autres, en totalité ou en partie de ses droits divis et indivis ou de toute autre façon, la présente disposition s'applique à toutes les charges générales et spéciales y compris celles entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs.

CHAPITRE IV - OPERATIONS DIVERSES : **MUTATIONS DE PROPRIETE INDIVISION** **- HYPOTHEQUES - LOCATION - MODIFICATIONS DE** **LOTS**

Chaque copropriétaire pourra disposer de ses droits et les utiliser selon les divers modes juridiques de contrats et obligations, sous les conditions ci-après exposées et dans le respect des dispositions des articles 4 à 6 du décret du 17 Mars 1967, relativement notamment aux mentions à porter dans les actes et aux notifications à faire au syndic.

SECTION I - MUTATIONS DE PROPRIETE

A/ - OPPOSABILITE DU REGLEMENT AUX COPROPRIETAIRES SUCCESSIFS

Le présent règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que les modifications qui pourraient y être apportées, sont opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires du fait de leur publication au fichier immobilier.

A défaut de publication au fichier immobilier, l'opposabilité aux acquéreurs ou titulaires de droits réels sur un lot est soumise aux conditions de l'article 4, dernier alinéa, du décret du 17 Mars 1967.

B/ -MUTATION ENTRE VIFS

1) - En cas de mutation entre vifs, à titre onéreux ou gratuit, le nouveau copropriétaire est tenu vis à vis du syndicat au paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés ou effectués antérieurement à la mutation.

L'ancien copropriétaire reste tenu vis à vis du syndicat du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de mutation. Il ne peut exiger la restitution même partielle des sommes par lui versées au syndicat à titre d'avances ou de provisions.

L'acquéreur prendra notamment en charge, dans la proportion des droits cédés, les engagements contractés à l'égard des tiers, au nom des copropriétaires, et payables à terme.

A défaut de satisfaire aux conditions et formalités ci après exposés au 2), le nouveau copropriétaire est solidairement et indivisément responsable

JP JP

avec le cédant vis à vis du syndicat des copropriétaires sans bénéfice de discussion, de toutes sommes afférentes au lot cédé, dues à quelque titre que ce soit au jour de ladite mutation

2) En cas de mutation à titre onéreux d'un lot, avis de la mutation doit être donné au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la diligence du notaire dans les quinze jours de la vente.

Le syndic peut former au domicile élu, par acte extra-judiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes en retard dues par l'ancien propriétaire, le tout dans les conditions prévues à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra éléction de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de L'IMMEUBLE. Etant ici précisé que les effets de l'opposition sont limités au montant des sommes restant dues au syndicat par l'ancien propriétaire. Le tout dans les conditions prévues à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée Toutefois, les formalités précédentes ne seront pas obligatoires en cas d'établissement d'un certificat par le syndic, préalablement à la mutation à titre onéreux et ayant moins d'un mois de date, attestant que le vendeur est libre de toute obligation à l'égard du syndicat.

Pour l'application des dispositions précédentes, il n'est tenu compte que des créances du syndicat effectivement liquides et exigibles à la date de la mutation.

3) - MUTATION PAR DECES

I. - En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit doivent, dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé de régler la succession.

Les obligations de chaque copropriétaire étant indivisibles à l'égard du syndicat celui ci pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers

Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le syndic doit en être informé dans le mois de cet événement dans les conditions de l'article 6 du décret du 17 Mars 1967.

II. - En cas de mutation résultant d'un legs particulier, les dispositions ci-dessus sont applicables. Le légataire reste tenu solidairement et indivisiblement avec les héritiers des sommes afférentes au lot cédé, dues à quelque titre que ce soit au jour de la mutation.

III. - Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits doit être notifié, sans délai, au syndic, dans les conditions prévues à l'article 6 du décret du 17 Mars 1967.

En toute hypothèse, le ou les nouveaux copropriétaires sont tenus de notifier au syndic leur domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret susvisé, dans la notification visée à l'alinéa précédent, faute de quoi ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu à L'IMMEUBLE, sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 64 du décret précité.

SECTION II - INDIVISION - DEMEMBREMENT DE LA PROPRIETE

En cas d'indivision de la propriété d'un lot pour quelque cause que ce soit, tous les propriétaires indivis seront solidairement et indivisiblement responsables vis à vis du syndicat du paiement de toutes les charges afférentes audit lot.

I. - Les indivisaires devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées des copropriétaires par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

II. - En cas de démembrement de la propriété d'un lot, les nuspropriétaires et les usufruitiers seront solidairement et indivisiblement responsables vis à vis du syndicat du paiement des charges afférentes audit lot

III. - Les intéressés devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées de copropriétaires par l'un d'eux ou un mandataire commun, qui, à défaut d'accord sera désigné comme il est dit ci-dessus au I. de la présente section.

Jusqu'à cette désignation, l'usufruitier représentera valablement le nupropriétaire, sauf en ce qui concerne les décisions visées à l'article 26 de la Loi du 10 Juillet 1965.

SECTION III - HYPOTHEQUES

Tout copropriétaire qui voudra contracter un emprunt garanti par une hypothèque constituée sur son lot devra donner connaissance à son créancier des dispositions du présent règlement.

Il devra obtenir dudit créancier qu'il accepte, en cas de sinistre, que l'indemnité d'assurance ou la part de cette indemnité pouvant revenir à l'emprunteur soit versée directement entre les mains du syndic sans son concours et hors sa présence dans les conditions prévues au présent règlement et qu'il renonce par conséquent au bénéfice des dispositions de l'article 37 de la loi du 13 juillet 1930. Il sera tenu, en outre, d'obtenir de son créancier qu'il se soumette d'avance, pour le cas de reconstruction de l'immeuble, aux décisions de l'assemblée générale et d'une façon générale aux dispositions du présent règlement.

Il ne sera dérogé à ces règles qu'en cas d'emprunt contracté auprès du COMPTOIR DES ENTREPRENEURS et AU CREDIT FONCIER, dont la législation spéciale et les statuts, dans ce cas, devront être respectés.

SECTION IV - LOCATION AUTORISATION D'OCCUPER

A/ le copropriétaire qui consentira une location de son lot ou autorisera un tiers à l'occuper devra donner connaissance au locataire ou à l'occupant des dispositions du présent règlement notamment de celles relatives à l'usage de l'immeuble ainsi que de toutes réglementations intérieures qui pourraient être établies conformément aux présentes, et les obliger dans le bail à en exécuter les prescriptions. Dans le cas où un acte de bail d'occupation ou autre ne serait pas rédigé, les locataires ou occupants à quelque titre que ce soit, devront s'engager par écrit à respecter les dispositions du présent règlement. Le non-respect des obligations précédentes constituera une cause de nullité du bail qui pourra être éventuellement poursuivie par le syndicat.

Le copropriétaire devra aviser le syndic de la location par lui consentie ou de l'autorisation d'occupation par lui donnée, en précisant le nom du locataire ou de l'occupant; il devra en outre justifier que le locataire ou le preneur s'est bien engagé à respecter le présent règlement par une copie certifiée par lui du bail (ou un extrait) ou de l'engagement écrit dont il est

question ci dessus L'entrée de l'immeuble pourra être refusée au bénéficiaire tant que le propriétaire intéressé n'aura pas avisé le syndic de la location par lui consentie ou de l'autorisation d'occupation par lui donnée, dans les conditions qui viennent d'être exposées.

B/ le copropriétaire bailleur reste solidairement responsable du fait ou de la faute de ses locataires ou sous locataires ou occupants autorisés à quelque titre que ce soit.

Il demeurera redevable de la quote-part afférente à son lot dans les charges définies au présent règlement comme s'il occupait personnellement les lieux loués ou faisant l'objet d'une autorisation d'occuper.

SECTION V - MODIFICATION DES LOTS

Chaque copropriétaire pourra, sans le concours ni l'intervention des autres co propriétaires et sous réserve, s'il y a lieu, des autorisations nécessaires des services administratifs ou des organismes prêteurs, diviser son lot en autant de lots qu'il voudra et par la suite réunir ou encore subdiviser lesdits lots.

Sous les mêmes conditions et réserves, le propriétaire de plusieurs lots pourra en modifier la composition, les réunir en un lot unique ou les subdiviser.

Les copropriétaires pourront également échanger entre eux ou céder des éléments détachés de leurs lots.

En conséquence, les copropriétaires intéressés auront la faculté de modifier les quotes-parts de parties communes et des charges de toute nature afférente aux lots intéressés par la modification, à condition, bien entendu, que le total reste inchangé.

Toutefois, en cas d'allénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot la répartition des charges entre ses fractions sera, par application de l'article 11 de la Loi du 10 Juillet 1965, soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale des copropriétaires intéressés statuant par voie de décision ordinaire.

En outre, la réunion de plusieurs lots en un lot unique ne pourra avoir lieu que si cette réunion est susceptible d'être publiée au fichier immobilier conformément aux dispositions qui lui sont propres.

Toute modification de lots, par suite de division, réunion ou subdivision, devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division ainsi que de l'état de répartition des charges générales et spéciales.

Le syndic reçoit pour ce faire et en tant que de besoin les pouvoirs les plus étendus.

Dans l'intérêt commun des futurs copropriétaires ou de leurs ayants cause, il est stipulé qu'au cas où l'état descriptif de division ou le règlement de copropriété viendraient à être modifiés, une copie authentique de l'acte modificatif rapportant la mention de publicité foncière devra être remis :

1° - Au syndic de L'IMMEUBLE alors en fonction,

2° - Au notaire détenteur de l'original des présentes, ou à son successeur, pour en effectuer le dépôt en suite de celles-ci au rang de ses minutes.

Tous les frais en conséquence seront à la charge du ou des copropriétaires ayant réalisé les modifications.

SECTION VI - ACTION EN JUSTICE

Tout copropriétaire exerçant une action en justice concernant la propriété ou la jouissance de son lot, en vertu de l'article 15 (alinéa 2) de la Loi du 10 Juillet 1965, doit veiller à ce que le syndic en soit informé dans les conditions prévues à l'article 51 du décret du 17 Mars 1967.

QUATRIEME PARTIE

ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE 1

SECTION 1 - SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

L'administration de l'immeuble est assurée par un syndicat constituée ainsi qu'il est dit ci après.

Les décisions qui sont de la compétence du syndicat seront prises par les assemblées des copropriétaires et exécutées par le syndic dans les conditions énoncées ci après précisées.

La collectivité de tous les copropriétaires de l'immeuble est constituée en un syndicat

Ce syndicat pourra revêtir la forme d'un syndicat coopératif régi par les dispositions de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.

Le syndicat a pour objet la conservation et d'une façon générale l'administration des parties communes telles que définies au paragraphe ci dessus **DEFINITION DES PARTIES COMMUNES.**

Il assumera le respect des dispositions du règlement de copropriété ainsi que l'exécution des délibérations de son assemblée le syndicat est doté de la personnalité civile.

Il a qualité pour agir en justice tant en demandeur qu'en défendeur et même contre certains copropriétaires notamment en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble ou pour acquérir ou aliéner le tout en application du présent règlement de copropriété et conformément aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965 du décret du 17 mars 1967 pris pour son applications, et de tous les textes modificatifs ou complémentaires subséquents.

Tout copropriétaire pourra néanmoins exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot, à charge d'en informer le syndic Le syndicat prendra naissance sitôt qu'il comprendra au moins deux copropriétaires Il prendra fin s'il venait à comprendre moins de deux copropriétaires Le syndicat aura son siège en l'immeuble objet du présent règlement de copropriété.

Il pourra être transféré en tout autre endroit dans la même commune ou dans une commune limitrophe.

SECTION 2 - ASSEMBLEE DES COPROPRIETAIRES

1 - DROIT DE VOTE

Le syndicat sera réuni et organisé en assemblées composées par les copropriétaires membres dudit syndicat dûment convoqué, y participant en personne ou par un mandataire régulier, chacun d'eux disposant d'autant de voix qu'il possède en vertu de l'état descriptif de division de quotes-parts dans les parties communes.

Toutefois lorsque la question débattue concerne les dépenses relatives aux parties de L'IMMEUBLE et aux éléments d'équipement

faisant l'objet de répartition de charges spéciales, telles que définies ci-dessus, seuls les copropriétaires à qui incombent les charges peuvent délibérer et voter les conditions concernant les dépenses, chacun d'eux disposant d'un nombre de voix proportionnel à sa participation aux dites dépenses.

Bien entendu les copropriétaires ne pourront pas non plus s'immiscer dans la gestion ou l'administration des parties privatives dont ils ne sont pas propriétaires.

Le nombre des voix et les majorités exigées pour le vote des décisions de l'assemblée en application des articles ci après seront calculés en tenant compte s'il y a lieu de la réduction résultant de l'application du deuxième alinéa de l'article 22 modifié de la loi du 10 juillet 1965, à savoir :

Lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduite à la somme des voix des autres copropriétaires.

2- CONVOCATION DES ASSEMBLEES

Tous les copropriétaires membres du syndicat devront être convoqués à l'assemblée de celui ci dans les conditions ci après :

1 - Les copropriétaires se réuniront en Assemblée Générale au plus tard dans l'année où le syndicat aura pris, naissance.

Dans cette première réunion, l'Assemblée nommera le syndic définitif; éventuellement elle nommera un syndic suppléant.

2 - Par la suite, les copropriétaires se réuniront en assemblée sur convocation du syndic.

3 - Le syndic convoquera l'assemblée des copropriétaires chaque fois qu'il le jugera utile et au moins une fois l'an.

4 - En outre, le syndic devra convoquer l'assemblée chaque fois que la demande lui en sera faite soit par le conseil syndical, soit par un ou plusieurs copropriétaire représentant au moins le quart des voix de tous les copropriétaires, membres du syndicat particulier le tout dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 mars 1967.

La demande devra être adressée au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception avec indications précises des questions dont l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale est demandée.

Faute par le syndic de satisfaire à cette obligation, cette convocation pourra être faite par le conseil syndicat après une mise en demeure notifiée au syndic restée infructueuse pendant plus de 8 jours.

Dans l'hypothèse visée à l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965 les convocations et les notifications seront faites aux associés dans les conditions de l'article 12 du décret précité.

5 - Les convocations aux assemblées seront notifiées aux copropriétaires, sauf urgence, au moins quinze jours avant la réunion par lettres recommandées, avec demande d'avis de réception, adressées à leur domicile réel ou élu, conformément aux dispositions de l'article 64 du décret du 17 Mars 1967, le délai étant compté à partir de la date d'envoi.

Les convocations pourront également, et dans les mêmes délais, être remises aux copropriétaires, contre récépissé ou émargement d'un état, ces formalités valant envoi de lettres recommandées.

Ces convocations indiqueront le lieu, la date, l'heure de la réunion et l'ordre du jour qui précisera chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

L'assemblée se tiendra au lieu désigné par la convocation sur le territoire de la commune du lieu de situation de L'IMMEUBLE ou sur celui d'une des communes limitrophes.

Les documents et renseignements visés à l'article 11 du décret du 17 Mars 1967 seront, s'il y a lieu, notifiés en même temps que l'ordre du jour.

Seront notifiés en même temps que l'ordre du jour :

1) lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes, le compte des recettes et des dépenses de l'exercice écoulé, un état des dettes et créances, et la situation de la trésorerie ainsi que s'il existe un compte bancaire ou postal séparé, le montant du solde de ce compte.

2) le budget prévisionnel accompagné des documents prévus ci dessus lorsque l'assemblée est appelée à voter les crédits du prochain exercice.

3) Le projet de modification du règlement de copropriété, de l'état descriptif de division, de l'état de répartition des charges lorsque l'assemblée est appelée à modifier ces actes notamment s'il est fait application des articles 11 (alinéas 1 et 2) 25 f, 26 b, 27, 28 et 30 (alinéa 3) de la loi du 10 juillet 1965.

4) Les conditions essentielles du contrat proposé lorsque l'assemblée est appelée à approuver ou autoriser une transaction, un devis ou un marché pour la réalisation de travaux ou de l'un des contrats visés aux articles 25d et 26 a de la loi du 10 juillet 1965 et aux articles 29 et 39 du décret du 17 mars 1967.

5) le projet de résolutions lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions visées aux articles 18 (4° tiret de l'alinéa 1 et alinéa 2) 25a et b, 30 (alinéas 1 et 2) 35 et 37 (alinéas 3 et 4) et 39 de la loi du 10 juillet 1965.

6) L'avis rendu par le conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire en application du 2° alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.

Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'Assemblée Générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété doivent être tenues à disposition de tous les copropriétaires par le syndic au moins un jour ouvré selon les modalités prévues à l'article 18-1 de la loi du 10 Juillet 1965, tel que modifié par l'article 2 de la loi du 31 Décembre 1985.

Dans les six jours de l'envoi de la convocation, un ou plusieurs copropriétaires ou le conseil syndical pourront demander l'inscription à l'ordre du jour de questions complémentaires.

Celui qui fera usage de cette faculté devra, en même temps, notifier à la personne qui a convoqué l'assemblée générale, le ou les documents prévus aux paragraphes précédents qui correspondent à la question sur laquelle il est demandé que l'assemblée générale soit appelée à statuer.

La personne qui, convoque l'assemblée générale devra notifier aux membres de cette assemblée, cinq jours au moins avant la date de la réunion un état des questions dont l'inscription à l'ordre du jour a été requise

Dans le cas où plusieurs lots seraient attribués à des associés d'une société propriétaire de ces lots dans les conditions de l'article 23 de la loi du 10 Juillet 1965, la société sera membre du syndicat mais les convocations seront faites aux associés dans les conditions des articles 12 et 18 du décret précité.

3 - MUTATION DE PROPRIETE

En cas de mutation de propriété, tant que le syndic n'en aura pas reçu avis ou notification, ainsi qu'il est prévu au présent règlement, les convocations

seront valablement faites à l'égard du ou des nouveaux propriétaires au dernier domicile notifié au syndic par l'ancien copropriétaire.

Lorsqu'un lot de copropriété se trouvera appartenir à plusieurs personnes, ou encore avoir fait l'objet d'un démembrement entre plusieurs personnes, celles-ci devront désigner un mandataire commun pour les représenter auprès du syndic et assister aux Assemblées Générales, ainsi qu'il est indiqué ci-dessus.

De même en cas de démembrement de la propriété d'un lot, à défaut de désignation d'un représentant, ainsi qu'il est dit ci-dessus, toutes les convocations seront valablement adressées à l'usufruitier comme au bénéficiaire d'un droit d'usage ou d'habitation sauf indications contraires dûment notifiées au syndic.

4 - TENUE DES ASSEMBLEES

L'assemblée générale se réunira au lieu fixé par la convocation. Au début de chaque réunion, l'assemblée élira son président et deux scrutateurs.

En cas de partage des voix, il sera procédé à un second vote entre les copropriétaires présents ayant recueilli le plus grand nombre de suffrages.

En cas de nouvelle égalité le président et les scrutateurs seront désignés par le sort entre les mêmes copropriétaires.

Le syndic ou son représentant assurera le secrétariat de la séance sauf décision contraire de l'assemblée générale prise en la forme des décisions ordinaires de la présente section.

En aucun cas, le syndic, son conjoint et ses préposés ne pourront présider l'assemblée même s'ils sont copropriétaires.

Toutefois dans le cas de nomination d'un mandataire judiciaire, l'assemblée sera présidée par le mandataire nommé et chargé de la convoquer.

Tout propriétaire pourra déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non-membre du syndicat par simple lettre ou pouvoir sous seing privé. Chaque mandataire ne pourra recevoir plus de trois délégations de vote. Toutefois un mandataire pourra recevoir plus de trois délégations de votes si le total des voix dont il dispose lui-même et celles de ses mandants n'excède pas 5% des voix du syndicat.

Le président prendra toutes mesures nécessaires au déroulement régulier de la réunion.

Il sera tenu une feuille de présence qui indiquera les nom et domicile de chacun des membres de l'assemblée et, le cas échéant de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont ils disposent, compte tenu des termes de la Loi du 10 Juillet 1965, et du présent règlement.

Cette feuille sera émargée par chacun des membres de l'assemblée ou par son mandataire. Elle sera certifiée exacte par le président de l'assemblée et conservée par le syndic ainsi que les pouvoirs avec l'original du procès-verbal de séance; elle devra être communiquée à tout copropriétaire le requérant. Il ne pourra être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les convocations ont été faites conformément aux dispositions des articles 9 et 11 du décret du 17 Mars 1967.

Les délibérations de chaque assemblée, seront constatées par un procès-verbal signé par le président et par le secrétaire et par les scrutateurs rédigés conformément aux dispositions de l'article 17 du décret du 17 Mars 1967. Le procès verbal comportera le texte de chaque délibération il indiquera le résultat de chaque vote et précisera les noms des copropriétaires ou associés qui se seront opposés à la décision de l'assemblée, de ceux qui n'auront pas pris part au vote et de ceux qui se seront abstenus

Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires, il mentionnera les réserves éventuellement formulées par eux sur la régularité des délibérations.

Les procès-verbaux des séances seront inscrits à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, seront certifiés par le syndic.

5 - DECISIONS

A - Décisions Ordinaires :

I - Les copropriétaires, par voie de décisions ordinaires, statueront sur toutes les questions relatives à l'application du présent règlement de copropriété, sur les points que celui-ci n'aurait pas expressément prévus et sur tout ce qui concerne la jouissance commune, l'administration et la gestion des parties communes, le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement communs, de la façon la plus générale qu'il soit, et généralement sur toutes les questions intéressant les parties communes qui rentrent dans l'objet même du syndicat pour lesquels il n'est pas prévu de dispositions particulières par la loi ou le présent règlement.

II - Les décisions visées ci-dessus seront prises à la majorité des voix exprimées des propriétaires présents ou représentés à l'assemblée ayant en vertu du présent règlement voix délibérative au sujet de la résolution présentée.

En cas d'égalité des suffrages, il sera procédé à un second vote.

B- Décisions prises dans des conditions particulières de majorité :

I. - Les copropriétaires, par voie de décision prise dans les conditions de majorité de l'article 25 de la Loi du- 10 Juillet 1965 ou celles de l'article 25-1, statueront sur les décisions concernant :

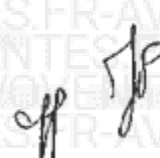
a) Toutes délégations de pouvoirs visées à l'article 25-a de la Loi du 10 Juillet 1965 et notamment celles de prendre l'une des décisions visées ci-dessus, le tout dans les conditions de l'article 21 du décret du 17 Mars 1967 à savoir que Une délégation de pouvoir donnée en application de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 par l'assemblée générale au syndic au conseil syndical ou à toute autre personne ne peut porter que sur un acte ou une décision expressément déterminée. Elle peut toutefois autoriser son bénéficiaire à décider de certaines dépenses jusqu'à un montant dont la délégation fixe le maximum.

Elle ne peut en aucun cas, priver l'assemblée générale de son pouvoir de contrôle sur l'administration de l'immeuble et la gestion du syndic. Il sera tenu compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes et conformes à la destination de celui-ci, le tout sous réserve du respect des dispositions particulières à cet égard du présent règlement.

c) La désignation ou la révocation du syndic et s'il y a lieu des membres du Conseil Syndical.

d) Les conditions auxquelles seront réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résulteront d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté.



e) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires.

f) La modification de la répartition des charges entraînée par les services collectifs et les éléments d'équipement communs qui pourrait être rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives.

g) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965, les travaux d'économies d'énergie portant sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et la production d'eau chaude. Seuls sont concernés, les travaux amortissables sur une période inférieure à dix ans. La nature de ces travaux, les modalités de leur amortissement, notamment celles relatives à la possibilité d'en garantir contractuellement la durée, sont déterminées par décret en Conseil d'Etat, après avis du comité consultatif de l'utilisation de l'énergie.

h) La pose dans les parties communes, de canalisations, de gaines, et la réalisation des ouvrages, permettant d'assurer la mise en conformité des logements aux normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1er de la loi n° 67-561 du 12 Juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat.

i) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de L'IMMEUBLE ou ses éléments d'équipement essentiels.

j) L'installation ou l'adaptation d'une ou plusieurs antennes collectives permettant de bénéficier d'une plus large ou d'une meilleure réception des émissions de radiodiffusion et de télévision, sans apporter de nuisances anormales aux propriétaires de lots comportant la jouissance privative de terrasse ou de jardin, ainsi que l'installation d'un réseau câblé.

k) L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes.

l) L'installation ou la modification d'un réseau d'électrification pour alimenter en courant les parkings.

m) L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.

II. - Les décisions ci dessus ne pourront être valablement votées qu'à la majorité des voix dont disposent tous les copropriétaires présents ou non à l'assemblée.

Conformément à l'article 25-1 de la loi de 1965 créé par la loi du 13 Décembre 2000, lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée



dans le délai maximal de trois mois, sera appelée à statuer dans les conditions prévues à l'article 24.

C - Décisions Extraordinaires :

1. - Les copropriétaires, par voie de décisions extraordinaires, pourront :

a) Décider d'actes d'acquisition immobilière ainsi que des actes de disposition autres que ceux visés au 1 °) de l'article ci dessus.

b) Compléter ou modifier le règlement de copropriété dans ses dispositions qui concernent simplement la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

c) Décider de travaux comportant transformation, addition ou amélioration dont il est question sous le chapitre AMELIORATION ADDITIONS SURELEVATION et de ceux visés sous le chapitre * décisions prises dans les conditions particulières de majorité *

2. - Les décisions précédentes seront prises à la majorité des membres de la collectivité de tous les copropriétaires représentant au moins les deux/tiers des voix de ladite collectivité

Par dérogation aux dispositions de l'avant-dernier aliéna de l'article 26 de la loi du 10 Juillet 1965

- l'assemblée générale peut décider, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les travaux à effectuer sur les parties communes en vue d'améliorer la sécurité des personnes et des biens au moyen de dispositifs de fermeture permettant d'organiser l'accès de l'immeuble. (Article 26-1).

Lorsque l'assemblée générale a décidé d'installer un dispositif de fermeture prévu à l'article 26-1, elle détermine également, aux mêmes conditions de majorité, les périodes de fermeture totale de l'immeuble compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété. La fermeture de l'immeuble en dehors de ces périodes ne peut être décidée qu'à l'unanimité, sauf si le dispositif de fermeture permet une ouverture à distance. (Article 26-2).

- l'assemblée générale décide, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les aliénations de parties communes et les travaux à effectuer sur celles-ci, pour l'application de l'article 25 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en œuvre du pacte de relance pour la ville. (Article 26-3).

D - DISPOSITIONS DIVERSES

Les différentes règles de quorum et de majorité définies ci-dessus s'appliqueront également aux décisions qui seront prises, par les différentes catégories de propriétaires soumis à des charges communes spéciales lorsqu'elles auront trait aux parties communes spéciales s'y rapportant sauf ce qui a été dit plus haut pour le cas de réunion en une seule main de tous les lots concernés par l'une ou l'autre des catégories de charges spéciales définies.

I - Le syndicat ne pourra pas, à quelque majorité que ce soit, et si ce n'est à l'unanimité, décider :

La modification des droits des copropriétaires dans les parties privatives et communes et des voix y attachées, sauf lorsque cette modification serait la conséquence d'actes d'acquisition ou de dispositions visées par la loi du 10 Juillet 1965.

L'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de L'IMMEUBLE.

D'une façon générale, le syndicat particulier ne pourra, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du présent règlement de copropriété.

Les modifications concernant la répartition des charges ne pourront être décidées que du consentement de l'unanimité des copropriétaires conformément aux dispositions de l'article 11 de la loi du 10 Juillet 1965.

Les décisions concernant les questions posées par la destruction totale ou partielle de l'immeuble seront prises dans les conditions spéciales déterminées au chapitre RECONSTRUCTION

II - Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés aux assemblées.

Elles seront notifiées aux opposants ou aux défaillants conformément aux dispositions des articles 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 et 18 du décret du 17 Mars 1967.

La notification sera faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Elle devra mentionner les résultats du vote et reproduire le texte de l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 Juillet 1965.

CHAPITRE II - CONSEIL SYNDICAL

L'assemblée des copropriétaires constituera un conseil syndical en vue d'assister le Syndic et de contrôler sa gestion conformément à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.

Le conseil syndical aura pour mission de donner avis au syndic ou à l'Assemblée Générale sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même, mais il ne peut en aucun cas se substituer au syndic qui est le seul organe d'exécution des décisions prises en Assemblée Générale.

Le conseil syndical contrôle notamment la comptabilité du syndic, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats.

Le conseil syndical pourra en outre prendre connaissance et copie à sa demande et après en avoir donné avis au syndic, de toutes pièces, documents, correspondances, registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Les membres du conseil syndical seront désignés par l'assemblée générale des copropriétaires et les associés dans le cas prévu par le 1^{er} alinéa de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.

Lorsqu'une personne morale sera nommée en qualité de membre du conseil syndical elle pourra s'y faire représenter à défaut de son représentant légal ou statutaire par un fondé de pouvoir spécialement habilité à cet effet.

Le syndic son conjoint, ses ascendants ou descendants, ses préposés même s'ils sont co-propriétaires ne pourront être membres du conseil syndical.

Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables au syndicat coopératif Le conseil syndical élira son président parmi ses membres.

Lorsque l'assemblée générale ne parviendra pas faute de candidature ou faute pour les candidats d'obtenir la majorité requise, à la désignation des

membres du conseil syndical le procès verbal qui en fait explicitement mention, sera notifié dans un délai d'un mois à tous les co-propriétaires.

Sauf dans le cas des syndicats coopératifs, l'assemblée générale pourra décider par une délibération spéciale à la majorité prévue à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée de ne pas instituer de conseil syndical. La décision contraire sera prise à la majorité des voix de tous les co-propriétaires.

A défaut de désignation par l'assemblée générale à la majorité requise, et sous réserve des dispositions de l'alinéa précédent, le juge saisi par un ou plusieurs co-propriétaires ou par le syndic pourra avec l'acceptation des intéressés, désigner les membres du conseil syndical. Il pourra également constater l'impossibilité de constituer un conseil syndical.

CHAPITRE III - SYNDIC

SECTION I - GENERALITES

Le syndic sera le représentant du Syndicat dans les actes civils et en justice, il assurera l'exécution des décisions des assemblées des copropriétaires et des dispositions du règlement de copropriété.

Il administrera L'IMMEUBLE et pourvoira à sa conservation, à sa garde et à son entretien.

Il procédera pour le compte du syndicat à l'engagement et au paiement des dépenses communes.

Le tout en application du présent règlement, de la Loi du 10 Juillet 1965 et dans les conditions et selon les modalités prévues à la section IV du décret du 17 Mars 1967.

SECTION II - DESIGNATION

I. - Le syndic sera nommé et révoqué soit par l'assemblée générale des copropriétaires statuant par voie de décision prise dans les conditions de majorité des assemblées ordinaires

L'Assemblée Générale fixera sa rémunération et les modalités particulières d'exécution du mandat et déterminera la durée de ses fonctions sans que celles-ci puissent être supérieures à trois ans

Dans les mêmes conditions, il pourra être nommé ou révoqué un syndic suppléant.

Les fonctions du syndic sont renouvelables.

Les fonctions du syndic peuvent être assurées par toute personne, physique ou morale, choisie parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

En cas de démission, le syndic devra aviser les copropriétaires ou le conseil Syndical de son intention trois mois au moins à l'avance.

Si les fonctions du syndic sont rémunérées, sa révocation qui ne serait pas fondée sur un motif légitime lui ouvrira un droit à indemnisation.

II. - Jusqu'à la réunion de la première assemblée des copropriétaires visée ci-dessus, le comparant exercera à titre provisoire les fonctions de syndic, à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement. La première assemblée générale nommera le syndic définitif.

III. - A défaut de nomination du syndic par l'assemblée des copropriétaires dûment convoquée, le syndic pourra être désigné par décision de justice dans les conditions de l'article 46 du décret du 17 Mars 1967.



Dans les autres cas de vacance de la fonction du syndic, comme en cas d'empêchement pour quelque cause que ce soit ou de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, ses rôles et fonctions seront provisoirement exercés par le syndic suppléant, ou par le président du conseil syndical, s'il en existe un, à défaut, un administrateur provisoire serait désigné par décision de justice, dans les conditions des articles 47 et 49 du décret du 17 Mars 1967. L'Assemblée Générale des copropriétaires devra alors être réunie dans les plus brefs délais pour prendre toutes mesures utiles.

SECTION III - CHANGEMENT DE SYNDIC

En cas de changement de syndic, l'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau syndic, dans le délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions, la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat.

Dans le délai de deux mois suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus, l'ancien syndic est tenu de verser au nouveau syndic le solde des fonds disponibles après apurement des comptes et de lui fournir l'état des comptes des copropriétaires ainsi que celui des comptes du syndicat.

SECTION IV - POUVOIRS D'ADMINISTRATION GENERALE

Le syndic, de sa propre initiative, pourvoira à l'entretien en bon état de propreté, d'agrément, de fonctionnement, de réparations de toutes les choses et parties communes, à la conservation, la garde et l'administration de L'IMMEUBLE.

Ce pouvoir d'initiative s'exercera sous le contrôle de l'assemblée des copropriétaires, dans les conditions ci-après :

1°/ - ENTRETIEN ET TRAVAUX

I. - Le syndic pourvoira à l'entretien normal des choses et parties communes, il fera exécuter les travaux et engagera les dépenses nécessaires à cet effet, le tout sans avoir besoin d'une autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires. Notamment sans que cette énumération soit limitative il pourvoira à l'entretien des parties communes, à leur bon état de propreté, de peinture, d'éclairage, d'agrément et à leur réfection courante il engagera et congédiera le personnel à cet effet, fixera les conditions de son travail et son salaire suivant les textes ou conventions collectives en vigueur. Toutefois l'assemblée générale a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois permanents ou réguliers.

Il passera de son propre chef tous contrats d'entretien ou d'approvisionnement relatifs aux choses communes, aux éléments d'équipement, et au fonctionnement des services collectifs et fera tous achats à cet effet, sans réserve, s'il y a lieu, du respect des dispositions de l'article 39 du décret du 17 mars 1967.

II. - Toutefois, pour la conclusion de tous contrats portant sur l'exécution de toutes réparations et de tous travaux dépassant le cadre d'un entretien normal et présentant un caractère exceptionnel, soit par leur nature, soit par leur coût, le syndic devra obtenir l'accord préalable de l'assemblée des copropriétaires, statuant par voie de décision ordinaire.

Il en sera ainsi, principalement, des grosses réparations de bâtiments et des réfections ou rénovations générales des éléments d'équipement.

Cet accord préalable ne sera pas nécessaire en cas d'urgence et de nécessité, mais le syndic sera alors tenu d'en informer les copropriétaires et de convoquer aussitôt l'Assemblée Générale ainsi que prévu à l'article 37 du décret du 17 Mars 1967.

III. - Faute par le syndic d'avoir satisfait à l'obligation ci-dessus, l'assemblée pourra être valablement convoquée dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 Mars 1967.

Cette assemblée décidera de l'opportunité de continuer les travaux et se prononcera sur le choix de l'entrepreneur.

Le syndic choisira tout conseil ou technicien appelé à prêter son concours au syndicat. Toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus ou deux de son conjoint au même degré devra être spécialement autorisée par une décision de l'assemblée générale.

Il en sera de même des conventions entre le syndicat et les entreprises dont les personnes ci-dessus visées sont propriétaires ou associés, ou dans lesquelles elles exercent des fonctions de directeur, d'administrateur, de salarié ou de préposé.

IV. - Les copropriétaires ne pourront s'opposer aux travaux régulièrement entrepris sur ordre du syndic, soit en vertu de son pouvoir propre, soit avec l'accord de l'assemblée. Ils devront laisser la disposition de leurs parties privatives aux entrepreneurs et à leurs préposés, dans la mesure nécessaire à l'exécution de ces travaux.

V - Sur la base des principes contenus dans le règlement de copropriété, le syndic pourra procéder à l'établissement d'une ou plusieurs réglementations destinées à assurer la police des parties communes, des services collectifs et des éléments d'équipement communs qui seront soumises à l'approbation des co-propriétaires statuant par voie de décision ordinaire et qui s'imposeront aux co-propriétaires et occupants de l'immeuble au même titre que le présent règlement de copropriété.

2° - ADMINISTRATION

I. - Le syndic assurera la police des lieux et veillera à la tranquillité de L'IMMEUBLE et au fonctionnement des équipements communs et de ses services, collectifs recrutera le personnel nécessaire, fixera les conditions de sa rémunération et de son travail et le congédiera, suivant les usages locaux et les textes en vigueur. Toutefois, sous réserve éventuellement des stipulations du présent règlement, l'assemblée a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

Le syndic contractera toutes les assurances nécessaires,

Il procédera à tous encaissements et il effectuera tous règlements afférents à la copropriété avec les provisions qu'il recevra des copropriétaires en application des dispositions du présent règlement.

Il établira et tiendra à jour une liste de tous les copropriétaires ainsi que de tous les titulaires de droits réels sur un lot ou une fraction de lot.

Il tiendra une comptabilité faisant apparaître la situation comptable de chacun d'eux.

Il tiendra les comptes et les différents registres du syndicat. Il présentera annuellement à l'Assemblée Générale un état des comptes du syndicat et de la situation de sa trésorerie et un rapport sur la gestion et l'administration de L'IMMEUBLE.

Il préparera un budget prévisionnel annuel pour les dépenses courantes (hors travaux) et le soumettra au vote de l'assemblée générale. Ce budget prévisionnel devra être voté chaque année par l'assemblée se réunissant dans les six mois, les dépenses pour travaux étant exclues de celui-ci, et il fera l'objet de versement de provisions égales au quart du budget le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée, le tout conformément aux dispositions des articles 14-1 et 14-2 de la loi du 10 Juillet 1965.

Il devra tenir une comptabilité séparée pour chaque syndicat, faisant apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat ainsi que la situation de trésorerie du syndicat.

Il devra soumettre au vote de l'Assemblée Générale, en vertu du sixième alinéa de l'article 18, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, la décision d'ouvrir ou non un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat sur lequel seront versées toutes les sommes ou valeurs reçues par ce dernier. Cette décision sera prise à la majorité mentionnée à l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965 sus-visée ou celle de l'article 25-1. Le syndicat disposera d'un délai de six mois pour exécuter la décision de l'Assemblée Générale lorsqu'elle a pour effet de modifier les modalités de dépôt des fonds du syndicat. Faute par le syndicat de faire délibérer l'assemblée sur l'ouverture ou non d'un compte séparé dans les conditions ci-dessus définies, son mandat est nul de plein droit ; Toutefois, les actes qu'il aurait passés avec les tiers de bonne foi demeurent valables.

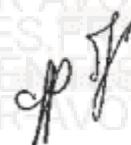
Toutefois, en application des dispositions de l'article 77 de la loi du 13 Décembre 2000, le syndicat a obligation d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat des copropriétaires et ce dans les trois mois de sa désignation, sous peine de nullité de son mandat. L'assemblée générale du syndicat des copropriétaires pourra, toutefois, dans le seul cas où il s'agit d'un syndicat professionnel, décider de renoncer à l'ouverture de ce compte séparé, et ce en délibérant à la majorité de l'article 25 ou le cas échéant à celle de l'article 25-1. Etant observé que les dispositions de cet article 77 remplaçant l'alinéa sixième de l'article 25 sus-visé s'appliquent immédiatement aux mandats des syndics postérieurs à la date de promulgation de la loi du 13 Décembre 2000, soit le 14 Décembre 2000, et ne s'appliqueront qu'au 31 Décembre 2002 pour les mandats en cours à la date de la promulgation de la loi.

Il détiendra les archives du syndicat.

Il devra également établir le carnet d'entretien de L'IMMEUBLE et le tenir à jour, ce carnet d'entretien devant être remis aux propriétaires successifs de lots.

Le tout conformément aux dispositions du décret du 17 Mars 1967, et notamment de ses articles 32, 33 et 34, et de l'article 18 de la loi du 10 Juillet 1965 tel que modifié par l'article ter de la loi du 31 Décembre 1985, ainsi qu'aux dispositions de la loi du 13 Décembre 2000.

Les dispositions de l'article 38 du décret du 17 Mars 1967 relatives à la conservation des sommes ou valeurs reçues au nom du syndicat devront être observées.



II. - Dans le cadre de son pouvoir général d'administration le syndic pourra donner des autorisations aux copropriétaires en ce qui concerne la jouissance de leurs lots, à charge de référer à l'assemblée des questions susceptibles d'une incidence certaine sur les parties communes, l'aspect général, l'harmonie et la destination de L'IMMEUBLE.

Sur la base des principes contenus dans le règlement de copropriété, le syndic pourra procéder à l'établissement d'une ou plusieurs réglementations destinées à assurer la police des parties communes, des services collectifs et des éléments d'équipement communs, soumises à l'approbation de l'assemblée des copropriétaires, statuant par voie de décision ordinaire, qui s'imposeront à tous les copropriétaires et occupants de L'IMMEUBLE au même titre que le présent règlement de copropriété dont elles procéderont.

SECTION V - POUVOIRS D'EXECUTION ET DE REPRESENTATION

A. - Le syndic sera le représentant officiel du syndicat vis-à-vis des copropriétaires et des tiers dans les actes civils et en justice.

Il assurera l'exécution des décisions de l'assemblée des copropriétaires.

Il veillera au respect des dispositions du règlement de copropriété.

Au besoin, il contraindra chacun des intéressés à l'exécution de ses obligations.

Notamment, il fera, le cas échéant, toutes diligences, prendra toutes garanties et exercera toutes poursuites nécessaires pour le recouvrement des parts contributives des copropriétaires aux charges du syndicat ainsi qu'il a été dit ci dessus En cas d'inexécution des clauses et conditions imposées par le présent règlement le montant des dommages intérêts ou astreintes qui résulteraient d'une action menée conformément aux dispositions de l'article 55 du décret du 17 mars 1967 sera touché par le syndic et dans le cas où il ne devrait pas être employé à la réparation d'un préjudice matériel ou particulier sera conservé à titre de réserve spéciale sauf décision contraire de l'assemblée et compte tenu des dispositions du chapitre REGLEMENT PROVISION FONDS DE PREVOYANCE GARANTIES du présent règlement.

B. - Le syndic représentera le syndicat des copropriétaires à l'égard de toutes administrations et de tous services et notamment pour la publication de l'état descriptif de division, du règlement de co-propriété ou de leurs modificatifs.

Principalement, il assurera le règlement des impôts et taxes relatives à L'IMMEUBLE et qui ne seraient pas recouverts par voie de rôles individuels.

Il veillera au respect des règlements de police et d'hygiène et des décisions municipales en ce qui concerne les parties communes.

C - Le syndic, pour toutes questions d'intérêt commun, représentera le syndicat des copropriétaires :

1) en justice, devant toutes juridictions compétentes, tant en demandant qu'en défendant dans les conditions prévues à la section VII du décret du 17 Mars 1967 et notamment aux articles 55 et 59, même au besoin contre certains copropriétaires ; il pourra notamment, conjointement ou non avec un ou plusieurs des copropriétaires, agir en vue de la sauvegarde des droits afférents aux parties communes.

Il bénéficie des nouvelles dispositions de la loi du 13 Décembre 2000 à ce sujet, notamment dans les nouveaux articles 10-1 et 19-2 insérés dans la loi du 10 Juillet 1965.

2) dans les actes d'acquisition ou d'aliénation des parties communes ou de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge de ces dernières, dans les termes et conditions des articles 25 et 26 de la Loi du 10 Juillet 1965 et conformément aux dispositions de l'article 16 de la même Loi,

Le tout sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication.

D - Le syndic ne pourra intenter une action en justice au nom du syndicat sans y avoir été autorisé par une décision de l'assemblée générale, sauf lorsqu'il s'agira d'une action en recouvrement de créances même par voie d'exécution forcée, d'une procédure engagée conformément à l'article 54 du décret du 30 mars 1808 et en cas d'urgence notamment d'une demande de procédure engagée conformément aux articles 806 et suivants du Code de procédure civile. Dans tous les cas le syndic devra rendre compte des actions qu'il aura introduites à la prochaine assemblée générale.

A l'occasion de tous litiges dont serait saisie une juridiction qui concerne le fonctionnement d'un syndicat dans lesquels le syndicat serait partie, le syndic avisera chaque copropriétaire de l'existence et de l'objet de cette instance.

E - conformément aux dispositions de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic est seul responsable de sa gestion,

Toutefois l'assemblée des copropriétaires statuant par voie de décision prise dans les conditions particulières de majorité pourra autoriser une délégation de pouvoirs à une fin déterminée.

En outre à l'occasion de l'exécution de sa mission le syndic pourra se faire représenter par l'un de ses préposés.

CINQUIEME PARTIE

DISPOSITIONS DIVERSES

CHAPITRE I - AMELIORATION - ADDITIONS – SURELEVATIONS

Les questions relatives aux améliorations et additions de locaux privatifs, ainsi qu'à l'exercice du droit de surélévation sont soumises aux dispositions des articles 30 à 37 de la loi du 10 Juillet 1965 et à celles du décret du 17 Mars 1967 pris pour son application. étant précisé que dans l'hypothèse prévue à l'article 33 de la loi l'intérêt des sommes avancées profitera aux co-propriétaires qui en auront fait l'avance

Il est simplement rappelé que le syndicat pourra, en vertu de ces dispositions, et à condition qu'elles soient conformes à la destination de L'IMMEUBLE, décider par voie de décision collective extraordinaire toutes améliorations, telle que la transformation ou la création d'éléments d'équipement, l'aménagement des locaux affectés à l'usage commun ou à la création de tels locaux.

Par contre, la surélévation ou la construction aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée par les soins du syndicat que si la décision est prise à l'unanimité de ses membres.

La décision d'aliéner aux mêmes fins le droit de surélever un bâtiment exige, outre la majorité prévue à l'article 26 et les autorisations administratives, l'accord des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever et, si l'immeuble comprend plusieurs bâtiments, la

confirmation par une assemblée spéciale des copropriétaires composant le bâtiment à surélever, statuant à la majorité indiquée ci-dessus.

En outre, les copropriétaires qui subiraient, par suite de l'exécution des travaux de surélévation prévus à l'article 35 de la Loi du 10 Juillet 1965, un préjudice répondant aux conditions fixées à l'article 9 de cette loi, ont droit à une indemnité. Celle-ci, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

CHAPITRE II - RISQUES CIVILS -- ASSURANCES

I. - La responsabilité du fait des parties communes de L'IMMEUBLE, de ses installations et de ses dépendances constituant les parties communes ainsi que du fait des préposés de la copropriété, à l'égard de l'un des copropriétaires, des voisins, ou de tiers quelconques, au point de vue des risques civils, et au cas de poursuites en dommages et intérêts, incombera aux copropriétaires. Leur contribution au paiement des indemnités qui pourraient être dues en conséquence se fera s'il y a lieu compte tenu de la spécialisation des charges.

Toutefois si le dommage est imputable au fait personnel d'un occupant, non couvert par une assurance collective, la responsabilité restera à la charge de celui-ci.

Il est expressément spécifié qu'au titre des risques civils et de la responsabilité en cas d'incendie, les copropriétaires seront réputés entretenir de simples rapports de voisinage et seront considérés comme des tiers les uns vis à vis des autres.

II. - L'immeuble en son entier, sans distinction entre parties privatives et parties communes générales ou spéciales fera l'objet d'une assurance globale couvrant notamment les risques suivants :

a - Tous dommages causés par L'incendie, la foudre, le bris des glaces, les explosions, les dégâts quelconques causés par l'électricité et, s'il y a lieu, par le gaz et les dégâts des eaux avec renonciation au recours contre les copropriétaires occupant un appartement ou un local de L'IMMEUBLE.

b - tous recours des voisins et le recours des locataires.

c - La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers et notamment pour des dommages résultant de L'IMMEUBLE (défaut de réparations, vices de construction ou de réparation,) du fonctionnement de ses éléments d'équipement ou services collectifs ou des personnes dont le syndicat doit répondre ou les choses qui sont sous sa garde.

III - Autant que possible l'assureur déterminera les quotes-parts de primes afférentes aux différents éléments d'équipement, et parties de l'immeuble en fonction de la spécialisation des charges. tant que cette détermination ne pourra être effectuée l'ensemble des primes sera porté en charge générale et supportée à ce titre par tous les copropriétaires.

Toute surprime résultant de l'utilisation ou de la nature particulière de certaines parties privatives ou communes incombera aux seuls copropriétaires concernés et devra être remboursée par ceux ci au syndicat sans que cette clause puisse valoir autorisation de transgresser les dispositions réglant la destination de l'immeuble.

Il pourra être contracté toutes polices complémentaires.

Les questions relatives à la nature et à l'importance des garanties seront débattues par l'assemblée des copropriétaires.

Les polices seront souscrites, renouvelées et remplacées par le syndic.

IV - Les copropriétaires qui estimeraient insuffisante les assurances collectives pourront toujours souscrire, en leur nom personnel, une assurance complémentaire Ils en paieront seuls les primes mais auront seuls droits à l'indemnité à laquelle elles pourraient donner lieu.

V - a) Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer à ses frais en ce qui concerne son propre lot, le mobilier, et le matériel y contenus ainsi que toutes les installations privatives réalisées par lui le recours des voisins contre l'incendie, l'explosion, les accidents causés par l'électricité et les dégâts des eaux et d'une façon générale tous dommages entraînant sa responsabilité civile personnelle en tant qu'occupant.

b) Chaque copropriétaire devra imposer à ses locataires ou occupants d'assurer convenablement leurs risques locatifs et leur responsabilité vis à vis des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins, ainsi que leur mobilier, matériel et marchandises à moins qu'il n'ait personnellement souscrit une assurance au titre de ces risques.

c) Les assurances ci dessus visées devront être faites par une compagnie notoirement solvable . Le syndic pourra en demander justification ainsi que du paiement de la prime à tout moment.

VI - Les indemnités allouées en vertu de la police globale seront encaissées par le syndic à charge pour lui d'en effectuer le dépôt au compte ouvert au nom du syndicat.

Le tout sous réserve de l'application s'il y a lieu des dispositions de l'article 38 du décret du 17 mars 1967.

VII - Les indemnités de sinistre seront sous réserve s'il y a lieu des droits des créanciers inscrits affectés par privilège aux réparations et à la reconstruction.

CHAPITRE III – RECONSTRUCTION

1 - en cas de destruction totale ou partielle d'un élément d'équipement commun il devra être procédé à sa réfection ou à sa reconstruction Les copropriétaires qui participent à l'entretien de cet élément d'équipement seront tenus de participer dans les mêmes proportions et selon, les mêmes règles aux dépenses de travaux considérés.

2 - En cas de destruction totale ou partielle les copropriétaires réunis en assemblée générale, chacun d'eux disposant d'autant de voix que de quote-parts dans les parties communes pourront à la majorité absolue (majorité des voix de tous les copropriétaires même non présents ou représentés ou abstentionnistes) décider la reconstruction du bâtiment ou la remise en état de la partie endommagée Mais si la destruction en valeur de reconstruction à neuf affecte moins de la moitié du bâtiment, la remise en état sera obligatoire si elle est demandée à la majorité absolue des voix des copropriétaires dont les lots sont détruits.

Si la reconstruction ou la remise en état est décidée dans les conditions qui viennent d'être indiquées, les indemnités d'assurance seront

devrait pas être employé à la réparation d'un préjudice matériel ou particulier sera conservé à titre de réserve spéciale sauf décision contraire de l'assemblée des copropriétaires.

DOMICILE

Domicile est élu de plein droit dans L'IMMEUBLE par chacun des copropriétaires et les actes de procédure y seront valablement délivrés, à défaut de notification faite au syndic de son domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret du 17 Mars 1967.

FRAIS

Les frais du présent règlement de copropriété - état descriptif de division et de ses suites seront supportées par le requérant.

PUBLICITE FONCIERE

Le présent règlement de copropriété - état descriptif de division, ainsi que toutes ses modifications ultérieures seront publiées au bureau des hypothèques compétent, conformément à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

Tous pouvoirs nécessaires pour produire à Monsieur le Conservateur des Hypothèques compétent les justifications qu'il pourrait réclamer et pour signer les actes complémentaires ou rectificatifs qu'il serait éventuellement utile d'établir sont consentis par le requérant es-qualités, à tout Clerc du notaire associé soussigné.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée par la production de son extrait d'immatriculation au registre du commerce en ce qui concerne la requérante

DONT ACTE établi sur 45 pages

Comprenant :

- mots rayés nuls : *non*
- chiffres rayés nuls : *non*
- lignes rayées nulles : *non*
- barres tirées dans les blancs : *non*
- renvois : *non*

Fait et passé à LE MESNIL-SAINT-DENIS (Yvelines), 26 rue Raymond Berrurier, en l'Office Notarial et reçu aux présentes minutes.

La lecture du présent acte a été donnée aux parties et les signatures de celles-ci sur ledit acte ont été recueillies par le Notaire associé soussigné, qui a signé le même jour.