

**DRAILLARD & ASSOCIES**

AVOCATS

68 avenue de GRASSE

06400 CANNES

Tél : 04 97 06 68 00

Case Palais G 132 / C 41

DOSSIER : 251001

AFFAIRE : FCT ORNUS / AVOVENTES

Cahier des Conditions de Vente du 6 mai 2026 numéro 26/00048

Audience d'adjudication du 2 juillet 2026

**DECLARATION AU GREFFE**

**L'AN DEUX MILLE VINGT-SIX ET LE**

Au Greffe du Tribunal Judiciaire de GRASSE, Juridiction de l'Exécution Immobilière,  
et par-devant Nous, Greffier en Chef,

A COMPARU Maître Michel DRAILLARD, membre de la SELARL  
DRAILLARD & ASSOCIES, Société d'Avocats au barreau de GRASSE, dont le  
siège est à CANNES (06400), 68 Avenue de Grasse, et celui de :

Le FONDS COMMUN DE TITRISATION ORNUS, ayant pour société de  
gestion la société EUROTITRISATION, société anonyme au capital de 712 728  
euros, dont le siège social est situé 12 rue James Watt 93200 SAINT DENIS,  
immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BOBIGNY sous le  
numéro 352 458 368, représenté par la société MCS ET ASSOCIES, société par  
actions simplifiée immatriculée au RCS de PARIS sous le n°334 537 206, ayant  
son siège social 256 bis rue des Pyrénées à PARIS (75020), agissant en qualité de  
recouvreur et poursuites et diligences de ses représentants légaux domiciliés en  
cette qualité audit siège.

Venant aux droits de la SOCIETE MARSEILLAISE DE CREDIT en vertu d'un  
bordereau de cession de créances en date du 19 avril 2021 soumis aux dispositions  
du Code monétaire et financier.

Poursuivant la vente de :

**UN APPARTEMENT (Lot 63)** au deuxième étage escalier A comprenant un hall  
d'entrée, salle de séjour, deux chambres, dégagement, cuisine, WC, salle de bains et  
balcon

Et les 309/10.000èmes indivis des parties communes générales,

**UNE CAVE (Lot 31)** au sous-sol portant le n°31 aux plans des caves

Et les 3/10.000 indivis des parties communes générales,

**UN PARKING (Lot 113)**

Et les 12/10.000 indivis des parties communes générales.

Dans un ensemble immobilier dénommé le Calypso situé à LE CANNET (06110),  
27 Chemin Rural du Colombier.

Cadastré Section AK, numéro 461 pour 36 a 92 ca.

Ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété et état descriptif de division publié au bureau des hypothèques de ANTIBES 1<sup>er</sup> le 8 décembre 1966, Volume 7660, numéro 15 ; de modificatifs publiés les 1<sup>er</sup> et 27 juin 1967, Volume 8041, numéro 4, les 1<sup>er</sup> et 18 août 1967, Volume 8136, numéro 2 ; le 21 octobre 1968, Volume 9113, numéro 9 ; les 1<sup>er</sup> et 30 janvier 1969, Volume 9376, numéro 9 ; et les 1<sup>er</sup> et 24 septembre 1990, Volume 1990 P, numéro 9018.

**LEQUEL DEMANDE** par addition au Cahier des Conditions de Vente qui précède déposé par la SELARL DRAILLARD & ASSOCIES le 6 mai 2026 sous le numéro 26/00048 qu'il soit annexé :

- Les trois PV d'assemblée générale en date des 18 juillet 2024, 23 septembre 2024 et 9 juillet 2025,
- La provision sur charges pour la période du 1<sup>er</sup> avril 2026 au 30 juin 2026,
- La mutation de lots de copropriété édité le 11 mai 2026 par le Cabinet LAMY.

Concluant à ce que la présente déclaration fasse partie intégrante du Cahier des Conditions de Vente qui précède.

Et il a signé avec Nous, Greffier en Chef, après lecture faite.



NEXITY CANNES SYNDIC  
40 BOULEVARD DE LORRAINE  
CS 70037  
06414 CANNES CEDEX

ADRESSE DE L'IMMEUBLE :  
LE CALYPSO  
28 CHEMIN DU VIEUX MOULIN  
06110 LE CANNET

Téléphone : 04.97.06.26.36

LE CANNET (ROCHEVILLE), 18/07/2024

## PROCÈS VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

**Le jeudi 18 juillet 2024 à 17h00**

Les copropriétaires de la copropriété LE CALYPSO se sont réunis en Assemblée Générale à l'adresse suivante :  
Place Foch  
Centre Administratif de Rocheville  
13 avenue des Ecoles, 1er étage  
06110 LE CANNET.  
13 AVENUE DES ECOLES  
06110 LE CANNET (ROCHEVILLE)

Sur convocation individuelle qui leur a été faite par le syndic par lettres recommandées avec accusés de réception ou par voie électronique ou contre émargement.

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	20	5741	voix /	10000	voix soit	57,41%
Absents :	18	4259	voix /	10000	voix soit	42,59%
<b>Total :</b>	<b>38</b>	<b>10000</b>	<b>voix /</b>	<b>10000</b>	<b>voix soit</b>	<b>100,00%</b>

Conformément à l'article 14 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 modifié, il a été établi une feuille de présence qui a été émargée par chaque membre entrant en séance, tant en leur nom personnel que comme mandataire éventuel.

La feuille de présence, certifiée sincère et véritable, permet de constater que 20 copropriétaires sur 38 sont présents ou représentés et possèdent 5741 voix sur 10000 voix.  
Elle identifie les copropriétaires ayant voté par correspondance.

# AVOVENTES

PV AG LE CALYPSO

Procès-verbal conforme à l'original dûment signé par le président, le ou les scrutateurs s'il en a été désigné(s) et le secrétaire

## RAPPEL DE L'ORDRE DU JOUR

<b>Résolution n°1</b> Désignation du Président de séance	<b>Page 3</b>
<b>Résolution n°2</b> Désignation des Scrutateurs	<b>Page 3</b>
<b>Résolution n°3</b> Désignation du Secrétaire de séance	<b>Page 3</b>
<b>Résolution n°4</b> Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023	<b>Page 3</b>
<b>Résolution n°5</b> • Désignation à nouveau de la société NEXITY LAMY en qualité de Syndic, approbation du contrat de mandat	<b>Page 4</b>
<b>Résolution n°6</b> Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025 pour un montant de 89 000,00 €.	<b>Page 4</b>
<b>Résolution n°7</b> Vie de l'immeuble	<b>Page 5</b>

## PROCÈS VERBAL

### RESOLUTION N° 1 : DESIGNATION DU PRESIDENT DE SEANCE

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

Est candidat :

AVOVENTES

#### Vote sur la candidature de

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	20	5741	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	20	5741	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2871 voix sur 5741 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

### L'Assemblée Générale désigne comme Président de séance

### RESOLUTION N° 2 : DESIGNATION DES SCRUTATEURS

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

Est candidat :

AVOVENTES

#### Vote sur la candidature de

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	20	5741	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	20	5741	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2871 voix sur 5741 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

### L'Assemblée Générale désigne comme Scrutateur(s)

### RESOLUTION N° 3 : DESIGNATION DU SECRETAIRE DE SEANCE

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

Est candidat :

AVOVENTES

#### Vote sur la candidature de

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	20	5741	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	20	5741	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2871 voix sur 5741 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

### L'Assemblée Générale désigne comme Secrétaire de séance

### RESOLUTION N° 4 : APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

L'Assemblée Générale approuve

- sans réserve en leur forme, teneur et imputation, les comptes de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023 , tels qu'ils figurent aux annexes jointes à la convocation de l'Assemblée Générale et qui font ressortir :
- un montant total de charges nettes de 81 510,97 € pour les opérations courantes

# AVOVENTES

PV AG LECALYPSO

Procès-verbal conforme à l'original dûment signé par le président, le ou les scrutateurs s'il en a été désigné(s) et le secrétaire

Ont voté pour : 19 5628 voix / 10000 voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2871 voix sur 5741 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

## RESOLUTION N° 5 : • DESIGNATION A NOUVEAU DE LA SOCIETE NEXITY LAMY EN QUALITE DE SYNDIC, APPROBATION DU CONTRAT DE MANDAT

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 25 / Article 25-1

L'Assemblée Générale

• désigne à nouveau en qualité de Syndic, la société NEXITY LAMY Société par actions simplifiée au capital de 219 388 000 € dont le siège social est situé à Paris (75008), 19 rue de Vienne, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 487 530 099, titulaire de la carte professionnelle n° CPI 7501 2015 000 001 224 portant les mentions Transaction sur immeubles et fonds de commerce, Gestion immobilière, Syndic de copropriété et Prestations touristiques délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris Ile-de-France, bénéficiaire d'une garantie financière au titre de son activité de Syndic de copropriété pour un montant de 580 000 000 Euros, octroyée par la COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS, dont le siège social est au 59 avenue Pierre Mendès France 75013 PARIS,

pour une durée de 2 ans

Le contrat de mandat du Syndic entrera en vigueur le 01/07/2024 et prendra fin le 30/06/2026.

Conformément à la proposition jointe à la convocation, les honoraires sont fixés à :

- Pour la première période du 01/07/2024 au 30/06/2025 à 7809,69 € HT, soit 9371,63 € TTC
- Pour la première période du 01/07/2025 au 30/06/2026 à 7809,69 € HT, soit 9371,63 € TTC

pour les prestations incluses au titre du forfait pour la période du contrat.

Les honoraires s'entendent "Toutes Taxes Comprises" au taux de TVA en vigueur, soit actuellement 20 %. En cas de variation de ce taux, les honoraires "Toutes Taxes Comprises" évolueront en plus ou en moins dans la même proportion.

L'Assemblée Générale des copropriétaires désigne M. ...., en sa qualité de Président de séance, pour signer le contrat de mandat de Syndic adopté au cours de la présente réunion.

# AVOVENTES

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

## RESOLUTION N° 6 : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025 POUR UN MONTANT DE 89 000,00 €.

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967, l'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation pour l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le Syndic assisté du Conseil Syndical, arrêté à la somme de 89 000,00€ et sera appelé par provisions (périodicité) Trimestrielle exigibles le 1er jour de la période fixée.

L'adoption de ce budget permettra au Syndic d'exercer à l'encontre des copropriétaires défaillants la faculté d'exiger par anticipation les provisions non encore échues relatives à l'exécution dudit budget et ce par saisie du président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond, conformément aux dispositions prévues à l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Le montant de ce budget pourra être révisé lors de la prochaine Assemblée Générale en fonction des dépenses réelles de l'exercice en cours et de l'évolution à attendre des charges courantes de fonctionnement.

### Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou	20	5741	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	1	113	voix /	10000	voix

PV AG LE CALYPSO

Procès-verbal conforme à l'original dûment signé par le président, le ou les scrutateurs s'il en a été désigné(s) et le secrétaire

# AVOVENTES

*Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2812 voix sur 5622 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

---

## POINT D'INFORMATION N° 7 : VIE DE L'IMMEUBLE



Faire un courrier auprès de

AVOVENTES

- concernant son locataire qui à laisser ses branches d'arbre dans les parties communes
- qui laisse son chien sans laisse dans les parties communes

Prochaine AGS: Le Mercredi 18 Septembre à 17H00 sous réserve de disponibilité de la salle Mairie annexe ROCHEVILLE

Vérification des plans de la copropriété

---

**L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 18h26.**







---

**RAPPEL DE L'ARTICLE 42 ALINEA 2 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965 :**

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

# AVOVENTES

**PROCÈS VERBAL CONFORME À L'ORIGINAL DUMENT SIGNÉ PAR LE PRÉSIDENT, LE OU LES SCRUTATEURS S'IL EN A ÉTÉ DÉSIGNÉ(S) ET LE SECRÉTAIRE.**

<b>Légende :</b>	
Résolution acceptée :	
Résolution refusée :	
Absence de candidats :	
Vote sans objet :	
Aucune voix exprimée :	
Point d'information :	



NEXITY CANNES SYNDIC  
40 BOULEVARD DE LORRAINE  
CS 70037  
06414 CANNES CEDEX

Téléphone : 04.97.06.26.36

ADRESSE DE L'IMMEUBLE :  
**LE CALYPSO**  
28 CHEMIN DU VIEUX MOULIN  
06110 LE CANNET

LE CANNET (ROCHEVILLE), 23/09/2024

## PROCÈS VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

**Le lundi 23 septembre 2024 à 17h00**

Les copropriétaires de la copropriété LE CALYPSO se sont réunis en Assemblée Générale à l'adresse suivante :  
CENTREN ADMINISTRATIF DE ROCHEVILLE 1er ETAGE  
13 AVENUE DES ECOLES  
06110 LE CANNET (ROCHEVILLE)

Sur convocation individuelle qui leur a été faite par le syndic par lettres recommandées avec accusés de réception ou par voie électronique ou contre émargement.

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	19	5717	voix /	10000	voix soit	57,17%
Absents :	19	4283	voix /	10000	voix soit	42,83%
<b>Total :</b>	<b>38</b>	<b>10000</b>	<b>voix /</b>	<b>10000</b>	<b>voix soit</b>	<b>100,00%</b>

Conformément à l'article 14 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 modifié, il a été établi une feuille de présence qui a été émargée par chaque membre entrant en séance, tant en leur nom personnel que comme mandataire éventuel.

**La feuille de présence, certifiée sincère et véritable, permet de constater que 19 copropriétaires sur 38 sont présents ou représentés et possèdent 5717 voix sur 10000 voix. Elle identifie les copropriétaires ayant voté par correspondance.**

# AVOVENTES

## RAPPEL DE L'ORDRE DU JOUR

<b>Résolution n°1</b>	<b>Page 4</b>
Désignation du Président de séance	
<b>Résolution n°2</b>	<b>Page 4</b>
Désignation des Scrutateurs	
<b>Résolution n°3</b>	<b>Page 4</b>
Désignation du Secrétaire de séance	
<b>Résolution n°4</b>	<b>Page 4</b>
Désignation des membres du Conseil Syndical pour une durée de 2 ANS.	
<b>Résolution n°5</b>	<b>Page 5</b>
Montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire (Article 21 de la loi du 10 juillet 1965)	
<b>Résolution n°6</b>	<b>Page 6</b>
Montant des marchés de travaux et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire (article 21 de la loi du 10 juillet 1965).	
<b>Résolution n°7</b>	<b>Page 6</b>
Point information rénovation énergétique	
<b>Résolution n°8</b>	<b>Page 6</b>
Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux calorifugeage des réseaux de la chaudière PJ : proposition DALKIA pour un montant de ramener à 4674.15€ (10 542,88 € dont 5868.73 €TTC de CEE)	
<b>Résolution n°9</b>	<b>Page 7</b>
Désignation d'un thermicien rénovation de la chaufferie PJ : proposition CEC <sup>2</sup> du 01/05/2024	
<b>Résolution n°10</b>	<b>Page 8</b>
Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux remplacement de la chaudière PJ : proposition COLOMBO pour un montant de 31 563,30€ Proposition DALKIA pour un montant de 30762.80 € TTC (REPLACEMENT CHAUDIERE PAR 1 CHAUDIÈRE CONDENSATION) Proposition DALKIA pour un montant de 40784.40 € TTC (REPLACEMENT CHAUDIERE PAR 2 CHAUDIÈRES CONDENSATION)	
<b>Résolution n°11</b>	<b>Page 9</b>
Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux changement fenêtre de la loge PJ : proposition AS FERMETURE pour un montant de 2 464,48€ proposition VEGASTORE pour un montant de 2 688,40€	
<b>Résolution n°12</b>	<b>Page 10</b>
Décision à prendre concernant la mission d'un géomètre expert pour la création de nouveau lot pour la loge	

Devis en attente

**Résolution n°13**

Page 11

Nouvelles obligations réglementaires - Loi ELAN : Décision à prendre concernant la mise à jour du règlement de copropriété et réalisation d'un audit

**Résolution n°14**

Page 11

Rappel sur les emplacements de parking

**Résolution n°15**

Page 11

Point information à la demande de AVOVENTES

**Résolution n°16**

Page 12

Vie de l'immeuble

## PROCÈS VERBAL

### RÉSOLUTION N° 1 : DÉSIGNATION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

Est candidat :

#### Vote sur la candidature de

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	19	5717	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	19	5717	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2859 voix sur 5717 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

#### L'Assemblée Générale désigne comme Président de séance

### RÉSOLUTION N° 2 : DÉSIGNATION DES SCRUTATEURS

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

Est candidat :

#### Vote sur la candidature de

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	19	5717	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	19	5717	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2859 voix sur 5717 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

#### L'Assemblée Générale désigne comme Scrutateur(s) :

### RÉSOLUTION N° 3 : DÉSIGNATION DU SECRÉTAIRE DE SÉANCE

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

Est candidat :

#### Vote sur la candidature de

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	19	5717	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	19	5717	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2859 voix sur 5717 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

#### L'Assemblée Générale désigne comme Secrétaire de séance

### RÉSOLUTION N° 4 : DÉSIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL POUR UNE DURÉE DE 2 ANS.

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 25 / Article 25-1

Sont actuellement membres du Conseil Syndical :

Il convient de procéder au renouvellement de leur mandat et/ou à la désignation de nouveaux membres.

PV AG LE CALYPSO

Procès-verbal conforme à l'original dûment signé par le président, le ou les scrutateurs s'il en a été désigné(s) et le secrétaire

Paraphes

Sont candidats :

# AVOVENTES

## Vote sur la candidature de AVOVENTES :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	19	5717	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	19	5717	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

## Vote sur la candidature de AVOVENTES AVOVENTES :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	19	5717	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	19	5717	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

## Vote sur la candidature de AVOVENTES

# AVOVENTES

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

## Vote sur la candidature de AVOVENTES

# AVOVENTES

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

## Vote sur la candidature de AVOVENTES

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	19	5717	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	19	5717	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

## En conséquence, l'Assemblée Générale désigne : AVOVENTES

en qualité de membre du Conseil

Syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de 2 ans et jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de la copropriété arrêtés au 31/12/2026

## RÉSOLUTION N° 5 : MONTANT DES MARCHÉS ET CONTRATS À PARTIR DUQUEL LA CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL EST RENDUE OBLIGATOIRE (ARTICLE 21 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965)

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 25 / Article 25-1

PV AG LE CALYPSO

Procès-verbal conforme à l'original dûment signé par le président, le ou les scrutateurs s'il en a été désigné(s) et le secrétaire

Paraphes

Conformément aux dispositions prévues à l'Article 21 de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale fixe à la somme de 1500 € HT le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire.

**Vote sur la proposition :**

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	19	5717	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	19	5717	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

**RÉSOLUTION N° 6 : MONTANT DES MARCHÉS DE TRAVAUX ET DES CONTRATS À PARTIR DUQUEL UNE MISE EN CONCURRENCE EST RENDUE OBLIGATOIRE (ARTICLE 21 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965).**

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 25 / Article 25-1

Conformément aux dispositions prévues à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale décide de fixer à 1500 € HT le montant des marchés de travaux et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire dans la limite des montants soumis à l'avis du Conseil Syndical.

**Vote sur la proposition :**

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	19	5717	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	19	5717	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

**POINT D'INFORMATION N° 7 : POINT INFORMATION RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE**

Voici un point d'avancement sur le projet de rénovation énergétique :

Nous avons obtenu les accords de l'ANAH pour les subventions, tant pour les aides collectives et individuelles que pour l'assistance à maîtrise d'ouvrage.

L'étape de recensement pour le prêt éco-PTZ a été complétée. Le dossier a été transmis à la banque et est actuellement en cours d'analyse. La prochaine étape sera la réalisation des travaux, une fois l'accord de prêt obtenu.

**RÉSOLUTION N° 8 : DÉCISIONS À PRENDRE CONCERNANT LA RÉALISATION ET LA GESTION DES TRAVAUX CALORIFUGEAGE DES RÉSEAUX DE LA CHAUDIÈRE PJ : PROPOSITION DALKIA POUR UN MONTANT DE RAMENER À 4674.15€ (10 542,88 € DONT 5868.73 € TTC DE CEE)**

Clé de répartition : 0011-1 Chauffage - Article 24

**Préambule:**

Cette opération, éligible aux CEE, est valorisable jusqu'au 31/12/2024, uniquement si elle est réalisée avant des travaux de rénovation énergétique de la chaufferie;

Après le 31/12/24, cette opération ne sera plus éligible;

De la même façon, ces travaux ne pourraient plus être éligibles aux CEE s'ils étaient réalisés après des travaux de rénovation de la chaufferie.

Nous vous proposons une valorisation d'un montant de 5868.73 € TTC, ramenant le coût des travaux à 4674.15€ TTC, soit 129.84€/logement.

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés ;
  - pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;
- et après en avoir délibéré,
- Décide d'effectuer les travaux suivants : calorifugeage des réseaux de la chaudière
  - Retient la proposition présentée :
  - par l'entreprise .... pour un montant de ... Euros TTC

PV AG LE CALYPSO

- par l'entreprise .... pour un montant de ... €uros TTC
- par l'entreprise .... pour un montant de ... €uros TTC

Page 6 sur 110

## VERSION TEMPORAIRE

## • Approuve:

- les honoraires de maîtrise d'oeuvre assurée par ... pour un montant de .... €uros TTC
- les honoraires de contrôle technique assuré par ... pour un montant de .... €uros TTC
- les honoraires de coordonnateur S.P.S assuré par ... - dont l'intervention peut être rendue obligatoire en vertu de la loi du 31.12.1993 et du décret du 26.12.1994 - pour un montant de .... €uros TTC

Prend acte du montant de la police d'assurance " dommages-ouvrage " en vertu de la loi du 4 janvier 1978 pour ... €uros TTC.

Et ayant pris connaissance de la grille tarifaire des honoraires, avec taux dégressif selon l'importance des travaux,

proposée par le Syndic conformément à l'ART 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 :

Montants HT de l'opération Taux HT : Taux TTC:

- de 0 à 15 000 € HT 350 € 420 €
  - de 15 000 à 100 000 € HT 4 % 4,8 %
  - de 100 000 à 250 000 € HT 3,5 % 4,2 %
  - de 250 000 à 500 000 € HT 3 % 3,6 %
  - supérieur à 500 000 € HT 2,5 % 3 %
- décide que les honoraires du Syndic au titre des travaux votés s'élèvent à ..... % HT du montant total HT de l'opération, ou à 420 € TTC (forfait minimum).

(le cas échéant)

- le financement de ..... vacances au titre de visites supplémentaires du chantier en qualité de représentant du

maître d'ouvrage.

Il est précisé que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires et assurances y afférents seront répartis selon

- les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : charges de CHAUFFAGE
- à l'unité par lots.

Démarrage des travaux prévu à la date du : A RECEPTION DES FONDS

Le Syndic procédera aux appels de fonds selon les modalités suivantes :

- Montant : 100% exigibilité : 01/11/2024

## Vote sur la proposition DALKIA :

# AVOVENTES

*Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 2651 voix sur 5300 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

L'assemblée est favorable pour les travaux de la calorifugeage avec la totalité des aides des CEE

## L'Assemblée Générale rejette toutes les propositions.

### RÉSOLUTION N° 9 : DÉSIGNATION D'UN THERMIEN RÉNOVATION DE LA CHAUFFERIE

#### PJ : PROPOSITION CEC<sup>2</sup> DU 01/05/2024

Clé de répartition : 0011-1 Chauffage - Article 24

#### DELAIS D'EXECUTION

1. Étude de projet 4 semaines
2. Assistance à la passation des contrats de travaux 3 semaines
3. Examen de la conformité du projet 2 semaines
4. Direction de l'exécution des travaux 8 semaines
5. Assistance aux opérations de réception 1 semaine

L'Assemblée Générale désigne en qualité de maître d'oeuvre la Société ....., afin de procéder aux études

préliminaires à l'opération rénovation de la chaufferie que la copropriété entend engager. L'Assemblée Générale prend acte du montant des honoraires suivant proposition jointe à la présente convocation et pour un montant de 6 200,00 € H.T. €

Ces honoraires seront financés selon les modalités suivantes :

PV AG LE CALYPSO

- Montant : ..... , exigibilité : .....

- Montant : ..... , exigibilité : .....

La dépense sera répartie selon la clé de charges CHAUFFAGE

Vote sur la proposition CEC2 :

# AVOVENTES

Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 2703 voix sur 5404 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

**L'Assemblée Générale rejette toutes les propositions.**

## RÉSOLUTION N° 10 : DÉCISIONS À PRENDRE CONCERNANT LA RÉALISATION ET LA GESTION DES TRAVAUX REMPLACEMENT DE LA CHAUDIÈRE

PJ : PROPOSITION COLOMBO POUR UN MONTANT DE 31 563,30€

PROPOSITION DALKIA POUR UN MONTANT DE 30762.80 € TTC (REPLACEMENT CHAUDIERE PAR 1

CHAUDIÈRE CONDENSATION)

PROPOSITION DALKIA POUR UN MONTANT DE 40784.40 € TTC (REPLACEMENT CHAUDIERE PAR 2

CHAUDIÈRES CONDENSATION)

Clé de répartition : 0011-1 Chauffage - Article 24

Offre DALKIA:

Variante 1 : REMPLACEMENT CHAUDIERE PAR 1 CHAUDIÈRE CONDENSATION

Coût total des travaux: 30762.80 € TTC soit 854.52 €/logement

(Montant devis 37241 € TTC - AVOIR CEE sur dernière facture d'un montant de 6478.20 € TTC)

Nous avons intégré, en options dans notre proposition:

opt 1: la mise en place d'une centrale de détection gaz, nous semblant nécessaire en terme de sécurité de part

l'emplacement de la chaufferie (3312.62 € HT)

opt 2: la reprise des calorifuges détériorés ou absent en chaufferie (2327 € HT)

Variante 2 : REMPLACEMENT CHAUDIERE PAR 2 CHAUDIÈRES CONDENSATION

Coût total des travaux: 40784.40 € TTC soit 1132.90 €/logement

(Montant devis 47262.60 € TTC - AVOIR CEE sur dernière facture d'un montant de 6478.20 € TTC)

Cette variante permet:

- de disposer de 2 chaudières de plus petite puissance, afin de fournir strictement la puissance de besoin nécessaire en fonction de la saison et de l'utilisation, ce qui réduira les consommations de gaz.

- de disposer d'un secours en cas de panne sur l'une d'entre elles, avec un fonctionnement pouvant être dégradé

selon la saison (en hiver par exemple) mais pas un arrêt total de l'installation.

Nous avons intégré, comme sur notre 1ere proposition, les options suivantes:

opt 1: la mise en place d'une centrale de détection gaz, nous semblant nécessaire en terme de sécurité de part

l'emplacement de la chaufferie (3312.62 € HT)

opt 2: la reprise des calorifuges détériorés ou absent en chaufferie (2327 € HT)

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés ;

- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;

et après en avoir délibéré,

• Décide d'effectuer les travaux suivants : remplacement de la chaudière

• Retient la proposition présentée :

- Pour un montant de 30 000 € euros TTC avec vérification des entreprises par le conseil syndical sur le choix de l'entreprise

• Approuve:

Et ayant pris connaissance de la grille tarifaire des honoraires, avec taux dégressif selon l'importance des travaux,

proposée par le Syndic conformément à l'ART 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 :

Montants HT de l'opération Taux HT : Taux TTC:

Page 8 sur 110

- de 0 à 15 000 € HT 350 € 420 €
  - de 15 000 à 100 000 € HT 4 % 4,8 %
  - de 100 000 à 250 000 € HT 3,5 % 4,2 %
  - de 250 000 à 500 000 € HT 3 % 3,6 %
  - supérieur à 500 000 € HT 2,5 % 3 %
- décide que les honoraires du Syndic au titre des travaux votés s'élèvent à 4% HT du montant total HT de l'opération, ou à 420 € TTC (forfait minimum).

Il est précisé que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires et assurances y afférents seront répartis selon

- les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : charges de Démarrage des travaux prévu à la date du : CHARGE CHAUFFAGE
- Le Syndic procédera aux appels de fonds selon les localités suivantes :

- Montant : 25%, exigibilité : 01/01/2025
- Montant : 25%, exigibilité : 01/03/2025
- Montant : 25%, , exigibilité : 01/05/2025
- Montant : 25%, exigibilité : 01/07/2025

Financer une partie par le fond travaux ALUR

Vote sur la proposition remplacement chaudière :

# AVOVENTES

*Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2703 voix sur 5404 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

**La proposition remplacement chaudière est retenue par l'Assemblée Générale.**

## **RÉSOLUTION N° 11 : DÉCISIONS À PRENDRE CONCERNANT LA RÉALISATION ET LA GESTION DES TRAVAUX CHANGEMENT FENÊTRE DE LA LOGE**

**PJ : PROPOSITION AS FERMETURE POUR UN MONTANT DE 2 464,48€**

**PROPOSITION VEGASTORE POUR UN MONTANT DE 2 688,40€**

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

Préambule:

Séjour et cuisine : les fenêtres actuelles sont vétustes et en simple vitrage, elles ne permettent plus l'isolation.

De

plus leurs poignées serrures sont cassées, elles ne s'ouvrent que très difficilement

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;

et après en avoir délibéré,

- Décide d'effectuer les travaux suivants : changement fenêtre de la loge

• Retient la proposition présentée :

- par l'entreprise .... pour un montant de ... €uros TTC
- par l'entreprise .... pour un montant de ... €uros TTC
- par l'entreprise .... pour un montant de ... €uros TTC

• Approuve:

- les honoraires de maîtrise d'oeuvre assurée par ... pour un montant de .... €uros TTC
- les honoraires de contrôle technique assuré par ... pour un montant de .... €uros TTC
- les honoraires de coordonnateur S.P.S assuré par ... - dont l'intervention peut être rendue obligatoire en vertu de la loi du 31.12.1993 et du décret du 26.12.1994 - pour un montant de .... €uros TTC

Prend acte du montant de la police d'assurance " domrages-ouvrage " en vertu de la loi du 4 janvier 1978 pour ... €uros TTC.

Et ayant pris connaissance de la grille tarifaire des honoraires, avec taux dégressif selon l'importance des travaux,

proposée par le Syndic conformément à l'ART 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 :

Montants HT de l'opération Taux HT : Taux TTC:

- de 0 à 15 000 € HT 350 € 420 €
  - de 15 000 à 100 000 € HT 4 % 4,8 %
  - de 100 000 à 250 000 € HT 3,5 % 4,2 %
  - de 250 000 à 500 000 € HT 3 % 3,6 %
  - supérieur à 500 000 € HT 2,5 % 3 %
- décide que les honoraires du Syndic au titre des travaux votés s'élèvent à ..... % HT du montant total HT de l'opération, ou à 420 € TTC (forfait minimum).  
(le cas échéant)

- le financement de ..... vacances au titre de visites supplémentaires du chantier en qualité de représentant du maître d'ouvrage.

Il est précisé que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires et assurances y afférents seront répartis selon :

- les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : charges de COMMUNE GENERALE
- à l'unité par lots.

Démarrage des travaux prévu à la date du : .....

Le Syndic procédera aux appels de fonds selon les modalités suivantes :

- Montant : ....., exigibilité : .....
- Montant : ....., exigibilité : .....

**Vote sur la proposition remplacement fenetre :**

# AVOVENTES

*Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 2387 voix sur 4773 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1905.*

Il est demandé au service de gestion de se renseigner sur les aides disponibles pour les locataires en situation de handicap.

**L'Assemblée Générale rejette toutes les propositions.**

## **RÉSOLUTION N° 12 : DÉCISION À PRENDRE CONCERNANT LA MISSION D'UN GÉOMÈTRE EXPERT POUR LA CRÉATION DE NOUVEAU LOT POUR LA LOGE DEVIS EN ATTENTE**



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - **Article 25 / Article 25-1**

l'Assemblée décide :

- de confier une mission auprès d'un géomètre expert d'assistance pour la création de nouveau lot pour la loge
- que le coût global sera réparti entre les copropriétaires selon la clef de répartition CLÉ CHARGE COMMUNE GENERALE

- de financer le coût global comme suit :

POURCENTAGE% le DATE

POURCENTAGE% le DATE

**Vote sur la proposition mozer :**

# AVOVENTES

*Cette résolution est rejetée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.*

PV AG LECALYPSO

Procès-verbal conforme à l'original dûment signé par le président, le ou les scrutateurs s'il en a été désigné(s) et le secrétaire

Paraphes

**L'Assemblée Générale rejette toutes les propositions.****RÉSOLUTION N° 13 : NOUVELLES OBLIGATIONS RÉGLEMENTAIRES - LOI ELAN : DÉCISION À PRENDRE CONCERNANT LA MISE À JOUR DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ ET RÉALISATION D'UN AUDIT**

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

Les articles 206 et 209 de la loi portant sur l'évolution du logement, l'aménagement et du numérique (ELAN) du 23 novembre 2018 ont complété la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 par la modification de l'article 1er et l'ajout des articles 6-2, 6-3 et 6-4 concernant d'une part l'existence des lots transitoires et d'autre part l'existence des parties

communes spéciales et parties communes à jouissance privative.

L'article premier précise dorénavant les conditions d'existence des lots transitoires.

L'article 6-4 précise que l'existence des parties communes spéciales et celles à jouissance privative est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété.

La loi dites « 3DS » n°2022-217 du 21 Février 2022 est venue modifier plusieurs dispositions des articles précités

et impose, pour tous les immeubles bâtis dont la mise en copropriété est antérieure au 1er Juillet 2022, que les mentions des lots transitoires, parties communes spéciales et parties communes à jouissance privative, le cas échéant, soient inscrites au règlement de copropriété.

Le syndicat des copropriétaires doit inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question de ces mentions

dans le règlement de copropriété.

En conséquence, après avoir entendu le syndic rappeler les nouvelles dispositions réglementaires, l'assemblée générale décide de faire procéder à la mise à jour du règlement de copropriété ainsi que de l'état descriptif de division, si nécessaire, afin de prévoir l'existence et la consistance, le cas échéant des lots transitoires, parties communes spéciales et parties communes à jouissance privative.

Au préalable et afin de permettre un avis éclairé des copropriétaires, un audit de conformité sera réalisé par le Cabinet Cabinet AUDINEAU pour un montant de 450 €Euros TTC (hors frais de délivrance des éventuels documents manquants par le fichier immobilier) selon l'offre jointe à la convocation.

La dépense sera répartie entre les copropriétaires selon la clef de répartition : CHARGES GENERALES, et financée au moyen d'appels de provisions ainsi définis : dans le cadre du budget des opérations courantes.

Le cas échéant, la mise à jour du règlement de copropriété sera engagée en fonction des conclusions de la note d'opportunité transmise par un cabinet spécialisé disposant des compétences d'analyse juridique.

L'assemblée générale sera amenée à se prononcer de nouveau sur les modalités de financement des coûts liés à la mise à jour du règlement de copropriété.

En cas de défaut de mise à jour du règlement de copropriété et de non-conformité de ce dernier, la copropriété pourrait s'exposer à des risques, même si l'absence de telles mentions dans le règlement de copropriété est sans

conséquence sur l'existence d'un lot transitoire et/ou de parties communes spéciales ou à jouissance privative.

**Vote sur la proposition :**

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	19	5717	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	19	5717	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	0	0	voix /	10000	voix

*Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 2859 voix sur 5717 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

**POINT D'INFORMATION N° 14 : RAPPEL SUR LES EMPLACEMENTS DE PARKING**

Nous vous prions de bien vouloir trouver en pièce le tableau de correspondance des emplacements de parking. Nous vous rappelons qu'il est impératif que chaque copropriétaire respecte sa place de stationnement afin de maintenir l'harmonie dans la copropriété.

**POINT D'INFORMATION N° 15 : POINT INFORMATION À LA DEMANDE DE**

Préparation du Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) :

- Demander au syndic de mettre à disposition sur le site de la copropriété tous les éléments nécessaires pour préparer le DPE, comme préconisé par le gouvernement.

Récupération des aides pour les honoraires d'Urbanis :

- Rappeler au syndic que, lorsque les travaux seront réalisés, il doit s'occuper de récupérer les aides sur les honoraires d'Urbanis.

Proposition de nouveaux intervenants pour les contrats de maintenance :

- Pour la prochaine assemblée générale, faire une proposition de nouveaux intervenants pour les contrats de maintenance, incluant le téléphone, l'ascenseur, l'assurance, etc.

Récupération des taxes sur les ordures ménagères :

- Rappeler au syndic que les taxes sur les ordures son: récupérables auprès des locataires et qu'il doit fournir à l'agence les documents nécessaires pour effectuer cette récupération sur les trois dernières années, ainsi que l'année en cours.

Étude du coût pour la création de nouveaux lots :

- Pour la prochaine assemblée générale, évaluer le coût de la création de nouveaux lots, notamment pour une loge, un parking pour la loge et des caves, s'il en existe qui ne sont pas encore imputées.

Nuisances sonores causées par le chien du rez-de-chaussée :

- Évoquer les nuisances sonores causées par le chien de l'occupant du rez-de chaussée.

Ce dernier laisse son chien dans le jardin toute la nuit, ce qui provoque des aboiements continus et perturbe la tranquillité des résidents.

Location du toit

Étudier la possibilité de louer la partie du toit non utilisée (panneaux solaires, etc.).

---

## POINT D'INFORMATION N° 16 : VIE DE L'IMMEUBLE









**RAPPEL DE L'ARTICLE 42 ALINEA 2 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965 :**

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

# AVOVENTES

**PROCÈS VERBAL CONFORME À L'ORIGINAL DUMENT SIGNÉ PAR LE PRÉSIDENT, LE OU LES SCRUTATEURS S'IL EN A ÉTÉ DÉSIGNÉ(S) ET LE SECRÉTAIRE.**

**Légende :**

Résolution acceptée :	
Résolution refusée :	
Absence de candidats :	
Vote sans objet :	
Aucune voix exprimée :	
Point d'information :	

PV AG LE CALYPSO

Procès-verbal conforme à l'original dûment signé par le président, le ou les scrutateurs s'il en a été désigné(s) et le secrétaire

Lamy

LAMY CANNES SYNDIC  
 40 BOULEVARD DE LORRAINE  
 CS 70037  
 06414 CANNES CEDEX

ADRESSE DE L'IMMEUBLE :  
 LE CALYPSO  
 28 CHEMIN DU VIEUX MOULIN  
 06110 LE CANNET

Téléphone : 04.97.06.26.36

LE CANNET, 09/07/2025

## PROCÈS VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

**Le mercredi 9 juillet 2025 à 17h00**

Les copropriétaires de la copropriété LE CALYPSO se sont réunis en Assemblée Générale à l'adresse suivante :  
 CENTRE ADMINISTRATIF ROCHEVILLE  
 13 AVENUE DES ECOLES  
 1ER ETAGE  
 06110 LE CANNET

Sur convocation individuelle qui leur a été faite par le syndic par lettres recommandées avec accusés de réception ou par voie électronique ou contre émargement.

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	19	5634	voix /	10000	voix soit	56,34%
Absents :	19	4366	voix /	10000	voix soit	43,66%
<b>Total :</b>	<b>38</b>	<b>10000</b>	<b>voix /</b>	<b>10000</b>	<b>voix soit</b>	<b>100,00%</b>

Conformément à l'article 14 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 modifié, il a été établi une feuille de présence qui a été émargée par chaque membre entrant en séance, tant en leur nom personnel que comme mandataire éventuel.

La feuille de présence, certifiée sincère et véritable, permet de constater que 19 copropriétaires sur 38 sont présents ou représentés et possèdent 5634 voix sur 10000 voix.  
 Elle identifie les copropriétaires ayant voté par correspondance.

Le syndicat des copropriétaires, en qualité de copropriétaire représente 5 voix sur 10000. Propriétaire de lot(s) en titre, le syndicat des copropriétaires ne peut prendre part au vote des résolutions inscrites à l'ordre du jour de l'assemblée générale. En conséquence, le total des voix du syndicat est ramené à 9995 voix.

# AVOVENTES

**RAPPEL DE L'ORDRE DU JOUR**

<b>Résolution n°1</b> Désignation du Président de séance	<b>Page 4</b>
<b>Résolution n°2</b> Désignation des Scrutateurs	<b>Page 4</b>
<b>Résolution n°3</b> Désignation du Secrétaire de séance	<b>Page 4</b>
<b>Résolution n°4</b> Rapport d'activité du Conseil syndical	<b>Page 4</b>
<b>Résolution n°5</b> Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024	<b>Page 4</b>
<b>Résolution n°6</b> Souscription au service Lamy Assistance Immeuble en cas d'urgence	<b>Page 5</b>
<b>Résolution n°7</b> Montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire (Article 21 de la loi du 10 juillet 1965)	<b>Page 5</b>
<b>Résolution n°8</b> Montant des marchés de travaux et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire (article 21 de la loi du 10 juillet 1965).	<b>Page 6</b>
<b>Résolution n°9</b> Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2026 au 31/12/2026 pour un montant de 90 000,00€	<b>Page 6</b>
<b>Résolution n°10</b> changement du contrat d'entretien des espaces verts PJ : proposition DELTA JARDIN Proposition ADONIS en attente Proposition LAURENT AZUR PAYSAGES	<b>Page 6</b>
<b>Résolution n°11</b> Souscription d'un contrat d'assurance multirisques immeuble PJ : proposition de contrat de BELIER ASSURANCE	<b>Page 7</b>
<b>Résolution n°12</b> Information sur le contrat d'ascenseur avec entreprise KONE	<b>Page 8</b>
<b>Résolution n°13</b> Compte rendu sur l'état d'avancement des procédures en cours.	<b>Page 8</b>
<b>Résolution n°14</b> Information importante concernant le projet de rénovation énergétique et la trésorerie de la copropriété	<b>Page 8</b>

**Résolution n°15**

Décision relative à la création d'une provision pour faire face à la défaillance d'un copropriétaire d'un montant de 25 000 Euros.

Page 9

**Résolution n°16**

Décision à prendre concernant la répartition des frais de chauffage pour les appartements non équipés

Page 9

**Résolution n°17**

Finalisation du calorifugeage des conduites de chauffage dans 5 caves

Page 9

**Résolution n°18**

Information Loi ALUR (2): Assurance responsabilité Civile

Page 10

**Résolution n°19**

Modalités de demande d'inscription d'une question à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale (avant dernier alinéa de l'ART 10 du décret du 17 mars 1967).

Page 10

**Résolution n°20**

Information sur l'Espace Privé

Page 11

**Résolution n°21**

Obligation d'information sur la qualité de l'eau (article 24-11 de la loi du 10/07/1965)

Page 11

**Résolution n°22**

Vie de l'immeuble

Page 12

## PROCÈS VERBAL

### RÉSOLUTION N° 1 : DÉSIGNATION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

Est candidat :

#### Vote sur la candidature de

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	18	5629	voix /	9995	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	9995	voix
Abstentions :	0	0	voix /	9995	voix
Ont voté pour :	18	5629	voix /	9995	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2815 voix sur 5629 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

#### L'Assemblée Générale désigne comme Président de séance

### RÉSOLUTION N° 2 : DÉSIGNATION DES SCRUTATEURS

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

Est candidat :

#### Vote sur la candidature de

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	18	5629	voix /	9995	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	9995	voix
Abstentions :	0	0	voix /	9995	voix
Ont voté pour :	18	5629	voix /	9995	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2815 voix sur 5629 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

#### L'Assemblée Générale désigne comme Scrutateur(s)

### RÉSOLUTION N° 3 : DÉSIGNATION DU SECRÉTAIRE DE SÉANCE

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

Est candidat :

#### Vote sur la candidature de

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	18	5629	voix /	9995	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	9995	voix
Abstentions :	0	0	voix /	9995	voix
Ont voté pour :	18	5629	voix /	9995	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2815 voix sur 5629 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

#### L'Assemblée Générale désigne comme Secrétaire de séance

### POINT D'INFORMATION N° 4 : RAPPORT D'ACTIVITÉ DU CONSEIL SYNDICAL

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport de M....., Président du Conseil syndical, sur l'activité du Conseil pendant l'exercice clos, prend bonne note de l'action de l'ensemble de ses membres et les en remercie.

### RÉSOLUTION N° 5 : APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

L'Assemblée Générale approuve

- sans réserve en leur forme, teneur et imputation, les comptes de l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024, tels qu'ils figurent aux annexes jointes à la convocation de l'Assemblée Générale et qui font ressortir :
- un montant total de charges nettes de 96 535,27€ pour les opérations courantes

PV AG LE CALYPSO

Procès-verbal conforme à l'original dûment signé par le président, le ou les scrutateurs s'il en a été désigné(s) et le secrétaire

Paraphes

Vote sur la proposition :

# AVOVENTES

*Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2648 voix sur 5295 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

## **RÉSOLUTION N° 6 : SOUSCRIPTION AU SERVICE LAMY ASSISTANCE IMMEUBLE EN CAS D'URGENCE**



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - **Article 25 / Article 25-1**

LAMY propose aux copropriétés le prolongement de sa mission de syndic en mettant en place un service téléphonique en dehors des jours et heures ouvrables de l'agence. Ainsi la mission de syndic donnée par la copropriété à LAMY permettra d'assurer une permanence, via la mise à disposition d'un conseiller pour prendre en charge et suivre une intervention, en accompagnant la copropriété avec sérénité dans des situations d'urgence, en dehors des jours et heures ouvrables.

La prestation a pour but de missionner les entreprises pour faire face à des situations d'urgence et à des dysfonctionnements majeurs survenant dans les parties communes ou sur les éléments d'équipements communs de l'immeuble.

Cette assistance n'a pas vocation à prendre en charge des demandes administratives juridiques ou encore comptables qui seront redirigées par le conseiller au gestionnaire habituel de la copropriété.

LAMY ASSISTANCE IMMEUBLE missionnera les entreprises sous contrat avec la copropriété ou celles qui interviennent habituellement pour son compte. Au cas où ces prestataires ne disposeraient pas de services d'astreinte, LAMY ASSISTANCE IMMEUBLE mandatera une entreprise susceptible de prendre des mesures conservatoires et / ou de nature à mettre un terme au dysfonctionnement constaté. Ces entreprises sont référencées pour leurs qualité et compétence d'intervention à des coûts maîtrisés.

LAMY ASSISTANCE IMMEUBLE est à la disposition de tous les résidents de l'immeuble via un numéro d'appel d'urgence.

La mission de LAMY ASSISTANCE IMMEUBLE consistant en un prolongement du contrat de syndic de LAMY, cette mission est par conséquent interdépendante du contrat de syndic et prendra donc fin dès lors que LAMY ne sera plus syndic.

Il est précisé que le syndicat des copropriétaires pourra toutefois y mettre un terme par décision de l'assemblée générale, à la date anniversaire de chaque contrat de syndic.

LAMY ASSISTANCE IMMEUBLE est facturé sur la base de 8,25 € HT par lot principal / an, majoré du taux de TVA en vigueur à la date de facturation. Soit au taux de TVA de 20 %, un montant TTC / lot principal / an de 9,90 €.

Pour les copropriétés comportant 25 lots et moins, LAMY ASSISTANCE IMMEUBLE sera facturé sur la base d'un forfait annuel de 208,33 € HT soit 250 € TTC au taux de TVA en vigueur de 20 %.

L'assemblée générale après avoir entendu toutes explications du syndic et après en avoir délibéré décide de souscrire à LAMY ASSISTANCE IMMEUBLE. Le montant de la rémunération annuelle est fixée à 288,75€ HT, soit 346,50€ TTC.

S'agissant de la prolongation du mandat de syndic, la rémunération fixée ci-dessus sera répartie en charges communes générales.

L'assemblée générale prend acte de la suspension du service en cas de perte du mandat

Vote sur la proposition :

# AVOVENTES

*Cette résolution est rejetée à la majorité absolue de 4998 voix sur 9995 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.*

## **RÉSOLUTION N° 7 : MONTANT DES MARCHÉS ET CONTRATS À PARTIR DUQUEL LA CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL EST RENDUE OBLIGATOIRE (ARTICLE 21 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965)**



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - **Article 25 / Article 25-1**

Conformément aux dispositions prévues à l'Article 21 de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale fixe à la

PV AG LE CALYPSO

Procès-verbal conforme à l'original dûment signé par le président, le ou les scrutateurs s'il en a été désigné(s) et le secrétaire

Paraphes

somme de 1500 € HT le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire.

**Vote sur la proposition :**

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	18	5629	voix /	9995	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	9995	voix
Abstentions :	0	0	voix /	9995	voix
Ont voté pour :	18	5629	voix /	9995	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 4998 voix sur 9995 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

**RÉSOLUTION N° 8 : MONTANT DES MARCHÉS DE TRAVAUX ET DES CONTRATS À PARTIR DUQUEL UNE MISE EN CONCURRENCE EST RENDUE OBLIGATOIRE (ARTICLE 21 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965).**



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - **Article 25 / Article 25-1**

Conformément aux dispositions prévues à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale décide de fixer à 1500 € HT le montant des marchés de travaux et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire dans la limite des montants soumis à l'avis du Conseil Syndical.

**Vote sur la proposition :**

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	18	5629	voix /	9995	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	9995	voix
Abstentions :	0	0	voix /	9995	voix
Ont voté pour :	18	5629	voix /	9995	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 4998 voix sur 9995 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

**RÉSOLUTION N° 9 : APPROBATION DU BUDGET PRÉVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 01/01/2026 AU 31/12/2026 POUR UN MONTANT DE 90 000,00€**



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - **Article 24**

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967, l'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation pour l'exercice du 01/01/2026 au 31/12/2026 . Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le Syndic assisté du Conseil Syndical, arrêté à la somme de 90 000,00€ et sera appelé par provisions (périodicité) Trimestrielle exigibles le 1er jour de la période fixée.

L'adoption de ce budget permettra au Syndic d'exercer à l'encontre des copropriétaires défaillants la faculté d'exiger par anticipation les provisions non encore échues relatives à l'exécution dudit budget et ce par saisie du président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond, conformément aux dispositions prévues à l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Le montant de ce budget pourra être révisé lors de la prochaine Assemblée Générale en fonction des dépenses réelles de l'exercice en cours et de l'évolution à attendre des charges courantes de fonctionnement.

**Vote sur la proposition :**

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	18	5629	voix /	9995	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	9995	voix
Abstentions :	0	0	voix /	9995	voix
Ont voté pour :	18	5629	voix /	9995	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2815 voix sur 5629 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Ce qui porte le nombre de présents et représentés ou ayant voté par correspondance à 19 totalisant 5953 voix sur 9995 voix.

**RÉSOLUTION N° 10 : CHANGEMENT DU CONTRAT D'ENTRETIEN DES ESPACES VERTS  
PJ : PROPOSITION DELTA JARDIN  
PROPOSITION ADONIS EN ATTENTE  
PROPOSITION LAURENT AZUR PAYSAGES**



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - **Article 24**

L'Assemblée Générale après avoir :

PV AG LE CALYPSO

- pris connaissance des conditions essentielles des devis notifiés ;
- entendu le Syndic sur l'obligation de maintenance associée à cet équipement (facultatif selon le cas)
- et après en avoir délibéré,
  - décide de souscrire un contrat d'entretien des Espaces verts
- retient la proposition de l'entreprise..... pour un montant annuel de..... € HT, soit ..... € TTC.
- prend acte que le coût du contrat sera réparti, conformément aux modalités prévues au règlement de copropriété et aux dispositions de l'ART 10 de la loi du 10 juillet 1965, selon la clé de répartition : .commune générale et financé dans le cadre du budget prévisionnel de la copropriété.

**Vote sur la proposition DELTA :**

AVOVENTES

*Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 2977 voix sur 5953 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

**Vote sur la proposition LAMBERT :**

AVOVENTES

*Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 2918 voix sur 5834 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

**Vote sur la proposition ADONIS :**

AVOVENTES

*Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 2751 voix sur 5500 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

**L'Assemblée Générale rejette toutes les propositions.**

**RÉSOLUTION N° 11 : SOUSCRIPTION D'UN CONTRAT D'ASSURANCE MULTIRISQUES IMMEUBLE**

**PJ : PROPOSITION DE CONTRAT DE BELIER ASSURANCE**

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - **Article 24**

Après avoir reçu toute information du Syndic, l'Assemblée Générale décide de souscrire un contrat d'assurance multirisques immeuble auprès de la compagnie ALLIANZ. , conformément à la proposition jointe à la convocation émise par Béliér Assurances.

Le montant de la prime annuelle s'élève à : 3298, TTC interroger pour une protection juridique

Le contrat est souscrit pour une durée d'une année, renouvelable par tacite reconduction. Il prendra effet le 01/01/2026

Conformément à l'ART 39 du décret du 17 mars 1967, l'Assemblée Générale autorise le Syndic à traiter au nom et pour le compte du Syndicat des copropriétaires avec Béliér Assurances, filiale de LAMY SAS, en qualité de courtier, pour régulariser la souscription du contrat, et le résiliation du contrat actuel à sa date d'échéance.

**Vote sur la proposition :**

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	19	5953	voix /	9995	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	9995	voix
Abstentions :	0	0	voix /	9995	voix
Ont voté pour :	19	5953	voix /	9995	voix

*Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2977 voix sur 5953 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10*

PV AG LE CALYPSO

juillet 1965.

## RÉSOLUTION N° 12 : INFORMATION SUR LE CONTRAT D'ASCENSEUR AVEC ENTREPRISE KONE



Clé de répartition : 0010-1 Ascenseurs - **Article 24**

Le contrat de maintenance avec la société KONE a été renouvelé en 2024 pour une durée de 3 ans. La prochaine échéance pour une éventuelle dénonciation du contrat est fixée au 30 septembre 2027.

Une négociation sera engagée avec KONE dans le but d'obtenir une révision tarifaire à la baisse. À ce jour, les propositions reçues ne peuvent être validées.

Il est également rappelé que les dispositions de la loi Chatel ne s'appliquent pas à ce contrat, notamment en ce qui concerne les modalités de résiliation.

La résiliation sera faite auprès de KONE. Il sera demandé les rapports d'interventions

### Vote sur la proposition KONE :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	19	132270	voix /	238180	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	238180	voix
Abstentions :	0	0	voix /	238180	voix
Ont voté pour :	19	132270	voix /	238180	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 66136 voix sur 132270 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

**La proposition KONE est retenue par l'Assemblée Générale.**

## POINT D'INFORMATION N° 13 : COMPTE RENDU SUR L'ÉTAT D'AVANCEMENT DES PROCÉDURES EN COURS.



Le Syndic détaille l'état d'avancement des dossiers contentieux ouverts pour le compte du Syndicat des copropriétaires :

- AVOVENTES : 12.191,64 € - le délibéré est prévu pour le 05/06/25
- AVOVENTES : 7.812,50 € - audience de plaidoirie prévue pour le 10/06/25

## POINT D'INFORMATION N° 14 : INFORMATION IMPORTANTE CONCERNANT LE PROJET DE RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE ET LA TRÉSORERIE DE LA COPROPRIÉTÉ



Lors de l'assemblée générale du 14/12/2023, un projet de rénovation énergétique a été validé. Les éléments nécessaires ont été transmis à la banque pour les copropriétaires ayant choisi d'intégrer le prêt collectif. Pour les autres, une participation en fonds propres est requise. Cependant, le montant total des fonds attendus n'a pas encore été entièrement versé.

Ce point constitue un blocage majeur : tant que l'intégralité des fonds (apports personnels) n'est pas reçue par la banque, le prêt collectif ne peut être déclenché. Par conséquent, les travaux ne peuvent pas commencer.

Charges courantes et fonctionnement de l'immeuble

Par ailleurs, nous faisons face à un taux d'impayés élevé sur les charges courantes. Ces charges sont essentielles pour :

- Assurer le bon fonctionnement de l'immeuble,
- Régler les prestataires (nettoyage, maintenance assurances, etc.),
- Intervenir rapidement en cas de besoin.

À noter que les fonds versés pour les travaux et ceux pour les charges courantes sont déposés sur le même compte bancaire. Ainsi, les paiements reçus pour les travaux compensent actuellement le manque de trésorerie lié aux impayés, ce qui met en péril l'équilibre financier de la copropriété.

Ce qu'il faut retenir :

- Il est impératif que chaque copropriétaire soit à jour de ses règlements, tant pour les charges courantes que pour les charges liées aux travaux.
- Sans cela, le projet de rénovation ne pourra pas être lancé.
- Les subventions accordées pour ces travaux sont limitées dans le temps. Si les délais ne sont pas respectés, elles seront perdues, et le projet ne pourra pas être réalisé.

**RÉSOLUTION N° 15 : DÉCISION RELATIVE À LA CRÉATION D'UNE PROVISION POUR FAIRE FACE À LA DÉFAILLANCE D'UN COPROPRIÉTAIRE D'UN MONTANT DE 25 000 EUROS.** 

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

L'Assemblée Générale décide de faire une avance spéciale pour faire face à la défaillance des copropriétaires pour un montant de 25 000€uros qui déséquilibre la trésorerie de l'immeuble.

La somme appelée s'élèvera à 25 000 €uros.

L'appel de fonds sera fait sur la clé de charges communes générales et exigible en excluant M. **AVOVENTES** et M. **AVOVENTES** (copropriétaires défaillants)

le 01/08/2025


le 01/09/2025

le 01/10/2025

**Vote sur la proposition :**

# AVOVENTES

*Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2977 voix sur 5953 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.*

**RÉSOLUTION N° 16 : DÉCISION À PRENDRE CONCERNANT LA RÉPARTITION DES FRAIS DE CHAUFFAGE POUR LES APPARTEMENTS NCN ÉQUIPÉS** 

Clé de répartition : 0011-1 Chauffage - Article 25 / Article 25-1

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide d'appliquer une pénalité concernant les appartements non équipés de répartiteurs de chauffage ou bien si les répartiteurs de chauffage ont été déposés c'est-à-dire indûment enlevés par l'occupant :

La consommation sera calculée, par le prestataire, par une moyenne en fonction de la typologie des appartements avec une:


- Pénalité de +50% de la moyenne pour non installation

ce barème sera appliqué faute d'installation documentée

**Vote sur la proposition :**

# AVOVENTES

*Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 4720 voix sur 9439 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.*

**RÉSOLUTION N° 17 : FINALISATION DU CALORIFUGEAGE DES CONDUITES DE CHAUFFAGE DANS 5 CAVES** 

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 25 / Article 25-1

Il est décidé que l'entreprise en charge des travaux de calorifugeage procédera à la finalisation de l'isolation des conduites de chauffage dans cinq caves restantes.

L'intervention est programmée pour le mois de septembre 2025. Les propriétaires des caves concernées seront préalablement informés de la date exacte de l'intervention afin de permettre l'accès à leur cave et de la rendre pleinement accessible pendant toute la durée des travaux.

Il est rappelé que les copropriétaires concernés ont déjà été informés de leur obligation de permettre l'accès à leur cave. En cas d'impossibilité d'accès du fait du propriétaire, des pénalités ainsi que les frais de déplacement de l'entreprise seront à la charge du copropriétaire concerné.

PV AG LE CALYPSO

Procès-verbal conforme à l'original dûment signé par le président, le ou les scrutateurs s'il en a été désigné(s) et le secrétaire

Paraphes

Vote sur la proposition :

# AVOVENTES

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 4998 voix sur 9995 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

## **POINT D'INFORMATION N° 18 : INFORMATION LOI ALUR (2): ASSURANCE RESPONSABILITÉ CIVILE**



Afin de prévenir la dégradation des copropriétés, la loi ALUR a introduit à l'ART 9-1 de la loi du 10 juillet 1965 et à l'ART 215-1 du code des assurances et suivants l'obligation pour chaque copropriétaire de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre soit comme copropriétaire occupant, soit comme copropriétaire non-occupant.

Depuis juin 2018, des évolutions dans les conventions d'assurances sont venues modifier la gestion et la prise en charge des sinistres entre les différents intervenants.

En effet, certains sinistres dans les parties privatives ne sont plus pris en charge par l'assurance de la copropriété, mais par l'assurance individuelle du copropriétaire occupant ou non occupant.

Compte tenu de ces changements, et au-delà de l'obligation de s'assurer contre les risques de responsabilité civile, tout copropriétaire non occupant a aujourd'hui intérêt à souscrire un contrat d'assurance propriétaire spécifique qui couvre à la fois sa responsabilité civile (cbligation légale), son bien immobilier (peintures, parquet etc.) et le mobilier (cuisine équipée, meuble se salle de bain par exemple), en cas d'absence ou de défaillance de son locataire.

## **POINT D'INFORMATION N° 19 : MODALITÉS DE DEMANDE D'INSCRIPTION D'UNE QUESTION À L'ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE (AVANT DERNIER ALINÉA DE L'ART 10 DU DÉCRET DU 17 MARS 1967).**



Le Syndic informe les copropriétaires de la modification du décret du 17 mars 1967 par décret du 20 avril 2010 quant aux modalités de demande d'inscription d'une question à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale.

L'ART 10 précise désormais que :

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

Sont donc concernées notamment toutes demandes visant :

- les modalités d'appels de provisions (quantum, périodicité...) pour le financement du budget prévisionnel, dès lors qu'il conviendrait de déroger à la règle des appels de fonds trimestriels par quart.
- les modalités d'appels de provisions relatifs au financement des opérations de travaux.
- les modalités de gestion bancaire du Syndicat des copropriétaires.
- le vote des travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, ou l'autorisation à donner à un copropriétaire d'effectuer à ses frais les dits travaux.
- toute décision relevant de la majorité de l'ART 25, 26 et 30 (travaux d'amélioration et modalités de financement des travaux d'amélioration et des dépenses d'entretien et de fonctionnement ultérieurs de ces opérations) de la loi du 10 juillet 1965, notamment toute demande d'autorisation à donner à un copropriétaire d'effectuer à ses frais des travaux qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble. Dans ce cas, il convient au regard du nouveau texte de fournir un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.
- la surélévation de bâtiments ou l'aliénation du droit de surélever un bâtiment existant.
- à autoriser le Syndic à introduire une demande en justice.

Dans tous les cas, le Syndic recommande aux copropriétaires de le contacter pour vérifier la nécessité de joindre un projet de résolution et les éventuelles pièces complémentaires, à l'appui de leur demande de question à porter à l'ordre du jour.

Il rappelle également qu'il convient d'adresser la demande par lettre recommandée avec accusé de réception, suffisamment tôt pour qu'il puisse la prendre en compte. Dans le cas où les convocations seraient déjà formalisées ou transmises, toute demande tardive ne pourrait être inscrite qu'à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale suivante.

**POINT D'INFORMATION N° 20 : INFORMATION SUR L'ESPACE PRIVÉ**

LAMY met à disposition de ses clients un Espace Client gratuit, sécurisé, disponible 24h /24 et 7j / 7, accessible depuis un ordinateur, une tablette et leur permettant d'accéder immédiatement à l'intégralité de leurs informations personnelles et celles de leur copropriété.

Après avoir activé leur Espace Client MyNexity les copropriétaires peuvent notamment :

- Consulter la situation de leurs comptes (charges, travaux, avances, fonds travaux),
- Accéder à l'ensemble de leurs documents : fiche synthétique d'immeuble, appel de fonds, compte individuel de charges, copie de la convocation d'assemblée générale et derniers procès-verbaux, règlement de copropriété, contrat de syndic, carnet d'entretien...
- Payer leurs charges en ligne,
- Demander à recevoir par email leurs documents (1) : appel de fonds, compte individuel de charges,
- Consulter la liste des membres du CS et des fournisseurs de leur immeuble, le calendrier et les comptes rendus de visite de leur immeuble,
- Déclarer un incident/panne ou déposer toutes demandes (comptable, information, document, ...) puis suivre en temps réel leurs avancements,
- Accéder à l'assistance Nexity, permettant de consulter nos tutoriels & les réponses aux questions fréquentes par thématiques : Ma copropriété, Mon Syndic, Le Conseil Syndical et ses membres, Assemblées générales, Mes documents de Syndic, Travaux et sinistres, Honoraires et charges.

Par ailleurs les membres du Conseil Syndical disposent d'un espace spécifique et exclusif dans lequel ils peuvent :

- Suivre le budget, les dépenses et la situation de trésorerie de leur copropriété,
- Consulter l'attestation d'immatriculation, les factures de charges et les relevés bancaires de la copropriété, la balance générale des comptes, les documents du syndic (attestations et carte professionnelle), l'annuaire des copropriétaires,
- Découvrir les actualités pratiques et réglementaires dédiées aux Conseils Syndicaux.

Votre Espace Client est accessible depuis [www.mynexity.fr](http://www.mynexity.fr) et requiert un code d'activation transmis sur simple demande en agence et disponible sur chaque appel de fonds.

Votre login de connexion est votre adresse email, vous pouvez demander une régénération de votre mot de passe si vous l'avez oublié.

(1)Uniquement en cas de règlement par prélèvement automatique

**2-Foire aux questions (FAQ)**

LAMY met également à disposition de ses clients une FAQ (Foire aux Questions), accessible en ligne, 24H/24 et 7j / 7 sur ordinateur, tablette et smartphone.

Accessible via n'importe quel moteur de recherche, la "FAQ Nexity" contient plus de 300 articles permettant à nos clients de trouver en toute autonomie, par mots clés, les informations et les réponses relatives à la gestion de leur bien.

Ainsi, tout occupant d'un immeuble géré par Lamy, copropriétaire ou locataire, peut notamment trouver des informations sur des thèmes récurrents tels que :

- Lire et comprendre mon compte individuel de charges
- Créer mon Espace Privé MyNexity sur l'application mobile
- Nuisances sonores, bruits et troubles de voisinages, que faire ?
- Les règles à respecter pour réaliser des travaux dans votre appartement
- Un dégât des eaux/une fuite d'eau, que faire ?

Retrouvez la FAQ sur <https://assistance.nexity.fr/>

**POINT D'INFORMATION N° 21 : OBLIGATION D'INFORMATION SUR LA QUALITÉ DE L'EAU (ARTICLE 24-11 DE LA LOI DU 10/07/1965)**

Vous souhaitez connaître la qualité de l'eau froide distribuée dans votre copropriété?

Rien de plus simple. Le document reçu de la part du fournisseur d'eau est désormais accessible dans votre extranet client [mynexity.fr](http://mynexity.fr).

Vous pouvez le retrouver dans la rubrique "mon contrat de syndic/ mes documents / les documents de ma copropriété / Informations copropriété.

---

**POINT D'INFORMATION N° 22 : VIE DE L'IMMEUBLE**



Côté pelouse et jardin : vérifier avec le prestataire que la taille des haies est bien incluse dans son contrat.

Encombrants dans les parties communes : les copropriétaires s'engagent à effectuer les démarches nécessaires auprès de la mairie.







---

**RAPPEL DE L'ARTICLE 42 ALINEA 2 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965 :**

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

# AVOVENTES

**PROCÈS VERBAL CONFORME À L'ORIGINAL DUMENT SIGNÉ PAR LE PRÉSIDENT, LE OU LES SCRUTATEURS S'IL EN A ÉTÉ DÉSIGNÉ(S) ET LE SECRÉTAIRE.**

Légende :	
Résolution acceptée :	
Résolution refusée :	
Absence de candidats :	
Vote sans objet :	
Aucune voix exprimée :	
Point d'information :	



www.lamy-immobilier.fr

Société LAMY SAS au capital de 219388000€ SIREN 487530099  
RCS Paris 487530099- Carte pro T G S PT CPI 7501201500001224  
délivrée par la CCI Paris Ile de France - Garanties  
financières CEGC, 59 av Pierre Mendès France 75013 PARIS

## PROVISIONS CHARGES - FONDS TRAVAUX

PÉRIODE : du 01/04/2026 au 30/06/2026

VOS RÉFÉRENCES : CP1257786 N° DE COUPON : 2MC397

Adresse principale de l'immeuble	
LE CALYPSO 28 CHEMIN DU VIEUX MOULIN 06110 LE CANNET	

LOT	TYPE DE LOT	BAT	ESC	ETAGE
000063	T2	BA002		Etage
000031	CA	BA002		Etage
000113	PE	PARC		

AVOVENTES

CANNES, le 17/03/2026

### RELEVÉ DES OPÉRATIONS - APPEL PROVISIONS SUR CHARGES

		DÉPENSES	VERSEMENTS
10/12/2025	Solde antérieur		0,00
01/01/2026	1er appel de provision de charges 2026	738,49	
10/01/2026	Prélèvement du 10/01/2026		246,16
10/02/2026	Prélèvement du 10/02/2026		246,16
10/03/2026	Prélèvement du 10/03/2026		246,17
2ème appel de provision de charges 2026		738,49	
TOTAL ECHEANCE DU 01/04/2026 AU 30/06/2026		738,49	
TOTAL PROVISIONS SUR CHARGES		1 476,98	738,49

### RELEVÉ DES OPÉRATIONS - COTISATION SUR FONDS TRAVAUX

		DÉPENSES	VERSEMENTS
10/12/2025	Solde antérieur		0,00
01/01/2026	1ère cotisation fonds travaux ALUR 2026	36,45	
10/01/2026	Prélèvement du 10/01/2026		12,15
10/02/2026	Prélèvement du 10/02/2026		12,15
10/03/2026	Prélèvement du 10/03/2026		12,15
2ème cotisation fonds travaux ALUR 2026		36,45	
TOTAL ECHEANCE DU 01/04/2026 AU 30/06/2026		36,45	
TOTAL COTISATIONS SUR FONDS TRAVAUX		72,90	36,45

SOLDE À PAYER (en €)

774,94

DATE D'EXIGIBILITÉ : 01/04/2026

ART.10 - décret du 17 mars 1967

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Lorsque la convocation de l'assemblée générale est sollicitée en application de l'article 17-1 AA de la loi du 10 juillet 1965, le syndic ne porte à l'ordre du jour de cette assemblée que les questions relatives aux droits et obligations du ou des copropriétaires demandeurs.

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

Le syndic rappelle les dispositions du présent article sur les appels de fonds qu'il adresse aux copropriétaires.

Détail au verso →

N° D'APPEL : 2MC397

REFERENCE CLIENT : CP1257786

PERIODE D'ECHEANCE : du 01/04/2026 au 30/06/2026

IDENTIFIANT CREANCIER SEPA : FR20ZZZ81F446

REFERENCE UNIQUE MANDAT : SIG1584504

### Vos modalités de prélèvement

10/04/2026	258,32
10/05/2026	258,32
10/06/2026	258,32

### PRELEVEMENT BANCAIRE

AVOVENTES

DUPLI

TOTAL 774,94

AFP/108998936

**BUDGET POUR PROVISIONS SUR CHARGES DU 01/01/2026 AU 31/12/2026**

	MONTANT	BASE DE RÉPARTITION	QUOTE-PART TOTALE	QUOTE-PART POUR CETTE ÉCHÉANCE
<b>Cave Lot 31</b>				
Charges communes générales	56 750,00	3/10000	17,03	4,26
Batiments - Entrée A	300,00	3/4393	0,20	0,05
<b>Total</b>	<b>57 050,00</b>		<b>17,23</b>	<b>4,31</b>
<b>Stationnement Extérieur Lot 113</b>				
Charges communes générales	56 750,00	12/10000	68,10	17,03
<b>Total</b>	<b>56 750,00</b>		<b>68,10</b>	<b>17,03</b>
<b>Appartement Lot 63</b>				
Charges communes générales	56 750,00	309/10000	1 753,58	438,39
Batiments - Entrée A	300,00	309/4393	21,10	5,28
Ascenseurs	4 700,00	9270/238180	182,92	45,73
Chauffage	26 750,00	309/9439	875,70	218,93
Charges particulières - Compteurs Eau Fr	600,00	1/34	17,65	4,41
Charges particulières - Compteurs Eau Ch	600,00	1/34	17,65	4,41
Charges particulières - Conso Eau Froide	0,00	47/1614	0,00	0,00
Charges particulières - Conso Eau Chaude	0,00	35/995	0,00	0,00
<b>Total</b>	<b>89 700,00</b>		<b>2 868,60</b>	<b>717,15</b>
*A titre d'information				
<b>TOTAUX (en €)</b>			<b>2 953,93</b>	<b>0,00</b>
				<b>738,49</b>
				<b>0,00</b>

**COTISATIONS SUR FONDS TRAVAUX DU 01/01/2026 AU 31/12/2026**

	MONTANT	BASE DE RÉPARTITION	QUOTE-PART TOTALE	QUOTE-PART POUR CETTE ÉCHÉANCE
<b>Cave Lot 31</b>				
Charges communes générales	4500,00	3/10000	1,35	0,34
<b>Stationnement Extérieur Lot 113</b>				
Charges communes générales	4500,00	12/10000	5,40	1,35
<b>Appartement Lot 63</b>				
Charges communes générales	4500,00	309/10000	139,05	34,76
<b>TOTAUX (en €)</b>			<b>145,80</b>	<b>36,45</b>

**INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES**
**QUOTE-PART SUR AVANCES**

Autres avances	1 006,55
Avances travaux article 18 alinéa 6	123,12
<b>TOTAL AVANCES EN COURS</b>	<b>1 129,67</b>

**QUOTE-PART SUR FONDS TRAVAUX**

Cotisations sur fonds travaux	609,02
<b>TOTAL FONDS TRAVAUX EN COURS</b>	<b>609,02</b>

**INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES**

**RAPPEL SOMMES DUES SUR TRAVAUX**

Détail des sommes sur demande

1 564,80

**TOTAL TRAVAUX DUS**

**1 564,80**

<b>IMMEUBLE SIS A :</b> LE CALYPSO 28 CHEMIN DU VIEUX MOULIN 06110 LE CANNET  <b>N° D'IMMATRICULATION :</b> AB4521100	<b>N° DES LOTS</b> LT000031, LT000063, LT000113	<b>MUTATION</b> <b>A TITRE ONEREUX <input checked="" type="checkbox"/></b> OU <b>A TITRE GRATUIT <input type="checkbox"/></b>
<b>DATE ENVISAGEE POUR LA MUTATION : 02/07/2026</b>		

### MUTATION DE LOTS DE COPROPRIÉTÉ - INFORMATIONS DES PARTIES

#### A) ÉTAT DATÉ (article 5 du Décret du 17 mars 1967 modifié)

**1<sup>ère</sup> Partie** : sommes dues par le copropriétaire cédant pour les lots objets de la mutation

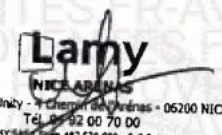
**2<sup>ème</sup> Partie** : sommes dont le syndicat pourrait être débiteur à l'égard du copropriétaire cédant pour les lots objets de la mutation

**3<sup>ème</sup> Partie** : sommes incombant au nouveau copropriétaire pour les lots objets de la mutation

#### B) SITUATION FINANCIÈRE DU CÉDANT : CERTIFICAT ART. 20 (a joindre)

### RECAPITULATIF DES PIÈCES DEMANDÉES

- Copie du dernier appel provisionnel sur budget
- Les procès verbaux des assemblées générales des deux dernières années

<b>Date de la demande :</b> 11/05/2026  <b>Office Notarial :</b> LE BOCAGE 68 AVENUE DE GRASSE 06400 CANNES  <b>Référence :</b> 251001 – BR MD/VN  <b>Dossier N° :</b> <b>Clerc :</b>	<b>Délivré par le Syndic :</b> Lamy Cannes Syndic 40 BOULEVARD DELORRAINE CS 70037 06414 CANNES CEDEX <b>Représentant :</b> - un syndicat principal (1) - un syndicat secordaire (1)  <b>Référence :</b> MU0869218  <b>Dossier N° :</b>	<b>Date :</b> 11/05/2026  <b>Cachet et signature :</b>   <b>Lamy</b> <small>NICE ARABES</small> Immeuble Unity - 1 Chemin des Palmiers - 06200 NICE Tél. 06 92 60 70 00 LAMY SARL - N° 487 630 099 - R.C.S. Lyon
--	---	--

(1) Rayer la mention inutile

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

### 1<sup>ERE</sup> PARTIE :

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

#### A/ AU SYNDICAT, AU TITRE :

##### **1 - des provisions exigibles**

- Dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 1° a) ..... 1680,00

3ème appel de provision de charges 2026, exigible le 01/07/2025 : 738,49€  
Répartition des charges du 01/01/2025 au 31/12/2025 : 695.34€

- Dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (D. art.. 5.1°b) 1 564,80

##### **2 - des charges impayées sur les exercices antérieurs**

(D. art 5. 1° c) ..... 0,00

##### **3 - des sommes devenues exigibles du fait de la vente**

- mentionnées à l'article 33 de la loi (D. art. 5. 1° d) ..... 0,00

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

**4.1. avance constituant la réserve (D. art. 35. 1°)** 870,03

**4.2. avances nommées provisions (provisions spéciales)**  
(L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°) ..... 0,00

**4.3. avances représentant un emprunt (D. art. 45-1 alinéa 4)**  
(emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux) 0,00

##### **5 - des cotisations annuelles au fonds travaux**

48,60

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

- prêt (quote-part du vendeur devenue exigible) 0,00

- autres causes telles que condamnations..... 0,00

##### **7 - des honoraires du syndic afférents aux prestations demandées par le notaire pour l'établissement du présent document**

380,00 TTC dont TVA  
(63,33)

**SOUS TOTAL** ..... 4 163,43

#### B/ A DES TIERS, AU TITRE

d'emprunts par certains copropriétaires dont la gestion est assurée par le syndic ..... 0,00

**TOTAL (A + B)**..... 4 163,43

**2<sup>EME</sup> PARTIE :**

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

**AU TITRE :****A/ DES AVANCES PERCUES (D. art. 5. 2° a) :**

**A1** - avances constituant la réserve  
(D. art. 35.1°) .....

947,83

**A2** - avances nommées provisions (provisions spéciales)  
(L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°) .....

123,12

**A3** - avances (D. art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat  
auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux) .....

0,00

**B/ DES PROVISIONS SUR TOUT BUDGET (D. art. 5. 2° b) :**

- provisions encaissées sur tout budget pour les périodes postérieures  
à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance  
du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet  
1965, à l'égard du copropriétaire cédant .....

0,00

**C/ DU SOLDE CREDITEUR SUR L'EXERCICE ANTERIEUR**

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

0,00

**TOTAL (A + B + C)** .....

1 070,95

**AVANCES - MODALITES DE REMBOURSEMENT**

Les avances sont, conformément à l'article 45-1 du Décret du 17 mars 1967 modifié, remboursables. En conséquence, le syndic devra préciser les modalités à retenir par les parties aux termes de l'acte. La solution retenue par le syndic est la suivante :

**Solution 1**  (1)

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

1 070,95

Dans ce cas, l'acquéreur deviendra bénéficiaire de ces avances à l'égard  
du syndicat des copropriétaires et n'aura donc pas reconstitué les  
avances au 1 de la 3ème partie ci-après.

**Solution 2**  (1)

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

0,00

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

(1) Cocher la case correspondante

**3<sup>EME</sup> PARTIE :****SOMMES INCOMBANT AU NOUVEAU COPROPRIETAIRE  
POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION****AU SYNDICAT AU TITRE :****1- de la reconstitution des avances (D. art. 5. 3° a)**

- avances constituant la réserve  
(D. art. 35. 1°).....

947,83

- avances nommées provisions (provisions spéciales)  
(L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°).....

123,12

- avances (D. art. 45-1 alinéa 4)  
(emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou  
certains d'entre eux).....

0,00

**2- des provisions non encore exigibles****- dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 3° b)**

Date d'exigibilité

Exercice: 01/01/2026 31/12/2026,  
01/10/2026, Appel charges trimestre  
4 2026

Montant

738,49 €

**- dans le Fonds Travaux**

Date d'exigibilité

Exercice: 01/01/2026 31/12/2026,  
01/10/2026, Appel charges trimestre  
4 2026

Montant

36,45 €

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

Date d'exigibilité

Montant

**SOUS RESERVE DE TRAVAUX QUI POURRAIS ETRE VOTER A L'AG DU 16/06/2026**

**ANNEXE A LA 3<sup>EME</sup> PARTIE :****INFORMATIONS****A/ QUOTE PART POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION :**

	Au titre du BUDGET PRÉVISIONNEL		Au titre des DÉPENSES HORS BUDGET (D. art. 44)	
	Quote-part appelée	Quote-part réelle	Quote-part appelée	Quote-part réelle
Exercice (N-1)				
Exercice (N-2)	2 917,08	3 362,89		

**B/ PROCEDURES EN COURS :**

Existe-t-il des procédures en cours ?

 oui  non

Si oui :

- Objet des procédures :

- Etat des procédures :

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

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

PRET COLLECTIF ECO PTZ sur 15ANS à partir de 07/2025 pour la liste d'adhérent:

# AVOVENTES

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

Pour une date de signature le :

02/07/2026

1 - Montant concernant les lots objets de la mutation  
(Report du total A + B de la première partie de l'état  
daté sous déduction éventuelle du total B + C de la  
deuxième partie de l'état daté)

4 163,43

2 - Montant concernant les lots non concernés par la  
mutation : lots n°

TOTAL

4 163,43

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

 oui non**ATTENTION :**

**Le certificat a une validité d'un mois et ne peut être délivré par le syndic qu'en connaissance de la date de la vente. Modèle figurant à la fin de l'état daté.**

<b>IMMEUBLE SIS A :</b> LE CALYPSO 28 CHEMIN DU VIEUX MOULIN 06110 LE CANNET	<b>AVOVENTES</b>	<b>N° DES LOTS</b> LT000031, LT000063, LT000113  <b>MUTATION</b> <b>A TITRE ONEREUX <input checked="" type="checkbox"/></b> <b>OU</b> <b>A TITRE GRATUIT <input type="checkbox"/></b>
---	------------------	---

### CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20

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

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

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

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

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

**FAIT A CANNES CEDEX                      LE 11/05/2026**


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

Le COPROPRIETAIRE susnommé pour le ou les lots dont il est propriétaire N'EST PAS LIBRE, à ce jour, de toute obligation à l'égard du syndicat. Il est débiteur de la somme de : **4 163,43 €**

**A défaut de règlement du solde débiteur indiqué ci-dessus en même temps que la notification de l'art. 6 du D 17 mars 1967 adressée au plus tard le** \_\_\_\_\_

Le notaire sera tenu d'adresser l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965. Le syndic exercera alors l'opposition prévue à l'article 20 par acte extra-judiciaire dont les frais seront à la charge du vendeur.

**FAIT A CANNES CEDEX                      LE 11/05/2026**

<b>Date de la demande :</b> 11/05/2026  <b>Office Notarial :</b> LE BOCAGE 68 AVENUE DE GRASSE 06400 CANNES  <b>Référence :</b> 251001 – BR MD/VN  <b>Dossier N° :</b> <b>Clerc :</b>	<b>Délivré par le Syndic :</b> Lamy Cannes Syndic 40 BOULEVARD DELORRAINE CS 70037 06414 CANNES CEDEX <b>Représentant :</b> - un syndicat principal (1) - un syndicat secondaire (1)  <b>Référence :</b> MU086@218  <b>Dossier N° :</b>	<b>Date :</b> 11/05/2026  <b>Cachet et signature :</b>   <b>Lamy</b> <small>NICOLAS LAMY          Immeuble Unity - 4 Chemin des Grasses - 06200 NICE          TEL : 06 92 00 70 00          LAHY 487 510 099 - R.C.S. Lyon</small>
--	---	---

(1) Rayer la mention inutile