

**DIRE**

**VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE**

**RG 25/00083**

Audience d'adjudication du 7 mai 2026

Pour parvenir à la vente des biens et droits immobiliers suivants :

Les lots de copropriété n° 167, 235 et 257, dépendant d'un ensemble immobilier situé à PUTEAUX (Hauts-de-Seine - 92800), 12 à 16 rue Delarivière Lefoullon et 26 rue Jules Guesde, Adresse postale : 16 rue Delarivière Lefoullon – 92800 PUTEAUX, cadastré section O 116, lieudit « 16 rue Delarivière Lefoullon » pour une contenance de 34a 45ca.

Mise à prix : 180.000 €

L'AN DEUX MIL VINGT-SIX, et le

Au Greffe du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de NANTERRE (92000), et 6 rue Pablo Neruda, et par-devant nous, Greffier, a comparu Maître Frédérique LEPOUTRE, de la SCP d'Avocats LEPOUTRE, BLST, Avocat près ledit Tribunal, constitué pour :

**Le CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL**, Société Anonyme au capital de 611.858.064 €, ayant son siège social à PARIS 75009 - 6, Avenue de Provence, inscrite au RCS de Paris sous le numéro 542 016 381, agissant poursuites et diligences de son Président en exercice domicilié en cette qualité audit siège

Poursuivant la vente dont s'agit.

Lequel nous a déclaré que :

Qu'il annexait au présent cahier des conditions de vente, littéralement reproduit, les renseignements fournis par le syndic d'immeuble, à savoir :

- L'état daté,
- Les procès-verbaux d'assemblées générales des années 2023, 2024 et 2025
- Le diagnostic technique amiante,

et a, ledit Maître Frédérique LEPOUTRE, SCP d'Avocats LEPOUTRE, BLST.

**SOUS TOUTES RESERVES**

Frédérique LEPOUTRE  
CABINET BLST - AVOCAT  
92 avenue Albert 1<sup>er</sup> Bât D  
92500 RUEIL-MALMAISON  
Tél 01 55 47 10 67 - [tllepoutre@blst-avocats.com](mailto:tllepoutre@blst-avocats.com)  
PN 709

|   |   |                                   |  |
|---|---|-----------------------------------|--|
| <b>IMMEUBLE SIS A :</b><br>12-16, Rue DELARIVIERE<br>LEFOULLON<br>Résidence GALLIENI<br>92800 PUTEAUX | <b>COORDONNEES DU<br/>COPROPRIETAIRE CEDANT :</b> | <b>N° DES LOTS</b><br>167+235+257 | <b>MUTATION</b><br>A TITRE ONEREUX <input checked="" type="checkbox"/><br>OU<br>A TITRE GRATUIT <input type="checkbox"/> |
| <b>DATE ENVISAGEE POUR LA MUTATION :</b> 10 avril 2025  |   |                                   |  |
| <b>NUMÉRO D'IMMATRICULATION AU REGISTRE DES COPROPRIÉTÉS :</b>  |   |                                   | Ac1022854  |

### **MUTATION DE LOTS DE COPROPRIETE - INFORMATION DES PARTIES**

#### **- I - PARTIE FINANCIERE**


- A) ETAT DATE (Article 5 du Décret du 17 mars 1967 modifié)  
B) SITUATION FINANCIERE DU CEDANT : CERTIFICAT ART 20 (à joindre)

#### **- II - RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES**

- A) VIE DE LA COPROPRIETE  
B) DOSSIER TECHNIQUE ET ENVIRONNEMENTAL

#### **- III - RECAPITULATIF DES PIECES DEMANDEES**

- Copie du dernier appel provisionnel sur budget
- Les procès verbaux des assemblées générales des deux dernières années
- Si travaux décidés : PV des AG correspondantes
- Si droit de priorité sur aires de stationnement : PV de l'AG correspondante
- Amiante : fiche récapitulative amiante du DTA
- Plomb : fiche récapitulative de synthèse
- Ascenseur : rapport du contrôle technique quinquennal ou fiche récapitulative
- Carnet d'entretien
- Contrat de prêt en cas d'emprunt du syndicat
- DPE ou AUDIT

|  |  |   |
|--|--|---|
| <b>Date de la demande :</b> 00/00/00   | <b>Délivré par le Syndic :</b><br>AVENTIN<br>9, Bis Rue Henri MARTIN<br><br>92100 Boulogne                       | <b>Date :</b> 27/03/2026  |
| <b>Office notarial :</b>   | <b>Représentant :</b><br>- un syndicat unique (1)<br>- un syndicat principal (1)<br>- un syndicat secondaire (1) | <b>Cachet et signature :</b><br> |
| <b>Référence :</b><br><b>Dossier n° :</b> 254030<br><b>Clerc :</b> @AVOVENTES.FR | <b>Référence :</b><br><b>Dossier n° :</b><br><b>Contact syndic :</b>   |   |

(1) Rayer la mention inutile

- I -

**PARTIE FINANCIERE****A) ETAT DATE (Article 5 du Décret du 17 mars 1967 modifié).****1ERE 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)                                    | 14 037,68 |
| - Dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel<br>(D. art. 5. 1° b) | 0,00      |

**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 - avances constituant la réserve<br>(D. art. 35. 1°) | 0,00 |
|--|------|

|  |      |
|--|------|
| 4.2 - avances nommées provisions (provisions spéciales)<br>(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)<br>(emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de<br>certains d'entre eux) | 0,00 |
|---|------|

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

0,00

**6- des autres sommes 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

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

|  |      |
|--|------|
| d'emprunts par certains copropriétaires dont la gestion est assurée<br>par le syndic | 0,00 |
|--|------|

|                   |                  |
|-------------------|------------------|
| <b>SOUS-TOTAL</b> | <b>14 417,68</b> |
|-------------------|------------------|

|                    |                  |
|--------------------|------------------|
| <b>TOTAL (A+B)</b> | <b>14 417,68</b> |
|--------------------|------------------|

**2EME 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<br>(D. art. 35. 1°)   | 577,49 |
| A2 - avances nommées provisions (provisions spéciales)<br>(L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°)             | 0,00   |
| A3 - avances (D. art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès<br>des copropriétaires ou de certains d'entre eux) | 0,00   |

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

|  |      |
|--|------|
| - provisions encaissées sur budget prévisionnel pour les périodes<br>postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la<br>déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965,<br>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<br>générale non imputé sur le compte du vendeur | 0,00 |
|--|------|

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

577,49

**AVANCES - MODALITES DE REMBOURSEMENT**

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

**Solution 1**  <sup>(1)</sup>

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 .....

577,49

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**  <sup>(1)</sup>

L'acquéreur verse entre les mains du syndicat le montant desdites avances représentant globalement la somme de .....  
Le syndicat devra alors procéder au remboursement au cédant des sommes portées à son crédit.

(1) Cocher la case correspondante

**3EME PARTIE :  
SOMMES INCOMBANT AU NOUVEAU COPROPRIETAIRE  
POUR LES LOTS OBJETS DE LA FUTURE MUTATION**

**AU SYNDICAT AU TITRE :**

**1- de la reconstitution des avances (D. art. 5. 3° a)**

|  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| - avances constituant la réserve<br>(D. art. 35. 1°)   | <input type="text" value="577,49"/> |
| - avances nommées provisions (provisions spéciales)<br>(L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°)             | <input type="text" value="0,00"/>   |
| - avances (D. art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des<br>copropriétaires ou de certains d'entre eux) | <input type="text" value="0,00"/>   |

**2- des provisions non encore exigibles**

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

|                    |                                       |         |                                     |
|--------------------|---------------------------------------|---------|-------------------------------------|
| Date d'exigibilité | <input type="text" value="01/07/26"/> | Montant | <input type="text" value="755,81"/> |
| Date d'exigibilité | <input type="text" value="01/10/26"/> | Montant | <input type="text" value="755,81"/> |
| Date d'exigibilité | <input type="text" value="00/00/00"/> | Montant | <input type="text" value="0,00"/>   |

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

**(En cas de travaux votés, le tableau de la rubrique A6 en  
deuxième partie devra être impérativement complété)**

|                    |                                       |         |                                   |
|--------------------|---------------------------------------|---------|-----------------------------------|
| Date d'exigibilité | <input type="text" value="00/00/00"/> | Montant | <input type="text" value="0,00"/> |
| Date d'exigibilité | <input type="text" value="00/00/00"/> | Montant | <input type="text" value="0,00"/> |
| Date d'exigibilité | <input type="text" value="00/00/00"/> | Montant | <input type="text" value="0,00"/> |

**3- des cotisations fonds travaux non encore exigibles (art. 14-2)**

|                    |                                       |         |                                    |
|--------------------|---------------------------------------|---------|------------------------------------|
| Date d'exigibilité | <input type="text" value="01/07/26"/> | Montant | <input type="text" value="40,47"/> |
| Date d'exigibilité | <input type="text" value="01/10/26"/> | Montant | <input type="text" value="40,47"/> |
| Date d'exigibilité | <input type="text" value="00/00/00"/> | Montant | <input type="text" value="0,00"/>  |

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

|                     | Au titre du<br><b>BUDGET PRÉVISIONNEL</b> |           | Au titre des<br><b>DEPENSES HORS BUDGET</b> |           |
|---------------------|---|-----------|---|-----------|
|                     | QP appelée                                | QP réelle | QP appelée                                  | QP réelle |
| <b>Exercice N-1</b> | 2 981,92                                  | 2 787,56  | 0,00  | 17,40     |
| <b>Exercice N-2</b> | 0,00                                      | 0,00      | 0,00  | 0,00      |

**B/ PROCEDURES EN COURS :**

Existe-t-il des procédures en cours ?  Oui  Non

Si oui :

- Objet des procédures : recouvrement charges impayees en cours

- 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.**

.....  
Fonds travaux attachés aux lots vendus : 978,53 €

**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 :

10/04/25

- 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)

14417,68

- 2 - Montant concernant les lots non visés par la mutation et la  
délivrance du certificat de l'article 20 : lots n°

0,00

**TOTAL**

14417,68

- 3 - **Certificat de l'article 20 daté et signé et  
joint au présent état**

 Oui  Non

(validité 1 mois)

**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.

## - II -

**RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES****A) VIE DE LA COPROPRIETE****A1/ ASSURANCES**

- Nature et importance de la garantie :

Multirisques : RC - Incendie - Dégât des eaux

 Oui  Non

Garantie : reconstruction

 Valeur à neuf Limitée à un capital de :

Autres risques garantis

- Police n° 10412456904

Date 14/03/2024

- Nom et adresse du courtier ou de l'agent  
VERSAILLES

59 RUE DU MARECHAL FOCH 78000

- Nom et adresse de la compagnie d'assurance : AXA Assurances AGENCE COUSON 4 PLACE DU  
MARCHE 89520 SAINT-SAUVEUR-EN-PUISAYE

- Police Assurances Dommages ouvrages en cours :

. Au titre de la construction d'origine :

 Oui  Non

. Souscrite par le syndicat au titre de travaux :

 Oui  Non**A2/ MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE**- Le syndic a-t-il connaissance depuis sa nomination d'une modification du  
règlement de copropriété intervenue en assemblée générale, non publié à ce jour ? Oui  Non

Si oui, joindre le procès verbal de l'AG correspondante.

- Le règlement de copropriété a-t-il été adapté à la loi SRU (L. art. 49) ?

 Oui  Non**A3/ ASSEMBLEE GENERALE**

- Date de la dernière assemblée générale :

24/10/2025

- Date ou période de la prochaine assemblée générale :

00/00/0000

***Joindre les procès-verbaux des assemblées générales des deux dernières  
années.***

**A4/ SYNDIC**

- Date de la dernière désignation 18/04/2024
- Syndic professionnel  Oui  Non
- La copropriété constitue-t-elle un syndicat unique ?  Oui  Non
- Si non : coordonnées du syndic du syndicat principal ou du syndicat secondaire dont dépend(ent) le(s) lot(s) vendu(s)

**A5/ ASSOCIATION SYNDICALE - AFUL - UNION DE SYNDICATS**

- L'immeuble en copropriété est-il compris dans le périmètre d'une Association Syndicale, d'une Association Foncière Urbaine Libre (AFUL) ou d'une Union des Syndicats ?  Oui  Non
- Si oui, préciser le nom, le siège et le représentant de cet organisme :

**A6/ ETAT D'AVANCEMENT DE LA SITUATION TECHNIQUE ET FINANCIERE DES TRAVAUX**

| Date de la décision | Nature des travaux          | Etat d'avancement technique (1) | Etat d'avancement financier   |                           |                           |
|---------------------|-----------------------------|---------------------------------|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|
|                     |                             |                                 | Quote-part afférente aux lots | Montant(s) déjà appelé(s) | Montant restant à appeler |
|                     | Etude architecte ravalement | NC                              | 53,79                         |                           |                           |

Commentaires éventuels :

Total :

Etude architecte ravalement :

(1) : Terminé (T), en cours (C), non commencé (NC)

**Joindre les procès-verbaux concernant les décisions sur les travaux ci-dessus renseignés.**

**A7/ PATRIMOINE DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES**

- Le syndicat a-t-il un patrimoine (mobilier, immobilier, autre) ?  Oui  Non
- Dans l'affirmative, en quoi consiste-t-il ?

**A8/ CONTRATS EN COURS AU BENEFICE DU SYNDICAT**

- Le syndicat est-il lié par des contrats générant des revenus ?  
(contrat d'affichage, contrat de location des parties communes,  
contrat conclu au titre d'une antenne relais...)  Oui  Non
- Dans l'affirmative, en quoi consistent-ils ?

**A9/ EXISTENCE D'EMPRUNTS**

- Existe-t-il un emprunt du syndicat pour son compte ou pour  
le compte de certains copropriétaires ?  Oui  Non

Si oui :

- Objet de l'emprunt :
- Nom et siège de l'organisme de crédit :
- Référence du dossier
- Capital restant dû pour les lots objet des présentes :
- La mutation entraîne-t-elle l'exigibilité de cette somme ?  Oui  Non

**Joindre si possible, la copie du prêt.****A10/ COPROPRIETE EN DIFFICULTE**

- Le syndicat est-il placé sous le régime de l'administration provisoire prévue  
par les articles 29-1 et suivants de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ?  Oui  Non
- Existe-t-il un mandataire ad hoc en application des art 29-1 A et 29-1 B de  
la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ?  Oui  Non

**A11/ DROIT DE PRIORITE SUR LES LOTS A USAGE DE STATIONNEMENT  
(Art 8-1 de la loi du 10 juillet 1965)**

- Un droit de priorité consenti aux copropriétaires à l'occasion de la vente de lots à  
usage de stationnement a-t-il été voté en assemblée générale ?  Oui  Non

**Joindre le procès verbal de l'assemblée**

- Le règlement de copropriété contient-il une clause spécifique à ce sujet ?  Oui  Non

**B/ DOSSIER TECHNIQUE ET ENVIRONNEMENTAL**

**DATE DE CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE :** 00/00/0000  
(Si date connue)

**B1/ CARNET D'ENTRETIEN**

Oui  Non

- Type d'immeuble

IGH  Autre

**B2/ AMIANTE**

Champ d'application : immeuble dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997.

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

Oui  Non

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

Oui  Non

- L'immeuble a-t-il fait l'objet d'un repérage complémentaire et le DTA a-t-il été mis à jour depuis le 1er février 2012 ? (Décret du 3 juin 2011)

Oui  Non

*Joindre la fiche récapitulative du DTA.*

**B3/ PLOMB (Constat de risque d'exposition au Plomb)**

- L'immeuble a-t-il été édifié avant le 1er janvier 1949 ?

Oui  Non

- Si oui : joindre la fiche récapitulative de synthèse concernant les parties communes (art L. 1334-8 alinéa du Code de la Santé Publique)

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

Oui  Non

**B4/ TERMITES/ETAT PARASITAIRE DES PARTIES COMMUNES**

- Une recherche a-t-elle été effectuée sur les parties communes ?

Oui  Non

*Joindre l'état parasitaire, s'il y a lieu.*

**B5/ AUTRES RISQUES SANITAIRES EVENTUELLEMENT CONNUS DANS L'IMMEUBLE**

- L'immeuble a-t-il été concerné par les risques de légionellose, radon, mériules, etc...

Oui  Non

- Ces risques ont-ils fait l'objet d'un traitement ?

Oui  Non

**B6/ DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE  
OU AUDIT ENERGETIQUE**

- L'immeuble est-il concerné ?  Oui  Non

Dans l'affirmative :

DPE

AUDIT

***Joindre DPE ou AUDIT***

- Le syndicat a-t-il adopté un plan de travaux d'économies ?  Oui  Non

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

***Joindre le PV de l'assemblée générale***

**B7/ ASCENSEUR : CONTROLE TECHNIQUE QUINQUENNAL**

- Existe-t-il des ascenseurs ?  Oui  Non

- Si OUI, ont-ils été installés antérieurement au 27 août 2000 ?  Oui  Non

- Contrôle technique quinquennal  Oui  Non

- les travaux de mise aux normes ont-ils concerné :

. ceux à réaliser avant le 31 décembre 2010 ?  Oui  Non

. ceux à réaliser avant le 3 juillet 2013 ?  Oui  Non

. ceux à réaliser avant le 3 juillet 2018 ?  Oui  Non

***Joindre la fiche récapitulative du contrôle technique***

**B8/ PISCINE**

- Existence  Oui  Non

- Si oui, dispositif de sécurité homologué  Oui  Non

**B9/ MESURES ADMINISTRATIVES**

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

- d'un arrêté de péril ?  Oui  Non

- d'une déclaration d'insalubrité ?  Oui  Non

- d'une Injonction de travaux ?  Oui  Non

- d'une interdiction d'habiter ?  Oui  Non

- d'une inscription à l'inventaire ou d'un classement comme monument historique ?  Oui  Non

- d'une injonction pour le ravalement des façades ?  Oui  Non
- d'un plan de sauvegarde (OPAH)  Oui  Non

### **B10/ INSTALLATION CLASSEES AU TITRE DE LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)**

- Existe-t-il une installation classée dans l'immeuble ?  Oui  Non
- Ne sais pas

- Si OUI, joindre déclaration et récépissé, autorisation ou enregistrement, et rapport sur la présence de légionella en présence de tours aérorefrigérantes.

### **B11/ FIBRE OPTIQUE**

- Implantation de la fibre optique  Oui  Non

### **B12/ INFORMATIONS DIVERSES**

#### **- Etat global des impayés de charges au sein de la copropriété**

Existence d'un impayé au 27/03/2026  Oui  Non

Montant

#### **- Etat global de la dette du syndicat vis-à-vis des fournisseurs**

Existence d'une dette au 27/03/2026  Oui  Non

Montant

#### **- Existence d'un fonds travaux**

Oui  Non

- Montant de la part dudit fonds rattachée au lot principal vendu

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

|   |   |                                   |  |
|---|---|-----------------------------------|--|
| <b>IMMEUBLE SIS A :</b><br>12-16, Rue DELARIVIERE<br>LEFOULLON<br>Résidence GALLIENI<br>92800 PUTEAUX | <b>COORDONNEES DU<br/>COPROPRIETAIRE CEDANT :</b> | <b>N° DES LOTS</b><br>167+235+257 | <b>MUTATION</b><br>A TITRE ONEREUX <input checked="" type="checkbox"/><br>OU<br>A TITRE GRATUIT <input type="checkbox"/> |
|---|---|-----------------------------------|--|

### CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20-2

Délivré en application des dispositions de l'article 20-2 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 55 (V)


« II.-Préalablement à l'établissement de l'acte authentique de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, le cas échéant après que le titulaire du droit de préemption instauré en application du dernier alinéa de l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme a renoncé à l'exercice de ce droit, le notaire notifie au syndic de la copropriété le nom du candidat acquéreur ou le nom des mandataires sociaux et des associés de la société civile immobilière ou de la société en nom collectif se portant acquéreur, ainsi que le nom de leurs conjoints ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité. »

**Le Syndic certifie que l'une de ces personnes est copropriétaire de l'immeuble concerné par la mutation, et qu'elle est à jour de ses charges.**

**FAIT A** Boulogne

**LE**

27/03/2026

|  |  |   |
|--|--|---|
| <b>Date de la demande :</b> 00/00/00                               | <b>Délivré par le</b><br>AVENTIN<br>9, Bis Rue Henri MARTIN<br><br>92100 Boulogne                                | <b>Date :</b> 27/03/2026  |
| <b>Office notarial :</b>   | <b>Représentant :</b><br>- un syndicat unique (1)<br>- un syndicat principal (1)<br>- un syndicat secondaire (1) | <b>Cachet et signature :</b><br> |
| <b>Référence :</b><br><b>Dossier n° :</b> 254030<br><b>Clerc :</b> | <b>Référence :</b><br><b>Dossier n° :</b><br><b>Contact :</b>  |   |

(1) Rayer la mention inutile



## DREUX GESTION SAS

Administration du Brico-Syndic de Copropriété Génère-APIII - A5L11 France  
96, quai du Maréchal Joffre - CS 50056 92415  
Courbevoie cedex  
Téléphone : 01 41 88 99 55  
[www.dreux-gestion.fr](http://www.dreux-gestion.fr)  
Régistré au RCS Nanterre

Destinataire

N° Immeuble : 4002

Courbevoie, 17 mai 2023

### PROCÈS VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE

Les membres du Syndicat des Copropriétaires de la Résidence :

**RESIDENCE GALLIENI  
12 A 16 R. DELARIVIERE LEFOULLON  
92800 PUTEAUX**

se sont réunis en Assemblée Générale ORDINAIRE, le Mercredi 10 Mai 2023 à 18h00,

**Foyer Planchat  
Salle Prevost  
18 rue des Pavillons  
92800 PUTEAUX**

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui s'étaient fait représenter.

Le Président de séance constate d'après la feuille de présence tenue à l'entrée de la salle de réunion, et qu'il certifie exact, que :

# © AVOVENTES.FR

Soit 27 copropriétaires totalisant 947/2004 du groupe de convocation CHARGES COMMUNES GÉNÉRALES



DREUX GESTION SAS au capital de 300 000 Euros - RCS Nanterre 4311 890 114 Case Postale Annuelle CP 4201 2016 090 007 639  
Gérance : Françoise 4 500 000 4, par la G/G/G, Anna Kojka B, Thomas Herlihy - 92100 PUTEAUX - 01 41 88 99 55  
Membre de l'UNIF

Sont ARSENTS et non REPRESENTES

# © AVOVENTES.FR

## GENERALES' RECAPITULATIF

27 copropriétaires Présents ou Représentés totalisant 947 Voix  
30 copropriétaires Absents et Non Représentés totalisant 1057 Voix  
Soit 57 copropriétaires pour 2004 Voix

Soit 27 copropriétaires pour 2004 Voix

Soit 2 copropriétaires totalisant 55/2004 du groupe de convocation 'CHARGES COMMUNES GENERALES'

Le Président ouvre ensuite la séance en rappelant l'ordre du jour :

### 1 ELECTION DU BUREAU (votée selon la Majorité de l'article 24)

#### 1-1 Election du président :

L'assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme comme président de séance :

2/0/0 Présents ou Représentés soit 947/2004

#### Récapitulatif du vote

|          |                       |
|----------|-----------------------|
| 947/2004 | Voix 'POUR' (27)      |
| 0/2004   | Voix 'CONTRE' (0)     |
| 0/2004   | Voix 'ABSTENTION' (0) |

Cette résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITE des présents ou représentés.

#### 1-2 Election d'un scrutateur :

L'assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme comme scrutateur :

27/57 Présents ou Représentés soit 947/2004

#### Récapitulatif du vote

|          |                       |
|----------|-----------------------|
| 947/2004 | Voix 'POUR' (27)      |
| 0/2004   | Voix 'CONTRE' (0)     |
| 0/2004   | Voix 'ABSTENTION' (0) |

Cette résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITE des présents ou représentés.

#### 1-3 Election du secrétaire :

L'assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme comme secrétaire de séance :

ENRIKE de :



DREUX GESTION SAS au Capital de 400 000 € - RCS Nanterre B 311 096 184 - Code Postal : 92410 - 3016 000 007 549  
Centre de Finances 4 - 40 300 K par la CLGC, Tour N°10 - B. de la Harpe - 92419 - PARIS - 15 - Def. Inc.  
Membre de l'UN

Soit 1 copropriétaire totalisant 31/2004 du groupe de convocation 'CHARGES COMMUNES GENERALES'

28/57 Présents ou Représentés soit 978/2004  
Ont voté 'CONTRE' et sont opposés à la décision de l'assemblée

| Récapitulatif du vote |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| 946/2004 .....        | Voix 'POUR' (27)      |
| 32/2004 .....         | Voix 'CONTRE' (1)     |
| 0/2004 .....          | Voix 'ABSTENTION' (0) |

Cette résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE des voix des présents ou représentés

## 2 RAPPORT DU CONSEIL SYNDICAL

(Sans vote)

Le rapport du conseil syndical est fait par un membre du Conseil Syndical, pour sa mission durant l'exercice écoulé.

Le rapport est joint à la fin de la convocation.

## 3 EXAMENS & APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2022 AU 31/12/2022 (votée selon la Majorité de l'article 24)

L'assemblée générale approuve les comptes de l'exercice comptable portant sur la période du 01/01/2022 au 31/12/2022 pour un montant de 229 077,08 €

- Comparatif dépenses / budget arrêté au 31/12/2022,
- Relevé de charges copropriété pour la période du 01/01/2022 au 31/12/2022,
- Etat financier après répartition au 31/12/2022 ANNEXE 1,
- Compte de gestion générale de l'exercice clos réalisé (N) du 01/01/2022 au 31/12/2022 et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/01/2024 au 31/12/2024. ANNEXE 2
- Compte de gestion pour opération courante de l'exercice clos réalisé (N) du 01/01/2022 au 31/12/2022 et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/01/2024 au 31/12/2024. ANNEXE 3
- Compte de gestion pour travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles hors budget prévisionnel de l'exercice clos réalisé (N) du 01/01/2022 au 31/12/2022 ANNEXE 4.

28/57 Présents ou Représentés soit 978/2004

| Récapitulatif du vote |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| 978/2004 .....        | Voix 'POUR' (28)      |
| 0/2004 .....          | Voix 'CONTRE' (0)     |
| 0/2004 .....          | Voix 'ABSTENTION' (0) |

Cette résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITE des présents ou représentés.

## 4 EXAMEN & APPROBATION DE LA REACTUALISATION DU BUDGET POUR L'EXERCICE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023 ET MODALITES DES APPELS DE FONDS (votée selon la Majorité de l'article 24)

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale approuve la réactualisation du budget, pour l'exercice allant du 01/01/2023 au 31/12/2023, qui s'élève à 230 000 €. Le budget sera appelé en quatre appels identiques, payables d'avance, avec une régularisation en fin d'année.

28/57 Présents ou Représentés soit 978/2004

| Récapitulatif du vote |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| 978/2004 .....        | Voix 'POUR' (28)      |
| 0/2004 .....          | Voix 'CONTRE' (0)     |
| 0/2004 .....          | Voix 'ABSTENTION' (0) |

Cette résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITE des présents ou représentés.



DREUX GESTION SAS au Capital de 100 000 € par S. RCS Nanterre B 311 897 114 Code Professionnel: 69120 2016 00007 699  
Gazania, Financière, 4 Rue 090 € par le CECA, Tour Napsa B, 10 rue Hoube - 92910 PARIS 7<sup>e</sup> Défense  
Membre de l'UNAS

**5 EXAMEN & APPROBATION DU PRE BUDGET POUR L'EXERCICE 01/01/2024 AU 31/12/2024 ET MODALITES DES APPELS DE FONDS (votee selon la Majorite de l'article 24)**

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale approuve le pré-budget, pour l'exercice allant du 01/01/2024 au 31/12/2024, qui s'élève à 230 000 €. Le budget sera appelé en quatre appels identiques, payables d'avance, avec une régularisation en fin d'année.

28/57 Présents ou Représentés soit 978/2004

**Récapitulatif du vote**

978/2004 .....Voix 'POUR' (28)  
0/2004 .....Voix 'CONTRE' (0)  
0/2004 .....Voix 'ABSTENTION' (0)

**Cette résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des présents ou représentés.**

**6 RENOUELEMENT DU MANDAT DE DREUX GESTION SAS - FIXATION DES HONORAIRES (votee selon la Majorite de l'article 25)**

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale renouvelle le mandat de syndic à DREUX GESTION SAS pour un an jusqu'à la prochaine Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2023 soit au plus tard le 30 juin 2024, et fixe le montant de ses honoraires à 15 600 € TTC, au titre de la gestion courante conformément au contrat de syndic joint à la convocation, fixant également les prestations individuelles (frais de relance, mise en demeure, reproduction de règlement de copropriété, mutation et questionnaire de notaire, frais de procédure), imputables à chaque copropriétaire.

28/57 Présents ou Représentés soit 978/2004

©AVOVENTES.FR

**Récapitulatif du vote**

946/2004 .....Voix 'POUR' (27)  
32/2004 .....Voix 'CONTRE' (1)  
0/2004 .....Voix 'ABSTENTION' (0)

**Cette résolution n'est pas ADOPTEE**

Loi « S.R.U » du 13.12.2000 (2<sup>ème</sup> tour article 24)

L'Assemblée Générale constate que la décision n'a pas obtenu la majorité requise par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 mais, cette résolution ayant recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le Syndicat, il est décidé de procéder conformément au nouvel Article 25.1 de la loi, à un nouveau vote de cette résolution à la majorité de l'article 24 de ladite loi.

**6 (2nd) RENOUELEMENT DU MANDAT DE DREUX GESTION SAS - FIXATION DES HONORAIRES (votee selon la Majorite de l'article 24)**

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale renouvelle le mandat de syndic à DREUX GESTION SAS pour un an jusqu'à la prochaine Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2023 soit au plus tard le 30 juin 2024, et fixe le montant de ses honoraires à 15 600 € TTC, au titre de la gestion courante conformément au contrat de syndic joint à la convocation, fixant également les prestations individuelles (frais de relance, mise en demeure, reproduction de règlement de copropriété, mutation et questionnaire de notaire, frais de procédure), imputables à chaque copropriétaire.



DREUX GESTION SAS au Capital de 100000 Euros - RCS Nanterre B 311 893 114 Carte Professionnelle CPI 9201 2016 003 067 639  
Garantie Financière 4.500 000 € par la CGGC, Tour Kopka B, 16 rue Hochet - 92019 PARIS - la Défense  
Membre de FUNTS

28/57 Présents ou Représentés soit 978/2004

Ont voté 'CONTRE' et sont opposés à la décision de l'assemblée

Récapitulatif du vote

|          |                       |
|----------|-----------------------|
| 946/2004 | Voix 'POUR' (27)      |
| 32/2004  | Voix 'CONTRE' (1)     |
| 0/2004   | Voix 'ABSTENTION' (0) |

Cette résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE des voix des présents ou représentés

7 ELECTION DU CONSEIL SYNDICAL (votée selon la Majorité de l'article 25)

7/A Election d'un membre du conseil syndica

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme comme membre du conseil syndical :

Ce mandat prendra fin ou sera renouvelé lors de la prochaine Assemblée Générale.

28/57 Présents ou Représentés soit 978/2004

# © AVOVENTES.FR

Récapitulatif du vote

|          |                       |
|----------|-----------------------|
| 978/2004 | Voix 'POUR' (28)      |
| 0/2004   | Voix 'CONTRE' (0)     |
| 0/2004   | Voix 'ABSTENTION' (0) |

Cette résolution n'est pas ADOPTÉE

Loi « S.R.U » du 13.12.2000 (2<sup>ème</sup> tour article 24)

L'Assemblée Générale constate que la décision n'a pas obtenu la majorité requise par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 mais, cette résolution ayant recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le Syndicat, il est décidé de procéder conformément au nouvel Article 25.1 de la loi, à un nouveau vote de cette résolution à la majorité de l'article 24 de ladite loi.

7/A (2nd) Election d'un membre du conseil syndical

L'assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme comme membre du conseil syndical :

Ce mandat prendra fin ou sera renouvelé lors de la prochaine Assemblée Générale.

28/57 Présents ou Représentés soit 978/2004

Récapitulatif du vote

|          |                       |
|----------|-----------------------|
| 978/2004 | Voix 'POUR' (28)      |
| 0/2004   | Voix 'CONTRE' (0)     |
| 0/2004   | Voix 'ABSTENTION' (0) |



DREUX GESTION SAS au Capital de 100.000 Euro - RCS Nanterre B 41 810 114 Carte Professionnelle CP 9201 2014 001 017 600  
Gérance Financière 4.500.000 € par la C.F.G.C. 17 rue Kopka 3, 92219 PARIS 14 Dénominée  
Membre de UNIS

Cette résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITÉ des présents ou représentés.

7/B Election d'un membre du conseil syndical ©AVOVENTES.FR

L'assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme comme membre du conseil syndical :

©AVOVENTES.FR

Ce mandat prendra fin ou sera renouvelé lors de la prochaine Assemblée Générale.

# ©AVOVENTES.FR

**Récapitulatif du vote**

|          |                       |
|----------|-----------------------|
| 978/2004 | Voix 'POUR' (28)      |
| 0/2004   | Voix 'CONTRE' (0)     |
| 0/2004   | Voix 'ABSTENTION' (0) |

Cette résolution n'est pas ADOPTÉE

Loi « S.R.U » du 13.12.2000 (2<sup>ème</sup> tour article 24)

L'Assemblée Générale constate que la décision n'a pas obtenu la majorité requise par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 mais, cette résolution ayant recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le Syndicat, il est décidé de procéder conformément au nouvel Article 25.1 de la loi, à un nouveau vote de cette résolution à la majorité de l'article 24 de ladite loi.

7/B (2nd) Election d'un membre du conseil syndical ©AVOVENTES.FR

L'assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme comme membre du conseil syndical :

©AVOVENTES.FR

Ce mandat prendra fin ou sera renouvelé lors de la prochaine Assemblée Générale.

28/57 Présents ou Représentés soit 978/2004

**Récapitulatif du vote**

|          |                       |
|----------|-----------------------|
| 978/2004 | Voix 'POUR' (28)      |
| 0/2004   | Voix 'CONTRE' (0)     |
| 0/2004   | Voix 'ABSTENTION' (0) |

Cette résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITÉ des présents ou représentés.

7/C Election d'un membre du conseil syndical ©AVOVENTES.FR

L'assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme comme membre du conseil syndical :

©AVOVENTES.FR

Ce mandat prendra fin ou sera renouvelé lors de la prochaine Assemblée Générale.

28/57 Présents ou Représentés soit 978/2004



DRIFOX GESTION SAS au capital de 100 000 € - 10, rue de la République - 92120 Nanterre  
Gérant: Dominique F. 01 47 49 49 49 - Cour. Karim B. 01 47 49 49 49 - 92120 Nanterre  
Membre des GNF.

Page 4 / 20

Ont voté 'POUR' et sont opposés à la décision de l'assemblée

# ©AVOVENTES.FR

**Récapitulatif du vote**

|          |       |                       |
|----------|-------|-----------------------|
| 978/2004 | ..... | Voix 'POUR' (28)      |
| 0/2004   | ..... | Voix 'CONTRE' (0)     |
| 0/2004   | ..... | Voix 'ABSTENTION' (0) |

**Cette résolution n'est pas ADOPTÉE**

Loi « S.R.U » du 13.12.2000 (2<sup>ème</sup> tour article 24)

L'Assemblée Générale constate que la décision n'a pas obtenu la majorité requise par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 mais, cette résolution ayant recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le Syndicat, il est décidé de procéder conformément au nouvel Article 25.1 de la loi, à un nouveau vote de cette résolution à la majorité de l'article 24 de ladite loi.

**7/C (2nd) Election d'un membre du conseil syndical**

L'assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme comme membre du conseil syndical :

©AVOVENTES.FR

Ce mandat prendra fin ou sera renouvelé lors de la prochaine Assemblée Générale.

28/57 Présents ou Représentés soit 978/2004

**Récapitulatif du vote**

|          |       |                       |
|----------|-------|-----------------------|
| 978/2004 | ..... | Voix 'POUR' (28)      |
| 0/2004   | ..... | Voix 'CONTRE' (0)     |
| 0/2004   | ..... | Voix 'ABSTENTION' (0) |

**Cette résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITÉ des présents ou représentés.**

**7/D Election d'un membre du conseil syndica**

L'assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme comme représentant :

©AVOVENTES.FR

Ce mandat prendra fin ou sera renouvelé lors de la prochaine Assemblée Générale.

28/57 Présents ou Représentés soit 978/2004

**Ont voté 'POUR' et sont opposés à la décision de l'assemblée**

# ©AVOVENTES.FR

**Récapitulatif du vote**



DREUX GESTION SAS au Capital de 100 000 euros - 10, 5 N. avenue D. D. 11 000 124 Caux - Profane France - 09 430 207 11 00 002 699  
Grenoble - 4 500 000 € - 100 % GDFG - Four - Kapka - B. D. de la Houle - 38914 PAVRES - 05 38 20 00 00  
Membre de l'ICMS



978/2004 ..... Voix 'POUR' (28)  
0/2004 ..... Voix 'CONTRE' (0)  
0/2004 ..... Voix 'ABSTENTION' (0)

**Cette résolution n'est pas ADOPTÉE**

Loi « S.R.U » du 13.12.2000 (2<sup>ème</sup> tour article 24)

L'Assemblée Générale constate que la décision n'a pas obtenu la majorité requise par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 mais, cette résolution ayant recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le Syndicat, il est décidé de procéder conformément au nouvel Article 25.1 de la loi, à un nouveau vote de cette résolution à la majorité de l'article 24 de ladite loi.

7/D (2nd) Election d'un membre du conseil syndical Monsieur  
L'assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme comme suppléant du conseil syndical :

Ce mandat prendra fin ou sera renouvelé lors de la prochaine Assemblée Générale.

28/57 Présents ou Représentés soit 978/2004

**Récapitulatif du vote**

978/2004 ..... Voix 'POUR' (28)  
0/2004 ..... Voix 'CONTRE' (0)  
0/2004 ..... Voix 'ABSTENTION' (0)

**Cette résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITÉ des présents ou représentés.**

7/E Election d'un membre du conseil  
L'assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme comme suppléant du conseil syndical :

Ce mandat prendra fin ou sera renouvelé lors de la prochaine Assemblée Générale.

© AVOVENTES.FR

**Récapitulatif du vote**

978/2004 ..... Voix 'POUR' (28)  
0/2004 ..... Voix 'CONTRE' (0)  
0/2004 ..... Voix 'ABSTENTION' (0)

**Cette résolution n'est pas ADOPTÉE**

Loi « S.R.U » du 13.12.2000 (2<sup>ème</sup> tour article 24)

L'Assemblée Générale constate que la décision n'a pas obtenu la majorité requise par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 mais, cette résolution ayant recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le Syndicat, il est décidé de procéder conformément au nouvel Article 25.1 de la loi, à un nouveau vote de cette résolution à la majorité de l'article 24 de ladite loi.



DREUX GESTION SAS au Capital de 100.000 Euros RCS Nanterre 8 311 819 114 Carte Professionnelle CIP 9201 2016 100 002 649  
Garantie Financière 4.500.000 € par la CEGC, Tour Nuptia 4, 16 rue Huchet - 92919 PARIS - la Défense  
Membre de DREUX

**7/E (2nd) Election d'un membre du conseil synd**  
L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme comme suppléant du conseil syndical :

Ce mandat prendra fin ou sera renouvelé lors de la prochaine Assemblée Générale.

28/57 Présents ou Représentés soit 978/2004

**Récapitulatif du vote**

|          |                       |
|----------|-----------------------|
| 978/2004 | Voix 'POUR' (28)      |
| 0/2004   | Voix 'CONTRE' (0)     |
| 0/2004   | Voix 'ABSTENTION' (0) |

Cette résolution est **ADOPTÉE** à l'**UNANIMITÉ** des présents ou représentés.

**7/F Election d'un membre du conseil syndical**  
L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme comme suppléant du conseil syndical :

Ce mandat prendra fin ou sera renouvelé lors de la prochaine Assemblée Générale.

28/57 Présents ou Représentés soit 978/2004

Cette décision est soumise à la décision de l'Assemblée

**CAVOVENTES.FR**

**Récapitulatif du vote**

|          |                       |
|----------|-----------------------|
| 978/2004 | Voix 'POUR' (28)      |
| 0/2004   | Voix 'CONTRE' (0)     |
| 0/2004   | Voix 'ABSTENTION' (0) |

Cette résolution n'est pas **ADOPTÉE**

Loi « S.R.U » du 13.12.2000 (2<sup>ème</sup> tour article 24)

L'Assemblée Générale constate que la décision n'a pas obtenu la majorité requise par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 mais, cette résolution ayant recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le Syndicat, il est décidé de procéder conformément au nouvel Article 25.1 de la loi, à un nouveau vote de cette résolution à la majorité de l'article 24 de ladite loi.

**7/F (2nd) Election d'un membre du conseil syn**  
L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme comme suppléant du conseil syndical :

Ce mandat prendra fin ou sera renouvelé lors de la prochaine Assemblée Générale.

28/57 Présents ou Représentés soit 978/2004

**Récapitulatif du vote**

|          |                   |
|----------|-------------------|
| 978/2004 | Voix 'POUR' (28)  |
| 0/2004   | Voix 'CONTRE' (0) |



**DREIFX GESTION SAS** au Capital de 100000 Euros - RCS Nanterre N° 411 800 114 Case Postale 9006 - CP 92001 92160 Courcouronnes  
Garantie Financière : 9 500 000 € par le CEGIF, Tour Suquia 8, 16 rue Fliche - 92019 PARIS - La Défense  
Membre de l'UNIR

0/2004 .....Voix 'ABSTENTION' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITÉ des présents ou représentés.

**8 MANDAT AU PRÉSIDENT DE SÉANCE POUR SIGNER LE CONTRAT DE SYNDIC (votée selon la Majorité de l'article 25)**  
Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale donne son accord au Président de séance pour signer le contrat de Syndic.

28/57 Présents ou Représentés soit 978/2004

# AVOVENTES.FR

**Récapitulatif du vote**

978/2004 .....Voix 'POUR' (28)  
0/2004 .....Voix 'CONTRE' (0)  
0/2004 .....Voix 'ABSTENTION' (0)

Cette résolution n'est pas ADOPTÉE

Loi « S.R.U » du 13.12.2000 (2<sup>ème</sup> tour article 24)

L'Assemblée Générale constate que la décision n'a pas obtenu la majorité requise par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 mais, cette résolution ayant recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le Syndicat, il est décidé de procéder conformément au nouvel Article 25.1 de la loi, à un nouveau vote de cette résolution à la majorité de l'article 24 de ladite loi.

**8 (2nd) MANDAT AU PRÉSIDENT DE SÉANCE POUR SIGNER LE CONTRAT DE SYNDIC (votée selon la Majorité de l'article 24)**  
Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale donne son accord au Président de séance pour signer le contrat de Syndic.

28/57 Présents ou Représentés soit 978/2004

**Récapitulatif du vote**

978/2004 .....Voix 'POUR' (28)  
0/2004 .....Voix 'CONTRE' (0)  
0/2004 .....Voix 'ABSTENTION' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITÉ des présents ou représentés.

**9 MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DESQUELS LA CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL EST OBLIGATOIRE (votée selon la Majorité de l'article 25)**  
Après en avoir délibéré et conformément à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale des copropriétaires décide de fixer à 3 000 € HT le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est obligatoire par le Syndic.

28/57 Présents ou Représentés soit 978/2004

Ont voté 'POUR' et sont opposés à la décision de l'assemblée



DREUX GESTION SAS au Capital de 100 000 Euros - RCS Nanterre B 314 889 114 Carte Professionnelle 039 920 206 548 02 64  
Gavarnic Parastrie 4700 000 € par le G.C.C. - Tour Kopka 18, avenue Hoche - 75291 PARIS - 15 DECEMBRE  
Membre de l'INLS

18

Page 10 / 20

## Récapitulatif du vote

|          |                       |
|----------|-----------------------|
| 978/2004 | Voix 'POUR' (28)      |
| 0/2004   | Voix 'CONTRE' (0)     |
| 0/2004   | Voix 'ABSTENTION' (0) |

Cette résolution n'est pas ADOPTÉE

Loi « S.R.U » du 13.12.2000 (2<sup>ème</sup> tour article 24)

L'Assemblée Générale constate que la décision n'a pas obtenu la majorité requise par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 mais, cette résolution ayant recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le Syndicat, il est décidé de procéder conformément au nouvel Article 25.1 de la loi, à un nouveau vote de cette résolution à la majorité de l'article 24 de ladite loi.

**9 (2nd) MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DESQUELS LA CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL EST OBLIGATOIRE** (votée selon la Majorité de l'article 24)

Après en avoir délibéré et conformément à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale des copropriétaires décide de fixer à 3 000 € HT le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est obligatoire par le Syndic.

28/57 Présents ou Représentés soit 978/2004

## Récapitulatif du vote

|          |                       |
|----------|-----------------------|
| 978/2004 | Voix 'POUR' (28)      |
| 0/2004   | Voix 'CONTRE' (0)     |
| 0/2004   | Voix 'ABSTENTION' (0) |

Cette résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITÉ des présents ou représentés.

**10 MONTANTS DES MARCHES ET CONTRATS AU DELA DUQUEL UNE MISE EN CONCURRENCE EST OBLIGATOIRE** (votée selon la Majorité de l'article 25)

Après en avoir délibéré et conformément à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, modifié par l'article 81-4 de la loi SRU du 13 décembre 2000, l'Assemblée Générale des Copropriétaires décide de fixer à 3 000 € HT le montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence des entreprises ou prestataires est rendue obligatoire pour le Syndic.

28/57 Présents ou Représentés soit 978/2004

## Récapitulatif du vote



DREUX GESTION SAS au Capital de 100 000 € - 03 Nanterre 01 51 80 134 Carte Professionnelle F15 9201 2016 000 017 019  
Garantie Épargne 4 510 000 € par la CE2AC - Tour Europe 8, 16 rue Durbac - 92010 PARIS - Déclasse  
Member 76 41287

978/2004 .....Voix 'POUR' (28)  
0/2004 .....Voix 'CONTRE' (0)  
0/2004 .....Voix 'ABSTENTION' (0)

Cette résolution n'est pas ADOPTÉE

Loi « S.R.U » du 13.12.2000 (2<sup>ème</sup> tour article 24)

L'Assemblée Générale constate que la décision n'a pas obtenu la majorité requise par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 mais, cette résolution ayant recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le Syndicat, il est décidé de procéder conformément au nouvel Article 25.1 de la loi, à un nouveau vote de cette résolution à la majorité de l'article 24 de ladite loi.

**10 (2nd) MONTANTS DES MARCHES ET CONTRATS AU DELA DUQUEL UNE MISE EN CONCURRENCE EST OBLIGATOIRE (votée selon la Majorité de l'article 24)**

Après en avoir délibéré et conformément à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, modifié par l'article 81-4 de la loi SRU du 13 décembre 2000, l'Assemblée Générale des Copropriétaires décide de fixer à 3 000 € HT le montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence des entreprises ou prestataires est rendue obligatoire pour le Syndic.

28/57 Présents ou Représentés soit 978/2004

Récapitulatif du vote

978/2004 .....Voix 'POUR' (28)  
0/2004 .....Voix 'CONTRE' (0)  
0/2004 .....Voix 'ABSTENTION' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITÉ des présents ou représentés.

**11 DECISION A PRENDRE SUR LE MONTANT DU FONDS TRAVAUX (votée selon la Majorité de l'article 25)**

Après en avoir délibéré, et conformément aux dispositions de la loi ALUR du 24 mars 2014, (à été inclus dans l'article 14/2/1 de la loi), l'assemblée générale décide de fixer à 11 500 € (minimum de 5% du budget annuel) le montant du fonds de travaux obligatoire en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipements commun non encore décidés par l'assemblée générale.

Les fonds seront appelés par quart au même temps que les appels trimestriels.

Les fonds seront déposés sur un compte spécialement affecté à cet usage, ouvert au nom du syndicat et producteur d'intérêts.

Ce fonds, restant attaché au lot, ne sera pas restitué au copropriétaire en cas de vente.

28/57 Présents ou Représentés soit 978/2004

© AVOVENTES.FR

Récapitulatif du vote

978/2004 .....Voix 'POUR' (28)



DREUX GESTION SAS au Capital de 100 000 Euro - RCS Nanterre B 313 201 114 Case Postale 00002 - 92 920 1010 Nanterre Cedex  
Gazette Financière - C.A.M. 0000 - C. par la GEGF - 1001 Kopka B, 10 rue Hoche - 92919 PARIS - 01 47 30 00 00  
Syndicat de DREUX

0/2004 .....Voix 'CONTRE' (0)  
0/2004 .....Voix 'ABSTENTION' (0)

Cette résolution n'est pas ADOPTÉE

Loi « S.R.U » du 13.12.2000 (2<sup>ème</sup> tour article 24)

L'Assemblée Générale constate que la décision n'a pas obtenu la majorité requise par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 mais, cette résolution ayant recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le Syndicat, il est décidé de procéder conformément au nouvel Article 25.1 de la loi, à un nouveau vote de cette résolution à la majorité de l'article 24 de ladite loi.

**11 (2nd) DECISION A PRENDRE SUR LE MONTANT DU FONDS TRAVAUX (votée selon la Majorité de l'article 24)**

Après en avoir délibéré, et conformément aux dispositions de la loi ALUR du 24 mars 2014, (à été inclus dans l'article 14/2/1 de la loi) , l'assemblée générale décide de fixer à 11 500 € (minimum de 5% du budget annuel) le montant du fonds de travaux obligatoire en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipements commun non encore décidés par l'assemblée générale.

Les fonds seront appelés par quart au même temps que les appels trimestriels.

Les fonds seront déposés sur un compte spécialement affecté à cet usage, ouvert au nom du syndicat et producteur d'intérêts,

Ce fonds, restant attaché au lot, ne sera pas restitué au copropriétaire en cas de vente.

28/57 Présents ou Représentés soit 978/2004

Récapitulatif du vote

978/2004 .....Voix 'POUR' (28)  
0/2004 .....Voix 'CONTRE' (0)  
0/2004 .....Voix 'ABSTENTION' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITÉ des présents ou représentés.

**12 DECISION A PRENDRE CONCERNANT L'AVANCE DE TRESORERIE PERMANENTE A 1/6EME DU BUDGET ANNUEL GLOBAL (votée selon la Majorité de l'article 24)**

Après délibération, l'assemblée générale décide :

- de maintenir l'avance de trésorerie à 41 332.20 €.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide qu'il n'y aura pas d'augmentation.

- Appel n°1 le 01/07/2023 : 100 % soit 0 euros en clé de charge(s) CHARGES GENERALES.

28/57 Présents ou Représentés soit 978/2004

Récapitulatif du vote

978/2004 .....Voix 'POUR' (28)  
0/2004 .....Voix 'CONTRE' (0)  
0/2004 .....Voix 'ABSTENTION' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITÉ des présents ou représentés.

**13 AUTORISATION PERMANENTE DONNEE AUX FORCES DE POLICE OU DE GENDARMERIE DE PENETRER DANS LES PARTIES COMMUNES DE LA RESIDENCE (votée selon la Majorité de l'article 24)**

Après délibération, l'assemblée générale décide en vertu de l'article 13 de la loi d'orientation et de programmation relative à la sécurité du 21/01/1995 et l'article 51 de la loi du 15/11/2001 relative à la sécurité quotidienne, d'autoriser tous services de la Police Nationale, de la Gendarmerie Nationale et la Police Municipale de la commune dont dépend la copropriété à pénétrer de manière permanente dans les parties communes, et ce, pour toute intervention touchant à la sécurité des biens, des personnes ou à l'exercice d'un droit individuel de jouissance.



DREUX GESTION SAS au Capital de 100 000 Euros - RCS Nanterre B 311 800 714 Code de Commerce 332 9261 2016 000 067 499  
Capital - Réserves : 4 500 000 € par la CMC - Tour Sup-2 B, 16 rue Drouot - 92014 PARIS - 01 47 00 00 00  
Société de PARIS

Cette autorisation présente un caractère permanent pour une validité d'une année.

28/57 Présents ou Représentés soit 978/2004

**Récapitulatif du vote**

978/2004 .....Voix 'POUR' (28)  
0/2004 .....Voix 'CONTRE' (0)  
0/2004 .....Voix 'ABSTENTION' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITÉ des présents ou représentés.

**14 INFORMATION SUR LA LETTRE RECOMMANDÉE ELECTRONIQUE**

**Information :**

Conformément aux dispositions de l'article 42-1 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic dispose de la possibilité d'adresser par voie électronique toutes les notifications (convocations et Procès-verbaux d'Assemblée Générale) ainsi que les mises en demeure sous réserve d'accord express du copropriétaire.

Cet accord express peut être donné lors de l'Assemblée Générale ; son nom est alors inscrit sur le Procès-verbal d'Assemblée Générale, ou par courrier recommandé avec accusé de réception.

Dans les deux cas, il y a lieu de compléter et signer le formulaire d'adhésion relatif au programme de notifications électroniques que vous trouverez joint à la convocation d'Assemblée Générale et qui est également disponible sur le site extranet <https://dreux.a2pssoft.com/>  
L'adhésion à cette solution est individuelle.

Il est précisé que les copropriétaires peuvent changer d'avis à tout moment par courrier recommandé avec accusé de réception au cabinet DREUX GESTION.

**Accords recueillis lors de l'Assemblée Générale :**



Soit 1 copropriétaire totalisant 24/2004 du groupe de convocation CHARGES COMMUNES GENERALES

**15 DECISION A PRENDRE SUR L'ANNULATION DE LA RESOLUTION N°16 DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 17 MAI 2022**

(votée selon l'article 24 : MAJORITE SIMPLE)

Après délibération, l'assemblée générale décide d'annuler la résolution n°16 de l'assemblée générale du 17 mai 2022 relative à la désignation d'un architecte pour une étude de ravalement des façades.

Sur les comptes 2023, le remboursement des appels de fonds du marché de travaux "mission architecte" sera effectué.

- mandate le Syndic pour l'exécution de la présente résolution.

29/57 Présents ou Représentés soit 1002/2004

Cette résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE des présents ou représentés



**Récapitulatif du vote**

837/2004 .....Voix 'POUR' (26)  
135/2004 .....Voix 'CONTRE' (2)  
30/2004 .....Voix 'ABSTENTION' (1)

Cette résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE des voix des présents ou représentés

**16 AUTORISATION A DONNER POUR L'INSTALLATION D'UNE BORNE DE RECHARGE POUR VEHICULE ELECTRIQUE (selon demandu 3 mars 2023)**  
(votée selon l'article 24 : MAJORITE SIMPLE)



DREUX GESTION SAS au Capital de 100.000 Euros - RCS Nanterre B 51 801 114 Code Proce : 51020101 20161000402159  
Garantie Financière à 500.000 € par le CFCG, 7 rue Knoka B, 16 rue d'Alsace - 92419 PARIS - la Défense  
Membre de JUNIS

Après délibération, l'assemblée générale autorise pour l'installation d'une borne de recharge de véhicule électrique, sous réserve du respect des conditions suivantes :

- installation par une entreprise agréée et qualifiée,
- le coût de l'installation est à la charge exclusive de l'installateur,
- alimentation électrique depuis le compteur privatif,
- aucun raccordement électrique sur les réseaux des parties communes.

Cette résolution n'est pas votée

#### 17 POINT SUR LA POSE DE REPARTITEURS DE CHAUFFAGE

(Pas de vote)

Le Code de l'Energie impose aux copropriétés équipées d'un chauffage collectif d'installer un appareillage qui permet de quantifier la consommation propre à chaque appartement.

A noter que le législateur a prévu des exceptions.

Avant de contracter pour pose, maintenance, relevés, le SYNDIC doit présenter les résultats de son étude de rentabilité qui permet de vérifier si la Copropriété est tenue de faire effectuer les travaux d'individualisation des frais de chauffage. Il s'agit de comparer le coût des frais de chauffage par rapport aux travaux nécessités par l'individualisation des frais de chauffage.

Les modalités de calcul sont précisées dans l'Arrêté du 6 Septembre 2019.

Il faut :

- 1) étudier la nécessité selon les textes : consommation en KWH/ m<sup>2</sup> , faisabilité, rentabilité, etc.
- 2) faire part des pondérations de répartitions en fonction de la situation des lots (appartement défavorisé, orientation défavorable, particularité des pignons, etc.)
- 3) présenter la note d'information sur la consommation pour une décision claire : poursuite de l'étude de pose des répartiteurs de chauffage OU abandon de la recherche.

#### 18 DECISION A PRENDRE AFIN D'ASSIGNER LE COPROPRIETAIRE DU LOT 183 POUR UNE UTILISATION D'OCCUPATION NON CONFORME DE PARTIES COMMUNES (votée selon l'article 25 : MAJORITE ABSOLUE)

Le règlement de copropriété indique chapitre III article 6 « Les toitures, terrasses en tant qu'elles, forment couverture de l'immeuble, la jouissance du sol de chacune d'elles étant affectée au lot ouvrant sur elles ». La jouissance n'étant pas la propriété, son utilisation est extrêmement restrictive selon une jurisprudence abondante et constante.

Il s'agit ici de la terrasse jouxtant le lot 183, terrasse qui est visiblement couverte de constructions effectuées sur une partie commune sans autorisation d'une Assemblée Générale.

Après délibération, l'Assemblée Générale décide :

- d'assigner le copropriétaire du lot 183 (présumé VILLEGAS VARGAS) POUR UTILISATION D'OCCUPATION NON CONFORME DE PARTIES COMMUNES.
- mandate le Syndic pour l'exécution de la présente résolution en vue de la remise en état desdites Parties Communes.

29/57 Présents ou Représentés soit 1002/2004

Quorum "BOIP" et sont opposés à la décision de l'assemblée

# © AVOVENTES.FR



DREUX GESTION SAS au Capital de 100 000 € - RCS Nanterre B 315 804 114 Carte Professionnelle C05 9301 2016 000497 6 W  
Guarantit l'assurance de 4 500 000 € par la CEGIC - Tour Rigault 10, 16 rue Heube - 92011 PARIS - La Défense  
Membre de FINIS



795/2004 .....Voix 'POUR' (23)  
177/2004 .....Voix 'CONTRE' (5)  
30/2004 .....Voix 'ABSTENTION' (1)

Cette résolution n'est pas ADOPTÉE

Loi « S.R.U » du 13.12.2000 (2<sup>ème</sup> tour article 24)

L'Assemblée Générale constate que la décision n'a pas obtenu la majorité requise par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 mais, cette résolution ayant recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le Syndicat, il est décidé de procéder conformément au nouvel Article 25.1 de la loi, à un nouveau vote de cette résolution à la majorité de l'article 24 de ladite loi.

**18 (2nd) DECISION A PRENDRE AFIN D'ASSIGNER LE COPROPRIETAIRE DU LOT 183 POUR UNE UTILISATION D'OCCUPATION NON CONFORME DE PARTIES COMMUNES**  
(votée selon l'article 24 : MAJORITE SIMPLE)

Le règlement de copropriété indique chapitre III article 6 « Les toitures, terrasses en tant qu'elles, forment couverture de l'immeuble, la jouissance du sol de chacune d'elles étant affectée au lot ouvrant sur elles ». La jouissance n'étant pas la propriété, son utilisation est extrêmement restrictive selon une jurisprudence abondante et constante.

Il s'agit ici de la terrasse jouxtant le lot 183, terrasse qui est visiblement couverte de constructions effectuées sur une partie commune sans autorisation d'une Assemblée Générale.

Après délibération, l'Assemblée Générale décide :

- d'assigner le copropriétaire du lot 183 **POUR UTILISATION D'OCCUPATION NON CONFORME DE PARTIES COMMUNES.**
- mandate le Syndic pour l'exécution de la présente résolution en vue de la remise en état desdites Parties Communes.

29/57 Présents ou Représentés soit 1002/2004

©AVOVENTES.FR

Recapitulatif du vote

795/2004 .....Voix 'POUR' (23)  
177/2004 .....Voix 'CONTRE' (5)  
30/2004 .....Voix 'ABSTENTION' (1)

Cette résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE des voix des présents ou représentés

**19 DECISION A PRENDRE POUR ATTRIBUER AU CONSEIL SYNDICAL LES FACULTES NOUVELLES PREVUES A L'ARTICLE 21/1 DE LA LOI SELON LE PARAGRAPHE «a» DE L'ARTICLE 25**

(votée selon l'article 25 : MAJORITE ABSOLUE)

Antérieurement au 1er juin 2021, le Conseil Syndical ne pouvait agir que selon le rôle défini à l'article 21. Au-delà, le Conseil Syndical ne pouvait agir que sur une décision votée en Assemblée Générale. Il en résultait une inaction qui pouvait durer un an.

L'article 21-1 permet au Conseil Syndical de se saisir de ce qui est voté en AG à l'article 24, qu'il est judicieux de limiter au paragraphe « a ».

Après délibération, l'Assemblée générale décide d'octroyer au Conseil syndical les nouvelles facultés nouvelles prévues à l'article 21/1 de la loi selon le paragraphe « a » de l'article 24.

29/57 Présents ou Représentés soit 1002/2004

©AVOVENTES.FR



AVOVENTES.FR - 100 rue de Valenciennes - 75013 Paris Cedex 13 - Téléphone : 01 43 20 11 14 - Courriel : [avoventes@avoventes.fr](mailto:avoventes@avoventes.fr)  
Gérant : Financière 4.501.000 € par la CEGC, Tour Kosjka B, 16 rue Hoche - 92519 PARIS - La Défense  
Membre de FIDUS

91/2004 ..... Voix 'CONTRE' (3)  
0/2004 ..... Voix 'ABSTENTION' (0)

Cette résolution n'est pas ADOPTÉE

Loi « S.R.U » du 13.12.2000 (2<sup>ème</sup> tour article 24)

L'Assemblée Générale constate que la décision n'a pas obtenu la majorité requise par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 mais, cette résolution ayant recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le Syndicat, il est décidé de procéder conformément au nouvel Article 25.1 de la loi, à un nouveau vote de cette résolution à la majorité de l'article 24 de ladite loi.

**19 (2nd) DECISION A PRENDRE POUR ATTRIBUER AU CONSEIL SYNDICAL LES FACULTES NOUVELLES PREVUES A L'ARTICLE 21/1 DE LA LOI SELON LE PARAGRAPHE «a» DE L'ARTICLE 25**

(votée selon l'article 25 : MAJORITE ABSOLUE)

Antérieurement au 1er juin 2021, le Conseil Syndical ne pouvait agir que selon le rôle défini à l'article 21.

Au-delà, le Conseil Syndical ne pouvait agir que sur une décision votée en Assemblée Générale.

Il en résultait une inaction qui pouvait durer un an.

L'article 21-1 permet au Conseil Syndical de se saisir de ce qui est voté en AG à l'article 24, qu'il est judicieux de limiter au paragraphe « a ».

Après délibération, l'Assemblée générale décide d'octroyer au Conseil syndical les nouvelles facultés nouvelles prévues à l'article 21/1 de la loi selon le paragraphe « a » de l'article 24.

29/57 Présents ou Représentés soit 1002/2004

à la décision de l'Assemblée

Recapitulatif des voix

911/2004 ..... Voix 'POUR' (26)  
91/2004 ..... Voix 'CONTRE' (3)  
0/2004 ..... Voix 'ABSTENTION' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE des voix des présents ou représentés

**20 DECISION A PRENDRE SUR LE BUDGET ALLOUE AU CONSEIL SYNDICAL DANS LE CADRE DE LA RESOLUTION 19**

(votée selon l'article 24 : MAJORITE SIMPLE)

Il est convenu d'allouer au CS une somme correspondant à 1,52 pour cent du budget voté, soit 3 500 euros HT.

Après délibération, et après avoir pris connaissance de la résolution, l'assemblée générale décide :

- allouer une somme d'allouer au CS une somme correspondant à 1,52 pour cent du budget voté, soit 3 500 euros HT.

29/57 Présents ou Représentés soit 1002/2004

à la décision de l'Assemblée



971/2004 ..... Voix 'POUR' (28)  
31/2004 ..... Voix 'CONTRE' (1)  
0/2004 ..... Voix 'ABSTENTION' (0)

Cette résolution n'est pas ADOPTÉE

Loi « S.R.U » du 13.12.2000 (2<sup>ème</sup> tour article 24)

L'Assemblée Générale constate que la décision n'a pas obtenu la majorité requise par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 mais, cette résolution ayant recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le Syndicat, il est décidé de procéder conformément au nouvel Article 25.1 de la loi, à un nouveau vote de cette résolution à la majorité de l'article 24 de ladite loi.

**20 (2nd) DECISION A PRENDRE SUR LE BUDGET ALLOUE AU CONSEIL SYNDICAL DANS LE CADRE DE LA RESOLUTION 18**

(votée selon l'article 24 : MAJORITE SIMPLE)

Il est convenu d'allouer au CS une somme correspondant à 1,52 pour cent du budget voté, soit 3 500 euros HT.

Après délibération, et après avoir pris connaissance de la résolution, l'assemblée générale décide :

- allouer une somme d'allouer au CS une somme correspondant à 1,52 pour cent du budget voté, soit 3 500 euros HT.

29/57 Présents ou Représentés soit 1002/2004

0/2004 "CONTRE" sont opposés à la décision de l'assemblée

**Récapitulatif du vote**

971/2004 ..... Voix 'POUR' (28)  
31/2004 ..... Voix 'CONTRE' (1)  
0/2004 ..... Voix 'ABSTENTION' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE des voix des présents ou représentés

**21 21 DECISION A PRENDRE SUR L'ETABLISSEMENT D'UNE MOYENNE DE CONSOMMATION POUR LES COMPTEURS DEFECTUEUX**

(votée selon l'article 24 : MAJORITE SIMPLE)

Au second semestre 2022, 10 compteurs à eau n'ont pas ou ont mal fonctionné (en sus des appartements sans compteurs dont le débit a été acté en Assemblée Générale antérieure).

En l'absence d'une disposition inscrite dans la loi ou le décret, il est proposé de facturer à ces lots le semestre 1 de l'année 2022 multiplié par 2 pour couvrir l'année 2022.

Un compteur à eau a fait marche arrière ! il est proposé de lui compter la moyenne des compteurs à eau ayant affiché des débits positifs.

Pour les compteurs à eau défectueux les années suivantes, il sera compté la moyenne des consommations des compteurs à eau, ayant correctement fonctionné.

Après délibération, l'Assemblée générale décide d'opter pour les modes de calcul précédemment cités.

29/57 Présents ou Représentés soit 1002/2004

**Récapitulatif du vote**

1002/2004 ..... Voix 'POUR' (29)  
0/2004 ..... Voix 'CONTRE' (0)



DREUX GESTION SAS au Capital de 100 000 Euros - R.S.N°1200014 - 11, rue de la Chapelle - 75018 PARIS  
Garantie Financière 4,500,000 € par la CEGG, 16, rue Poche - 92910 PARIS - 31 26 79 955  
Membre de l'IFEL

**Cette résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITÉ des présents ou représentés.**

## 22 POINTS DIVERS

### A - POINT SUR LES PROCEDURES

### B - POINT SUR LES IMPAYES

### C - STATIONNEMENT DES VEHICULES DANS LA RESIDENCE (RAPPEL)

Il est rappelé que le stationnement de véhicules dans la Résidence est une tolérance, non incluse au Règlement de Copropriété, et non un droit puisque, initialement, il n'y avait que les box prévus pour stationner, et quelques places dans les rues intérieures.

Le total est d'environ 55 emplacements, box y compris, pour 66 appartements.

Le bon sens montre qu'il n'est pas possible de continuer à accumuler des véhicules comme un droit. Il est aussi rappelé que les badges ont été distribués à raison de 1 unité par box et 1 unité par appartement le nécessitant. Ces badges sont nominatifs et ne doivent être ni loués ni prêtés. Le remplacement (payant) d'un badge défectueux ne se fait que sur remise de l'ancien. Les badges détenus en surnombre seront invalidés.

Il y a structurellement un déficit de 11 places de stationnement ; quand un habitant de la Résidence se permet de garer 2 véhicules, il augmente égoïstement ce déficit, et peut ainsi priver un ayant-droit de la possibilité de stationner.

Il est aussi rappelé qu'il n'est pas prévu d'avoir des activités commerciales et industrielles dans la Résidence et donc qu'il n'est ainsi pas possible d'y stationner des véhicules professionnels.

Toutes ces dispositions sont simplement dans l'intérêt des copropriétaires de bonne volonté.

### D - ENCOMBRANTS

De « sans-gêne » copropriétaires s'autorisent à déposer toutes sortes de déchets là où sont prévus la dépose et la collecte des encombrants par les services de la Mairie.

#### Rappel pour tous.

PM : Il existe des déchetteries très accessibles et gratuites pour les habitants, la collecte des « encombrants » étant une forme de dépannage.

La collecte des encombrants a lieu le LUNDI, MERCREDI et VENDREDI chaque semaine. Déposez les encombrants le jour même avant 10 heures. Vous ne devez pas dépasser 2m<sup>3</sup> et ne pas gêner le passage des piétons.

Les irrespectueux risquent une amende de 150 à 1.500 euros pour le dépôt d'encombrants non conformes ou hors dates autorisées.

L'assemblée demande au syndic de rédiger, avec l'aide du conseil syndical, une note à afficher dans les halls des 3 immeubles concernant l'utilisation des emplacements de parking et le stationnement des véhicules.

Le syndic rappelle aux copropriétaires qu'il est formellement interdit, notamment pour des raisons de sécurité, de boucher ou d'obstruer de quelque façon que cela soit les conduits de ventilation et ou de cheminées.

**Plus rien n'étant à l'ordre du jour, et plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 20h51.**

PRESIDENT

SCRUTATEURS

SECRETARE



DREUX GESTION SAS au Capital de 100.000 Euros - RCS Nanterre B 41 90 774 - 1 rue Pauline - 92010 PARIS Cedex 16  
Garantie Univox et 4 ans d'imm. par la GRCG - 1 rue Karnaï B, 92010 PARIS Cedex 16  
Associations PLURIA

# © AVOVENTES.FR

**IMPORTANT :** Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine d'échéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois, à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic (Loi n°85-1470 du 31 décembre 1985), dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'Assemblée Générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa. (Art.42 alinéa 2 de la loi du 10.07.65 complété par le décret du 01.01.86).



DREUX GESTION SAS au Capital de 100 000 € - RCS Nanterre B 411 800 414 Carte Professionnelle CPE 9201 2016 040 997 644  
Gérance Financière 4 500 000 € par la CEGC - 5 rue Kopke B, 15 rue Henrie - 92019 PARIS 16<sup>e</sup> Défense  
Membre de PINKS





## DREUX GESTION SAS

Adhésion au Bim-Syndic de Copropriété Gérance-AFUL-ASL-Transactions  
96, quai du Maréchal Joffre - CS 50056 92415  
Courbevoie cedex  
Téléphone : 01 41 88 99 55  
[www.dreux-gestion.fr](http://www.dreux-gestion.fr)  
Réception sur rendez-vous



N° Immeuble : 4002

Puteaux, le 18 avril 2024

### PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

Les membres du Syndicat des Copropriétaires de la Résidence :

**RESIDENCE GALLIENI  
12 A 16 R. DELARIVIERE LEFOULLON  
92800 PUTEAUX**

se sont réunis en Assemblée Générale ORDINAIRE, le Jeudi 18 Avril 2024 à 18h00,

**Foyer Planchât  
Salle Prevost  
18 rue des Pavillons  
92800 PUTEAUX**

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui s'étaient fait représenter.

Le Président de séance constate d'après la feuille de présence tenue à l'entrée de la salle de réunion, et qu'il certifie exact, que :



DREUX GESTION SAS au Capital de 120 000 Euros - RCS Nanterre B 111 204 114 Carte Professionnelle 02490012015000197 639  
Gérance Financière 4 500 000 € par la CHGC, Tour Kopka B, 16 rue Hoche  
Membre de l'UNIS

024917 PARIS - Et Défense  
  
Page 1 / 14

© AVOVENTES.FR

Soit 31 copropriétaires totalisant 1190 Voix du groupe de convocation  
GENERALES'

**RECAPITULATIF**

25 copropriétaires Présents ou Représentés totalisant 814 Voix  
31 copropriétaires Absents et Non Représentés totalisant 1190 Voix  
Soit 56 copropriétaires pour 2004 Voix

© AVOVENTES.FR

Le Président ouvre ensuite la séance en rappelant l'ordre du jour :

**1 ELECTION DU BUREAU (votée selon la Majorité de l'article 24)**

**1-1 Election du président**

L'assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme comme président de séance :

25/56 Présents ou Représentés soit 814/2004

**Récapitulatif du vote**

|          |                       |
|----------|-----------------------|
| 814/2004 | Voix 'POUR' (25)      |
| 0/2004   | Voix 'CONTRE' (0)     |
| 0/2004   | Voix 'ABSTENTION' (0) |

Cette résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITÉ des présents ou représentés.

**1-2 Election d'un scrutateur**

L'assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme comme scrutateur :

25/56 Présents ou Représentés soit 814/2004

**Récapitulatif du vote**

|          |                       |
|----------|-----------------------|
| 814/2004 | Voix 'POUR' (25)      |
| 0/2004   | Voix 'CONTRE' (0)     |
| 0/2004   | Voix 'ABSTENTION' (0) |

Cette résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITÉ des présents ou représentés.



DREUX-GESTION SAS au Capital de 100 000 Euros - RCS Nanterre B 311 801 114 - Carte Professionnelle CP 1101-01-1101-01  
Garantie Financière 4 500 000 € par la CEGC, Tour Kapia, B. 16 rue Helder, 92119 PARIS 16<sup>e</sup> District  
Membre de l'UNIS

*[Signature]*  
Page 2 / 14

1-3 Election du secrétaire  
L'assemblée Générale, après en avoir délibéré, homme comme secrétaire de séance :

Madame Nadia CAILLEUX

Soit 5 copropriétaires totalisant 16/2004 du groupe de copropriétaires  
GENERALES'

30/56 Présents ou Représentés soit 981/2004

| Récapitulatif du vote |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| 981/2004              | Voix 'POUR' (30)      |
| 0/2004                | Voix 'CONTRE' (0)     |
| 0/2004                | Voix 'ABSTENTION' (0) |

Cette résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITE des présents ou représentés.

2 RAPPORT DU CONSEIL SYNDICAL  
Rapport d'activité du conseil syndical.

3 EXAMENS & APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023  
(votée selon la Majorité de l'article 24)  
L'assemblée générale approuve les comptes de l'exercice comptable portant sur la période du 01/01/2023 au 31/12/2023 pour un montant de 185657,49 €

- Comparatif dépenses / budget arrêté au 31/12/2023,
- Relevé de charges copropriété pour la période du 01/01/2023 au 31/12/2023,
- Etat financier après répartition au 31/12/2023 ANNEXE 1,
- Compte de gestion générale de l'exercice clos réalisé (N) du 01/01/2023 au 31/12/2023 et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/01/2025 au 31/12/2025, ANNEXE 2
- Compte de gestion pour opération courante de l'exercice clos réalisé (N) du 01/01/2023 au 31/12/2023 et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/01/2025 au 31/12/2025, ANNEXE 3
- Compte de gestion pour travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles hors budget prévisionnel de l'exercice clos réalisé (N) du 01/01/2023 au 31/12/2023 ANNEXE 4,
- ANNEXE 5

LES COMPTES SONT APPROUVÉS A L'EXCEPTION DES HONORAIRES DU SYNDIC ET LA REPARTITION DES CHARGES D'EAU

32/56 Présents ou Représentés soit 1040/2004

20/2004 'CONTRE' et sont opposés à la décision de l'assemblée

de sont adoptées

| Récapitulatif du vote |                       |
|-----------------------|-----------------------|
| 806/2004              | Voix 'POUR' (26)      |
| 206/2004              | Voix 'CONTRE' (5)     |
| 28/2004               | Voix 'ABSTENTION' (1) |

Cette résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE des voix des présents ou représentés

Observation du scrutateur : le décompte des votes est mal rédigé mais le résultat final est celui souhaité par le CS



DREUX GESTION SAS au Capital de 100000 Euros - RCS Nanterre B 311 894144, 4ème Partenaire de la CS 2024-2026  
Garantie Financière 4,100 000 € par la C.F.G.C. - Tout Kiosque D, 16 rue Blanche - 92110 PARIS  
Membre de l'FNIS

Handwritten signature and stamp of the scrutateur.

**4 EXAMEN & APPROBATION DE LA REACTUALISATION DU BUDGET POUR L'EXERCICE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024 ET MODALITES DES APPELS DE FONDS (votée selon la Majorité de l'article 24)**

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale approuve la réactualisation du budget, pour l'exercice allant du 01/01/2024 au 31/12/2024, qui s'élève à 230000 €. Le budget sera appelé en quatre appels identiques, payables d'avance, avec une régularisation en fin d'année.

32/56 Présents ou Représentés soit 1040/2004

926/2004 .....Voix 'POUR' (28)  
86/2004 .....Voix 'CONTRE' (3)  
28/2004 .....Voix 'ABSTENTION' (1)

Cette résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE des voix des présents ou représentés

**5 EXAMEN & APPROBATION DU PRE BUDGET POUR L'EXERCICE 01/01/2025 AU 31/12/2025 ET MODALITES DES APPELS DE FONDS (votée selon la Majorité de l'article 24)**

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale approuve le pré-budget, pour l'exercice allant du 01/01/2025 au 31/12/2025, qui s'élève à 230 000€. Le budget sera appelé en quatre appels identiques, payables d'avance, avec une régularisation en fin d'année.

32/56 Présents ou Représentés soit 1040/2004

Récapitulatif du vote  
1040/2004 .....Voix 'POUR' (32)  
0/2004 .....Voix 'CONTRE' (0)  
0/2004 .....Voix 'ABSTENTION' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITE des présents ou représentés.

**6 QUITUS AU SYNDIC SUR SA GESTION (votée selon la Majorité de l'article 24)**

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale NE DONNE PAS quitus au Syndic sur sa gestion pendant l'exercice allant du 1<sup>er</sup> janvier 2023 au 31 décembre 2023.

32/56 Présents ou Représentés soit 1040/2004

"assemblée  
recapitulatif du vote  
1004/2004 .....Voix 'POUR' (30)  
36/2004 .....Voix 'CONTRE' (2)  
0/2004 .....Voix 'ABSTENTION' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE des voix des présents ou représentés

**7 RENOUELEMENT DU MANDAT DE DREUX GESTION SAS - FIXATION DES HONORAIRES (votée selon la Majorité de l'article 25)**

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale renouvelle le mandat de syndic à DREUX GESTION SAS pour un an jusqu'à la prochaine Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2024 soit au plus tard le 30 juin 2025, et fixe le montant de ses honoraires à 16000 € TTC, au titre de la gestion courante conformément au contrat de syndic joint à la convocation, fixant également les prestations individuelles (frais de relance, mise en demeure, reproduction de règlement de copropriété, mutation et questionnaire de notaire, frais de procédure), imputables à chaque copropriétaire.

32/56 Présents ou Représentés soit 1040/2004



DREUX GESTION SAS au Capital de 100 000 Euros - RCS Nanterre B 511 800 114 Code Professionnel 744001 3018 (ex 4408 99)  
Garantie Financière 4 500 000 € par la CEGC, Tour Super 15, 40 rue Hérode - 92519 PARIS 15<sup>e</sup> District  
Nombre de FONDS

11/11/2024  
11/11/2024

Ont voté 'CONTRE' et sont opposés à la décision de l'Assemblée

Récapitulatif du vote

67/2004 .....Voix 'POUR' (3)  
973/2004 .....Voix 'CONTRE' (29)  
0/2004 .....Voix 'ABSTENTION' (0)

Cette résolution n'est pas ADOPTÉE

Loi « S.R.U » du 13.12.2000 (2<sup>ème</sup> tour article 24)

L'Assemblée Générale constate que la décision n'a pas obtenu la majorité requise par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 mais, cette résolution ayant recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le Syndicat, il est décidé de procéder conformément au nouvel Article 25.1 de la loi, à un nouveau vote de cette résolution à la majorité de l'article 24 de ladite loi.

**7 (2nd) RENOUELEMENT DU MANDAT DE DREUX GESTION SAS - FIXATION DES HONORAIRES**  
(votée selon la Majorité de l'article 24)

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale renouvelle le mandat de syndic à DREUX GESTION SAS pour un an jusqu'à la prochaine Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2024 soit au plus tard le 30 juin 2025, et fixe le montant de ses honoraires à 16000 € TTC, au titre de la gestion courante conformément au contrat de syndic joint à la convocation, fixant également les prestations individuelles (frais de relance, mise en demeure, reproduction de règlement de copropriété, mutation et questionnaire de notaire, frais de procédure), imputables à chaque copropriétaire.

32/56 Présents ou Représentés soit 1040/2004

Récapitulatif du vote

67/2004 .....Voix 'POUR' (3)  
973/2004 .....Voix 'CONTRE' (29)  
0/2004 .....Voix 'ABSTENTION' (0)

Cette résolution est REJETEE à la MAJORITE des voix des présents ou représentés

**8 A LA DEMANDE DE CANDIDATURE DE AVENTIN EN QUALITE DE SYNDIC - FIXATION DES HONORAIRES (selon proposition jointe)**  
(votée selon l'article 25 : MAJORITE ABSOLUE)

En cas de non renouvellement de DREUX GESTION SAS, et après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale désigne AVENTIN pour un an jusqu'à la prochaine Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de l'exercice 2024 soit au plus tard le 30 juin 2025, et fixe le montant de ses honoraires à 16600 € TTC, au titre de la gestion courante conformément au contrat de syndic joint à la convocation, fixant également les prestations individuelles (frais de relance, mise en demeure, reproduction de règlement de copropriété, mutation et questionnaire de notaire, frais de procédure), imputables à chaque copropriétaire.

32/56 Présents ou Représentés soit 1040/2004

Ont voté 'CONTRE' et sont opposés à la décision de l'Assemblée

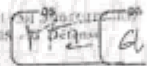
Récapitulatif du vote

1032/2004 .....Voix 'POUR' (31)  
8/2004 .....Voix 'CONTRE' (1)  
0/2004 .....Voix 'ABSTENTION' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE



DREUX GESTION SAS au Capital de 100.000 Euros, RCS Nanterre B 111 400 114. Cette Poste est rattachée à la  
Gérance Financière 4-5-6-7 par la CEGC, Tour Kappa B, 18 rue Hoche, 92019 PARIS  
Membres de l'UNIS



**9 ELECTION DU CONSEIL SYNDICAL (votée selon la Majorité de l'article 25)**

**9/A Election d'un membre du conseil syndical**  
L'assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme comme membre du conseil syndical :

Ce mandat prendra fin ou sera renouvelé lors de la prochaine Assemblée Générale.  
32/56 Présents ou Représentés soit 1040/2004

|                              |                       |
|------------------------------|-----------------------|
| <b>Récapitulatif du vote</b> |                       |
| 1040/2004 .....              | Voix 'POUR' (32)      |
| 0/2004 .....                 | Voix 'CONTRE' (0)     |
| 0/2004 .....                 | Voix 'ABSTENTION' (0) |

**Cette résolution est ADOPTÉE**

**9/B Election d'un membre du conseil syndical**  
L'assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme comme membre du conseil syndical :

Ce mandat prendra fin ou sera renouvelé lors de la prochaine Assemblée Générale.  
32/56 Présents ou Représentés soit 1040/2004

|                              |                       |
|------------------------------|-----------------------|
| <b>Récapitulatif du vote</b> |                       |
| 1040/2004 .....              | Voix 'POUR' (32)      |
| 0/2004 .....                 | Voix 'CONTRE' (0)     |
| 0/2004 .....                 | Voix 'ABSTENTION' (0) |

**Cette résolution est ADOPTÉE**

**9/C Election d'un membre du conseil syndical**  
L'assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme comme membre du conseil syndical :

Ce mandat prendra fin ou sera renouvelé lors de la prochaine Assemblée Générale.  
32/56 Présents ou Représentés soit 1040/2004

|                              |                       |
|------------------------------|-----------------------|
| <b>Récapitulatif du vote</b> |                       |
| 1040/2004 .....              | Voix 'POUR' (32)      |
| 0/2004 .....                 | Voix 'CONTRE' (0)     |
| 0/2004 .....                 | Voix 'ABSTENTION' (0) |

**Cette résolution est ADOPTÉE**

**9/D Election d'un membre du conseil syndical**  
L'assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme comme membre du conseil syndical :

Ce mandat prendra fin ou sera renouvelé lors de la prochaine Assemblée Générale.  
32/56 Présents ou Représentés soit 1040/2004

|                              |                       |
|------------------------------|-----------------------|
| <b>Récapitulatif du vote</b> |                       |
| 1040/2004 .....              | Voix 'POUR' (32)      |
| 0/2004 .....                 | Voix 'CONTRE' (0)     |
| 0/2004 .....                 | Voix 'ABSTENTION' (0) |

**Cette résolution est ADOPTÉE**



**DREUX GESTION SAS** au Capital de 100.000 Euros - RCS Nanterre B 311 839 114 Case Postale 1000010 C 75012 Paris Cedex 12  
Garantie Financière 4.500.000 € par la CBGC, Tour Kelpis II, 10 rue Miché 92419 Paris Cedex 16  
Membre de l'UNIS

05  
01 20 00 00 00  
la Dubois  
*[Signature]*  
Page 6 / 14

9/E Election d'un membre du conseil syndica  
L'assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme comme membre du conseil syndical :

Ce mandat prendra fin ou sera renouvelé lors de la prochaine Assemblée Générale.

32/56 Présents ou Représentés soit 1040/2004

Récapitulatif du vote

1040/2004 .....Voix 'POUR' (32)  
0/2004 .....Voix 'CONTRE' (0)  
0/2004 .....Voix 'ABSTENTION' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE

9/F Election d'un membre du conseil synd  
L'assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme comme membre du conseil syndical :

Ce mandat prendra fin ou sera renouvelé lors de la prochaine Assemblée Générale.

32/56 Présents ou Représentés soit 1040/2004

Récapitulatif du vote

1040/2004 .....Voix 'POUR' (32)  
0/2004 .....Voix 'CONTRE' (0)  
0/2004 .....Voix 'ABSTENTION' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE

9/G Election d'un membre du conseil syndica  
L'assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme comme membre du conseil syndical :

Ce mandat prendra fin ou sera renouvelé lors de la prochaine Assemblée Générale.

32/56 Présents ou Représentés soit 1040/2004

Récapitulatif du vote

1040/2004 .....Voix 'POUR' (32)  
0/2004 .....Voix 'CONTRE' (0)  
0/2004 .....Voix 'ABSTENTION' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE

10 MANDAT AU PRESIDENT DE SEANCE POUR SIGNER LE CONTRAT DE SYNDIC (votée selon la Majorité de l'article 25)  
Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale donne son accord au Président de séance pour signer le contrat de Syndic.

32/56 Présents ou Représentés soit 1040/2004

Récapitulatif du vote

1040/2004 .....Voix 'POUR' (32)  
0/2004 .....Voix 'CONTRE' (0)  
0/2004 .....Voix 'ABSTENTION' (0)

Cette résolution est ADOPTÉE



DREUX GESTION SAS au Capital de 100 000 Euros - RCS Nanterre B 311 816 134 Carte Professionnelle CP 05 011 201 96X 0007 A 19  
Garantie Financière 4 500 000 €, par la CEGC - Tour Kepler 3, 15 rue Hoche - 92210 PARIS - la Défense  
Membre de l'UNIS

Handwritten signature and stamp with date 09/09/09 and number 67.

**11 MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DESQUELS LA CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL EST OBLIGATOIRE (votée selon la Majorité de l'article 25)**  
Après en avoir délibéré et conformément à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale des copropriétaires décide de fixer à 3000 € HT le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est obligatoire par le Syndic.

32/56 Présents ou Représentés soit 1040/2004

**Récapitulatif du vote**

|           |                       |
|-----------|-----------------------|
| 1040/2004 | Voix 'POUR' (32)      |
| 0/2004    | Voix 'CONTRE' (0)     |
| 0/2004    | Voix 'ABSTENTION' (0) |

Cette résolution est ADOPTÉE

**12 MONTANTS DES MARCHES ET CONTRATS AU DELA DUQUEL UNE MISE EN CONCURRENCE EST OBLIGATOIRE (votée selon la Majorité de l'article 25)**  
Après en avoir délibéré et conformément à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, modifié par l'article 81-4 de la loi SRU du 13 décembre 2000, l'Assemblée Générale des Copropriétaires décide de fixer à 3000 € HT le montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence des entreprises ou prestataires est rendue obligatoire pour le Syndic.

32/56 Présents ou Représentés soit 1040/2004

**Récapitulatif du vote**

|           |                       |
|-----------|-----------------------|
| 1040/2004 | Voix 'POUR' (32)      |
| 0/2004    | Voix 'CONTRE' (0)     |
| 0/2004    | Voix 'ABSTENTION' (0) |

Cette résolution est ADOPTÉE

**13 DECISION A PRENDRE SUR LE MONTANT DU FONDS TRAVAUX (votée selon la Majorité de l'article 25)**

Après en avoir délibéré, et conformément aux dispositions de la loi ALUR du 24 mars 2014, l'assemblée générale décide de fixer à 11500 € (minimum de 5% du budget annuel) le montant du fonds de travaux obligatoire en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipements commun non encore décidés par l'assemblée générale.

Les fonds seront appelés par quart au même temps que les appels trimestriels.

Les fonds seront déposés sur un compte spécialement affecté à cet usage, ouvert au nom du syndicat et producteur d'intérêts.

Ce fonds, restant attaché au lot, ne sera pas restitué au copropriétaire en cas de vente.

32/56 Présents ou Représentés soit 1040/2004

**Récapitulatif du vote**

|           |                       |
|-----------|-----------------------|
| 1040/2004 | Voix 'POUR' (32)      |
| 0/2004    | Voix 'CONTRE' (0)     |
| 0/2004    | Voix 'ABSTENTION' (0) |

Cette résolution est ADOPTÉE

**14 POINT SUR LE RECOURVEMENT DES CHARGES**

Point de DREUX GESTION sur le recouvrement des charges

L'assemblée prend acte des informations données par le syndic

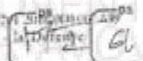
**15 DECISION A PRENDRE SUR LA SAISIE IMMOBILIERE DES LOTS N°194 ET 282 APPARTENANT** (votée selon la Majorité de l'article 24)

(votée selon l'article 24 : MAJORITE SIMPLE)

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance de l'état des procédures judiciaires en recouvrement à l'encontre de .....  
copropriétaires des lots "194 et 282", redevables à l'égard du syndicat de copropriété de la somme de 6186,62 € arrêtée au 29/02/2024.



DREUX GESTION SAS au Capital de 100,000 Euros - RCS Nanterre 331 490147 - 1 rue Frédéric-mitterrand CP 24  
Gare de Bois-la-Colonne A 900,000 € par la GEGG, Tour Super IX, 16 rue Huchet - 92419 PARIS  
Membre de PLMS



Décide de faire vendre lesdits biens aux enchères publiques par le ministère d'un avocat choisi par le cabinet Aventin en accord avec le conseil syndical.  
 la mise à prix est fixée à 50000 € et donne tout pouvoir au Syndic pour l'exécution de la présente résolution.  
 L'assemblée générale prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, la copropriété pourra être déclarée adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix.  
 Au cas où la copropriété se trouverait adjudicataire d'office, l'assemblée générale donne mandat au syndic pour procéder à deux appels de fonds nécessaires au paiement du prix augmenté des frais et honoraires, décide de mettre lesdits biens en vente et donne mandat au syndic pour rechercher un acquéreur au prix de (à fixer ultérieurement). L'assemblée générale fixe les honoraires du syndic pour cette recherche d'un acquéreur à 3 % TTC du prix de vente, à condition que le syndicat de copropriété soit remboursé intégralement du montant de la créance, des frais judiciaires et des frais annexes.  
 Toutefois le choix de l'avocat est laissé au syndic avec l'accord du conseil syndic

32/56 Présents ou Représentés soit 1040/2004  
**Se sont 'ABSTENUS'**

**Récapitulatif du vote**

|           |                            |
|-----------|----------------------------|
| 1005/2004 | .....Voix 'POUR' (31)      |
| 0/2004    | .....Voix 'CONTRE' (0)     |
| 35/2004   | .....Voix 'ABSTENTION' (1) |

Cette résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE des voix des présents ou représentés

**16 DECISION A PRENDRE SUR LA SAISIE IMMOBILIERE DES LOTS N°189 ET 283 APPARTENANT (vote selon la Majorité de l'article 24)**

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance de l'état des procédures judiciaires en recouvrement à l'encontre de copropriétaires des lots "189 et 283", redevables à l'égard du syndicat de copropriété de la somme de 17 € arrêtée au 29/02/2024.  
 Décide de faire vendre lesdits biens aux enchères publiques par le ministère d'un avocat choisi par le cabinet Aventin en accord avec le conseil syndical.  
 la mise à prix est fixée à 50000 € et donne tout pouvoir au Syndic pour l'exécution de la présente résolution.  
 L'assemblée générale prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, la copropriété pourra être déclarée adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix.  
 Au cas où la copropriété se trouverait adjudicataire d'office, l'assemblée générale donne mandat au syndic pour procéder à deux appels de fonds nécessaires au paiement du prix augmenté des frais et honoraires, décide de mettre lesdits biens en vente et donne mandat au syndic pour rechercher un acquéreur au prix de (à fixer ultérieurement). L'assemblée générale fixe les honoraires du syndic pour cette recherche d'un acquéreur à 3 % TTC du prix de vente, à condition que le syndicat de copropriété soit remboursé intégralement du montant de la créance, des frais judiciaires et des frais annexes.

32/56 Présents ou Représentés soit 1040/2004

**Récapitulatif du vote**

|           |                            |
|-----------|----------------------------|
| 1040/2004 | .....Voix 'POUR' (32)      |
| 0/2004    | .....Voix 'CONTRE' (0)     |
| 0/2004    | .....Voix 'ABSTENTION' (0) |

Cette résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITE des présents ou représentés.

**17 DECISION A PRENDRE SUR LA SAISIE IMMOBILIERE DES LOTS N°218 ET 307 APPARTENANT (vote selon la Majorité de l'article 24)**

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance de l'état des procédures judiciaires en recouvrement à l'encontre de copropriétaires des lots "218 et 307", redevables à l'égard du syndicat de copropriété de la somme de 9205.23 € arrêtée au 29/02/2024.  
 Décide de faire vendre lesdits biens aux enchères publiques par le ministère d'un avocat choisi par le cabinet Aventin en accord avec le conseil syndical.

la mise à prix est fixée à 50000 € et donne tout pouvoir au Syndic pour l'exécution de la présente résolution.



DREUX GESTION SAS au Capital de 100 000 € - RCS Nanterre B 311 902 144 - Code de Commerce 310 100 144  
 Garantie Financière - 100% de la part de DREUX - Four Kappa D - 16 rue Hénoc - 92111 PUTEAUX  
 Membres de l'UNIS

L'assemblée générale prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, la copropriété pourra être déclarée adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix.

Au cas où la copropriété se trouverait adjudicataire d'office, l'assemblée générale donne mandat au syndic pour procéder à deux appels de fonds nécessaires au paiement du prix augmenté des frais et honoraires, décide de mettre lesdits biens en vente et donne mandat au syndic pour rechercher un acquéreur au prix de (à fixer ultérieurement). L'assemblée générale fixe les honoraires du syndic pour cette recherche d'un acquéreur à 3 % TTC du prix de vente, à condition que le syndic de copropriété soit remboursé intégralement du montant de la créance, des frais judiciaires et des frais annexes. le choix de l'avocat est laissé au syndic avec l'accord du conseil syndical

32/56 Présents ou Représentés soit 1040/2004

Ont voté 'CONTRE' et sont opposés à la décision de l'assemblée

Se sont 'ABSTENUS'

Récapitulatif du vote

|          |                       |
|----------|-----------------------|
| 973/2004 | Voix 'POUR' (30)      |
| 31/2004  | Voix 'CONTRE' (1)     |
| 36/2004  | Voix 'ABSTENTION' (1) |

Cette résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE des voix des présents ou représentés

#### 18 DECISION A PRENDRE SUR LES TRAVAUX DE REPRISE DE MACONNERIE (selon devis CORDIBAT)

L'assemblée donne mandat au conseil syndical pour étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour des prestations identiques dans la limite d'un budget maximum de 33 000 € TTC et autorise le syndic à passer commande en conséquence.

L'assemblée générale prend acte que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable s'élèvent à 4% H.T. du montant des travaux HT soit la somme de 1 440,00 € TTC.

L'assemblée décide que ces travaux seront appelés pour 100% le 01/07/2024 en CHARGES COMMUNES GENERALES

L'assemblée décide de financer les travaux par l'intermédiaire du fonds travaux loi ALUR pour 100% le 01/07/2024.

32/56 Présents ou Représentés soit 1040/2004

Récapitulatif du vote

|           |                       |
|-----------|-----------------------|
| 1040/2004 | Voix 'POUR' (32)      |
| 0/2004    | Voix 'CONTRE' (0)     |
| 0/2004    | Voix 'ABSTENTION' (0) |

Cette résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITE des présents ou représentés.

#### 19 DECISION A PRENDRE SUR LA MISE EN PLACE D'UN PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX (PPPT selon proposition de EBA et EXPERENERGIES)

Après délibération, l'assemblée générale décide que le Conseil syndical et le syndic présenterait un nouveau projet lors de la prochaine assemblée générale 2025.

32/56 Présents ou Représentés soit 1040/2004

Ont voté 'POUR' et sont opposés à la décision de l'assemblée

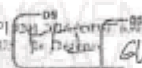
Récapitulatif du vote

|           |                       |
|-----------|-----------------------|
| 36/2004   | Voix 'POUR' (2)       |
| 1004/2004 | Voix 'CONTRE' (30)    |
| 0/2004    | Voix 'ABSTENTION' (0) |

Cette résolution est REJETÉE à la MAJORITE des voix des présents ou représentés



DREUX GESTION SAS au capital de 100 000 Euros - RCS Nanterre B 311 300 124 Carte Préf. n° 00000000000000000000000000000000  
Généraliste, Filiale n° 0 509 000 0 0 par la CEGC, Tour Kugel B, 16 rue Hoche - 92919 PARIS  
Membre de UNIS



**20 DECISION A PRENDRE SUR L'INDIVIDUALISATION DES FRAIS DE CHAUFFAGE (selon proposition TEHEM)**  
**(votée selon l'article 24 : MAJORITE SIMPLE)**

Après délibération, et après avoir pris connaissance des propositions, l'assemblée générale décide :

- d'effectuer les travaux d'installation de répartiteurs de frais de chauffage tels que proposés par l'entreprise
- .....
- souscription d'un contrat de location-entretien d'une durée de 8 ans
- approuve leur coût pour un montant annuel de 2130 € TTC,
- fixe la date d'exécution de ces travaux à septembre 2024,
- décide que les fonds correspondants seront appelés, conformément au règlement de copropriété et à la loi du 10 juillet 1965, sur la base des tantièmes chauffage,
- mandate le Syndic pour l'exécution de la présente résolution.

32/56 Présents ou Représentés soit 1040/2004

Ont voté 'CONTRE' et sont opposés à la décision de l'assemblée

**Récapitulatif du vote**

|           |                            |
|-----------|----------------------------|
| 36/2004   | .....Voix 'POUR' (2)       |
| 1004/2004 | .....Voix 'CONTRE' (30)    |
| 0/2004    | .....Voix 'ABSTENTION' (0) |

Cette résolution est REJETEE à la MAJORITE des voix des présents ou représentés

**21 POINT SUR LE DOSSIER EMPLOYE IMMEUBLE**

Point du syndic sur le dossier.

L'homme de ménage prendra sa retraite au 30 septembre 2024

Une entreprise sera mandatée en attendant la décision du syndic sur le choix futur employé ou entreprise

**22 DECISION A PRENDRE SUR LA DEMANDE DE RACCORDEMENT D'UNE BORNE DE RECHARGE DE VEHICULE ELECTRIQUE (selon proposition BORNEVO)**  
**(votée selon l'article 24 : MAJORITE SIMPLE)**

Après délibération, l'assemblée générale décide :

- d'autoriser ..... à poser une borne de recharge électrique selon proposition BORNEVO,
- cette borne est raccordée sur le réseau électrique des parties communes.

32/56 Présents ou Représentés soit 1040/2004

**Récapitulatif du vote**

|           |                            |
|-----------|----------------------------|
| 1040/2004 | .....Voix 'POUR' (32)      |
| 0/2004    | .....Voix 'CONTRE' (0)     |
| 0/2004    | .....Voix 'ABSTENTION' (0) |

Cette résolution est ADOPTEE à l'UNANIMITE des présents ou représentés.

**23 DECISION A PRENDRE POUR ATTRIBUER AU CONSEIL SYNDICAL LES FACULTES NOUVELLES PREVUES A L'ARTICLE 21/1 DE LA LOI SELON LE PARAGRAPHE « a » DE L'ARTICLE 25**  
**(votée selon l'article 24 : MAJORITE SIMPLE)**

Antérieurement au 1er juin 2021, le Conseil Syndical ne pouvait agir que selon le rôle défini à l'article 21.

Au-delà, le Conseil Syndical ne pouvait agir que sur une décision votée en Assemblée Générale.

Il en résultait une inaction qui pouvait durer un an.

L'article 21-1 permet au Conseil Syndical de se saisir de ce qui est voté en AG à l'article 24, qu'il est judiciaire de limiter au paragraphe « a ».

Après délibération, l'Assemblée générale décide d'octroyer au Conseil syndical les nouvelles facultés nouvelles prévues à l'article 21/1 de la loi selon le paragraphe « a » de l'article 24.

32/56 Présents ou Représentés soit 1040/2004

Ont voté 'CONTRE' et sont opposés à la décision de l'assemblée



DREUX GESTION SAS au Capital de 100 000 € (snc) - RCS Nanterre B 111 800 114 Case Prénommée 109120016 (01/01/2016)  
 Gérance Financière 4 500 000 € par la CEGC - 10 rue Kopke B. 16 rue Hoche - 92019 PARIS Cedex 16  
 Membre de l'UNIS

*[Signature]*  
 Page 11 / 14

**Récapitulatif du vote**

|                 |                       |
|-----------------|-----------------------|
| 1008/2004 ..... | Voix 'POUR' (31)      |
| 32/2004 .....   | Voix 'CONTRE' (1)     |
| 0/2004 .....    | Voix 'ABSTENTION' (0) |

**Cette résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE des voix des présents ou représentés**

**24 DECISION A PRENDRE SUR LE BUDGET ALLOUE AU CONSEIL SYNDICAL**  
**(votée selon l'article 24 : MAJORITE SIMPLE)**

Après délibérations, l'assemblée générale décide d'allouer au Conseil Syndical une somme correspondant à 2,5 pour cent du budget voté, soit 4000 euros HT.

32/56 Présents ou Représentés soit 1040/2004

**Récapitulatif du vote**

|                 |                       |
|-----------------|-----------------------|
| 1040/2004 ..... | Voix 'POUR' (32)      |
| 0/2004 .....    | Voix 'CONTRE' (0)     |
| 0/2004 .....    | Voix 'ABSTENTION' (0) |

**Cette résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITE des présents ou représentés.**

**25 DECISION A PRENDRE SUR L'ETABLISSEMENT D'UNE MOYENNE DE CONSOMMATION POUR LES COMPTEURS DEFECTUEUX**  
**(votée selon l'article 24 : MAJORITE SIMPLE)**

Au second semestre 2023, compteurs n'ont pas ou ont mal fonctionné (en sus des appartements sans compteurs dont le débit a été acté en Assemblée Générale antérieure).

En l'absence d'une disposition inscrite dans la loi ou le décret, il est proposé de facturer à ces lots le semestre précédent de l'année 2023 multiplié par 2 pour couvrir l'année 2023

Pour les compteurs défectueux les années suivantes, il sera compté la moyenne des consommations des compteurs ayant correctement fonctionné.

Après délibération l'Assemblée générale décide d'opter pour les modes de calcul précédemment cités.

32/56 Présents ou Représentés soit 1040/2004

**Récapitulatif du vote**

|                 |                       |
|-----------------|-----------------------|
| 1040/2004 ..... | Voix 'POUR' (32)      |
| 0/2004 .....    | Voix 'CONTRE' (0)     |
| 0/2004 .....    | Voix 'ABSTENTION' (0) |

**Cette résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITE des présents ou représentés.**

**26 AUTORISATION A DONNER AU PRESIDENT DU CONSEIL SYNDICAL POUR ESTER EN JUSTICE**  
**(votée selon l'article 24 : MAJORITE SIMPLE)**

Tableau descriptif et état à la date du 20 mars 2024 en annexe xx 5 : rappel demandes du SDC-CS et résolution par syndic.

Après délibérations, l'assemblée générale donne pouvoir au Président du Conseil Syndical, pour ester en justice dans le cadre du recouvrement des pénalités dues par le syndic comme prévues au sixième alinéa de l'article 21 de la loi dont le montant est fixé par le décret 2019-503-article1, à 15 € par jour de retard à la date de rédaction.

32/56 Présents ou Représentés soit 1040/2004

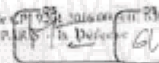
**Récapitulatif du vote**

|                 |                       |
|-----------------|-----------------------|
| 1040/2004 ..... | Voix 'POUR' (32)      |
| 0/2004 .....    | Voix 'CONTRE' (0)     |
| 0/2004 .....    | Voix 'ABSTENTION' (0) |

**Cette résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITE des présents ou représentés.**



DREUX GESTION SAS au Capital de 100.000 Euros - RCS Nanterre B 311 800 114 Carte Professionnelle C19331 3010001 R39  
 Garantie Financière 4 500.000 € par la CEGC, Tour BNP Paribas 10, 16 rue de Valenciennes 92513 PARIS 15e  
 Membre de l'UNIS



**27 DECISION A PRENDRE SUR LA SOUSCRIPTION D'UN CONTRAT DE TELESURVEILLANCE DES ASCENSEURS PAR GSM**

(votée selon l'article 24 : MAJORITE SIMPLE)

Après délibérations, l'assemblée générale décide de souscrire une option au contrat d'entretien des ascenseurs, relatives à la télésurveillance des ascenseurs par GSM en remplacement des lignes Orange filaires.

32/56 Présents ou Représentés soit 1040/2004

**Récapitulatif du vote**

|           |                       |
|-----------|-----------------------|
| 1040/2004 | Voix 'POUR' (32)      |
| 0/2004    | Voix 'CONTRE' (0)     |
| 0/2004    | Voix 'ABSTENTION' (0) |

Cette résolution est ADOPTÉE à l'UNANIMITE des présents ou représentés.

**28 DECISION A PRENDRE SUR LA DEMANDE DE REVISION (voir courrier joint)**  
(votée selon l'article 24 : MAJORITE SIMPLE)

après délibération décide de reporter cette résolution à la prochaine assemblée

32/56 Présents ou Représentés soit 1040/2004

et sont opposés à la décision de l'assemblée

**Récapitulatif du vote**

|           |                       |
|-----------|-----------------------|
| 1012/2004 | Voix 'POUR' (31)      |
| 28/2004   | Voix 'CONTRE' (1)     |
| 0/2004    | Voix 'ABSTENTION' (0) |

Cette résolution est ADOPTÉE à la MAJORITE des voix des présents ou représentés

**29 INFORMATION SUR LA LETTRE RECOMMANDEE ELECTRONIQUE**

**Information :**

Conformément aux dispositions de l'article 42-1 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic dispose de la possibilité d'adresser par voie électronique toutes les notifications (convocations et Procès-verbaux d'Assemblée Générale) ainsi que les mises en demeure sous réserve d'accord express du copropriétaire.

Cet accord express peut-être donné lors de l'Assemblée Générale ; son nom est alors inscrit sur le Procès-verbal d'Assemblée Générale, ou par courrier recommandé avec accusé de réception.

Dans les deux cas, il y a lieu de compléter et signer le formulaire d'adhésion relatif au programme de notifications électroniques que vous trouverez joint à la convocation d'Assemblée Générale et qui est également disponible sur le site extranet <https://dreux.a2pssoft.com/>

L'adhésion à cette solution est individuelle.

Il est précisé que les copropriétaires peuvent changer d'avis à tout moment par courrier recommandé avec accusé de réception au cabinet DREUX GESTION.

**Accords recueillis lors de l'Assemblée Générale :**

- M

**30 POINTS DIVERS**

**STATIONNEMENT DES VEHICULES DANS LA RESIDENCE (RAPPEL)**

Il est rappelé que le stationnement de véhicules dans la Résidence est une tolérance, non incluse au Règlement de Copropriété, et non un droit puisque, initialement, il n'y avait que les boxes prévus pour stationner, et quelques places dans les rues intérieures.

Le total est d'environ 55 emplacements, box y compris, pour 66 appartements.

Le bon sens montre qu'il n'est pas possible de continuer à accumuler des véhicules comme un droit. Il est aussi rappelé que les badges ont été distribués à raison de 1 unité par box et 1 unité par appartement le nécessitant. Ces badges sont nominatifs et ne doivent être ni loués ni prêtés. Le remplacement (payant) d'un badge défectueux ne se fait que sur remise de l'ancien. Les badges détenus en surnombre seront invalidés.



DREUX GESTION SAS au Capital de 100 000 Euros - RCS Nanterre 0 113 310 114 Carte Professionnelle C.P. 001 016 00111 009  
Gacemite Foncière 4 300 000 € par la C.S.G.C. - Tour Kepler 3, 16 rue Hincbe - 92119 PARIS 15  
Membre de l'UNIS

*[Signature]*  
Page 13 / 14

Il y a structurellement un déficit de 11 places de stationnement ; quand un habitant de la Résidence se permet de garer 2 véhicules, il augmente également ce déficit, et peut ainsi priver un ayant-droit de la possibilité de stationner.  
Il est aussi rappelé qu'il n'est pas prévu d'avoir des activités commerciales et industrielles dans la Résidence et donc qu'il n'est ainsi pas possible d'y stationner des véhicules professionnels.  
Toutes ces dispositions sont simplement dans l'intérêt des copropriétaires de bonne volonté.

**INFORMATION SUR LA QUALITE DE L'EAU**

**INFORMATION SUR LE SOLDE DES COPROPRIETAIRES AU 20 MARS 2024**

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, et plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à



**IMPORTANT :** Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine d'échéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois, à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic (Loi n°85-1470 du 31 décembre 1985), dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'Assemblée Générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale en application des articles 25 et 28 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa. (Art.42 alinéa 2 de la loi du 10.07.65 complété par le décret du 01.01.86).



OREUX GESTION SAS au Capital de 100000 Euros - RCS Nanterre B 113 801 114 Cote d'Azur - 0493 01 20 95 00 00 649  
Garantie Financière 4 310 010 4 art 3 CFC-C, Tour Kopka 15, 70 rue Hoche - 92515 PARIS 15e Département  
Membre de l'UNIS

## Procès-verbal

### Assemblée générale Ordinaire

Boulogne, le 24 octobre 2025

Le 24 octobre 2025 à 15:00, les membres du syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis, 12-16, Rue DELARIVIERE LEFOULLON à PUTEAUX se sont réunis en assemblée générale sur convocation régulière adressée, par le syndic, à tous les copropriétaires

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

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

### Récapitulatif des présents et représentés

|                 | Présents | Absents | Total |
|-----------------|----------|---------|-------|
| Copropriétaires | 32       | 23      | 55    |
| Tantièmes       | 1186     | 818     | 2004  |

Sont arrivés au cours de l'assemblée :

©AVOVENTES.FR

## Résolution N° 1 : Election du président de séance

L'assemblée générale nomme président de séance :

### Récapitulatif des votants :

|                 | Présents | Absents | Total |
|-----------------|----------|---------|-------|
| Copropriétaires | 30       | 25      | 55    |
| Tantièmes       | 1127     | 877     | 2004  |

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

|                 | Oui | Non | Abstentions |
|-----------------|-----|-----|-------------|
| Copropriétaires | 21  | 7   | 2           |
| Tantièmes       | 764 | 279 | 84          |

la résolution est **ACCEPTÉE**

©AVOVENTES.FR

## Résolution N° 1 : Election du président de séance

L'assemblée générale nomme président de séance :

### Récapitulatif des votants :

|                 | Présents | Absents | Total |
|-----------------|----------|---------|-------|
| Copropriétaires | 30       | 25      | 55    |
| Tantièmes       | 1127     | 877     | 2004  |

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

|                 | Oui | Non | Abstentions |
|-----------------|-----|-----|-------------|
| Copropriétaires | 15  | 13  | 2           |
| Tantièmes       | 586 | 457 | 84          |

La résolution est **REFUSEE**

Ont voté contre :

©AVOVENTES.FR

## Résolution N° 2 : Election du premier scrutateur

L'assemblée générale nomme premier scrutateur de séance : M. HAMOU.

### Récapitulatif des votants :

|                 | Présents | Absents | Total |
|-----------------|----------|---------|-------|
| Copropriétaires | 30       | 25      | 55    |
| Tantièmes       | 1127     | 877     | 2004  |

CERTIFIÉ CONFORME  
À L'ORIGINAL

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

|                 | Oui  | Non | Abstentions |
|-----------------|------|-----|-------------|
| Copropriétaires | 28   | 0   | 2           |
| Tantièmes       | 1034 | 0   | 93          |

la résolution est ACCEPTÉE

**Résolution N° 3 : Election du deuxième scrutateur**

L'assemblée générale nomme deuxième scrutateur de séance

**Récapitulatif des votants :**

|                 | Présents | Absents | Total |
|-----------------|----------|---------|-------|
| Copropriétaires | 30       | 25      | 55    |
| Tantièmes       | 1127     | 877     | 2004  |

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

|                 | Oui  | Non | Abstentions |
|-----------------|------|-----|-------------|
| Copropriétaires | 28   | 0   | 2           |
| Tantièmes       | 1034 | 0   | 93          |

la résolution est ACCEPTÉE

**Résolution N° 4 : Election du secrétaire de séance**

L'assemblée générale nomme secrétaire de séance : le cabinet AVENTIN.

**Récapitulatif des votants :**

|                 | Présents | Absents | Total |
|-----------------|----------|---------|-------|
| Copropriétaires | 30       | 25      | 55    |
| Tantièmes       | 1127     | 877     | 2004  |

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

|                 | Oui  | Non | Abstentions |
|-----------------|------|-----|-------------|
| Copropriétaires | 29   | 0   | 1           |
| Tantièmes       | 1067 | 0   | 60          |

la résolution est ACCEPTÉE

Se sont abstenus :

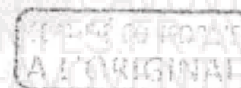
**Résolution N° 5 : Rapport du conseil syndical**

L'assemblée générale prend acte du rapport de mission du conseil syndical pour l'exercice écoulé et le remercie pour ses actions.

la résolution est EXCLUE DU VOTE

**Résolution N° 6 : Modalité de consultation des comptes**

Les copropriétaires qui le souhaitent pourront consulter les comptes et pièces justificatives la semaine qui précède la tenue de l'assemblée générale sur rendez-vous, toute l'année sur rendez-vous pour les membres du conseil syndical.



la résolution est EXCLUE DU VOTE

### Résolution N° 7 : Points procédures

la résolution est EXCLUE DU VOTE

#### Résolution N° 7.1 : Procédures recouvrement des charges

la résolution est EXCLUE DU VOTE

#### Résolution N° 7.2 : Procédures autres

la résolution est EXCLUE DU VOTE

### Résolution N° 8 : Comptage électriques des consommations chaufferie et barrière

#### Situation

Depuis plusieurs années, les copropriétaires de la cage d'escalier du bâtiment 14 supportent à 100 % les consommations électriques de la chaufferie (local, toutes pompes, etc.) ainsi que de la barrière d'accès à la résidence, car un compteur électrique reprend tout cela ainsi que l'ascenseur (C918). Plus généralement, les consommations des trois ascenseurs ont été curieusement définies. Les analyses ont ainsi montré que les copropriétaires du bâtiment 12 ne paient pas de charges d'ascenseur car le compteur Bleu n'est pas relevé, et que seuls les copropriétaires du bâtiment 16 ont leurs consommations d'ascenseur correctement comptabilisées et réparties (C919). En parallèle, un compteur du 14 (C917) est encore à zéro (pas de consommation), mais est chargé comme provisions par le concessionnaire. Cette « avance » devra être remboursée par le prestataire. Un document joint en annexe montre les compteurs (notés C) et des points de livraison (PLD).

#### Actions physiques

Dans un premier temps, des électriciens seront chargés de rétablir une configuration cohérente à savoir brancher correctement chauffage collectif et barrière commune sur le compteur actuellement inutile dans la gaine du 14 (C917), et ainsi libérer le compteur C918 qui ne comptabilisera que le courant pour l'ascenseur du 14.

#### Actions comptables

En léger différé, les consommations du compteur C918 des années 2020 à 2024 et 2025 jusqu'au basculement sur les comptages corrects, seront recensées ainsi que celles du C919 du bâtiment 16, celles-ci servant de base de calcul des dépenses ascenseurs en courant pour le 14 et celles du 12. Le trop payé par le 14 sera récupéré en charges du 12 et du 16. Ce trop payé sera réparti ensuite en avance de charges sur des copropriétaires du 14. Les sommes dues par les copropriétaires du 12 et du 16, ainsi que les sommes reversées aux copropriétaires du 14, 16 seront calculées « prorata temporis », selon les présences dans l'immeuble et suivant les clefs de charges communes. Ainsi il ne sera pas demandé à un arrivant dans le 16 durant 2024 de rembourser une dette des années avant son trimestre d'arrivée, et un arrivant en 2025 dans le 14 ne recevra pas de compensation pour les années précédentes.

AVENTIN va tenter de récupérer les sommes induitement perçues par le fournisseur en chargeant le compteur C917. La somme sera répartie vers les copropriétaires du 14 selon la clef en vigueur.

AVENTIN va faire en sorte que le compteur Bleu périmé du 12 soit remplacé par un compteur LINKY actuellement en vigueur.

la résolution est EXCLUE DU VOTE

## Résolution N° 9 : Approbation des comptes de l'exercice clos le 31/12/2024

L'assemblée générale approuve en leurs formes, teneurs, imputations et répartitions, les comptes de charges de l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024 et qui font ressortir un total de charges s'élevant à 234 214,39 € (dont 232 969,04 € en charges courantes et 1 245,35 € en dépenses travaux) pour un montant appelé de 229 993,52 €.

Etant ici précisé :

- qu'il a été adressé à chaque copropriétaire les états financiers du syndicat tels que définis par le décret du 14 mars 2005 ;
  - que le conseil syndical a été consulté avant l'engagement des dépenses relevant de sa délégation (art. 21 - loi du 10/07/1965) ;
  - que la mention de charge récupérable figurant sur le relevé des dépenses et la quote-part des charges locatives indiquée sur les comptes individuels sont données à titre strictement indicatif.
- Par ailleurs, le syndic rappelle que les modifications de clefs de répartitions des postes de charges décidées au cours des assemblées et qui n'ont pas fait l'objet d'une adaptation du règlement de copropriété sont applicables mais ne sont pas opposables aux nouveaux acquéreurs car ces derniers n'en sont pas avisés lors de la signature de leur acte de vente. En conséquence, le syndic dégage toute responsabilité en cas de contestations ultérieures par de nouveaux acquéreurs sur l'application de ces répartitions de charges.

Sous réserves de deux factures réglées à Dreux d'un montant de 7 471,55 euros.

### Récapitulatif des votants :

|                 | Présents | Absents | Total |
|-----------------|----------|---------|-------|
| Copropriétaires | 32       | 23      | 55    |
| Tantièmes       | 1186     | 818     | 2004  |

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

|                 | Oui  | Non | Abstentions |
|-----------------|------|-----|-------------|
| Copropriétaires | 31   | 0   | 1           |
| Tantièmes       | 1126 | 0   | 60          |

La résolution est **ACCEPTÉE**

(sans abstention)

## Résolution N° 10 : Désignation du syndic

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de nommer le cabinet AVENTIN en qualité de syndic. L'assemblée générale fixe sa durée du 24/10/2025 au 31/12/2026 ou, avant cette date, le jour de l'assemblée générale qui désignera à nouveau le syndic. A défaut de désignation dans ce délai, le présent mandat sera prorogé d'une durée de 3 mois pour permettre la convocation d'une assemblée générale.

La mission, les honoraires et les modalités de la gestion du syndic sont ceux définis dans le contrat joint à la convocation de la présente assemblée qu'elle accepte en l'état.

Elle fixe les honoraires pour l'exercice du 01/01/2026 au 31/12/2026 à la somme de 15 600,00 € TTC. L'assemblée générale désigne le président de séance pour signer le contrat de syndic.

Considérant les dispositions de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée prend acte que, notamment :

- les frais et honoraires exposés pour le compte du syndicat par le syndic pour recouvrer par voie amiable ou contentieuse les créances justifiées seront imputées au débit du compte du copropriétaire défaillant ;
- les honoraires du syndic afférents aux prestations qu'il doit effectuer pour l'établissement de l'état daté seront recouverts sur le copropriétaire du (des) lot(s) ou de la fraction de lot objet de la mutation et dont le compte pourra être directement débité par le syndic.

### Récapitulatif des votants :

|                 | Présents | Absents | Total |
|-----------------|----------|---------|-------|
| Copropriétaires | 32       | 23      | 55    |
| Tantièmes       | 1186     | 818     | 2004  |

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

|                 | Oui  | Non | Abstentions |
|-----------------|------|-----|-------------|
| Copropriétaires | 31   | 0   | 1           |
| Tantièmes       | 1126 | 0   | 60          |

la résolution est **ACCEPTÉE**

### Résolution N° 11 : Budget prévisionnel du 01/01/2026 au 31/12/2026

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel détaillé par postes de dépenses, élaboré par le Syndic et le Conseil Syndical, pour l'exercice du 01/01/2026 au 31/12/2026 et s'élevant à la somme de 231 700,00 €. Elle reconnaît que ce budget était joint à la convocation de la présente assemblée. L'assemblée générale prend acte que le budget sera appelé en 4 parts égales en début de chaque trimestre. Après en avoir débattu, l'assemblée générale décide que :

- les appels de fonds de provisions sont payables au 1er jour du trimestre civil ;

- à défaut du règlement dans les délais prévus par la présente résolution, le syndic effectuera les 1ères relances par courrier simple, 15 jours après la date d'exigibilité des appels de fonds ou décompte de charges ;

- à défaut de règlement, le syndic adressera une mise en demeure payante à compter du 15ème jour après l'émission de la première relance. Les sommes dues par les copropriétaires au titre des charges arriérées portent intérêts au taux légal à compter de cette mise en demeure effectuée par lettre recommandée avec avis de réception adressée au copropriétaire défaillant ;

- à défaut du règlement ou accord à l'amiable par la signature d'un protocole d'accord transactionnel ou échéancier après l'envoi de cette mise en demeure, le syndic adressera alors relance payante après mise en demeure à compter du 15ème jour après l'émission de la mise en demeure ;

- la remise du dossier à un auxiliaire de justice se fait dès qu'un copropriétaire est débiteur de plus d'un trimestre de charges ;

- à défaut de versement à sa date d'exigibilité d'une provision du budget prévisionnel, les autres provisions de ce même budget, non encore échues, deviennent exigibles après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse plus de 30 jours à compter du lendemain du jour de la première présentation. Le juge du Tribunal de Grande Instance statuant comme en matière de référé peut condamner le copropriétaire défaillant au versement des provisions devenues exigibles avec exécution provisoire de plein droit ;

- les frais nécessaires exposés par le Syndicat, à compter de la mise en demeure, pour le recouvrement d'une créance justifiée, à l'encontre d'un copropriétaire, sont imputables à ce seul copropriétaire (loi SRU).

**Récapitulatif des votants :**

|                 | Présents | Absents | Total |
|-----------------|----------|---------|-------|
| Copropriétaires | 32       | 23      | 55    |
| Tantièmes       | 1186     | 818     | 2004  |

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

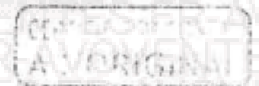
|                 | Oui  | Non | Abstentions |
|-----------------|------|-----|-------------|
| Copropriétaires | 32   | 0   | 0           |
| Tantièmes       | 1186 | 0   | 0           |

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

### Résolution N° 12 : Fonds travaux - montant de la cotisation

L'assemblée générale, après avoir pris acte que :

- les textes relatifs à la copropriété imposent, à compter du 1er janvier 2017, de constituer un fonds travaux pour faire face aux travaux hors budgets prévisionnels, urgents ou prescrits par les lois et règlements ;



- ce fonds doit être alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles applicables au versement des provisions du budget prévisionnel ;
- ce fonds est versé sur un compte séparé rémunéré au profit du syndicat des copropriétaires ;
- ces cotisations sont rattachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne seront donc pas remboursées au vendeur à l'occasion de la vente du (des) lot(s) ;

- le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieure à 5 % du budget prévisionnel ;

décide de fixer le montant de la cotisation annuelle à 5% du budget prévisionnel annuel.

Au 31 décembre 2024 le montant du fonds travaux est de 64 310,92 Euros.

**Récapitulatif des votants :**

|                 | Présents | Absents | Total |
|-----------------|----------|---------|-------|
| Copropriétaires | 32       | 23      | 55    |
| Tantièmes       | 1186     | 818     | 2004  |

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

|                 | Oui  | Non | Abstentions |
|-----------------|------|-----|-------------|
| Copropriétaires | 32   | 0   | 0           |
| Tantièmes       | 1186 | 0   | 0           |

la résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ

**Résolution N° 13 : Avance de trésorerie permanente**

L'Assemblée Générale, en application de l'article 35 du décret du 17 mars 1967, modifié par le décret du 27 mai 2024, décide de maintenir le montant de l'avance de trésorerie permanente à une somme équivalente à 1/6 du budget prévisionnel courant de l'exercice en cours.

**Récapitulatif des votants :**

|                 | Présents | Absents | Total |
|-----------------|----------|---------|-------|
| Copropriétaires | 32       | 23      | 55    |
| Tantièmes       | 1186     | 818     | 2004  |

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

|                 | Oui  | Non | Abstentions |
|-----------------|------|-----|-------------|
| Copropriétaires | 30   | 1   | 1           |
| Tantièmes       | 1095 | 31  | 60          |

la résolution est ACCEPTÉE

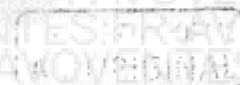
**Résolution N° 14 : Ouverture d'un Livret A pour l'avance de trésorerie**

Il est proposé à l'assemblée générale d'autoriser l'ouverture d'un Livret A au nom du syndicat des copropriétaires, exclusivement dédié à l'avance de trésorerie.

Cette mesure vise à distinguer clairement les fonds affectés à l'avance de trésorerie de ceux du budget courant.

Elle permettra également au syndicat et au conseil syndical de visualiser les montants disponibles en cas de besoin ponctuel de trésorerie, dans la limite d'un sixième du budget.

L'ouverture du Livret A nécessite un dépôt initial minimum de 10 euros, qui sera prélevé sur les fonds du syndicat.



Le syndic sera mandaté pour procéder à cette ouverture, conformément aux articles 14-1 et 18 de la loi du 10 juillet 1965.

**Récapitulatif des votants :**

|                 | <b>Présents</b> | <b>Absents</b> | <b>Total</b> |
|-----------------|-----------------|----------------|--------------|
| Copropriétaires | 32              | 23             | 55           |
| Tantièmes       | 1186            | 818            | 2004         |

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

|                 | <b>Oui</b> | <b>Non</b> | <b>Abstentions</b> |
|-----------------|------------|------------|--------------------|
| Copropriétaires | 30         | 0          | 2                  |
| Tantièmes       | 1046       | 0          | 140                |

**la résolution est ACCEPTÉE**

**Résolution N° 14.1 : Ouverture d'un Livret A pour l'avance de trésorerie**

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder à l'ouverture d'un Livret A au nom du syndicat des copropriétaires auprès de l'établissement bancaire choisi par lui ;

De mandater le syndic pour effectuer toutes les formalités nécessaires à l'ouverture, au fonctionnement et à la gestion de ce Livret A, dans l'intérêt de la copropriété ;

Que les fonds placés sur ce compte seront exclusivement constitués des excédents de trésorerie de la copropriété.

**Récapitulatif des votants :**

|                 | <b>Présents</b> | <b>Absents</b> | <b>Total</b> |
|-----------------|-----------------|----------------|--------------|
| Copropriétaires | 32              | 23             | 55           |
| Tantièmes       | 1186            | 818            | 2004         |

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

|                 | <b>Oui</b> | <b>Non</b> | <b>Abstentions</b> |
|-----------------|------------|------------|--------------------|
| Copropriétaires | 30         | 0          | 2                  |
| Tantièmes       | 1046       | 0          | 140                |

**la résolution est ACCEPTÉE**

**Résolution N° 15 : Cause d'aggravation des charges**

L'Assemblée Générale décide l'adoption d'une clause de répartition exceptionnelle des charges. Lorsqu'il est établi qu'une dépense a été causée exclusivement par le fait d'un copropriétaire, de son locataire, de ses invités ou ayants droit, ladite dépense pourra être imputée directement au lot concerné, sans répartition entre tous les copropriétaires.

Cela concerne notamment, de manière non exhaustive :

Les dégradations des parties communes imputables à un lot déterminé ;

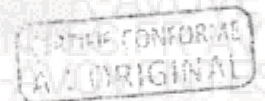
Les interventions exceptionnelles (nettoyage, désinsectisation, dépannage...) causées par un usage non conforme ou abusif ;

Les frais résultants du non-respect du règlement de copropriété.

Procédure de constat et de répartition :

Le syndic pourra, sur avis ou signalement du conseil syndical, engager les démarches nécessaires pour établir la responsabilité du lot concerné, notamment via constats, témoignages, ou devis détaillés.

En cas de responsabilité clairement identifiée, les frais seront appelés directement au copropriétaire concerné dans son compte individuel, avec mention spécifique dans la prochaine régularisation de charges.



**Récapitulatif des votants :**

|                 | Présents | Absents | Total |
|-----------------|----------|---------|-------|
| Copropriétaires | 32       | 23      | 55    |
| Tantièmes       | 1186     | 818     | 2004  |

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

|                 | Oui  | Non | Abstentions |
|-----------------|------|-----|-------------|
| Copropriétaires | 31   | 0   | 1           |
| Tantièmes       | 1106 | 0   | 80          |

la résolution est **ACCEPTÉE**

Se sont abstenus :

### Résolution N° 16 : Désignation des membres titulaires du conseil syndical

Le conseil syndical est actuellement composé d

Le RCP (Règlement de copropriété), en sa section II article 14 paragraphes 8, prévoit trois membres pour le Conseil Syndical. Pour une bonne répartition il était pris un membre par cage d'escalier et pour un partage des tâches, pendant de nombreuses années il a été admis par extension non codifiée d'avoir un membre supplémentaire par cage d'escalier.

Il est donc souhaité de composer le Conseil Syndical par un habitant, chacun sur un escalier différent, pour continuer à appliquer le 1er alinéa de l'article 21 de la loi.

Ne pouvant augmenter le nombre de membres selon des directives du RCP, il est proposé une mesure supplémentaire de sagesse : le vote d'un suppléant par cage d'escalier.

L'assemblée générale, après avoir délibéré, vote pour 3 membres titulaires et 3 membres suppléants pour le Conseil Syndical.

**Récapitulatif des votants :**

|                 | Présents | Absents | Total |
|-----------------|----------|---------|-------|
| Copropriétaires | 32       | 23      | 55    |
| Tantièmes       | 1186     | 818     | 2004  |

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

|                 | Oui  | Non | Abstentions |
|-----------------|------|-----|-------------|
| Copropriétaires | 29   | 0   | 3           |
| Tantièmes       | 1022 | 0   | 164         |

la résolution est **ACCEPTÉE**

### Résolution N° 17 : Candidature de

Bâtiment 1: est élue membre titulaire du conseil syndical.

La résolution n'ayant pas atteint le quorum de l'article 25 est sans décision possible.  
La résolution est portée au vote de l'article 24.

**Récapitulatif des votants :**

|                 | Présents | Absents | Total |
|-----------------|----------|---------|-------|
| Copropriétaires | 30       | 25      | 55    |
| Tantièmes       | 1126     | 878     | 2004  |



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

|                 | Oui | Non | Abstentions |
|-----------------|-----|-----|-------------|
| Copropriétaires | 27  | 0   | 3           |
| Tantièmes       | 962 | 0   | 164         |

la résolution est SANS DECISION POSSIBLE

© AVOVENTES.FR

**Résolution N° 17 : Résultat du vote à l'article 24**

**Récapitulatif des votants :**

|                 | Présents | Absents | Total |
|-----------------|----------|---------|-------|
| Copropriétaires | 28       | 27      | 55    |
| Tantièmes       | 1022     | 982     | 2004  |

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

|                 | Oui | Non | Abstentions |
|-----------------|-----|-----|-------------|
| Copropriétaires | 25  | 0   | 3           |
| Tantièmes       | 908 | 0   | 114         |

la résolution est ACCEPTÉE

Se sont abstenus :

© AVOVENTES.FR

**Résolution N° 18.1 : Candidature de**

Bâtiment 14 et élu membre titulaire du conseil syndical.

La résolution n'ayant pas atteint le quorum de l'article 25 est sans décision possible.  
La résolution est portée au vote de l'article 24.

**Récapitulatif des votants :**

|                 | Présents | Absents | Total |
|-----------------|----------|---------|-------|
| Copropriétaires | 32       | 23      | 55    |
| Tantièmes       | 1186     | 818     | 2004  |

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

|                 | Oui | Non | Abstentions |
|-----------------|-----|-----|-------------|
| Copropriétaires | 20  | 8   | 4           |
| Tantièmes       | 695 | 303 | 188         |

la résolution est SANS DECISION POSSIBLE

© AVOVENTES.FR

## Résolution N° 18.2 : Candidature d

Bâtiment : élu membre titulaire du conseil syndical.

La résolution n'ayant pas atteint le quorum de l'article 25 est sans décision possible.  
La résolution est portée au vote de l'article 24.

### Récapitulatif des votants :

|                 | Présents | Absents | Total |
|-----------------|----------|---------|-------|
| Copropriétaires | 32       | 23      | 55    |
| Tantièmes       | 1186     | 818     | 2004  |

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

|                 | Oui | Non | Abstentions |
|-----------------|-----|-----|-------------|
| Copropriétaires | 17  | 13  | 2           |
| Tantièmes       | 648 | 454 | 84          |

la résolution est SANS DECISION POSSIBLE

©AVOVENTES.FR

## Résolution N° 18.3 : Résultat du vote à l'article 24 pour

### Récapitulatif des votants :

|                 | Présents | Absents | Total |
|-----------------|----------|---------|-------|
| Copropriétaires | 32       | 23      | 55    |
| Tantièmes       | 1186     | 818     | 2004  |

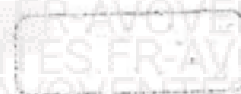
### Résultat du vote selon l'article 25 (majorité absolue):

|                 | Oui | Non | Abstentions |
|-----------------|-----|-----|-------------|
| Copropriétaires | 22  | 6   | 4           |
| Tantièmes       | 757 | 241 | 188         |

la résolution est ACCEPTÉE

*(Autant contre : )*

©AVOVENTES.FR



### Résolution N° 18.4 : Résultat du vote à l'article 24 pour

#### Récapitulatif des votants :

|                 | Présents | Absents | Total |
|-----------------|----------|---------|-------|
| Copropriétaires | 32       | 23      | 55    |
| Tantièmes       | 1186     | 818     | 2004  |

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

|                 | Oui | Non | Abstentions |
|-----------------|-----|-----|-------------|
| Copropriétaires | 15  | 13  | 4           |
| Tantièmes       | 586 | 412 | 188         |

la résolution est **ACCEPTÉE**

# ©AVOVENTES.FR

A l'issue du vote de la résolution 18, la candidature de **Monsieur BASHUNDA** a été acceptée ayant recueillie plus de voix que celle de **Monsieur AL CHEIKH** qui a été, de fait, rejeté.

Conformément au règlement de copropriété, il ne peut y avoir qu'un seul membre titulaire du Conseil Syndical pour le bâtiment 14, ainsi Monsieur **BASHUNDA** ayant recueilli plus de votes favorables est élu membre titulaire pour la Bâtiment.

### Résolution N° 19 : Candidature de Mme ou M. AL CHEIKH

Bâtiment 16 - **Monsieur AL CHEIKH** élu membre titulaire du conseil syndical.

La résolution n'ayant pas atteint le quorum de l'article 25 est sans décision possible. La résolution est portée au vote de l'article 24.

#### Récapitulatif des votants :

|                 | Présents | Absents | Total |
|-----------------|----------|---------|-------|
| Copropriétaires | 32       | 23      | 55    |
| Tantièmes       | 1186     | 818     | 2004  |

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

|                 | Oui | Non | Abstentions |
|-----------------|-----|-----|-------------|
| Copropriétaires | 23  | 6   | 3           |
| Tantièmes       | 781 | 241 | 164         |

la résolution est **SANS DECISION POSSIBLE**

Ont voté contre :

# ©AVOVENTES.FR

### Résolution N° 19 : Résultat du vote à l'article 24

#### Récapitulatif des votants :

|                 | Présents | Absents | Total |
|-----------------|----------|---------|-------|
| Copropriétaires | 32       | 23      | 55    |
| Tantièmes       | 1186     | 818     | 2004  |

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

|                 | Oui | Non | Abstentions |
|-----------------|-----|-----|-------------|
| Copropriétaires | 23  | 6   | 3           |
| Tantièmes       | 667 | 241 | 114         |

la résolution est ACCEPTÉE

# © AVOVENTES.FR

### Résolution N° 20 : Désignation des membres suppléants du Conseil Syndical

Après appel et mises aux voix successives des candidatures, l'assemblée générale désigne en qualité de membres du conseil syndical (conformément aux dispositions du règlement de copropriété, aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967) pour une durée commençant au jour de cette assemblée et se terminant au plus tard le jour de l'assemblée amenée à statuer sur les comptes de l'exercice suivant.

#### Récapitulatif des votants :

|                 | Présents | Absents | Total |
|-----------------|----------|---------|-------|
| Copropriétaires | 32       | 23      | 55    |
| Tantièmes       | 1186     | 818     | 2004  |

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

|                 | Oui  | Non | Abstentions |
|-----------------|------|-----|-------------|
| Copropriétaires | 29   | 0   | 3           |
| Tantièmes       | 1022 | 0   | 164         |

la résolution est ACCEPTÉE

### Résolution N° 21 : Bâtiment 12 - Candidature de Mme ou M.

Bâtiment 12 - Mme et M. est élu(e) membre suppléant du conseil syndical.

la résolution est SANS DECISION POSSIBLE FAUTE DE CANDIDAT

### Résolution N° 22 : Bâtiment 14 - Candidature de Mme. ou M.

Bâtiment 14 - Mme et M. est élu(e) membre suppléant du conseil syndical.

la résolution est SANS DECISION POSSIBLE FAUTE DE CANDIDAT



### Résolution N° 23 : Bâtiment 16 - Candidature d

Bâtiment 16 – st élu membre suppléant du conseil syndical.

#### Récapitulatif des votants :

|                 | Présents | Absents | Total |
|-----------------|----------|---------|-------|
| Copropriétaires | 32       | 23      | 55    |
| Tantièmes       | 1186     | 818     | 2004  |

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

|                 | Oui  | Non | Abstentions |
|-----------------|------|-----|-------------|
| Copropriétaires | 29   | 0   | 3           |
| Tantièmes       | 1022 | 0   | 164         |

la résolution est ACCEPTÉE

### Résolution N° 24 : Fixation du seuil de consultation du conseil syndical

L'assemblée générale décide de fixer à 3 000,00 € HT le montant des marchés de travaux et contrats de fournitures à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire.

#### Récapitulatif des votants :

|                 | Présents | Absents | Total |
|-----------------|----------|---------|-------|
| Copropriétaires | 32       | 23      | 55    |
| Tantièmes       | 1186     | 818     | 2004  |

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

|                 | Oui  | Non | Abstentions |
|-----------------|------|-----|-------------|
| Copropriétaires | 32   | 0   | 0           |
| Tantièmes       | 1186 | 0   | 0           |

la résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ

### Résolution N° 25 : Délégation de pouvoir à donner au conseil syndical

L'assemblée générale donne délégation de pouvoir au conseil syndical pour autoriser le syndic à exécuter des dépenses d'entretien dont l'engagement, non prévu au budget courant, pourrait s'avérer nécessaire à compter de la présente assemblée jusqu'à celle qui se tiendra pour approuver les comptes du nouvel exercice et dans la limite d'un plafond global de 5 000,00 € H. T.

Pour financer ces dépenses dans cette limite, le syndic mettra, le cas échéant, en recouvrement un appel de fonds exigible au 1er jour du mois ou du trimestre suivant l'accord du conseil syndical.

Cette dépense d'entretien non prévue au budget devra être ratifiée lors de la prochaine assemblée générale.

#### Récapitulatif des votants :

|                 | Présents | Absents | Total |
|-----------------|----------|---------|-------|
| Copropriétaires | 32       | 23      | 55    |
| Tantièmes       | 1186     | 818     | 2004  |

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

|                 | Oui  | Non | Abstentions |
|-----------------|------|-----|-------------|
| Copropriétaires | 32   | 0   | 0           |
| Tantièmes       | 1186 | 0   | 0           |

la résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ



### Résolution N° 26 : Décision à prendre pour le remboursement des frais avancés de fonctionnement pour le conseil syndical

L'assemblée générale prend acte que l'article 27, alinéa 1er, du décret dispose que « les fonctions de président et de membres du conseil syndical puissent être indemnisés des frais qu'ils ont pu exposer dans l'exercice de leurs fonctions ».  
L'assemblée générale décide que ces frais avancés par le conseil syndical lui seront remboursés sur présentation des justificatifs.

#### Récapitulatif des votants :

|                 | Présents | Absents | Total |
|-----------------|----------|---------|-------|
| Copropriétaires | 32       | 23      | 55    |
| Tantièmes       | 1186     | 818     | 2004  |

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

|                 | Oui  | Non | Abstentions |
|-----------------|------|-----|-------------|
| Copropriétaires | 32   | 0   | 0           |
| Tantièmes       | 1186 | 0   | 0           |

la résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ

### Résolution N° 27 : Fixation du seuil pour lequel une mise en concurrence est obligatoire

L'assemblée générale décide de fixer à 3 000,00 € HT le montant des marchés de travaux et contrats de fournitures à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

#### Récapitulatif des votants :

|                 | Présents | Absents | Total |
|-----------------|----------|---------|-------|
| Copropriétaires | 32       | 23      | 55    |
| Tantièmes       | 1186     | 818     | 2004  |

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

|                 | Oui  | Non | Abstentions |
|-----------------|------|-----|-------------|
| Copropriétaires | 32   | 0   | 0           |
| Tantièmes       | 1186 | 0   | 0           |

la résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ

### Résolution N° 28 : Fixation d'une consommation forfaitaire d'eau froide

L'assemblée générale décide de facturer aux copropriétaires qui ne laisseraient pas relever leurs compteurs individuels d'eau chaude, une consommation estimative (réajustée dès qu'il y aura un relevé) de 200 m3 par compteur pour l'eau froide non posé ou non relevé.  
Les copropriétaires qui vendraient leur(s) lot(s) doivent effectuer un relevé contradictoire de leurs compteurs avec leurs acquéreurs lors de la prise de jouissance et faire leur affaire personnelle de cette répartition pour la période antérieure, le syndic des copropriétaires dégageant sa responsabilité pour le cas où un litige surviendrait ultérieurement.

#### Récapitulatif des votants :

|                 | Présents | Absents | Total |
|-----------------|----------|---------|-------|
| Copropriétaires | 32       | 23      | 55    |
| Tantièmes       | 1186     | 818     | 2004  |



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

|                 | Oui  | Non | Abstentions |
|-----------------|------|-----|-------------|
| Copropriétaires | 32   | 0   | 0           |
| Tantièmes       | 1186 | 0   | 0           |

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

### Résolution N° 29 : Choix à faire pour une société de nettoyage ou un employé d'immeuble

**Contexte :**

La copropriété est actuellement liée par un contrat avec la société Les Loges de Paris pour l'entretien.

À ce jour, le conseil syndical propose deux options :

Maintenir le contrat actuel avec la société,

Recruter un employé préposé à l'entretien de la résidence.

Ce choix implique des différences en termes de temps de présence sur site et de coût global pour la copropriété.

Différences entre un employé d'immeuble (catégorie A) et une société de nettoyage

**Statut juridique**

Employé : salarié de la copropriété, soumis à la convention collective des gardiens et employés d'immeubles.

Société : prestataire externe, contrat commercial soumis à la convention de la propreté.

**Organisation du travail**

Employé : présence régulière et stable, intégré à la vie de l'immeuble, missions polyvalentes (entretien, petites tâches, relationnel).

Société : interventions planifiées selon contrat, missions centrées sur le nettoyage, personnel non permanent.

**Gestion et responsabilités**

Employé : charges sociales, paie, congés et responsabilités employeur à la charge de la copropriété.

Société : gestion du personnel assurée par l'entreprise, la copropriété pilote uniquement le contrat.

**Continuité du service**

Employé : remplacement à organiser par la copropriété en cas d'absence.

Société : remplacement assuré par le prestataire selon les modalités du contrat.

**Assurances**

Employé : couvert par l'assurance du syndicat des copropriétaires.

Société : couverte par l'assurance responsabilité civile professionnelle de l'entreprise.

**Récapitulatif des votants :**

|                 | Présents | Absents | Total |
|-----------------|----------|---------|-------|
| Copropriétaires | 31       | 24      | 55    |
| Tantièmes       | 1150     | 854     | 2004  |

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

|                 | Oui | Non | Abstentions |
|-----------------|-----|-----|-------------|
| Copropriétaires | 27  | 2   | 2           |
| Tantièmes       | 940 | 99  | 111         |

la résolution est **ACCEPTÉE**

**Ont voté contre :**

© AVOVENTES.FR



### Résolution N° 30 : Souscription d'un contrat d'entretien des parties communes et de sortie des poubelles (via une société prestataire)

L'assemblée générale décide de souscrire un contrat d'entretien des parties communes et de sortie des poubelles avec une société de nettoyage et mandate le syndic pour souscrire le contrat pour un montant mensuel maximum de 3 000,00 CTTC.

#### Récapitulatif des votants :

|                 | Présents | Absents | Total |
|-----------------|----------|---------|-------|
| Copropriétaires | 32       | 23      | 55    |
| Tantièmes       | 1186     | 818     | 2004  |

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

|                 | Oui  | Non | Abstentions |
|-----------------|------|-----|-------------|
| Copropriétaires | 30   | 1   | 1           |
| Tantièmes       | 1095 | 60  | 31          |

la résolution est **ACCEPTÉE**

Ont voté contre :

### Résolution N° 31 : Choix d'un employé d'immeuble à temps plein (employé par le SDC)

L'assemblée générale décide de l'embauche d'un salarié employé d'immeuble catégorie A en CDI à temps plein 35 heures par semaine.  
Coût mensuel estimé à 3 500,00 euros charges comprises.

#### Récapitulatif des votants :

|                 | Présents | Absents | Total |
|-----------------|----------|---------|-------|
| Copropriétaires | 8        | 47      | 55    |
| Tantièmes       | 309      | 1695    | 2004  |

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

|                 | Oui | Non | Abstentions |
|-----------------|-----|-----|-------------|
| Copropriétaires | 1   | 6   | 1           |
| Tantièmes       | 60  | 225 | 24          |

la résolution est **REFUSÉE**

Ont voté contre :

© AVOVENTES.FR



## Résolution N° 32 : Honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux pour la société de nettoyage ou un employé d'immeuble

L'assemblée générale prend acte que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable s'élèvent à 480,00 Euros HT soit 576,00 Euros TTC (120,00 Euros HT x 4 heures) et selon les mêmes modalités que les travaux précédemment votés.

Cette résolution est sans objet.

### Récapitulatif des votants :

|                 | Présents | Absents | Total |
|-----------------|----------|---------|-------|
| Copropriétaires | 32       | 23      | 55    |
| Tantièmes       | 1186     | 818     | 2004  |

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

|                 | Oui | Non | Abstentions |
|-----------------|-----|-----|-------------|
| Copropriétaires | 5   | 26  | 1           |
| Tantièmes       | 194 | 961 | 31          |

1:

## Résolution N° 33 : Travaux d'entretien des espaces verts par une société spécialisée

### Contexte :

L'entretien des espaces verts n'a pas été réalisé de manière satisfaisante au cours des dernières années, ce qui a entraîné une dégradation de leur qualité et de leur aspect. Afin de retrouver des espaces harmonieux, agréables et correctement entretenus, il est proposé de souscrire un contrat d'entretien auprès d'une société spécialisée.

### Récapitulatif des votants :

|                 | Présents | Absents | Total |
|-----------------|----------|---------|-------|
| Copropriétaires | 32       | 23      | 55    |
| Tantièmes       | 1186     | 818     | 2004  |

18



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

|                 | Oui  | Non | Abstentions |
|-----------------|------|-----|-------------|
| Copropriétaires | 29   | 3   | 0           |
| Tantièmes       | 1051 | 135 | 0           |

la

**Résolution N° 33.1 : Réalisation des travaux**

L'assemblée générale après avoir pris connaissance de l'avis du conseil syndical et des conditions essentielles des devis et/ou contrats notifiés décide d'effectuer les travaux d'entretien des espaces verts par une société spécialisée.

**Récapitulatif des votants :**

|                 | Présents | Absents | Total |
|-----------------|----------|---------|-------|
| Copropriétaires | 32       | 23      | 55    |
| Tantièmes       | 1186     | 818     | 2004  |

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

|                 | Oui  | Non | Abstentions |
|-----------------|------|-----|-------------|
| Copropriétaires | 29   | 3   | 0           |
| Tantièmes       | 1051 | 135 | 0           |

la résolution est **ACCEPTÉE**

**Résolution N° 33.2 : Choix de l'entreprise**

L'assemblée donne mandat au conseil syndical pour étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour des prestations identiques dans la limite d'un budget maximum de 10 000,00 T.T.C. et autorise le syndic à passer commande en conséquence.

**Récapitulatif des votants :**

|                 | Présents | Absents | Total |
|-----------------|----------|---------|-------|
| Copropriétaires | 32       | 23      | 55    |
| Tantièmes       | 1186     | 818     | 2004  |

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

|                 | Oui | Non | Abstentions |
|-----------------|-----|-----|-------------|
| Copropriétaires | 27  | 3   | 2           |
| Tantièmes       | 991 | 135 | 60          |

la résolution est **ACCEPTÉE**

**Résolution N° 33.3 : Modalités de financement**

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents, seront répartis selon la clef des charges communes générales.



Pour que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations des entreprises aux dates convenues, l'assemblée générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds suivant les modalités ainsi définies  
 50 % le 01/04/2026 ;  
 50 % le 01/07/2026.

**Récapitulatif des votants :**

|                 | Présents | Absents | Total |
|-----------------|----------|---------|-------|
| Copropriétaires | 32       | 23      | 55    |
| Tantièmes       | 1186     | 818     | 2004  |

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

|                 | Oui  | Non | Abstentions |
|-----------------|------|-----|-------------|
| Copropriétaires | 29   | 3   | 0           |
| Tantièmes       | 1051 | 135 | 0           |

la résolution est ACCEPTÉE

**Résolution N° 34 : Honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux d'entretien des espaces verts**

L'assemblée générale prend acte que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable s'élèvent à 480,00 Euros HT soit 576,00 Euros TTC (120,00 Euros HT x 4 heures) et selon les mêmes modalités que les travaux précédemment votés.

**Récapitulatif des votants :**

|                 | Présents | Absents | Total |
|-----------------|----------|---------|-------|
| Copropriétaires | 32       | 23      | 55    |
| Tantièmes       | 1186     | 818     | 2004  |

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

|                 | Oui | Non | Abstentions |
|-----------------|-----|-----|-------------|
| Copropriétaires | 28  | 4   | 0           |
| Tantièmes       | 991 | 195 | 0           |

la résolution est ACCEPTÉE

**Résolution N° 35 : Travaux d'élagage des arbres**

Cette résolution est sans objet.

**Récapitulatif des votants :**

|                 | Présents | Absents | Total |
|-----------------|----------|---------|-------|
| Copropriétaires | 8        | 47      | 55    |
| Tantièmes       | 309      | 1695    | 2004  |

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

|                 | Oui | Non | Abstentions |
|-----------------|-----|-----|-------------|
| Copropriétaires | 3   | 4   | 1           |
| Tantièmes       | 114 | 171 | 24          |

la résolution est REFUSEE

# © AVOVENTES.FR

## Résolution N° 35.1 : Réalisation des travaux

L'assemblée générale après avoir pris connaissance de l'avis du conseil syndical et des conditions essentielles des devis et/ou contrats notifiés décide d'effectuer les travaux d'élagage des arbres.

la résolution est SANS OBJET

## Résolution N° 35.2 : Choix de l'entreprise

L'assemblée générale retient la société ..... pour un montant de ..... Euros TTC et autorise le syndic à passer commande en conséquence.

OU

L'assemblée donne mandat au conseil syndical pour étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour des prestations identiques dans la limite d'un budget maximum de 10 000,00 Euros T.T.C. et autorise le syndic à passer commande en conséquence.

la résolution est SANS OBJET

## Résolution N° 35.3 : Modalités de financement

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents, seront répartis selon la clef des charges communes générales.

Pour que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations des entreprises aux dates convenues, l'assemblée générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds suivant les modalités ainsi définies : .....

la résolution est SANS OBJET

## Résolution N° 36 : Honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux d'élagage des arbres

L'assemblée générale prend acte que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable s'élèvent à 480,00 Euros HT soit 576,00 Euros TTC (120,00 Euros HT x 4 heures) et selon les mêmes modalités que les travaux précédemment votés.

Cette résolution est objet.

**Récapitulatif des votants :**

|                 | <b>Présents</b> | <b>Absents</b> | <b>Total</b> |
|-----------------|-----------------|----------------|--------------|
| Copropriétaires | 8               | 47             | 55           |
| Tantièmes       | 309             | 1695           | 2004         |

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

|                 | <b>Oui</b> | <b>Non</b> | <b>Abstentions</b> |
|-----------------|------------|------------|--------------------|
| Copropriétaires | 2          | 6          | 0                  |
| Tantièmes       | 54         | 255        | 0                  |

la résolution est REFUSEE

©AVOVENTES.FR

**Resolution N° 37 : Travaux de remise en état des façades**

Contexte :

Les façades présentent actuellement de nombreux désordres : certains éléments de maçonnerie se désolidarisent, tandis que la présence de lierres entraîne une dégradation des pierres et des joints. Afin de préserver l'intégrité du bâti et de préparer d'éventuels travaux de ravalement, nous vous proposons de procéder au préalable à une remise en état des façades.

**Récapitulatif des votants :**

|                 | <b>Présents</b> | <b>Absents</b> | <b>Total</b> |
|-----------------|-----------------|----------------|--------------|
| Copropriétaires | 32              | 23             | 55           |
| Tantièmes       | 1186            | 818            | 2004         |

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

|                 | <b>Oui</b> | <b>Non</b> | <b>Abstentions</b> |
|-----------------|------------|------------|--------------------|
| Copropriétaires | 27         | 5          | 0                  |
| Tantièmes       | 991        | 195        | 0                  |

©AVOVENTES.FR

**Resolution N° 37A : Réalisation des travaux**

L'assemblée générale après avoir pris connaissance de l'avis du conseil syndical et des conditions essentielles des devis et/ou contrats notifiés décide d'effectuer les travaux de remise en état des façades.



**Récapitulatif des votants :**

|                 | Présents | Absents | Total |
|-----------------|----------|---------|-------|
| Copropriétaires | 32       | 23      | 55    |
| Tantièmes       | 1186     | 818     | 2004  |

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

|                 | Oui | Non | Abstentions |
|-----------------|-----|-----|-------------|
| Copropriétaires | 27  | 5   | 0           |
| Tantièmes       | 991 | 195 | 0           |

la

**Résolution N° 37.2 : Choix de l'entreprise**

L'assemblée générale retient la société CORDIBAT pour un montant de 7 359,00 Euros TTC et autorise le syndic à passer commande en conséquence.

**Récapitulatif des votants :**

|                 | Présents | Absents | Total |
|-----------------|----------|---------|-------|
| Copropriétaires | 32       | 23      | 55    |
| Tantièmes       | 1186     | 818     | 2004  |

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

|                 | Oui | Non | Abstentions |
|-----------------|-----|-----|-------------|
| Copropriétaires | 27  | 5   | 0           |
| Tantièmes       | 991 | 195 | 0           |

la

**Résolution N° 37.3 : Modalités de financement**

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents, seront répartis selon la clef des charges communes générales.

Pour que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations des entreprises aux dates convenues, l'assemblée générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds suivant les modalités ainsi définies :

100% Le 01/01/2026.

Ces travaux seront financés par le compte travaux ALUR.

**Récapitulatif des votants :**

|                 | Présents | Absents | Total |
|-----------------|----------|---------|-------|
| Copropriétaires | 32       | 23      | 55    |
| Tantièmes       | 1186     | 818     | 2004  |

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

|                 | Oui | Non | Abstentions |
|-----------------|-----|-----|-------------|
| Copropriétaires | 27  | 5   | 0           |
| Tantièmes       | 991 | 195 | 0           |

la résolution est ACCEPTÉE

**Résolution N° 38 : Honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux de remise en état des façades**

L'assemblée générale prend acte que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable s'élèvent 5% TTC du montant des Travaux TTC et selon les mêmes modalités que les travaux précédemment votés environ 370,00 Euros TTC.

**Récapitulatif des votants :**

|                 | Présents | Absents | Total |
|-----------------|----------|---------|-------|
| Copropriétaires | 32       | 23      | 55    |
| Tantièmes       | 1186     | 818     | 2004  |

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

|                 | Oui | Non | Abstentions |
|-----------------|-----|-----|-------------|
| Copropriétaires | 27  | 5   | 0           |
| Tantièmes       | 991 | 195 | 0           |

la résolution est **ACCEPTÉE**

**Résolution N° 39 : Bâtiment 12 - Travaux de remise en état des marches dégradées**

Afin d'assurer la sécurité de tous, nous vous proposons de procéder à une remise en état des marches de l'escalier qui sont actuellement dégradées.  
Ces travaux rendront les escaliers plus sûrs et plus agréables visuellement.  
Il est important de noter qu'il ne s'agit pas d'une rénovation complète.

**Récapitulatif des votants :**

|                 | Présents | Absents | Total |
|-----------------|----------|---------|-------|
| Copropriétaires | 12       | 8       | 20    |
| Tantièmes       | 358      | 255     | 613   |

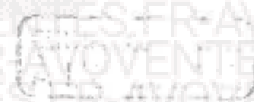
**Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple):**

|                 | Oui | Non | Abstentions |
|-----------------|-----|-----|-------------|
| Copropriétaires | 11  | 0   | 1           |
| Tantièmes       | 302 | 0   | 56          |

la résolution est **ACCEPTÉE**  
Se sont abstenus :

**Résolution N° 39.1 : Réalisation des travaux**

L'assemblée générale après avoir pris connaissance de l'avis du conseil syndical et des conditions essentielles des devis et/ou contrats notifiés décide d'effectuer les travaux de remise en état des marches dégradées



**Récapitulatif des votants :**

|                 | Présents | Absents | Total |
|-----------------|----------|---------|-------|
| Copropriétaires | 12       | 8       | 20    |
| Tantièmes       | 358      | 255     | 613   |

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

|                 | Oui | Non | Abstentions |
|-----------------|-----|-----|-------------|
| Copropriétaires | 11  | 0   | 1           |
| Tantièmes       | 302 | 0   | 56          |

la résolution est ACCEPTÉE

### Résolution N° 39.2 : Choix de l'entreprise

L'assemblée donne mandat au conseil syndical pour étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour des prestations identiques dans la limite d'un budget maximum de 3 000,00 T.T.C. et autorise le syndic à passer commande en conséquence.

**Récapitulatif des votants :**

|                 | Présents | Absents | Total |
|-----------------|----------|---------|-------|
| Copropriétaires | 12       | 8       | 20    |
| Tantièmes       | 358      | 255     | 613   |

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

|                 | Oui | Non | Abstentions |
|-----------------|-----|-----|-------------|
| Copropriétaires | 11  | 0   | 1           |
| Tantièmes       | 302 | 0   | 56          |

la résolution est ACCEPTÉE

Ca ont abstenu :

### Résolution N° 39.3 : Modalités de financement

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents, seront répartis selon la clef des charges communes générales.

Pour que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations des entreprises aux dates convenues, l'assemblée générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds suivant les modalités ainsi définies :

100 % Le 01/01/2026.

**Récapitulatif des votants :**

|                 | Présents | Absents | Total |
|-----------------|----------|---------|-------|
| Copropriétaires | 12       | 8       | 20    |
| Tantièmes       | 358      | 255     | 613   |

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

|                 | Oui | Non | Abstentions |
|-----------------|-----|-----|-------------|
| Copropriétaires | 11  | 0   | 1           |
| Tantièmes       | 302 | 0   | 56          |

la résolution est ACCEPTÉE



### Résolution N° 40 : Honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux de remise en état des marches dégradées

L'assemblée générale prend acte que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable s'élèvent à 240,00 Euros HT soit 288,00 Euros TTC (120,00 Euros HT x 2 heures) et selon les mêmes modalités que les travaux précédemment votés.

#### Récapitulatif des votants :

|                 | Présents | Absents | Total |
|-----------------|----------|---------|-------|
| Copropriétaires | 12       | 8       | 20    |
| Tantièmes       | 358      | 255     | 613   |

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

|                 | Oui | Non | Abstentions |
|-----------------|-----|-----|-------------|
| Copropriétaires | 11  | 0   | 1           |
| Tantièmes       | 302 | 0   | 56          |

la résolution est **ACCEPTÉE**

Se sont abstenus :

### Résolution N° 41 : Bâtiment 14 - Travaux de remise en état des marches dégradées

Afin d'assurer la sécurité de tous, nous vous proposons de procéder à une remise en état des marches de l'escalier qui sont actuellement dégradées.

Ces travaux rendront les escaliers plus sûrs et plus agréables visuellement.

Il est important de noter qu'il ne s'agit pas d'une rénovation complète.

#### Récapitulatif des votants :

|                 | Présents | Absents | Total |
|-----------------|----------|---------|-------|
| Copropriétaires | 8        | 11      | 19    |
| Tantièmes       | 253      | 339     | 592   |

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

|                 | Oui | Non | Abstentions |
|-----------------|-----|-----|-------------|
| Copropriétaires | 7   | 1   | 0           |
| Tantièmes       | 183 | 70  | 0           |

la résolution est **ACCEPTÉE**

Ont voté contre :

### Résolution N° 41.1 : Réalisation des travaux

L'assemblée générale après avoir pris connaissance de l'avis du conseil syndical et des conditions essentielles des devis et/ou contrats notifiés décide d'effectuer les travaux de remise en état des marches dégradées.

#### Récapitulatif des votants :

|                 | Présents | Absents | Total |
|-----------------|----------|---------|-------|
| Copropriétaires | 8        | 11      | 19    |
| Tantièmes       | 253      | 339     | 592   |

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

|                 | Oui | Non | Abstentions |
|-----------------|-----|-----|-------------|
| Copropriétaires | 7   | 1   | 0           |
| Tantièmes       | 183 | 70  | 0           |

la résolution est ACCEPTÉE

Contre : 0

### Résolution N° 41.2 : Choix de l'entreprise

L'assemblée donne mandat au conseil syndical pour étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour des prestations identiques dans la limite d'un budget maximum de 3 000,00 T.T.C. et autorise le syndic à passer commande en conséquence.

**Récapitulatif des votants :**

|                 | Présents | Absents | Total |
|-----------------|----------|---------|-------|
| Copropriétaires | 8        | 11      | 19    |
| Tantièmes       | 253      | 339     | 592   |

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

|                 | Oui | Non | Abstentions |
|-----------------|-----|-----|-------------|
| Copropriétaires | 7   | 1   | 0           |
| Tantièmes       | 183 | 70  | 0           |

la résolution est ACCEPTÉE

### Résolution N° 41.3 : Modalités de financement

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents, seront répartis selon la clef des charges communes générales. Pour que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations des entreprises aux dates convenues, l'assemblée générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds suivant les modalités ainsi définies

Le 01/01/2026.

**Récapitulatif des votants :**

|                 | Présents | Absents | Total |
|-----------------|----------|---------|-------|
| Copropriétaires | 8        | 11      | 19    |
| Tantièmes       | 253      | 339     | 592   |

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

|                 | Oui | Non | Abstentions |
|-----------------|-----|-----|-------------|
| Copropriétaires | 7   | 1   | 0           |
| Tantièmes       | 183 | 70  | 0           |

la résolution est ACCEPTÉE

Contre : 0

## Résolution N° 42 : Honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux des marches dégradées

L'assemblée générale prend acte que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable s'élevaient à 240,00 Euros HT soit 288,00 Euros TTC (120,00 Euros HT x 2 heures) et selon les mêmes modalités que les travaux précédemment votés.

### Récapitulatif des votants :

|                 | Présents | Absents | Total |
|-----------------|----------|---------|-------|
| Copropriétaires | 8        | 11      | 19    |
| Tantièmes       | 253      | 339     | 592   |

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

|                 | Oui | Non | Abstentions |
|-----------------|-----|-----|-------------|
| Copropriétaires | 7   | 1   | 0           |
| Tantièmes       | 183 | 70  | 0           |

la résolution est **ACCEPTÉE**

## Résolution N° 43 : Point à date circulation et stationnement des véhicules au sein de la résidence

### Contexte

Les utilisateurs de la résidence n'ont pas pu maintenir une circulation fluide et raisonnable des véhicules pour la résidence.

Beaucoup font pénétrer plusieurs véhicules non autorisés, d'autres font stationner davantage de véhicules que le nombre acceptable.

La situation s'aggravant, il est proposé d'établir une liste des véhicules autorisés à pénétrer régulièrement sur le site.

Les copropriétaires sont invités à fournir les précisions sur le véhicule qu'ils souhaitent faire pénétrer de façon régulière ou épisodique sur le terrain de la résidence : marque, modèle, couleur, et numéro minéralogique.

Rappelons qu'il n'est pas possible de faire rentrer des véhicules professionnels sauf comme intervenant ponctuel pour chantier ou pour une livraison.

La résolution n'ayant pas atteint le quorum de l'article 25 est sans décision possible.

La résolution est portée au vote de l'article 24.

### Récapitulatif des votants :

|                 | Présents | Absents | Total |
|-----------------|----------|---------|-------|
| Copropriétaires | 32       | 23      | 55    |
| Tantièmes       | 1186     | 818     | 2004  |

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

|                 | Oui | Non | Abstentions |
|-----------------|-----|-----|-------------|
| Copropriétaires | 25  | 7   | 0           |
| Tantièmes       | 863 | 323 | 0           |

la résolution est **SANS DECISION POSSIBLE**

© AVOVENTES.FR



### Résolution N° 43 : Résultat du vote à l'article 24

#### Récapitulatif des votants :

|                 | Présents | Absents | Total |
|-----------------|----------|---------|-------|
| Copropriétaires | 30       | 25      | 55    |
| Tantièmes       | 1082     | 922     | 2004  |

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

|                 | Oui | Non | Abstentions |
|-----------------|-----|-----|-------------|
| Copropriétaires | 24  | 6   | 0           |
| Tantièmes       | 839 | 243 | 0           |

la résolution est **ACCEPTER**

# © AVOVENTES.FR

### Résolution N° 44 : Travaux de lecture des plaques d'immatriculation

La lecture des plaques d'immatriculation est un système de lecture automatisée des plaques d'immatriculation (LAPI) et a pour but d'améliorer la gestion et la sécurisation des accès au parking de la copropriété.

Ce système permettra de réserver l'accès du parking aux seuls résidents et de lutter efficacement contre le stationnement illicite de véhicules extérieurs.

Le LAPI remplacera les systèmes de badges ou télécommandes actuels, souvent perdus, endommagés ou prêtés, ce qui simplifiera l'accès pour tous les copropriétaires.

La résolution n'ayant pas atteint le quorum de l'article 25 est sans décision possible.  
La résolution est portée au vote de l'article 24.

#### Récapitulatif des votants :

|                 | Présents | Absents | Total |
|-----------------|----------|---------|-------|
| Copropriétaires | 32       | 23      | 55    |
| Tantièmes       | 1186     | 818     | 2004  |

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

|                 | Oui | Non | Abstentions |
|-----------------|-----|-----|-------------|
| Copropriétaires | 7   | 25  | 0           |
| Tantièmes       | 253 | 933 | 0           |

la résolution est **SANS DECISION POSSIBLE**

# © AVOVENTES.FR

## Résolution N° 44 : Résultat du vote à l'article 24

### Récapitulatif des votants :

|                 | Présents | Absents | Total |
|-----------------|----------|---------|-------|
| Copropriétaires | 24       | 31      | 55    |
| Tantièmes       | 877      | 1127    | 2004  |

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

|                 | Oui | Non | Abstentions |
|-----------------|-----|-----|-------------|
| Copropriétaires | 0   | 24  | 0           |
| Tantièmes       | 0   | 877 | 0           |

# ©AVOVENTES.FR

## Résolution N° 44.1 : Réalisation des travaux

L'assemblée générale après avoir pris connaissance de l'avis du conseil syndical et des conditions essentielles des devis et/ou contrats notifiés décide d'effectuer les travaux de lecture des plaques d'immatriculation.

la résolution est SANS OBJET

## Résolution N° 44.2 : Choix de l'entreprise

L'assemblée générale retient la société ..... pour un montant de ..... Euros TTC et autorise le syndic à passer commande en conséquence.

OU

L'assemblée donne mandat au conseil syndical pour étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour des prestations identiques dans la limite d'un budget maximum de ..... T.T.C. et autorise le syndic à passer commande en conséquence.

la résolution est SANS OBJET

## Résolution N° 44.3 : Modalités de financement

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents, seront répartis selon la clef des charges communes générales.

Pour que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations des entreprises aux dates convenues, l'assemblée générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds suivant les modalités ainsi définies : .....

la résolution est SANS OBJET



### Résolution N° 45 : Honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux des plaques d'immatriculation

L'assemblée générale prend acte que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable s'élèvent à 600,00 Euros HT soit 720,00 Euros TTC (120,00 Euros HT x 5 heures) et selon les mêmes modalités que les travaux précédemment votés.

Sans objet.

#### Récapitulatif des votants :

|                 | Présents | Absents | Total |
|-----------------|----------|---------|-------|
| Copropriétaires | 8        | 11      | 19    |
| Tantièmes       | 253      | 339     | 592   |

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

|                 | Oui | Non | Abstentions |
|-----------------|-----|-----|-------------|
| Copropriétaires | 1   | 7   | 0           |
| Tantièmes       | 29  | 224 | 0           |

la résolution est SANS DECISION POSSIBLE

### Résolution N° 46 : Point informatif Plan pluriannuel de travaux rendu obligatoire par l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par Modifié par LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 171 (V)

#### Rappel du contexte réglementaire

Depuis 2021, « la loi climat et résilience » cadre le sujet de la rénovation énergétique en habitat collectif. En effet, elle impose la réalisation d'un plan pluriannuel de travaux (PPPT) aux copropriétés de plus de 15ans, selon le calendrier suivant :

- 1er Janvier 2023 pour les copropriétés de plus de 200 lots ;
- 1er Janvier 2024 pour les copropriétés comportant 51 à 200 lots ;
- 1er Janvier 2025 pour les copropriétés de moins de 51 lots.

Le PPPT vous appuie donc dans votre stratégie d'entretien et de rénovation énergétique, notamment lorsqu'il se couple avec un audit énergétique permettant d'identifier et de chiffrer vos diverses sources d'économies d'énergies.

D'ailleurs l'audit énergétique est la seule étude donnant accès aux aides Ma Prime Renov Copropriété (25% du montant des travaux si et seulement si, plus de 35% d'économies sont réalisés après travaux).

Le Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT).

Définition :

Le Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT) est un calendrier détaillé des travaux collectifs à réaliser au sein d'une copropriété, étalé sur une période de 10 ans.

Il a pour objectif de garantir la préservation de l'immeuble, l'entretien des parties communes et des équipements collectifs (chauffage, ventilation, ascenseurs, etc.), ainsi que l'amélioration de l'efficacité énergétique.

Les opérations de travaux sont classées par ordre de priorité en fonction de leur nécessité.

Le PPPT permet également une analyse préalable du bâti et de sa structure.

Il permettra donc de mettre en lumière des soucis de charpentes, de structures, de fissures, d'étanchéité ... qui devront impérativement être traités avant toute rénovation.

la résolution est EXCLUE DU VOTE

### Résolution N° 47 : Décision à prendre pour la réalisation d'un projet de Plan Pluriannuel de Travaux - DPE collectif - Audit Énergétique

Rappel du contexte réglementaire

Depuis 2021, « la loi climat et résilience » cadre le sujet de la rénovation énergétique en habitat collectif.

En effet, elle impose la réalisation d'un plan pluriannuel de travaux (PPPT) aux copropriétés de plus de 15 ans, selon le calendrier suivant :

- 1er Janvier 2023 pour les copropriétés de plus de 200 lots ;
- 1er Janvier 2024 pour les copropriétés comportant 51 à 200 lots ;
- 1er Janvier 2025 pour les copropriétés de moins de 51 lots.

Le PPPT vous appuie donc dans votre stratégie d'entretien et de rénovation énergétique, notamment lorsqu'il se couple avec un audit énergétique permettant d'identifier et de chiffrer vos diverses sources d'économies d'énergies.

D'ailleurs l'audit énergétique est la seule étude donnant accès aux aides Ma Prime Renov Copropriété (25% du montant des travaux si et seulement si, plus de 35% d'économies sont réalisés après travaux).

Le Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT).

Définition :

Le Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT) est un calendrier détaillé des travaux collectifs à réaliser au sein d'une copropriété, étalé sur une période de 10 ans.

Il a pour objectif de garantir la préservation de l'immeuble, l'entretien des parties communes et des équipements collectifs (chauffage, ventilation, ascenseurs, etc.), ainsi que l'amélioration de l'efficacité énergétique.

Les opérations de travaux sont classées par ordre de priorité en fonction de leur nécessité.

Le PPPT permet également une analyse préalable du bâti et de sa structure.

Il permettra donc de mettre en lumière des soucis de charpentes, de structures, de fissures, d'étanchéité ... qui devront impérativement être traités avant toute rénovation.

Récapitulatif des votants :

|                 | Présents | Absents | Total |
|-----------------|----------|---------|-------|
| Copropriétaires | 31       | 24      | 55    |
| Tantièmes       | 1162     | 842     | 2004  |

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

|                 | Oui | Non | Abstentions |
|-----------------|-----|-----|-------------|
| Copropriétaires | 4   | 26  | 1           |
| Tantièmes       | 121 | 981 | 60          |

la résolution est SANS DECISION POSSIBLE

## Résolution N° 47.1 : Réalisation des travaux : PPPT + DPE Collectif

L'assemblée générale après avoir pris connaissance de l'avis du conseil syndical et des conditions essentielles des devis et/ou contrats notifiés décide de réaliser

Option n°1 : PPPT + DPE Collectif

Description : Cette option combine le Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT) et le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) Collectif. Le PPPT est un calendrier des travaux collectifs à réaliser sur une période de 10 ans pour l'entretien, la préservation et l'amélioration de l'efficacité énergétique de la copropriété. Le DPE évalue la performance énergétique de l'immeuble dans son ensemble. Cette prestation permet à la copropriété de se mettre en conformité avec la loi Climat et Résilience.

Prix : Le coût total TTC (Toutes Taxes Comprises) est de 5 556,00 €.

la résolution est SANS OBJET

## Résolution N° 47.2 : Réalisation des travaux : PPPT + DPE Collectif + Audit Énergétique

L'assemblée générale après avoir pris connaissance de l'avis du conseil syndical et des conditions essentielles des devis et/ou contrats notifiés décide de réaliser

Option n°2 : PPPT + DPE Collectif + Audit Énergétique

Description : En plus du PPPT et du DPE, cette option inclut un audit énergétique. L'audit se concentre sur les travaux de rénovation énergétique et présente des scénarios détaillés pour estimer les économies d'énergie réalisables. C'est la seule étude qui permet d'accéder aux aides financières "Ma Prime Renov Copropriété". L'entreprise précise que la mutualisation des études (PPPT et audit) permet de réduire le prix de l'audit d'environ 50 %.

Prix : Le coût total TTC est de 6 391,20 €.

la résolution est SANS OBJET

### **Résolution N° 47.3 : Réalisation des travaux : Audit Énergétique Seul**

L'assemblée générale après avoir pris connaissance de l'avis du conseil syndical et des conditions essentielles des devis et/ou contrats notifiés décide de réaliser le Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT).

Option n°3 : Audit Énergétique Seul

Description : Cette offre est destinée aux copropriétaires qui ont déjà réalisé un PPPT et un DPE Collectif et souhaitent entreprendre des travaux de rénovation énergétique. L'audit seul permet de devenir éligible aux aides "Ma Prime Renov".

Prix : Le coût total TTC est de 3 468,00 €.

la résolution est SANS OBJET

### **Résolution N° 47.4 : Choix de l'entreprise**

L'assemblée générale retient la société ..... pour un montant de ..... Euros TTC et autorise le syndic à passer commande en conséquence.

OU

L'assemblée donne mandat au conseil syndical pour étudier d'autres propositions et de décider du choix de l'entreprise pour des prestations identiques dans la limite d'un budget maximum de ..... T.T.C. et autorise le syndic à passer commande en conséquence.

la résolution est SANS OBJET

### **Résolution N° 47.5 : Modalités de financement**

L'assemblée générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents, seront répartis selon la clef des charges communes générales.

Pour que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations des entreprises aux dates convenues, l'assemblée générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds suivant les modalités ainsi définies : .....

la résolution est SANS OBJET

### **Résolution N° 48 : Honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable d'un projet de Plan Pluriannuel de Travaux - DPE collectif - Audit Énergétique**

L'assemblée générale prend acte que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable s'élèvent à 600,00 Euros HT soit 720,00 Euros TTC (120,00 Euros HT x 5) et selon les mêmes modalités que les travaux précédemment votés.

la résolution est SANS OBJET

### Résolution N° 49 : Gestion des bips de barrière : confirmation ou suppression (résolution sans vote)

La gestion des bips de barrière est victime d'interventions extérieures qui font que le point est maintenant difficile à faire complètement, et que des bips ont circulé dans des mains à qui ils n'étaient pas destinés.

Pour pallier les inconvénients et obtenir une liste valide, les démarches suivantes vont être effectuées :  
Pour le 28 Novembre 2025 au plus tard, chacun détenant un ou plusieurs bips de barrière doit envoyer le numéro du ou des bips avec une photo du ou des bips à l'adresse suivante : [wagih@hotmail.fr](mailto:wagih@hotmail.fr)  
Ces numéros seront confrontés à la liste aujourd'hui connue (la liste 1) et permettront d'établir une liste à jour (la liste 2)

Les numéros de bips de la liste 1 qui n'auront pas reçu de photo et numéro de la part des copropriétaires seront invalidés et les bips en question deviendront définitivement inutilisables le 14 Décembre 2025. Seule la liste 2 sera conservée.

la résolution est EXCLUE DU VOTE

### Résolution N° 50 : Point information SFR

La copropriété a été contacté par la société SFR pour la pose d'une antenne GSM sur la toiture de l'immeuble.

Une étude était en cours en Février 2025.

La copropriété devait décider de la pose et la location d'une antenne GSM lors d'une future assemblée générale.

Le contact n'a pas été maintenu par le demandeur, le Conseil Syndical ne l'a pas relancé, et la demande initiale peut donc être considérée comme invalide.

la résolution est EXCLUE DU VOTE

### Résolution N° 51 : Questions diverses

BATIMENT 14 - POINT FISSURES CH

STATIONNEMENT DES VEHICULES DANS LA RESIDENCE (RAPPEL).

Le stationnement de véhicules dans la Résidence est une tolérance, qui n'est pas inclus au Règlement de Copropriété, ce n'est pas un droit puisque, initialement, il n'y avait que les boxes prévus pour y stationner, et quelques places dans les rues intérieures.

Le total est d'environ 55 emplacements, box y compris, pour 66 appartements.

Le bon sens montre qu'il n'est pas possible de continuer à accumuler des véhicules comme un droit.

Il est aussi rappelé que les badges ont été distribués à raison de 1 unité par box et 1 unité par appartement le nécessitant.

Ces badges sont nominatifs et ne doivent être ni loués ni prêtés. Le remplacement (payant) d'un badge défectueux ne se fait que sur remise de l'ancien. Les badges détenus en surnombre seront invalidés.

Il y a structurellement un déficit de 11 places de stationnement ; quand un habitant de la Résidence se permet de garer 2 véhicules, il augmente égoïstement ce déficit, et peut ainsi priver un ayant-droit de la possibilité de stationner.

Quand un habitant n'utilise pas son box pour mettre un véhicule et prend cependant une place pour stationner, il prive un autre habitant de cette place alors qu'il devrait utiliser son garage.

Stationner devant un box, y compris devant son propre box, est une atteinte aux règles de vie en société.

Il est aussi rappelé qu'il n'est pas prévu d'avoir des activités commerciales et industrielles dans la Résidence et il n'est ainsi pas possible d'y stationner des véhicules professionnels, en semaine et/ou en jours chômés.

Toutes ces dispositions sont simplement dans l'intérêt des copropriétaires de bonne volonté.


L'ordre du jour étant épuisé et plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 20h00 .

la résolution est EXCLUE DU VOTE

PRESIDENT

SCRUTATEUR(S)

SECRETAIRE

  
**CABINET AVENTIN**  
99 RUE JEAN LAMARTIN  
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT  
Tél : 01 46 04 51 27  
Site : 320 833 872

**LOI DU 10 JUILLET 1965 ARTICLE 42 ALINEA 2 MODIFIEE**

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

**D** iagnostic  
**E** nvironnement  
**P** revention

# Dossier Technique Amiante



**12/14/16 Rue DELARIVIERE LEFOULLON -  
92800 PUTEAUX**



**Date d'émission : 28/06/17**

## SOMMAIRE

### Fiche récapitulative du Dossier Technique Amiante

1. Identification de l'immeuble, du détenteur et des modalités de consultation du DTA
2. Rapports de repérage
3. Liste des locaux ayant donné lieu au repérage
4. Identification de matériaux et produits contenant de l'amiante
  - a) - Matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante
  - b) - Matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante
  - c) - Matériaux et produits hors listes A et B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante
  - d) - Matériaux et produits des listes A et B ne contenant pas d'amiante par nature
5. Les évaluations périodiques
  - a) - Evaluation obligatoire des matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante
  - b) - Evaluation des matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante
6. Travaux de retrait ou de confinement – Mesures conservatoires
  - a) - Matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante
  - b) - Matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 contenant de l'amiante
7. Plans et/ou photos et/ou croquis
8. Recommandations générales de sécurité

### Rapport de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante à intégrer au Dossier Technique Amiante

- I. Programme de repérage de l'amiante, matériaux mentionnés aux articles R.1334-21 et R. 1334-22
  - a) Matériaux et produits des listes A et B ne contenant pas d'amiante par nature
  - b) Rapports de repérage
- II. Listes des locaux visités
- III. Locaux encombrés ou fermés lors de notre visite
- IV. Observations
  - a) Investigations complémentaires à réaliser
  - b) Observations complémentaires
- V. Dispositif réglementaire
- VI. Méthodologie
- VII. Résultats du repérage des matériaux et produits de la liste A
- VIII. Résultats du repérage des matériaux et produits de la liste B
- IX. Conclusions générales
  - a) Matériaux et produits - liste A
  - b) Matériaux et produits - liste B
- X. Annexes (non paginées)
  - Comptes rendus d'analyses
  - Grilles d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A
  - Grilles d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste B
  - Plan
  - Attestation d'assurance
  - Attestation de compétence
  - Recommandations générales de sécurité du Dossier Technique Amiante



## FICHE RECAPITULATIVE DU DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE (DTA)

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 : 28/06/17

Historique des dates de mises à jour : 28/06/17

Référence du présent DTA : 318441

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

#### Propriétaire ou son représentant :

Date de la commande : 20/03/17

Nom : ARCHIGESTIM

Adresse : 23 Rue PASQUIER - 75008 PARIS

Immeuble bâti pour lequel le DTA a été constitué (préciser son nom exact et sa localisation le cas échéant) : 12/14/16 Rue DELARIVIERE LEFOULLON - 92800 PUTEAUX

Date du permis de construire : Non communiquée

Ou année de construction :

#### Détenteur du dossier technique amiante (à compléter par le détenteur)

Nom : ARCHIGESTIM

Fonction :

Service :

Adresse complète : 23 Rue PASQUIER- 75008 PARIS

Téléphone :

#### Modalités de consultation de ce dossier (à compléter par le détenteur)

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

Horaires :

Contact, si différent du détenteur du dossier :

**2 - RAPPORTS DE REPERAGE**

| Numéro de référence du rapport | Date du rapport de repérage | Nom de la société et de l'opérateur de repérage | Objet du repérage         | Conclusion         |
|--------------------------------|-----------------------------|---|---------------------------|--------------------|
| 318441                         | 08/06/17                    | D. E. P. - IBE                                  | Dossier technique amiante | Présence d'amiante |

**3 - LISTE DES LOCAUX AYANT DONNE LIEU AU REPERAGE**

Référence du rapport de repérage : 318441

| Cage                 | Niveau  | Liste des parties de l'immeuble bâti visitées   | Liste des parties de l'immeuble bâti non visitées devant donner lieu à une prochaine visite <sup>1</sup> | Motif de non visite |
|----------------------|---------|---|--|---------------------|
| 12 Principal         | RDC->7  | Façades, Gaine ASC, Gaine Technique, Palier et escalier, Local pelle VO                     |  |                     |
|                      | RDC     | Cour, Dégagement, Gaine ASC, Gaine Technique, Hall, Local VO, Porche                        |  |                     |
|                      | Toiture | Terrasse  |  |                     |
| 14 Principal         | Toiture |   | Machinerie ASC   | Clef                |
|                      | RDC->10 | Façades, Gaine ASC, Gaine Technique, Palier et escalier, Local pelle VO                     |  |                     |
|                      | RDC     | Cour, Dégagement, Gaine ASC, Gaine Technique, Hall, Local VO, Porche, Chaufferie            |  |                     |
| 16 Principal         | Toiture | Terrasse  |  |                     |
|                      | Toiture |   | Machinerie ASC   | Clef                |
|                      | RDC->9  | Façades, Gaine ASC, Gaine Technique, Palier et escalier, Local pelle VO                     |  |                     |
| Parking Sous/Face 12 | RDC     | Dégagement 1, Dégagement 2, Gaine ASC, Gaine Technique, Hall, Local vélos, Local VO, Porche |  |                     |
|                      | Toiture | Terrasse  |  |                     |
|                      | Toiture |   | Machinerie ASC   | Clef                |
| Parking Sous/Face 14 | RDC     | Boxes, Zone de stationnement  |  |                     |
|                      | RDC     | Zone de stationnement   |  |                     |

<sup>1</sup>: Les obligations réglementaires prévues aux articles R. 1334-15 à R. 1334-18 du code de la santé publique ne sont pas remplies conformément aux dispositions de l'article 3 de l'arrêté du 12/12/12.

**4 - IDENTIFICATION DE MATERIAUX 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) | Mesures obligatoires associées <sup>1</sup> |
|-------------------------|------------------|---------------------|---|---|
| Néant                   |                  |                     |   |   |

<sup>1</sup> Matériaux liste A :

N=1 : Bon état de conservation, une évaluation périodique de l'état de conservation, tous les trois ans est obligatoire en application de l'article R.1334-27

N=2 : Etat intermédiaire de dégradation, une mesure d'empoussièrement est obligatoire en application de l'article R.1334-27

N=3 : Matériaux dégradés, des travaux de retrait ou de confinement des matériaux contenant de l'amiante s'imposent en application de l'article R.1334-27

Selon l'alinéa 9 de l'article 6 de l'arrêté du 12/12/12, il est nécessaire d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits concernés ou de ceux les recouvrant ou les protégeant.

**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) | Etat de conservation | Mesures préconisées par l'opérateur <sup>2</sup> |
|-------------------------|------------------|--|---|----------------------|--|
| 08/06/17                | DTA              | Matériau n° 2 :<br>Conduit en amiante ciment (EP,EU, Fumées extérieures) -<br>Conduit amiante ciment ventilation | Cage 12 Principal -<br>Terrasse niv, Toiture  | Non dégradé          | EP   |

<sup>2</sup> Matériaux liste B :

Conclusion conforme à la réglementation en vigueur au moment de la réalisation du repérage.

Recommandations définies à l'article 5 du présent arrêté :

EP : Evaluation périodique ; AC1 : Action Corrective de 1er niveau ; AC2 : Action Corrective de 2nd niveau

**4 c) - Matériaux et produits hors listes A et 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) | Etat de conservation | Mesures préconisées par l'opérateur <sup>2</sup> |
|-------------------------|------------------|---------------------|---|----------------------|--|
| Néant                   |                  |                     |   |                      |  |

**4 d) - Matériaux et produits des listes A et B ne contenant pas d'amiante par nature.**

| Matériau ou produit              | Description          | Localisation                               | Justification                                     |
|----------------------------------|----------------------|--|---|
| Matériau n° 3 :<br>Calorifugeage | laine +<br>plastique | Cage 12 Principal -<br>Dégagement niv. RDC | Matériau ne contenant pas<br>d'amiante par nature |
| Matériau n° 3 :<br>Calorifugeage | laine +<br>plastique | Cage 14 Principal -<br>Dégagement niv. RDC | Matériau ne contenant pas<br>d'amiante par nature |
| Matériau n° 3 :<br>Calorifugeage | laine +<br>plastique | Cage 16 Principal -<br>Dégagement niv. RDC | Matériau ne contenant pas<br>d'amiante par nature |

**5 - EVALUATIONS PERIODIQUES****5 a) - Evaluation 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 | Etat de conservation | Mesures d'empoussièrement |
|-------------------|------------------------------|--------------|----------------------|---------------------------|
|                   |                              |              |                      |                           |
|                   |                              |              |                      |                           |
|                   |                              |              |                      |                           |

\* L'évaluation périodique de l'état de conservation est effectuée sous les 3 ans.

Pour l'état intermédiaire de dégradation, des mesures d'empoussièrement sont réalisées.

**5 b) - Evaluation 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 | Etat 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 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) |
|---------------------|---|--|--|---------------------------|---|
|                     |   |  |  |                           |   |
|                     |   |  |  |                           |   |

**7 - RECOMMANDATIONS GENERALES DE SECURITE DU DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE**

Ci-jointes

**8 - PLANS ET/OU PHOTOS ET/OU CROQUIS**

Se reporter au rapport de repérage.

## RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES DE SÉCURITÉ DU DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE

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.

Ces mesures sont inscrites dans le dossier technique amiante et dans sa fiche récapitulative que le propriétaire consulte et tient à jour en application des dispositions de l'article R.1334-29.3 du code de la santé publique.

La mise à jour régulière et la communication du dossier technique amiante 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.

### I. 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'un empoussièrage important, habituellement d'origine professionnelle, l'amiante peut provoquer une sclérose (cicatrisation) qui réduit la capacité respiratoire et peut dans les cas les plus graves provoquer une insuffisance respiratoire parfois mortelle. Le risque de cancer du poumon peut être accru 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 ses caractères cancérogènes, 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 professionnels pour la gestion des matériaux ou produits répertoriés.

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 normale 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 formés 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. 4412-118 du code de la santé publique. 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.fr](http://www.travailler-mieux.fr) et sur le site de l'Institut national de recherche et de sécurité pour la prévention des accidents au travail et des maladies professionnelles (<http://www.inrs.fr>).

### 3. Recommandations générales de sécurité

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

- perçage d'un trou 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, comme par exemple des interventions légères dans des boîtiers électriques, sur des gaines ou des circuits situés sous un plafond 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](http://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. Les travaux consistant à un démantèlement 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 août 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, classement ou déchargement de matières dangereuses. Les professionnels soumis aux dispositions du code de l'env. doivent procéder à l'évacuation des déchets, hors de 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 qui fournissent de l'information 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 (combinaisons, masque, gants...) et les déchets issus du nettoyage (bâches...) 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 des 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 valorisé. En particulier, les déchets liés au fonctionnement du chantier, lorsqu'ils sont susceptibles d'être considérés par de l'amiante, doivent être éliminés dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être valorisés.

##### d) Informations sur les déchèteries et les installations d'élimination des déchets d'amiante :

Les informations relatives aux déchèteries acceptant des déchets d'amiante liés 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 Ile-de-France) ou de la direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;
- du conseil général (ou conseil régional en Ile-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.ademe.org](http://www.ademe.org)

##### e) Traçabilité :

Le producteur des déchets remplit un bordereau de suivi des déchets d'amiante (BSDA, CERFA n° 11961). 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 de site de valorisation). 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 autres que les artisans qui se rendent dans une déchèterie pour y déposer des déchets d'amiante liés à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité. Ils ne doivent pas remplir un bordereau de suivi des déchets d'amiante, ce dernier étant élaboré par la déchèterie.

## RAPPORT DE REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE A INTEGRER AU DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE

*Selon le code de la santé publique, la Norme NF X 46-020 du 26 décembre 2008 et le décret 2011 - 629*

**12/14/16 Rue DELARIVIERE LEFOULLON  
 92800 PUTEAUX**

**Dénomination de la partie d'immeuble inspectée :**

Fonction principale du ou des bâtiment(s) : Habitation

- CAGE 12 : Principal R+7
- CAGE 14 : Principal R+10
- CAGE 16 : Principal R+9
- PARKING : Extérieur 1 niveau Sous/Face 12
- PARKING : Extérieur 1 niveau Sous/Face 14
- PARKING : Extérieur 1 niveau Face n° 16

Loge : NON

**Conclusion : dans le cadre de la mission de repérage décrite en tête de rapport**

**Il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante.**

|  |   |
|--|---|
| Commanditaire :                                      | Cabinet ARCHIGESTIM<br>23 Rue PASQUIER- 75008 PARIS   |
| Mission :  | Repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante selon le décret 2011-629 – Listes A & B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique   |
| Date de visite :                                     | 08/06/17  |
| Date d'émission :                                    | 28/06/17  |
| Diagnostic réalisé par :                             | DEI<br>Le present rapport est etabli par une personne dont les compétences sont certifiées par : Socotec Certification France – 1 rue René Anjoly - 94250 GENTILLY, le24/06/13. Numéro de certification : DTU/1306-006. |
| Référence rapport :                                  | 318441 / 92800DELE001200  |
| Référence Client :                                   |   |
| Accompagnateur :                                     | *Pas d'accompagnateur*  |
| Chef de projet :                                     |   |
| Laboratoire accrédité :                              | I.T.G.A. – PARC EDONIA - BATIMENT R – RUE DE LA TERRE ADELIE – 35760 SAINT GREGOIRE   |
| Assurance en responsabilité civile professionnelle : | ALLIANZ IARD n° 100234/433 70 182 – Validité du 01/01/17 au 31/12/17  |

Rédacteur :

Vérificateur : Jolissar  
 Signature



**I - PROGRAMME DE REPERAGE DE L'AMIANTE, MATERIAUX MENTIONNES AUX ARTICLES R.1134-21 ET R.1334-22**

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

| COMPOSANT À SONDER OU VÉRIFIER | PRÉSENCE | AMIANTE |
|--------------------------------|----------|---------|
| Flocages                       | NON      | NON     |
| Calorifugages                  | OUI      | NON     |
| Faux plafonds                  | NON      | NON     |

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

| COMPOSANT DE LA CONSTRUCTION                                       | PARTIE DU COMPOSANT À VÉRIFIER OU À SONDER   | PRÉSENCE | AMIANTE |
|--|--|----------|---------|
| <b>1. Parois verticales intérieures</b>                            |  |          |         |
| 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 | NON      | NON     |
| Cloisons (légères et préfabriquées), gaines et coffres             | Enduits projetés, panneaux de cloisons   | NON      | NON     |
| <b>2. Planchers et plafonds</b>                                    |  |          |         |
| Plafonds, poutres et charpentes, gaines et coffres                 | Enduits projetés, panneaux collés ou vissés  | NON      | NON     |
| Planchers  | Dalles de sol  | NON      | NON     |
| <b>3. Conduits, canalisations et équipements intérieurs</b>        |  |          |         |
| Conduits de fluides (air, eau, autres fluides...)                  | Conduits, enveloppes de calorifuges  | NON      | NON     |
| Clapets / volets coupe-feu   | Clapets, volets, rebouchage  | NON      | NON     |
| Portes coupe-feu   | Joints (tresses, bandes)   | NON      | NON     |
| Vide-ordures   | Conduits   | NON      | NON     |
| <b>4. Éléments extérieurs</b>                                      |  |          |         |
| Toitures   | Plaques, ardoises, accessoires de couverture (composites, fibres-ciment), bardoux bitumineux   | NON      | NON     |
| Bardages et façades légères  | Plaques, ardoises, panneaux (composites, fibres-ciment)  | NON      | NON     |
| Conduits en toiture et façade                                      | Conduits en amiante-ciment : eaux-pluviales, eaux usées, conduits de fumée   | OUI      | OUI     |

**a) - Matériaux et produits des listes A et B ne contenant pas d'amiante par nature.**

| Matériau ou produit              | Description                     | Localisation                               | Justification                                  |
|----------------------------------|---------------------------------|--|--|
| Matériau n° 3 :<br>Calorifugeage | Calorifugeage laine + plastique | Cage 12 Principal –<br>Dégagement niv. RDC | Matériau ne contenant pas d'amiante par nature |
| Matériau n° 3 :<br>Calorifugeage | Calorifugeage laine + plastique | Cage 14 Principal –<br>Dégagement niv. RDC | Matériau ne contenant pas d'amiante par nature |
| Matériau n° 3 :<br>Calorifugeage | Calorifugeage laine + plastique | Cage 16 Principal –<br>Dégagement niv. RDC | Matériau ne contenant pas d'amiante par nature |

**b) - Rapports de repérage**

| Numéro de référence du rapport | Date du rapport de repérage | Nom de la société et de l'opérateur de repérage | Objet du repérage         | Conclusion         |
|--------------------------------|-----------------------------|---|---------------------------|--------------------|
| 318441                         | 08/06/17                    | D. E. P. – TBE                                  | Dossier technique amiante | Présence d'amiante |

**II - LISTE DES LOCAUX VISITES**

| Cage                 | Niveau  | Localisation  |
|----------------------|---------|---|
| 12 Principal         | RDC->7  | Façades, Gaine ASC, Gaine Technique, Palier et escalier, Local pelle VO                     |
|                      | RDC     | Cour, Dégagement, Gaine ASC, Gaine Technique, Hall, Local VO, Porche                        |
|                      | Toiture | Terrasse  |
| 14 Principal         | RDC->10 | Façades, Gaine ASC, Gaine Technique, Palier et escalier, Local pelle VO                     |
|                      | RDC     | Cour, Dégagement, Gaine ASC, Gaine Technique, Hall, Local VO, Porche, Chauffage             |
|                      | Toiture | Terrasse  |
| 16 Principal         | RDC->9  | Façades, Gaine ASC, Gaine Technique, Palier et escalier, Local pelle VO                     |
|                      | RDC     | Dégagement 1, Dégagement 2, Gaine ASC, Gaine Technique, Hall, Local vélos, Local VO, Porche |
|                      | Toiture | Terrasse  |
| Parking Sous/Face 12 | RDC     | Boxes, Zone de stationnement  |
| Parking Sous/Face 14 | RDC     | Zone de stationnement   |

**III - LOCAUX ENCOMBRES OU FERMÉS LORS DE NOTRE VISITE**

| Cage              | Niveau  | Localisation   | Motif |
|-------------------|---------|----------------|-------|
| Cage 12 Principal | Toiture | Machinerie ASC | Clef  |
| Cage 14 Principal | Toiture | Machinerie ASC | Clef  |
| Cage 16 Principal | Toiture | Machinerie ASC | Clef  |

#### **IV - OBSERVATIONS**

---

##### **a) - Investigations complémentaires à réaliser**

Lever les réserves sur les locaux non visités (cf. chap. III).

##### **b) - Observations complémentaires**

Néant

## V – DISPOSITIF REGLEMENTAIRE

Depuis plusieurs années, un programme d'actions contre les risques sanitaires liés aux expositions à l'amiante a été mis en œuvre par les pouvoirs publics, en raison du caractère cancérigène des fibres d'amiante lorsqu'elles sont inhalées. Les mesures de protection des travailleurs exposés professionnellement aux poussières d'amiante ont ainsi été renforcées et une interdiction générale de fabrication et de mise sur le marché des produits contenant de l'amiante a été instaurée. L'amiante ayant été utilisé dans de nombreux domaines de la construction en raison notamment de ses propriétés de résistance au feu et d'isolation thermique, un dispositif réglementaire a été mis en place afin d'assurer la protection de la population générale vis à vis des risques d'exposition à l'amiante dans les bâtiments.

Le décret 96/97 du 6 février 1996 modifié en 1997 faisait obligation aux propriétaires de la plupart des immeubles de rechercher la présence de lincages, calorifugeages et faux-plafonds contenant de l'amiante, matériaux particulièrement fragiles, et d'évaluer leur état de conservation afin de déterminer si des travaux de retrait ou de recouvrement s'avéraient nécessaires et protéger ainsi les usagers des immeubles.

Cette première étape a permis de traiter en priorité les situations d'exposition les plus importantes et les plus urgentes.

Cinq ans après la mise en œuvre de ce dispositif réglementaire visant la surveillance et la résorption des situations les plus à risque, les pouvoirs publics ont décidé d'engager une seconde étape dans la réduction des expositions à l'amiante dans les bâtiments. Cette nouvelle étape se traduit par une nouvelle obligation de repérage portant sur un plus grand nombre de matériaux susceptibles de contenir de l'amiante, et par la création du Dossier Technique Amiante (DTA).

En effet, de nombreux matériaux qui ne libèrent pas spontanément des fibres, sont néanmoins susceptibles de générer des expositions à l'amiante dans les conditions normales d'utilisation des bâtiments et particulièrement lors des opérations d'entretien et de maintenance. Il s'agit donc de renforcer la protection des usagers des immeubles mais aussi des travailleurs appelés à y intervenir, en développant une démarche d'identification et de gestion de ces matériaux. Leur repérage serait toutefois insuffisant s'il n'était pas associé au respect de règles de sécurité à mettre en œuvre lors d'interventions sur ces matériaux et à l'information des occupants des immeubles et des travailleurs appelés à y intervenir.

En 2011, le dispositif réglementaire a été à nouveau renforcé, et la liste des matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante devant être repérés a été allongée.

Derniers textes réglementaires :

- Décret n°2011-629 du 3 juin 2011 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis, et ses arrêtés d'application.
- Arrêté du 12 décembre 2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante et au contenu du rapport de repérage.
- Arrêté du 12 décembre 2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante et au contenu du rapport de repérage.
- Arrêté du 21 décembre 2012 relatif aux recommandations générales de sécurité et au contenu de la fiche récapitulative du « Dossier Technique Amiante ».
- Arrêté du 26 juin 2013 modifiant l'arrêté du 12 décembre 2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante et au contenu du rapport de repérage et modifiant l'arrêté du 12 décembre 2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante et au contenu du rapport de repérage.
- Article L1334-13 Modifié par Ordonnance n°2010-177 du 23 février 2010 - art. 26 : Un état mentionnant la présence ou, le cas échéant, l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante est produit, lors de la vente d'un immeuble bâti, dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation.

La réglementation relative à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis fixe une obligation pour les propriétaires de certains immeubles bâtis de constituer et tenir à jour un dossier technique amiante (DTA). La composition du DTA est définie à l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique dans sa rédaction issue du décret n°2011-629 du 3 juin 2011.

## VI - METHODOLOGIE

### Matériaux et produits de la liste A :

Lors de la phase de recherche de la présence de matériaux et produits de la liste A, l'opérateur de repérage recherche et identifie les matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 du code de la santé publique, accessibles sans travaux destructifs.

A cette fin, il examine de façon exhaustive tous les locaux qui constituent le bâtiment. Lorsque pour certains locaux les autorisations d'accès s'avèrent inopérantes, l'opérateur de repérage le précise et en mentionne les motifs. Il émet les réserves correspondantes par écrit au propriétaire et lui préconise les investigations complémentaires qui devront être réalisées.

L'opérateur de repérage identifie et localise parmi les matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 du code de la santé publique, ceux qui contiennent de l'amiante.

A cette fin, il conclut, pour chacun des matériaux ou produits repérés, et en fonction des informations et des moyens dont il dispose et de sa connaissance des matériaux et produits utilisés, quant à la présence d'amiante dans ces matériaux et produits.

En cas de doute, il détermine les matériaux et produits dont il convient de prélever et d'analyser un ou des échantillons pour pouvoir conclure quant à la présence d'amiante.

Conformément aux prescriptions de l'article R.1334-24 du code de la santé publique, les analyses des échantillons de ces matériaux et produits sont réalisées par un organisme accrédité. Les prélèvements sont effectués sur toute l'épaisseur du matériau. L'opérateur de repérage veille à la traçabilité des échantillons prélevés. À réception des résultats d'analyse, l'opérateur de repérage veille à la cohérence des résultats.

L'opérateur conclut définitivement à l'absence ou la présence d'amiante pour chaque matériau ou produit repéré. Il le mentionne dans le rapport de repérage et, de manière précise et visible, sur les plans ou croquis. Dans sa conclusion, il précise le critère (marquage du matériau, document consulté, résultat d'analyse de matériau ou produit) qui lui a permis de conclure quant à la présence ou l'absence d'amiante.

L'opérateur de repérage évalue par zone homogène ou local, l'état de conservation de chaque matériau ou produit contenant de l'amiante.

Cet état de conservation est caractérisé par un score 1, 2 ou 3, en application des grilles d'évaluation définies.

Le score 1 fait obligation de procéder à une nouvelle évaluation de l'état de conservation sous 36 mois.

Le score 2 fait obligation de mesurer le niveau d'empoissièrement dans l'atmosphère : si le résultat de la mesure est inférieur à 5 fibres/litre d'air, il faudra procéder à une nouvelle évaluation de l'état de conservation sous 36 mois ; si le résultat est supérieur ou égal à 5 fibres/litre d'air, il faudra procéder à la mise en oeuvre de mesures conservatoires immédiates puis au retrait ou à l'encoffrement du matériau amianté sous 36 mois.

Le score 3 fait obligation de mettre en oeuvre des mesures conservatoires immédiates puis de procéder au retrait ou à l'encoffrement du matériau amianté sous 36 mois.

### Matériaux et produits de la liste B :

L'opérateur de repérage recherche et identifie les matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique accessibles sans travaux destructifs.

A cette fin, il examine de façon exhaustive tous les locaux qui constituent le bâtiment. Lorsque pour certains locaux les autorisations d'accès s'avèrent inopérantes, l'opérateur de repérage le précise et en mentionne les motifs. Il émet les réserves correspondantes par écrit au propriétaire et lui préconise les investigations complémentaires qui devront être réalisées.

L'opérateur de repérage identifie et localise parmi les matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique, ceux qui contiennent de l'amiante.

A cette fin, il conclut, pour chacun des matériaux ou produits repérés, et en fonction des informations et des moyens dont il dispose et de sa connaissance des matériaux et produits utilisés, quant à la présence d'amiante dans ces matériaux et produits.

En cas de doute, il détermine les matériaux ou produits dont il convient de prélever et d'analyser un ou des échantillons pour pouvoir conclure quant à la présence d'amiante.

Conformément aux prescriptions de l'article R.1334-24 du code de la santé publique, les analyses des échantillons de ces matériaux et produits sont réalisées par un organisme accrédité. L'opérateur de repérage veille à la traçabilité des échantillons prélevés. À réception des résultats d'analyse, l'opérateur de repérage veille à la cohérence des résultats.

L'opérateur conclut définitivement à l'absence ou à la présence d'amiante pour chaque matériau ou produit repéré. Il le mentionne dans le rapport de repérage et, de manière précise et visible, sur les plans ou croquis. Dans sa conclusion, il précise le critère (marquage du matériau, document consulté, résultat d'analyse de matériau ou produit, son jugement d'expert) qui lui a permis de conclure quant à la présence ou l'absence d'amiante.

L'opérateur de repérage évalue par zone homogène ou par local et pour chaque matériau ou produit contenant de l'amiante :

- leur état de conservation au moment du repérage ;
- le risque de dégradation lié à leur environnement, dans les conditions actuelles d'utilisation des locaux de la zone homogène.

Pour réaliser son évaluation, l'opérateur de repérage s'appuie sur les critères et la grille d'évaluation définis en annexe des arrêtés des 12/12/12 et 21/12/12.

Pour définir ses recommandations, l'opérateur de repérage s'appuie sur la méthode proposée en annexe I de l'arrêté du 21/12/12 et recommande :

1) Soit une « évaluation périodique », lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations qu'il présente et l'évaluation du risque de dégradation ne conduisent pas à conclure à la nécessité d'une action de protection immédiate sur le matériau ou produit. Dans ce cas, l'opérateur de repérage indique au propriétaire que cette évaluation périodique consiste à :

a) 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 ;

b) rechercher, le cas échéant, les causes de dégradation et prendre les mesures appropriées pour les supprimer.

2) Soit une « action corrective de premier niveau », lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations et l'évaluation du risque de dégradation conduisent à conclure à la nécessité d'une action de remise en état limitée au remplacement, au recouvrement ou à la protection des seuls éléments dégradés. A cette recommandation est associée, lorsque nécessaire, un rappel de l'obligation de faire intervenir une entreprise certifiée pour le retrait ou le confinement ou pour les autres opérations de maintenance. Dans ce cas, l'opérateur de repérage indique au propriétaire que cette action corrective de premier niveau consiste à :

a) rechercher les causes de la dégradation et définir les mesures correctives appropriées pour les supprimer ;

b) procéder à la mise en œuvre de ces mesures correctives afin d'éviter toute nouvelle dégradation et, dans l'attente, prendre les mesures de protection appropriées afin de limiter le risque de dispersion des fibres d'amiante ;

c) veiller à ce que les modifications apportées ne soient pas de nature à aggraver l'état des autres matériaux ou produits contenant de l'amiante restant accessibles dans la même zone ;

d) contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que, le cas échéant, leur protection, demeurent en bon état de conservation.

3) Soit à une « action corrective de second niveau », qui concerne l'ensemble d'une zone, de telle sorte que le matériau ou produit ne soit plus soumis à aucune agression ni dégradation. Dans ce cas, l'opérateur de repérage indique au propriétaire que cette action corrective de second niveau consiste à :

a) prendre, tant que les mesures mentionnées au c) n'ont pas été mises en place, les mesures conservatoires appropriées pour limiter le risque de dégradation, et la dispersion des fibres d'amiante. Cela peut consister à adapter voire condamner l'usage des locaux concernés afin d'éviter toute exposition et toute dégradation du matériau ou produit contenant de l'amiante. Durant les mesures conservatoires, et afin de vérifier que celles-ci sont adaptées, une mesure d'empoussièrément est réalisée, conformément aux dispositions du code de la santé publique ;

b) procéder à une analyse de risque complémentaire, afin de définir les mesures de protection ou de retrait les plus adaptées, prenant en compte l'intégralité des matériaux et produits contenant de l'amiante dans la zone concernée ;

c) mettre en œuvre les mesures de protection ou de retrait définies par l'analyse de risque ;

d) contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que leur protection, demeurent en bon état de conservation.

Ces recommandations ne préjugent pas d'une hiérarchisation éventuelle des actions à mettre en œuvre dont la responsabilité est du ressort du propriétaire.

L'opérateur de repérage peut apporter des compléments et précisions à ces recommandations en fonction des situations particulières rencontrées lors de l'évaluation de l'état de conservation.

**VII - RESULTATS DU REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS - LISTE A**

## Cage : 12 Principal

| Niveau | Localisation | Matériau | N° | Prél. | Amiante | Photographie |
|--------|--------------|----------|----|-------|---------|--------------|
| Néant  |              |          |    |       |         |              |

## Cage : 14 Principal

| Niveau | Localisation | Matériau | N° | Prél. | Amiante | Photographie |
|--------|--------------|----------|----|-------|---------|--------------|
| Néant  |              |          |    |       |         |              |

## Cage : 16 Principal

| Niveau | Localisation | Matériau   | N° | Prél. | Amiante | Photographie |
|--------|--------------|--|----|-------|---------|--------------|
| RDC    | Porche       | Calorifugeage -<br>Calorifugeage laine<br>+ plâtre | 1  | OUI   | NON     |              |

## Parking : Sous/Face 12

| Niveau | Localisation | Matériau | N° | Prél. | Amiante | Photographie |
|--------|--------------|----------|----|-------|---------|--------------|
| Néant  |              |          |    |       |         |              |

## Parking : Sous/Face 14


| Niveau | Localisation | Matériau | N° | Prél. | Amiante | Photographie |
|--------|--------------|----------|----|-------|---------|--------------|
| Néant  |              |          |    |       |         |              |

## Parking : Face n° 16

| Niveau | Localisation | Matériau | N° | Prél. | Amiante | Photographie |
|--------|--------------|----------|----|-------|---------|--------------|
| Néant  |              |          |    |       |         |              |

**VIII - RESULTATS DU REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS - LISTE B**

## Cage : 12 Principal

| Niveau  | Localisation | Matériau  | N° | Prél. | Amiante | Photographie  |
|---------|--------------|---|----|-------|---------|---|
| Toiture | Terrasse     | Conduit en amiante<br>ciment (EP,EU,<br>Fumées extérieurs)<br>- Conduit amiante<br>ciment ventilation | 2  | NON   | OUI     |  |

## Cage : 14 Principal

| Niveau | Localisation | Matériau | N° | Prél. | Amiante | Photographie |
|--------|--------------|----------|----|-------|---------|--------------|
| Néant  |              |          |    |       |         |              |

## Cage : 16 Principal

| Niveau | Localisation | Matériau | N° | Prél. | Amiante | Photographie |
|--------|--------------|----------|----|-------|---------|--------------|
| Néant  |              |          |    |       |         |              |

## Parking: Sous/Face 12

| Niveau | Localisation | Matériau | N° | Prél. | Amiante | Photographie |
|--------|--------------|----------|----|-------|---------|--------------|
|        |              |          |    |       |         |              |

| Niveau | Localisation | Matériau | N° | Prél. | Amiante | Photographie |
|--------|--------------|----------|----|-------|---------|--------------|
| Néant  |              |          |    |       |         |              |

**Parking: Sous/Face 14**

| Niveau | Localisation | Matériau | N° | Prél. | Amiante | Photographie |
|--------|--------------|----------|----|-------|---------|--------------|
| Néant  |              |          |    |       |         |              |

**Parking: Face n° 16**

| Niveau | Localisation | Matériau | N° | Prél. | Amiante | Photographie |
|--------|--------------|----------|----|-------|---------|--------------|
| Néant  |              |          |    |       |         |              |

**NOTA :**

Sur décision de l'opérateur de repérage, le matériau n° 2 n'a pas fait l'objet de prélèvement ; en effet la présence d'amiante est réputée dans ce type de matériau.

**IX – CONCLUSIONS GENERALES**

## a) Matériaux et produits de la liste A :

| Matériau et produit | Localisation précise | Score |
|---------------------|----------------------|-------|
| Néant               |                      |       |

## b) Matériaux et produits de la liste B :

| Matériau et produit  | Localisation précise                         | Etat de conservation | Mesures préconisées par l'opérateur | Préconisations  |
|--|--|----------------------|-------------------------------------|---|
| Matériau n° 2 :<br>Conduit en amiant ciment (EP,EU, Fumées extérieures) –<br>Conduit amiant ciment ventilation | Cage 12 Principal –<br>Terrasse niv. Toiture | Non dégradé          | EP                                  | Evaluation périodique à réaliser dans un délai de 3 ans |

Recommandations définies à l'article 5 de l'arrêté du 12/12/12 :

EP - Évaluation périodique; AC1 - Action Corrective de 1<sup>er</sup> niveau; AC2 - Action corrective de 2<sup>nd</sup> niveau.

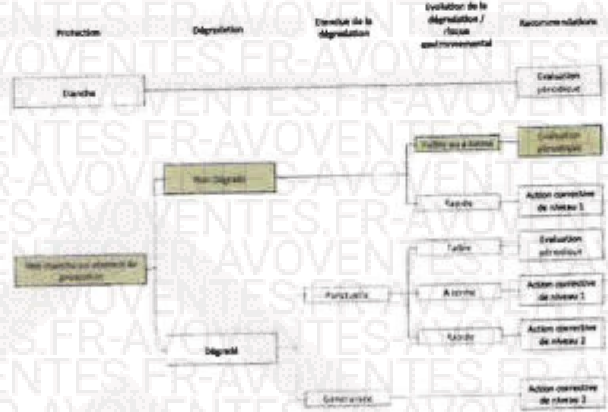
**X – ANNEXES (NON PAGINEES)**

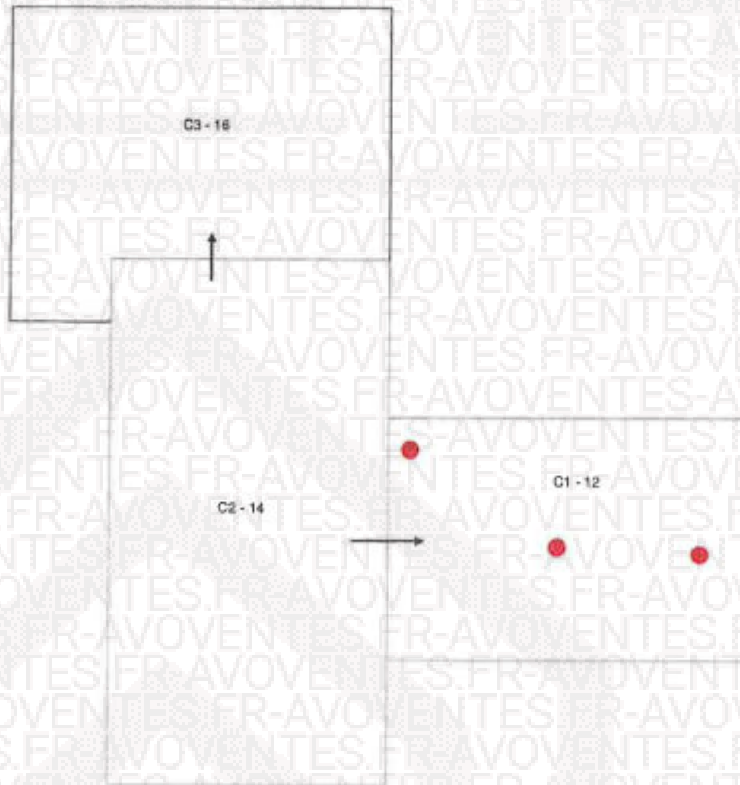
---

- Grilles d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste B
- Comptes-rendus d'analyses
- Plan(s)
- Attestation d'assurance
- Attestation de compétence
- Recommandations générales de sécurité

## ÉVALUATION DE L'ÉTAT DE CONSERVATION DES MATÉRIAUX ET PRODUITS DE LA LISTE B

Matériau n°2 : Conduit en amiante ciment (EP,EU, Fumées extérieurs) – Conduit amiante ciment ventilation :  
 – Cage 12 Principal : Terrasse, niveau Toiture






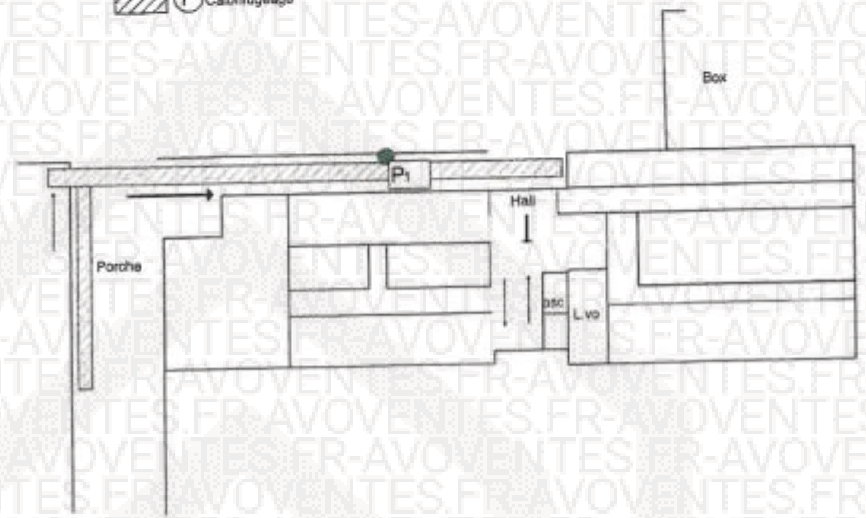
**LEGENDE**

- ⊕ Prélèvement Refusé
- ⊖ Prélèvement Matériau Amianté
- ⊗ Prélèvement Matériau Non Amianté
- ⊙ Idem ou Répété Amianté
- Prélèvement pour analyse

1  
PLAN DE MASSE

12/14/15, Rue DELARIVIERE LEFOULLON  
82800 PUTEAUX

1  Calorifugeage



**LEGENDE**

|   |                                  |
|---|----------------------------------|
|  | Prélèvement Refusé               |
|  | Prélèvement Matériau Amianté     |
|  | Prélèvement Matériau Non Amianté |
|  | Idem ou Réputé Amianté           |
|  | Prélèvement pour analyse         |

2

PLAN DE RDC CAGE 3  
12/14/18, Rue DELARIVIERE LEFOULLON  
92800 PUTEAUX



## RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES DE SÉCURITÉ DU DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE

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 priorisées pour limiter l'exposition des occupants temporairement ou de façon permanente dans le bâtiment. Ces mesures sont inscrites dans le dossier technique amiante et dans sa fiche récapitulative que le propriétaire consulte 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 constitution du dossier technique amiante 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 apparaître soit la plèvre qui entoure les poumons (mésothéliome), 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 de 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'exposition important, habituellement d'origine professionnelle, l'amiante peut provoquer une sclérose (asbestose) qui réduit 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, les 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 émettre 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 professionnels pour la gestion des matériaux ou produits répertoriés.

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 formés dans de telles situations.

Les entreprises réalisant des opérations sur matériaux et produits contenant de l'amiante sont soustraites aux dispositions des articles R. 4412-90 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 articles pratiques de prévention adaptés sont disponibles sur le site [Travaux-et-santé](http://www.travaux-et-santé.fr) (<http://www.travaux-et-santé.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 lors d'interventions ponctuelles non répétées comme 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, comme par exemple des interventions légères dans des boîtiers électriques, sur des gaines ou des circuits situés sous un cloaque ; une action directe sur celui-ci, de remplacement d'une vanne sur une canalisation calofugée 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 d'eau en utilisant de préférence des outils manuels ou des outils à vitesse réduite.

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](http://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 démantèlement de tout ou partie de l'installation, 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, niches, 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 remisés ou fixés et à mesure de leur production et conditionnés dans des emballages appropriés et fermés, avec apposition de l'étiquetage prévu par le décret n° 884 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 de l'environnement 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). Filtrés 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 (chiffons...) sont des déchets dangereux. En fonction de leur nature, plusieurs filtres d'élimination peuvent être envisagés. 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 caisson 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 de chantier, lesquels 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 liés 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 Ile de France) ou de la direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;
- du conseil général (ou conseil régional en Ile-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.ademe.fr](http://www.ademe.fr).

##### e). Traçabilité :

Le producteur des déchets remplis 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 (ou garanties) 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 liés 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.



Parc Edonia - Bât. R - Rue de la Terre Adèle - CS n° 66862  
 35768 SAINT-GREGOIRE CEDEX  
 Tél : 02 99 35 41 41  
 Fax : 02 99 35 41 42  
 www.itga.fr



Accréditation n° 1-5967  
 Liste des sites et points  
 disponibles sur www.cofrac.fr

L'accréditation de COFRAC atteste de la compétence des laboratoires pour les seuls essais couverts par l'accréditation qui sont identifiés par le symbole :

**RAPPORT D'ESSAI N° IT071706-28245/m1 EN DATE DU 26/06/2017**  
**RECHERCHE ET IDENTIFICATION D'AMIANTE SUR UN PRELEVEMENT DE MATERIAU**

Ce rapport d'essai ne concerne que les échantillons soumis à l'analyse.  
 Ce rapport d'analyse annule et remplace le rapport d'analyse numéro IT071706-28245 émis précédemment qui doit être détruit. Toute utilisation de la version précédente et de ses éventuelles reproductions engage la responsabilité du destinataire du rapport.

**Cliant :**

DEP  
 9 Rue Edmond Michelet  
 Z.A. Fontaine du Vaisseau  
 93360 NEUILLY PLAISANCE

**Prélèvement :**

Commande ITGA : IT0717-58532  
 Echantillon ITGA : IT071706-28245  
 Reçu au laboratoire le : 15/06/2017

**Ref. Client :**

|                  |  |
|------------------|--|
| Commande         | 64279  |
| Dossier client   | A/64279 - 92800DELE001200  |
| Echantillon      | 1 - Calorifugeage Calorifugeage laine + plâtre - 92800DELE001200/1/00/1 - Bâtiment 16 - Principal - Porche   |
| Description ITGA | Matériau fibreux jauné avec poussières / Matériau plâtreux blanc en vrac / Toile fibreuse blanche / Peinture |

**Préparation :**

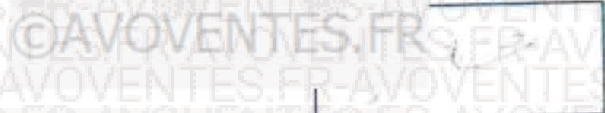
Effectuée de façon à être représentative de l'échantillon  
 - pour une analyse au Microscopie Electronique à Transmission Analytique (META) : broyage mécanique, récupération de poussières sur grille de microscope électronique (méthode interne IT 065 ou IT 286)

**Technique Analytique :**

- Microscopie Electronique à Transmission Analytique (parties pertinentes de la norme NF X 43-050)

**Résultat :**

| Fraction Analysée  | Technique analytique et date d'analyse | Résultat            | Type d'amiante | Nb de préparations |
|--|--|---------------------|----------------|--------------------|
| ▶ Matériau fibreux jauné avec poussières non séparable + matériau plâtreux blanc en vrac + toile fibreuse blanche non séparable + peinture non séparable | META le 24/06/2017                     | Amiante non détecté | ---            | 1                  |



La reproduction de ce rapport d'essai sans autorisation écrite sous sa forme intégrale ou partielle est formellement interdite sans l'autorisation du laboratoire.  
 Toute demande particulière et écrite du client, les échantillons sont conservés pendant 6 mois et les rapports pendant 2 ans.



# CERTIFICAT N°

DTI / 1308-006

Certifie par la présente que :

a passé avec succès les examens relatifs à la certification de ses compétences

**DOMAINE TECHNIQUE**  
**AMONTE**

**INTITULE (OUVERSI) TYPE(S) DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE MANOUVRIER**

Missions de réglage et de diagnostic de l'état de conservation des moteurs et produits connexes de l'automobile

**DEBUT DE VALIDITE**  
24/06/2013

**FIN DE VALIDITE**  
23/06/2018

qui ont été réalisés par Socotec Certification conformément aux arrêtés complémentaires :

- Arrêté du 21 novembre 2006 relatif aux critères de certification des compétences des personnes préparant operators au réglage et de diagnostic structureaux dans les entreprises d'entretien des organes de certification



ASSOCIATION FRANÇAISE  
DE  
CERTIFICATION  
DE  
PROFESIONS

© AVOVENTES.FR

AVOVENTES.FR - 10 rue de la République - 92000 Nanterre - France - Téléphone : 01 47 38 11 11 - Fax : 01 47 38 11 12 - Email : info@avoventes.fr - Site web : www.avoventes.fr