

IMMEUBLE SIS A : 8, rue Poulmarch 79 Quai de Valmy 75010 PARIS	COORDONNEES DU COPROPRIETAIRE CEDANT : Monsieur ██████████ ██████████ ██████████	N° DES LOTS 137	MUTATION A TITRE ONEREUX <input checked="" type="checkbox"/> OU A TITRE GRATUIT <input type="checkbox"/>
DATE ENVISAGEE POUR LA MUTATION : 23 août 2024			
NUMÉRO D'IMMATRICULATION AU REGISTRE DES COPROPRIÉTÉS :		AE6-712-228	

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

Date de la demande : 19/07/24 Office notarial : SABBAH & ASSOCIES 14 rue Vivienne 75002 PARIS Référence : Dossier n° : ██████████ Clerc : SABBAH Jean-Luc	Délivré par le Syndic : NOVOTIM 60, rue du Rendez-Vous 75012 PARIS Représentant : - un syndicat unique (1) - un syndicat principal (1) - un syndicat secondaire (1) Référence : Dossier n° : Contact syndic : BELAMICH Valérie	Date : 25/07/2024 Cachet et signature :  novotim 60, rue du Rendez-Vous 75012 PARIS Tel. : 01 53 33 03 03 - Fax : 01 53 33 03 04 SIREN 497 887 901 RCS PARIS
---	---	--

(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)	1 062,55
- Dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 1° b)	3 102,40

2- des charges impayées sur les exercices antérieurs

- (D. art. 5. 1° c)	14 756,89
---------------------	-----------

3- des sommes devenues exigibles du fait de la vente

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

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

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

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

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

5- des cotisations annuelles au fonds de travaux

51,14

6- des autres sommes exigibles du fait de la vente

- prêt (quote-part du vendeur devenue exigible)	
---	--

- autres causes telles que condamnations	
--	--

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

378,00

B/ A DES TIERS, AU TITRE,

d'emprunts par certains copropriétaires dont la gestion est assurée par le syndic	
---	--

SOUS-TOTAL	19 350,98
-------------------	------------------

TOTAL (A+B)	19 350,98
--------------------	------------------

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
 (D. art. 35. 1°)

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

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

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

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

C/ DU SOLDE CREDITEUR SUR L'EXERCICE ANTERIEUR

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

TOTAL (A+B+C)

AVANCES - MODALITES DE REMBOURSEMENT

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

Solution 1 ⁽¹⁾

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

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

Solution 2 ⁽¹⁾

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

.....

Le syndic 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
(D. art. 35. 1°)

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

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

2- des provisions non encore exigibles

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

Date d'exigibilité	<input type="text" value="01/10/24"/>	Montant	<input type="text" value="206,79"/>
Date d'exigibilité	<input type="text" value="00/00/00"/>	Montant	<input type="text"/>
Date d'exigibilité	<input type="text" value="00/00/00"/>	Montant	<input type="text"/>

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

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

Date d'exigibilité	<input type="text" value="01/10/24"/>	Montant	<input type="text" value="10,34"/>
Date d'exigibilité	<input type="text" value="00/00/00"/>	Montant	<input type="text"/>
Date d'exigibilité	<input type="text" value="00/00/00"/>	Montant	<input type="text"/>

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

	Au titre du BUDGET PRÉVISIONNEL		Au titre des DEPENSES HORS BUDGET	
	QP appelée	QP réelle	QP appelée	QP réelle
Exercice N-1	502,40	428,78		143,71
Exercice N-2	432,00	457,59	52,64	1 047,98

B/ PROCEDURES EN COURS :

Existe-t-il des procédures en cours ?

 Oui Non

Si oui :

- Objet des
procédures- Etat des
procédures

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

C/ AUTRES RENSEIGNEMENTS SUSCEPTIBLES D'INTERESSER LES PARTIES.

Fonds travaux attachés aux lots vendus : 1 004,35 €

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 :**

23/08/24

- 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)

19 350,98

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

TOTAL

19 350,98

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

(validité 1 mois)

 Oui Non**ATTENTION :**

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

- 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° n°1H0323059

Date 01/07/2023

- Nom et adresse du courtier ou de l'agent : VERLINGUE 4 rue Berteaux Dumas CS 50057 92522 Neuilly sur Seine Cedex

- Nom et adresse de la compagnie d'assurance : SADA ASSURANCES ARAGONES 4 rue Scatisse 30934 NIMES CEDEX 09

- 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 :

28/11/2023

- 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

05/12/2022

- 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
07/01/2019	TVX REFEC HALL+LOCAL POUBELLE	T	79,92	79,92	
20/12/2021	Tx Struct.& traitement bois	T	249,60	249,60	
20/12/2021	Adaptation des RCP	C	16,58	16,58	
05/12/2022	Reprise structures rdc hall	T	610,87	610,87	
05/12/2022	Ravalt façades & rénov toiture	T	8 734,72	8 734,72	
28/11/2023	Remplt contrôle d'accès	T	35,92	35,92	

Commentaires éventuels :

Total :

9 727,61

(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-t-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, mérules, 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 aéroréfrigérantes.

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 30/06/2023 Oui Non

Montant

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

Existence d'une dette au 30/06/2023 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

IMMEUBLE SIS A : 8, rue Poulmarch 79 Quai de Valmy 75010 PARIS	COORDONNEES DU COPROPRIETAIRE CEDANT : Monsieur ██████████ ██████████ ██████████	N° DES LOTS 137	MUTATION A TITRE ONEREUX <input checked="" type="checkbox"/> OU 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)

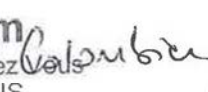

« II.-Préalablement à l'établissement de l'acte authentique de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, le cas échéant après que le titulaire du droit de préemption instauré en application du dernier alinéa de l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme a renoncé à l'exercice de ce droit, le notaire notifie 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'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité ne sont pas copropriétaires de l'immeuble concerné par la mutation.

FAIT A Paris

LE

23/07/2024

Date de la demande : 19/07/24 Office notarial : SABBAH & ASSOCIES 14 rue Vivienne 75002 PARIS Référence : Dossier n° : ██████████ Clerc : SABBAH Jean-Luc	Délivré par le Syndic NOVOTIM 60, rue du Rendez-Vous 75012 PARIS Représentant : - un syndicat unique (1) - un syndicat principal (1) - un syndicat secondaire (1) Référence : Dossier n° : Contact syndic BELAMICH Valérie	Date : 25/07/2024 Cachet et signature :   60, rue du Rendez-Vous 75012 PARIS Tel. : 01 53 33 03 03 - Fax : 01 53 33 03 04 SIREN 497 887 901 RCS PARIS
---	---	--

(1) Rayer la mention inutile



(S) Copropriétaire 1008 450 [REDACTED]

Copropriétaire

Identité [REDACTED]

Monsieur [REDACTED]

Code [REDACTED]

Tél [REDACTED]

Fax [REDACTED]

E-mail [REDACTED]

URL [REDACTED]

Code Gérant [REDACTED]

Références comptables

Code entité [REDACTED]

Provisions pour travaux

1 611,31

Compte [REDACTED]

Libellé [REDACTED]

Avance de trésorerie

Avances travaux

Autres avances

Fonds de travaux

1 663,20

Adresse de la copropriété

8, rue Poulmarch
79 Quai de Valmy
75010 PARIS

Note

Particularités

Décompte avec part locative

Calcul de frais de relance

Conseil syndical président

Décompte avec TVA

Pas de courrier

Conseil syndical

Décompte avec regroupement

Copropriétaire résident

Lot(s) concerné(s)

Type	Lot	N° RCP	N° appart.	Surface
Appartement	POULMARCH8/137	137		
6ème étage porte droite au fond du couloir				

Extrait de compte

Monsieur [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Numéro de compte 1008 / 450 [REDACTED]
Libellé [REDACTED]
Immeuble POULMARCH8

Journal	Date	Libellé	Pièce	Débit	Crédit	Solde
AF	01/01/2018	1/2 Appel fonds Exercice 2017/2018		378,16		-378,16
A19	01/01/2018	Fonds travaux art. 19		18,91		-397,07
AF	01/04/2018	2/2 Appel fonds Exercice 2017/2018		378,16		-775,23
A19	01/04/2018	Fonds travaux art. 19		18,91		-794,14
AF	01/07/2018	Appel juill./aout/sept. 2018		156,99		-951,13
A19	01/07/2018	Fonds travaux art. 19		7,85		-958,98
AF	01/10/2018	Appel oct./nov./décembre 2018		156,99		-1 115,97
A19	01/10/2018	Fonds travaux art. 19		7,85		-1 123,82
RES	15/10/2018	Relance		36,00		-1 159,82
AF	01/01/2019	Appel janv./fév./mars 2019		189,07		-1 348,89
A19	01/01/2019	Fonds travaux art. 19		9,45		-1 358,34
RE	07/01/2019	Régularisation exercice 2017/2018 Charge			194,79	-1 163,55
TX	01/02/2019	Appel Etude et Tvx Structure LAB		235,90		-1 399,45
AF	01/04/2019	Appel avril/mai/juin 2019		182,73		-1 582,18
A19	01/04/2019	Fonds travaux art. 19		9,14		-1 591,32
TX	16/05/2019	1/1 Tx renforcement porte SAS		53,25		-1 644,57
TX	16/05/2019	1/1 Trx reprise Structure plafond 4ème		1 613,52		-3 258,09
AF	01/07/2019	Appel Charges courantes 3ème trim.2019		163,96		-3 422,05
A19	01/07/2019	Fonds travaux art. 19		8,20		-3 430,25
TX	01/07/2019	1/1 Appel Réfection Hall et Local Poubelle		79,93		-3 510,18
AF	01/10/2019	Appel Charges courantes 4ème trim.2019		163,96		-3 674,14
A19	01/10/2019	Fonds travaux art. 19		8,20		-3 682,34
RE	18/12/2019	Régularisation exercice 2018/2019 Travail			0,01	-3 682,33
RE	18/12/2019	Régularisation exercice 2018/2019 Charge			50,79	-3 631,54
AF	01/01/2020	Appel Charges courantes 1er trim.2020		163,96		-3 795,50
A19	01/01/2020	Fonds travaux art. 19		8,20		-3 803,70
AF	01/04/2020	Appel Charges courantes 2ème trim.2020		163,96		-3 967,66

Gestion locative, syndic de copropriétés, transactions

Journal	Date	Libellé	Pièce	Débit	Crédit	Solde
A19	01/04/2020	Fonds travaux art. 19		8,20		-3 975,86
RES	11/06/2020	Relance		48,00		-4 023,86
AF	01/07/2020	Appel charges courantes 3ème trim.2020		190,65		-4 214,51
A19	01/07/2020	Fonds travaux art. 19		9,53		-4 224,04
BQC	26/08/2020	Votre règlement du 26/08/2020	virt		24,04	-4 200,00
AC	04/09/2020	HOCQUARD & ASSOCIES mise en dem	20-1091	120,00		-4 320,00
AF	01/10/2020	Appel charges courantes 4ème trim.2020		190,65		-4 510,65
A19	01/10/2020	Fonds travaux art. 19		9,53		-4 520,18
AC	27/11/2020	HOCQUARD & ASSOCIES mise en dem	20-1558	122,49		-4 642,67
BQC	27/11/2020	Votre règlement du 27/11/2020	virt		25,00	-4 617,67
RE	30/12/2020	Régularisation exercice 2019/2020 Travaux			22,61	-4 595,06
RE	30/12/2020	Régularisation exercice 2019/2020 Charges		38,73		-4 633,79
AF	01/01/2021	Appel charges courantes 1er trim.2021		190,65		-4 824,44
A19	01/01/2021	Fonds travaux art. 19		9,53		-4 833,97
AC	12/03/2021	HOCQUARD & ASSOCIES mise en dem	21-0473	94,64		-4 928,61
AF	01/04/2021	Appel charges courantes 2ème trim.2021		190,65		-5 119,26
A19	01/04/2021	Fonds travaux art. 19		9,53		-5 128,79
BQC	02/04/2021	Votre règlement du 02/04/2021	virt		50,00	-5 078,79
AC	26/04/2021	HOCQUARD ET ASSOCIES mise en dem	20-1404	1 440,00		-6 518,79
BQC	04/05/2021	Votre règlement du 04/05/2021	virt		50,00	-6 468,79
BQC	04/05/2021	Votre règlement du 04/05/2021	virt		127,10	-6 341,69
BQC	02/06/2021	Votre règlement du 02/06/2021	virt		63,55	-6 278,14
BQC	02/06/2021	Votre règlement du 02/06/2021	virt		50,00	-6 228,14
AF	01/07/2021	Appel charges courantes 3ème trim.2021		185,25		-6 413,39
A19	01/07/2021	Fds Trx ALUR Art. 19		9,26		-6 422,65
BQC	22/07/2021	Votre règlement du 22/07/2021	Vrt		63,55	-6 359,10
BQC	22/07/2021	Votre règlement du 22/07/2021	Vrt		50,00	-6 309,10
BQC	05/08/2021	Votre règlement du 05/08/2021	virt		50,00	-6 259,10
BQC	24/09/2021	Votre règlement du 24/09/2021	virt		50,00	-6 209,10
OD	30/09/2021	TJP - art 700 - jugement du 30.09.2021 SE	JUGT 30/09/21	700,00		-6 909,10
OD	30/09/2021	TJP - Intérêts légaux Charges impayées de	JGT 30/09/2021	110,09		-7 019,19
OD	30/09/2021	TJP - Intérêts légaux frais recouvrement de	JGT	1,20		-7 020,39
AF	01/10/2021	Appel charges courantes 4ème trim.2021		185,25		-7 205,64

Gestion locative, syndic de copropriétés, transactions

60, rue du Rendez-Vous, 75012 PARIS - Tél : 01 53 33 03 03 - Fax : 01 53 33 03 04 - site <http://www.novotim.com>

SARL au capital de 5000 Euros - SIREN 497 887 901 00039 RCS PARIS - Cartes professionnelles n° CPI 7501 2017 000 021 140

Garantie par la Caisse de l'Immobilier FNAIM - 89 rue La Boetie 75008 Paris n° 11132 A

Journal	Date	Libellé	Pièce	Débit	Crédit	Solde
A19	01/10/2021	Fds Trx ALUR Art.19		9,26		-7 214,90
AC	11/10/2021	MICHON & ASSOCIES signification de j	21.10.14320	93,00		-7 307,90
BQC	12/10/2021	Votre règlement du 12/10/2021	virt		50,00	-7 257,90
BQC	25/11/2021	Votre règlement du 25/11/2021	virt		50,00	-7 207,90
BQC	06/12/2021	Votre règlement du 06/12/2021	virt		50,00	-7 157,90
RE	20/12/2021	Régularisation exercice 2020/2021 Travau			17,73	-7 140,17
RE	20/12/2021	Régularisation exercice 2020/2021 Charge			111,67	-7 028,50
AF	01/01/2022	Appel charges courantes 1er trim.2022		185,25		-7 213,75
A19	01/01/2022	Fds Trx ALUR Art.19		9,26		-7 223,01
AF	01/04/2022	Appel charges courantes 2ème trim.2022		185,25		-7 408,26
A19	01/04/2022	Fds Trx ALUR Art.19		9,26		-7 417,52
AF	01/07/2022	Appel charges courantes 3ème trim.2022		185,25		-7 602,77
A19	01/07/2022	Fds Trx ALUR Art.19		9,26		-7 612,03
TX2	01/10/2022	1/1 Adaptation des RCP		16,58		-7 628,61
AF	01/10/2022	Appel charges courantes 4ème trim.2022		185,25		-7 813,86
A19	01/10/2022	Fds Trx ALUR Art.19		9,26		-7 823,12
RE	05/12/2022	Régularisation exercice 2021/2022 Charge			31,85	-7 791,27
TX	01/01/2023	1/1 Reprise structures rdc hall		108,53		-7 899,80
TX	01/01/2023	1/3 Ravalt façades & rénov toiture		4 833,94		-12 733,74
AF	01/01/2023	Appel charges courantes 1er trim.2023		219,92		-12 953,66
A19	01/01/2023	Fds Trx ALUR Art.19		11,00		-12 964,66
TX	01/04/2023	2/3 Ravalt façades & rénov toiture		1 611,31		-14 575,97
AF	01/04/2023	Appel charges courantes 2ème trim.2023		219,92		-14 795,89
A19	01/04/2023	Fds Trx ALUR Art.19		11,00		-14 806,89
BQC	12/06/2023	Votre règlement du 12/06/2023	virt		50,00	-14 756,89
RES	15/06/2023	Relance MED		48,00		-14 804,89
TX	01/07/2023	3/3 Ravalt façades & rénov toiture		1 611,31		-16 416,20
AF	01/07/2023	Appel charges courantes 3ème trim.2023		204,04		-16 620,24
A19	01/07/2023	Fds Trx ALUR Art.19		10,20		-16 630,44
RES	21/08/2023	Relance MED		48,00		-16 678,44
RES	13/09/2023	Relance MED		48,00		-16 726,44
AF	01/10/2023	Appel charges courantes 4ème trim.2023		204,04		-16 930,48
A19	01/10/2023	Fds Trx ALUR Art.19		10,20		-16 940,68

Gestion locative, syndic de copropriétés, transactions

60, rue du Rendez-Vous, 75012 PARIS - Tél : 01 53 33 03 03 - Fax : 01 53 33 03 04 - site <http://www.novotim.com>

SARL au capital de 5000 Euros - SIREN 497 887 901 00039 RCS PARIS - Cartes professionnelles n° CPI 7501 2017 000 021 140

Garantie par la Caisse de l'Immobilier FNAIM - 89 rue La Boetie 75008 Paris n° 11132 A

Journal	Date	Libellé	Pièce	Débit	Crédit	Solde
RE	28/11/2023	Régularisation exercice 2022/2023 Charge		63,09		-17 003,77
TX4	01/12/2023	1/1 Remplt contrôle d'accès		35,92		-17 039,69
TX4	01/12/2023	Utilisation fonds travaux 1/1 Remplt contr			35,92	-17 003,77
AC	21/12/2023	Achat 3 badges	2023-12-3463	39,60		-17 043,37
AF	01/01/2024	Appel charges courantes 1er trim.2024		204,04		-17 247,41
A19	01/01/2024	Fds Trx ALUR Art.19		10,20		-17 257,61
AC	07/02/2024	ELOCA Honoraires mise en demeure règl	24-0129	180,00		-17 437,61
AF	01/04/2024	Appel charges courantes 2ème trim.2024		204,04		-17 641,65
A19	01/04/2024	Fds Trx ALUR Art.19		10,20		-17 651,85
OD	13/05/2024	NOVOTIM honorairs constitution dossier	15049	432,00		-18 083,85
AF	01/07/2024	Appel charges courantes 3ème trim. 2024		206,79		-18 290,64
A19	01/07/2024	Fds Trx ALUR Art.19		10,34		-18 300,98
OD	23/07/2024	NOVOTIM honoraires constitution dossie	15526	672,00		-18 972,98
Total				20 241,59	1 268,61	-18 972,98

Gestion locative, syndic de copropriétés, transactions

	CHARGES	FONDS ALUR	MED - FRAIS	TRAVAUX	REPART ORD	REPART TVX	
01/01/2018	378,16	18,91					
01/04/2018	378,16	18,91					
01/07/2018	156,99	7,85					
01/10/2018	156,99	7,85	36				
01/01/2019	189,07	9,45					
07/01/2019					-194,79		
01/02/2019				235,9			
01/04/2019	182,73	9,14					
16/05/2019				1666,77			
01/07/2019	163,96	8,2		79,93			
01/10/2019	163,96	8,2					
18/12/2019					-50,79	-0,01	
01/01/2020	163,96	8,2					
01/04/2020	163,96	8,2					
01/07/2020	190,65	9,53	48				
26/08/2020	-24,04						REGLEMENT
01/10/2020	190,65	9,53	120				
27/11/2020	-25		122,49				REGLEMENT
30/12/2020					38,73	-22,61	
01/01/2021	190,65	9,53	94,64				
01/04/2021	190,65	9,53					
02/04/2021	-50		1440				REGLEMENT
04/05/2021	-177,1						REGLEMENT
02/06/2021	-113,55						REGLEMENT
01/07/2021	185,25	9,26					
22/07/2021	-113,55						REGLEMENT
05/08/2021	-50						REGLEMENT
24/09/2021	-50						REGLEMENT
30/09/2021			811,29				
01/10/2021	185,25	9,26	93				
10-11 ET 12-2	-150						REGLEMENT
20/12/2021					-111,67	-17,73	
01/01/2022	185,25	9,26					
01/04/2022	185,25	9,26					
01/07/2022	185,25	9,26					
01/10/2022	185,25	9,26		16,58			
05/12/2022					-31,85		
01/01/2023	219,92	11		4942,47			
01/04/2023	219,92	11		1611,31			
12/06/2023	-50						REGLEMENT
SOUS TOTAL	3608,64	220,59	2765,42	8552,96	-350,37	-40,35	
01/07/2023	204,04	10,2	48	1611,31			
01/10/2023	204,04	10,2	96				
28/11/2023					63,09		
01/12/2023	39,6						
01/01/2024	204,04	10,2	180				
01/04/2024	204,04	10,2					
01/07/2024	206,79	10,34					
23/07/2024			1104				
SOUS TOTAL	1062,55	51,14	1428	1611,31	63,09	0	0
TOTAL	4671,19	271,73	4193,42	10164,27	-287,28	-40,35	18972,98



Appel charges courantes 3ème trim. 2024

Monsieur [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

8, rue Poulmarch
79 Quai de Valmy
75010 PARIS
Le 20/06/2024

Votre gestionnaire : Laurent COLOMBIER
Votre comptable : Stéphanie DELAUNAY

Charges Courantes 3e Trimestre 2024 & Fds ALUR art.19 (non remboursable restant attaché au lot)

Extrait de l'article 10 du décret du 17 mars 1967, modifié par l'article 5 du décret du 27 juin 2019 :
« À tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

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

Désignation	Tantièmes	Montant à répartir	Quote part	Récup / Loc
137 Appartement				
001 CHARGES COMMUNES GENERALES	252,00 / 10 033,00	8 232,50	206,79	109,27
Total du lot 137		8 232,50	206,79	109,27
Total copropriété		8 232,50		
Total individuel			206,79	109,27

Gestion locative, syndic de copropriétés, transactions

60, rue du Rendez-Vous, 75012 PARIS - Tél : 01 53 33 03 03 - Fax : 01 53 33 03 04 - site <http://www.novotim.com>
SARL au capital de 5000 Euros - SIREN 497 887 901 00039 RCS PARIS - Cartes professionnelles n° CPI 7501 2017 000 021 140
Garantie par la Caisse de l'Immobilier FNAIM - 89 rue La Boétie 75008 Paris n° 11132 A



Fds Trx ALUR Art.19

Monsieur [REDACTED]

8, rue Poulmarch
79 Quai de Valmy
75010 PARIS
Le 20/06/2024

8, rue Poulmarch 79 Quai de Valmy 75010 PARIS Le 20/06/2024		Fds Trx ALUR Art.19 - Budget ordinaire			Réconciliation : 1008-8454 Compte : 1008-45 [REDACTED]	
Période du 01/07/2024 au 30/09/2024						
Désignation	Tantièmes	Montant à répartir	Quote part			Récup / Loc
137 Appartement 001 CHARGES COMMUNES GENERALES	252.00 / 10 033,00	411,63	10,34			
Total du lot 137		411,63	10,34			
Total copropriété		411,63				
Total individuel			10,34			

Relevé de votre compte personnel arrêté au 01/07/2024				Réconciliation : 1008-8454 Compte : 1008-45 [REDACTED]	
Date	Libellé	Débit		Crédit	
01/07/2023	3/3 Ravalt façades & rénov toiture	1 611,31			
01/07/2023	Appel charges courantes 3ème trim.2023	204,04			
01/07/2023	Fds Trx ALUR Art.19	10,20			
01/07/2023	R.A.N. Opérations Courantes solde au 30/06/2023	5 763,91			
01/07/2023	R.A.N. Txv Art. 14.2 et op. except. solde au 30/06/2023	8 146,43			
01/07/2023	R.A.N. Fonds travaux ALUR Art.19 solde au 30/06/2023	199,17			
01/07/2023	R.A.N. Non récupérable sans TVA solde au 30/06/2023	695,38			
21/08/2023	Relance MED	48,00			
13/09/2023	Relance MED	48,00			
01/10/2023	Appel charges courantes 4ème trim.2023	204,04			
01/10/2023	Fds Trx ALUR Art.19	10,20			
28/11/2023	Régularisation exercice 2022/2023 Charges ordinaires	63,09			
01/12/2023	1/1 Rempl contrôle d'accès	35,92			
01/12/2023	Utilisation fonds travaux 1/1 Rempl contrôle d'accès				35,92
21/12/2023	Achat 3 badges	39,60			
01/01/2024	Appel charges courantes 1er trim.2024	204,04			
01/01/2024	Fds Trx ALUR Art.19	10,20			
07/02/2024	ELOCA Honoraires mise en demeure règlement charges	180,00			
01/04/2024	Appel charges courantes 2ème trim.2024	204,04			
01/04/2024	Fds Trx ALUR Art.19	10,20			
01/07/2024	Appel charges courantes 3ème trim. 2024	206,79			
01/07/2024	Fds Trx ALUR Art.19	10,34			
	Total du compte	17 904,90			35,92
	Solde du compte	17 868,98			

Gestion locative, syndic de copropriétés, transactions

60, rue du Rendez-Vous, 75012 PARIS - Tél : 01 53 33 03 03 - Fax : 01 53 33 03 04 - site <http://www.novotim.com>
SARL au capital de 5000 Euros - SIREN 497 887 901 00039 RCS PARIS - Cartes professionnelles n° CPI 7501 2017 000 021 140
Garantie par la Caisse de l'Immobilier FNAIM - 89 rue La Boétie 75008 Paris n° 11132 A



COUPON A JOINDRE A VOTRE REGLEMENT
Par chèque à l'ordre de SDC 8 RUE POULMARCH
Par virement sur le compte ADM. DE BIENS
BIC : AGRIFRPP882 - IBAN : FR7618206004316504835464019
Date d'exigibilité : 01/07/2024

Compte : 1008/450FOUILLA - FOULLAND Dominique

MONTANT A REGLER

17 868,98 €



Répartition exercice 2021/2022

8, rue Poulmarch
79 Quai de Valmy
75010 PARIS
Le 12/12/2022

Monsieur [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Votre gestionnaire : Laurent COLOMBIER
Votre comptable : Héma LATRACH

APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2021-2022 LORS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 05/12/2022

Désignation	Tantièmes	Montant à répartir	Quote part	Récup / Loc
137 Appartement				
001 CHARGES COMMUNES GENERALES	252,00 / 10 033,00	28 233,32	709,15	322,39
Total du lot 137		28 233,32	709,15	322,39
Total copropriété		28 233,32		
Total individuel			709,15	322,39
Vos appels de fonds			-741,00	
Montant de la régularisation (en votre faveur)			-31,85	

Gestion locative, syndic de copropriétés, transactions

60, rue du Rendez-Vous, 75012 PARIS - Tél : 01 53 33 03 03 - Fax : 01 53 33 03 04 - site <http://www.novotim.com>
SARL au capital de 5000 Euros - SIREN 497 887 901 00039 RCS PARIS - Cartes professionnelles n° CPI 7501 2017 000 021 140
Garantie par la Caisse de l'Immobilier FNAIM - 89 rue La Boétie 75008 Paris n° 11132 A



Répartition exercice 2022/2023

8, rue Poulmarch
79 Quai de Valmy
75010 PARIS
Le 29/11/2023

Monsieur [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Votre gestionnaire : Laurent COLOMBIER
Votre comptable : Stéphanie DELAUNAY

APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2022-2023 LORS DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU 28/11/2023

Désignation	Tantièmes	Montant à répartir	Quote part	Récup / Loc
137 Appartement				
001 CHARGES COMMUNES GENERALES	252,00 / 10 033,00	34 774,15	873,43	313,47
Total du lot 137		34 774,15	873,43	313,47
Total copropriété		34 774,15		
Total individuel			873,43	313,47
Vos appels de fonds			-810,34	
Montant de la régularisation (à votre charge)			63,09	

COUPON A JOINDRE A VOTRE REGLEMENT
Par chèque à l'ordre de SDC 8 RUE POULMARCH
Par virement sur le compte ADM. DE BIENS
BIC : AGRIFRPP882 - IBAN : FR7618206004316504835464019

Compte : 1008/450FOUILLA - FOUILLAND Dominique

MONTANT A REGLER

63,09 €

Gestion locative, syndic de copropriétés, transactions

60, rue du Rendez-Vous, 75012 PARIS - Tél : 01 53 33 03 03 - Fax : 01 53 33 03 04 - site <http://www.novotim.com>
SARL au capital de 5000 Euros - SIREN 497 887 901 00039 RCS PARIS - Cartes professionnelles n° CPI 7501 2017 000 021 140
Garantie par la Caisse de l'Immobilier FNAIM - 89 rue La Boetie 75008 Paris n° 11132 A



Fonds Travaux (105999)

Références

Entité : 1008 - 8 rue Poulmarch

Clé de répartition : Toutes

Lot		Compte	Total fonds
POULMARCH8/137	450		1 663,20
	Total		1 663,20



**Facture
N° 15526**

POULMARCH
8 rue Poulmarch
79 quai de Valmy
75010 PARIS

Date : 23/07/24

Code client : POULMARCH

N° identification TVA :

Référence	Désignation	TVA	Qté	P.U.H.T.	TOTAL HT
DNOCONTENTIEL Honoraires Constitut° du dossier à l'avocat SABBAH&Associés		20,00	1	360,00	360,00
	Procédure Impayés M. [REDACTED]				
DNOCONTENTIEL Honoraires suivi dossier Avocat		20,00	2	100,00	200,00
	Procédure Impayés M. [REDACTED]				

Page 1/1

Conditions de règlement

A RECEPTION DE FACTURE

En application de la loi N° 92.1442 du 31.12.92, le règlement anticipé ne donnera pas lieu à escompte.
En cas de règlement après échéance, il sera fait application des dispositions légales après mise en demeure.

N° TVA Intracommunautaire SARL NOVOTIM : FR00497887901

Gestion locative, syndic de copropriétés, transactions

60, rue du Rendez-Vous, 75012 PARIS - Tél : 01 53 33 03 03 - Fax : 01 53 33 03 04 - site <http://www.novotim.com>
SARL au capital de 5000 Euros - SIREN 497 887 901 00039 RCS PARIS - Cartes professionnelles n° CPI 7501 2017 000 021 140
Garantie par la Caisse de l'Immobilier FNAIM - 89 rue La Boétie 75008 Paris n° 11132 A

HT
TVA
TTC

560,00 €
112,00 €
672,00 €



Facture
N° 15049

POULMARCH
8 rue Poulmarch
79 quai de Valmy
75010 PARIS

Date : 13/05/24

Code client : POULMARCH

N° identification TVA :

Référence	Désignation	TVA	Qté	P.U.H.T.	TOTAL HT
	ONOCONTENTIEL Honoraires constitution dossier pour avocat M [REDACTED]	20,00	1	360,00	360,00

Page 1/1

Conditions de règlement

A RECEPTION DE FACTURE

En application de la loi N° 92.1442 du 31.12.92, le règlement anticipé ne donnera pas lieu à escompte.
En cas de règlement après échéance, il sera fait application des dispositions légales après mise en demeure.

N° TVA Intracommunautaire SARL NOVOTIM : FR00497887901

Gestion locative, syndic de copropriétés, transactions

60, rue du Rendez-Vous, 75012 PARIS - Tél : 01 53 33 03 03 - Fax : 01 53 33 03 04 - site <http://www.novotim.com>
SARL au capital de 5000 Euros - SIREN 497 887 901 00039 RCS PARIS - Cartes professionnelles n° CPI 7501 2017 000 021 140
Garantie par la Caisse de l'Immobilier FNAIM - 89 rue La Boétie 75008 Paris n° 11132 A

HT
TVA
TTC

360,00 €
72,00 €
432,00 €



FICHE SYNTHETIQUE DE LA COPROPRIETE AE6-712-228

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

générée à partir des données mises à jour le 30/11/2023



8 r jean poulmarc'h
75010 Paris

IDENTIFICATION DE LA COPROPRIETE

Nom d'usage de la copropriété		SDC 8 RUE JEAN POULMARCH	
Adresse de référence de la copropriété		8 r jean poulmarc'h 75010 Paris	
Adresse(s) complémentaire(s) de la copropriété		79 qu de valmy 75010 Paris	
Date d'immatriculation	01/02/2019	Numéro d'immatriculation	AE6-712-228
Date du règlement de copropriété	29/05/1959	N°SIRET du syndicat de copropriétaires	Sans objet

IDENTITE DU REPRESENTANT LEGAL

Représentant légal de la copropriété	NOVOTIM de numéro SIRET 49788790100039
Agissant dans le cadre	d'un mandat de syndic
Adresse	60 RUE DU RENDEZ VOUS 75012 PARIS
Numéro de téléphone	0153330303

ORGANISATION JURIDIQUE

Type de syndicat	Syndicat principal	
Si le syndicat est un syndicat secondaire	Sans objet	
Spécificités	<input type="checkbox"/> Syndicat coopératif	<input type="checkbox"/> Résidence service

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES

Nombre de lots	40
Nombre de lots à usage d'habitation, de commerces et de bureaux	24
Nombre de bâtiments	1
Période de construction des bâtiments <i>Année d'achèvement de la construction</i>	Avant 1949 1900
Réalisation du Plan pluriannuel des Travaux	Sans objet
Date d'adoption du Plan Pluriannuel des Travaux	Sans objet

EQUIPEMENTS

Type de chauffage	<input checked="" type="checkbox"/> individuel <input type="checkbox"/> collectif – chauffage urbain <input type="checkbox"/> collectif hors chauffage urbain <input type="checkbox"/> mixte – chauffage urbain <input type="checkbox"/> mixte hors chauffage urbain <input type="checkbox"/> sans chauffage
Nombre d'ascenseurs	0

CARACTERISTIQUES FINANCIERES

Date de début de l'exercice clos	01/07/2022
Date de fin de l'exercice clos	30/06/2023
Date de l'Assemblée Générale ayant approuvé les comptes	28/11/2023
Charges pour opérations courantes	36 919 €
Charges pour travaux et opérations exceptionnelles	3 196 €
Dettes fournisseurs, rémunérations et autres	20 049 €
Montant des sommes restant dues par les copropriétaires	39 489 €
Nombre de copropriétaires débiteurs de plus de 300 €	5
Montant du fonds de travaux	3 196 €
Présence d'un gardien ou de personnel employé par le syndicat de copropriétaires	Non

**Fiche délivrée par le registre national des copropriétés
le 30/11/2023,
sur la foi des déclarations effectuées par le représentant légal.**

CARNET D'ENTRETIEN DE LA COPROPRIETE SISE

**8 RUE POULMARCH & 79
QUAI DE VALMY
75010 PARIS**

2024



SYNDIC EN EXERCICE

[REDACTED]

Tél : [REDACTED]

@ : [REDACTED]

❖ **REGLEMENT DE COPROPRIETE ET MODIFICATIFS**

Règlement de copropriété établi par Maître René PHILIPPOT et publié le 29 Mai 1959

L'immeuble situé a été divisé en fractions suivant acte reçu par Maître JOANNET, notaire à Saint CHERON (SEINE ET OISE) le 3 Juin 1953, transcrit au 2^{ème} bureau des hypothèques de la Seine, le 28 Août 1953 - Volume 1789 – n°48

Le règlement de copropriété a été modifié suivant acte reçu par Maître JOANNET le 27 octobre 1955 transcrit au 2^{ème} bureau des hypothèques de la Seine le 16 novembre 1955 – Volume 2170 n°35

Modificatif le 8 Avril 2015 par Maître Aymeric LEIMACHER

❖ **NUMERO D'IMMATRICULATION : [AE6 712 228](#)**

❖ **CONTRATS SOUSCRITS**

Objet du contrat : contrat Assurance Multirisques

Contrat Multirisque immeuble SADA n°1H0323059

Courtier : VERLINGUE 4 rue Berteaux Dumas CS 50057

92522 Neuilly sur Seine Cedex

Date d'effet : 1^{er} Juillet 2021

Objet du contrat : Contrat d'Entretien de l'Immeuble et sortie poubelle

LA SENI 172-174 rue Saint Maur 75011 Paris

Tél : [REDACTED]

Objet du contrat : DERATISATION & DESINSECTISATION

Société TECHMO HYGIENE 23, Avenue Albert Einstein 93151 LE BLANC MESNIL
Cedex

Tél : [REDACTED]

Objet du contrat : ARCHIVES DORMANTES

Société PRO ARCHIVES 151 Rue Gilles ROBERVAL 30900 NIMES

Tél : [REDACTED]

❖ **DIAGNOSTICS TECHNIQUES**

Amiante : Oui Chapeau de cheminée conduit fibrociment contenant de l'amiante.
Diagnostic Technique Amiante établi par BCE Avril 2003

Plomb dans l'eau : Rapport établi le Avril 2004

CREP :

- *Constat de Risque d'Exposition au Plomb établi par BCE le 29 mai 2009*
- *Constat de Risque d'Exposition au Plomb établi par EFTA le 23 septembre 2022*

❖ **FIBRE OPTIQUE**

Mise en place de la fibre optique en date du 9 janvier 2015 par la société ORANGE

❖ **BUDGET**

Montant du budget prévisionnel 2018-2019 : 27 050 € TTC

Montant du budget prévisionnel 2019-2020 : 26 110 € TTC

Montant du budget prévisionnel 2020-2021 : 30 360 € TTC

Montant du budget prévisionnel 2021-2022 : 29 500 € TTC

Montant du budget prévisionnel 2022-2023 : 32 360 € TTC

Montant du budget prévisionnel 2023-2024 : 32 490 € TTC

Montant du budget prévisionnel 2024-2025 : 32 930 € TTC

❖ **MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL**

Madame [REDACTED]

Madame [REDACTED]

Monsieur [REDACTED] représentant la [REDACTED]

Monsieur [REDACTED]

Assemblée générale Spéciale du 1 mars 2018

L'assemblée générale autorise le syndic à ester en justice à l'encontre du garant financier, la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions, de la HOLDING FINANCIERE et du liquidateur judiciaire, la Selarl AXYME pour obtenir le recouvrement de la créance et obtenir réparation de l'ensemble des préjudices subsistants pour le Syndicat des Copropriétaires après consultation du conseil syndical.

Assemblée générale ordinaire du 7 Janvier 2019

- Réfection du hall d'entrée et du local poubelles pour un montant maximum de 3081.38 € TTC.
- Autorisation d'agir en justice à l'encontre du propriétaire du lot 137 pour l'annexion des combles de la copropriété sans aucune autorisation d'assemblée et pour une condamnation sous astreinte à remettre les parties communes dans leur état initial.
- Mission d'étude à confier à Monsieur PERREU, architecte pour reprendre l'étude des travaux de couverture et de ravalement.

Assemblée Générale Spéciale du 12 février 2019

- Mission à confier au bureau d'étude structure à LAB pour l'étude structurelle solivage haut au 3^{ème} étage pour un montant de 4200 € TTC.
- Travaux de purge de l'ensemble des plafonds pour un montant de 3500 € TTC.
- Autorisation accordée à Madame [REDACTED] afin d'étudier l'ouverture d'un mur porteur à ses frais exclusifs pour les lots 125 et 126
- Autorisation accordée à MME [REDACTED] pour la mise en place d'une grille de protection sur la fenêtre donnant sur le palier d'étage du 3^{ème} à l'identique **de la grille du 4^{ème} étage.**

Assemblée générale Extraordinaire du 16 mai 2019

- Reprise des structures bois (renforcement du solivage bois du plancher du 4^{ème} étage et reconstitution du plafond plâtre pour un montant de 55 311,93 € TTC avec souscription d'une damage ouvrage pour les travaux de reprise des structures.
- Renforcement de la porte SAS (interphone) par la mise en place d'un bandeau ventouse pour un montant de 2009,70 € TTC.
- Autorisation accordée à Madame [REDACTED] suite à l'accord de principe de l'assemblée au 12/02/2019, d'effectuer à ses frais exclusifs l'ouverture du mur porteur entre les deux appartements.

Assemblée générale Ordinaire du 30 décembre 2020

- Confirmation de la mission d'Igor Fernandez, Architecte pour l'étude des travaux de ravalement des façades et de la toiture (décision prise par le Conseil Syndical) pour un montant de 2200 €.
- Remplacement de la chute en façade avec la déconnexion de la chaussée jusqu'en cave du restaurant pour un montant de 4 295 € TTC.
- Mise en sécurité des façades et souches de cheminées pour un montant de 2771,38 €.
- Mandat donné au syndic ou au président du Conseil Syndical, de signer au nom du SDC, toutes les conventions de mise à disposition du mur pignon avec des tiers.
- Autorisation d'agir en justice à l'encontre de Monsieur [REDACTED] pour le retrait du climatiseur posée sans autorisation dans les combles.

- Autorisation permanente accordée à la police ou la gendarmerie de pénétrer dans les parties communes.

Assemblée générale Ordinaire du 23 Novembre 2021

- Souscription contrat archives dormantes
- Adaptation du règlement de copropriété
- Notifications et mises en demeure électroniques
- Travaux de structures dans le local RDC (lot 114) et traitement curatif des bois contre les insectes à larves xylophages et champignons lignivores pour un montant de 9937.37 €, financés par le fonds travaux.
- Refus des travaux à la [REDACTED] pour son locataire le restaurant [REDACTED] pour la fourniture et pose d'un conduit en tôle spiralée sur toute la longueur de l'immeuble.
- Notification et mise en demeure électroniques.
- Autorisation permanente accordée à la police ou la gendarmerie de pénétrer dans les parties communes.

Assemblée générale Ordinaire du 5 Décembre 2022

- Travaux de reprise des structures au rdc dans le hall et les locaux adjacents pour un budget e 24320,53 € financé par le fonds travaux à hauteur de 20000€.
- Travaux de ravalement des façades et de rénovation de la toiture pour un budget de 347 759.84 € + vote du prêt copropriété.
- Saisie immobilière votée à l'encontre de Monsieur [REDACTED] copropriétaire du lot 137 avec une mise à prix à 20000€. A défaut d'enchérisseur, le syndicat des copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix.
- Refus des travaux à la [REDACTED] pour son locataire le restaurant [REDACTED] pour la fourniture et pose d'un conduit en tôle spiralée sur toute la longueur de l'immeuble.
- Notification et mise en demeure électroniques.
- Autorisation permanente accordée à la police ou la gendarmerie de pénétrer dans les parties communes.

Assemblée générale Ordinaire du 28 Novembre 2023

- Résolution n°12T-Travaux de remplacement du contrôle d'accès par un système INTRATONE, par la société DIMAPHONIE pour un montant de 1 430,00 €.

Nouvelle convention d'assurance Irsi

Depuis le 1^{er} juin 2018, une nouvelle convention inter-assureurs d'indemnisation et de recours des sinistres immeubles (Irsi) s'applique. Elle change en profondeur les règles d'indemnisation des sinistres dégâts des eaux et incendies d'un montant inférieur à 5000 € HT.

La gestion du dossier s'effectue par local et non plus par lésé (changement de raisonnement). Les parties communes constituent un seul et même local

Assureur gestionnaire

L'assureur de l'occupant gère pour chaque local sinistré, quelle que soit sa qualité (locataire, copropriétaire, occupant, occupant à titre gratuit). L'assureur de l'immeuble est désigné si le sinistre concerne les locaux communs.

Toutes les origines de sinistres sont réputées être garanties à la seule exclusion de celles limitativement prévues : infiltration par façade, murs enterrés, menuiseries extérieures, gaines de ventilation, les phénomènes de condensation ou d'humidité... En tranche 2, les locaux professionnels ou mixtes sont exclus.

Dommmages inférieurs à 1600 € :

Lorsque les dommages d'un local sinistré sont inférieurs à 1600 € HT (tranche 1), l'assureur du local gère et indemnise la totalité du sinistre. L'expertise n'est obligatoire qu'en cas de sinistres répétitifs, ou si la responsabilité d'un tiers à l'immeuble est engagée.

- **Principe d'abandon de recours**

Dommmages compris entre 1600 et 5000 € :

Lorsque les dommages d'un local sinistré sont compris entre 1600 et 5000 € HT (tranche 2), l'assureur du local gère le sinistre et mandate un expert pour compte commun des assureurs. Cette nomination simplifie le processus d'expertise tout en réduisant ses délais. Les dommages sont indemnisés en fonction de leur nature, par les assureurs des parties lésées. Les recours sont exercés contre le responsable du sinistre, par barème de répartition.

Recherche de fuite d'eau :

Les modalités de fonctionnement et de prise en charge de la recherche de fuite d'eau sont intégrées dans la nouvelle convention. L'assureur gestionnaire l'organise et la règle :

- qu'elle soit destructive ou non,
- qu'il y ait ou non des dommages dans le local,
- y compris passage en apparent si besoin.

Seule reste non couverte la réparation de la fuite.

Toutefois, l'assureur de l'immeuble organise la recherche de fuite s'il n'y a pas d'accès dans un autre local et s'il y a plusieurs locaux sinistrés.

D'abord assurance de l'occupant :

Cette nouvelle convention modifie donc en profondeur les habitudes en matière de gestion des sinistres. Pour le syndicat des copropriétaires, les dommages immobiliers privatifs ne sont plus conventionnellement à la charge de l'assureur de l'immeuble. L'assureur du propriétaire non occupant intervient en lieu et place de l'assureur de l'immeuble pour les locaux vacants ou dont le locataire a donné congé ou n'est pas assuré. Rares seront les cas où l'assureur de l'immeuble conservera à sa charge des frais de recherche de fuite d'origine privative.

VOTRE PLANCHER C'EST LE PLAFOND DU VOISIN



ETAT DES COMPTES COPROPRIETAIRES DEBITEURS

Copropriétaire	Budget ordinaire	Travaux	Avances	Emprunt	Fonds de travaux	Solde au 30/06/2023	Régl. budget ordinaire	Regul. travaux	Solde après régularisation
450 ATTALIM - ATTALIMICHAEL							-45,74		-45,74
450 BENADIDA - BENADIDA FRANCESCA							-40,09		-40,09
450 BRUNEAUNATHA - BRUNEAUNATHANIEL							-105,20		-105,20
450 BUSSONI - BUSSONI FRANCESCA							-171,34		-171,34
450 BUSSONY - BUSSONY VERONIQUE							-279,15		-279,15
450 CARMIER - CARMIER CAROLINE	-233,69	-226,00			-11,68	-471,37	-128,26		-599,63
450 CICUREL - SCI CICUREL VALMY	-467,99	-3 780,79			-23,56	-4 272,34	-128,93		-4 401,27
450 DECAILL - DECAILL ERIK	-1 613,01	-10 060,13			-34,74	-11 707,88	-105,25		-11 813,13
450 ETSEVAL - SCI ETSEVAL VALMY 79							-165,33		-165,33
450 FARACOH - FARACOH FRANCESCA	-19,19	-5 860,22				-5 879,41	-57,11		-5 936,52
450 FAVRETTI - FAVRETTI C							-120,32		-120,32
450 FOUILLA - FOUILLA DOMINIQUE	-6 459,29	-8 146,43			-199,17	-14 804,89	-63,09		-14 867,98
450 GUESTFANNY - GUEST FANNY							-216,52		-216,52
450 MENESSE - SCI MENESSE	-48,00					-48,00	-117,75		-165,75
450 PAILLER - PAILLER RONALD							-177,39		-177,39
450 QUENET - QUENETTE LAUREN							-187,92		-187,92
450 TOD - SCI TOD							-120,29		-120,29
450 WENER - WENER							-62,59		-62,59
TOTAL	-8 841,17	-28 073,57			-269,15	-37 183,89	-2 292,27		-39 476,16

ETAT DES COMPTES COPROPRIETAIRES CREDITEURS

Copropriétaire	Budget ordinaire	Travaux	Avances	Emprunt	Fonds de travaux	Solde au 30/06/2023	Régul. budget ordinaire	Regul. travaux	Solde après régularisation
450 CHARMO CHARAMOND Remy et LAMBRICHON	331,54					331,54	-41,53		290,01
450 REMAIREZ REMAIREZ MARIE	-628,31	4 503,75			-31,42	3 944,02	-180,35		3 763,67
450 RESIAO RESIAO CAROL	157,28	-155,39				1,89			1,89
TOTAL	-139,49	4 448,36			-31,42	4 277,45	-221,88		4 055,57

29/11/2023 - NOVOTIM

	CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES					PRODUITS POUR OPERATIONS COURANTES				
	Pour approbation des comptes					Pour approbation des comptes				
	Exercice précédent approuvé	Exercice clos budget voté	Exercice clos réalisé à approuver	Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter	Exercice précédent approuvé	Exercice clos budget voté	Exercice clos réalisé à approuver	Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter
2021/2022	2022/2023	2022/2023	2023/2024	2024/2025	2021/2022	2022/2023	2022/2023	2023/2024	2024/2025	
60 Achats de matières et fournitures	4 142,87	4 800,00	4 834,25	4 500,00	5 000,00	29 500,00	32 260,00	32 260,00	32 490,00	32 930,00
601 Eau (compteur général)										
602 Electricité	243,24	300,00	255,44	300,00	300,00					
603 Chauffage, énergie et combustible										
60X Autres	-30,00									
61 Services extérieurs	4 988,00	5 000,00	5 085,24	5 500,00	5 500,00	5 718,15	2 145,23			
611 Nettoyage des locaux						811,29				
612 Localions immobilières										
613 Localions mobilières										
614 Contrats de maintenance										
615 Entretien et petites réparations	11 500,89	7 000,00	12 815,01	7 000,00	7 000,00					
616 Primes d'assurance	3 865,79	4 500,00	4 487,93	4 500,00	5 000,00					
62 Frais d'administration										
621 Rémunérations du syndic sur gestion copropriété	6 240,00	6 300,00	6 396,00	6 430,00	6 550,00					
6211 Rémunérations du syndic										
6212 Débours										
6213 Frais Postaux	312,87	600,00	410,41	400,00	400,00					
622 Autres honoraires du syndic		400,00	510,00	500,00	500,00					
62... Autres (autres que 621 et 622)	2 460,00	2 260,00	1 066,00	2 760,00	1 580,00					
63 Impôts et taxes	1 059,10	1 100,00	1 059,10	1 100,00	1 100,00					
64 Frais de personnel										
65 Délégation de pouvoirs du Conseil Syndical										
Sous-total	34 762,76	32 260,00	36 919,38	32 490,00	32 930,00	36 029,44	34 405,23	32 490,00	32 490,00	32 930,00
Solde (excédent s/opérations courantes affecté aux copropriétaires)	1 266,68									
Total I	36 029,44	32 260,00	36 919,38	32 490,00	32 930,00	36 029,44	36 919,38	32 490,00	32 490,00	32 930,00
CHARGES POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES										
661 Remboursement d'amortissements d'emprunt										
662 Autres charges financières et agios										
671 à 673 Travaux										
674 Travaux délégués au Conseil Syndical										
677 Pertes sur créances irrécouvrables										
678 Charges exceptionnelles										
68 Dépréciations sur créances douteuses										
Solde (excédent)										
Total II										
PRODUITS POUR TRAVAUX ET AUTRES OPER. EXCEPTIONNELLES										
702 Provisions pour travaux										
703 Avances versées par les copropriétaires										
704 Remboursement d'amortissements d'emprunts										
705 Affectation du fonds de travaux										
706-2 Provisions au titre de la délégation de pouvoirs										
Autres produits										
711 Subventions sur travaux										
712 Emprunts à utiliser sur travaux										
713 Indemnités d'assurances										
714 Produits divers										
716 Produits financiers										
718 Produits exceptionnels										
78 Reprises de dépréciation sur créances douteuses										
Solde (insuffisance)										
Total II										

Compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé (N) du 01/07/2022 au 30/06/2023
et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/07/2024 au 30/06/2025

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES

	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel à voter	
	Exercice précédent approuvé 2021/2022	Exercice clos budget voté 2022/2023	Exercice clos réalisé à approuver 2022/2023	Budget prévisionnel en cours voté 2023/2024	Budget prévisionnel à voter 2024/2025
001 CHARGES COMMUNES GENERALES					
501000 - Eau	4 142,87	4 800,00	4 834,25	4 500,00	5 000,00
502001 - Electricité PC Cpteur 910	243,24	300,00	255,44	300,00	300,00
505000 - Matériel	-30,00				
506001 - Fournitures, alarmes					
511000 - Nettoyage des parties communes	4 968,00	5 000,00	5 085,24	5 500,00	5 500,00
514020 - Contrat extincteurs					
514110 - Contrat de désinsectisation					
514180 - Contrat archive					
515000 - Entretien & petites réparations	2 422,20	5 000,00	1 246,30	5 000,00	5 000,00
515000NR - Entretien non récupérable	4 183,69	2 000,00	2 329,80	2 000,00	2 000,00
515800 - Travaux s/simistre	4 895,00		9 238,90		
515999 - Rompus			0,01		
516000 - Primes d'assurances	3 865,79	4 500,00	4 487,93	4 500,00	5 000,00
521100 - Rémunération du syndic	6 240,00	6 300,00	6 396,00	6 430,00	6 550,00
521200 - Débours					
521300 - Frais postaux	312,87	600,00	410,41	400,00	400,00
522300 - Autres honoraires		400,00	510,00		500,00
523000 - Rémunérations des tiers		1 500,00		1 500,00	
523010 - Rémunération Avocat		60,00	70,00	60,00	80,00
523015 - Frais bancaire	60,00	500,00	996,00	1 000,00	1 000,00
523020 - Rémunération Architecte	2 400,00				
523050 - Diagnostic technique					
523060 - Rémunération huissier		200,00		200,00	500,00
524000 - Frais du conseil syndical	1 059,10	1 100,00	1 059,10	1 100,00	1 100,00
532000 - Taxe de balayage	-5 718,15		-2 145,23		
713000 - Indemnités d'assurances	-811,29				
714000 - Produits financiers	28 233,32	32 260,00	34 774,15	32 490,00	32 930,00
TOTAL 001 CHARGES COMMUNES GENERALES	28 233,32	32 260,00	34 774,15	32 490,00	32 930,00
A reporter					

Compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé (N) du 01/07/2022 au 30/06/2023
et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/07/2024 au 30/06/2025

	CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES					
	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel à voter		
	Exercice précédent approuvé	Exercice clos budget voté	Exercice clos réalisé à approuver	Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter	
2021/2022	2022/2023	2022/2023	2023/2024	2024/2025		
Report	28 233,32	32 260,00	34 774,15	32 490,00	32 930,00	
TOTAL CHARGES NETTES	28 233,32	32 260,00	34 774,15	32 490,00	32 930,00	
Provisions copropriétaires	29 500,00	32 260,00	32 260,00			
Solde (excédent ou insuffisance s/opérations courantes) affecté aux copropriétaires	1 266,68		-2 514,15			

29/11/2023 - NOVOTIM

	Exercice clos dépenses votées (N)		Exercice clos à approuver (N)		Solde
			Dépenses	Provisions appelées, emprunts et subventions reçus, affectation du fonds de travaux	
TRAVAUX DE L'ARTICLE 14.2					
TOTAL TRAVAUX DE L'ARTICLE 14.2					
TOTAL TRAVAUX DE L'ARTICLE 14.2 ET OPERATIONS EXCEPTIONNELLES					

	Travaux votés	Travaux payés	Travaux réalisés	Provisions appelées, emprunts et subventions reçus, affectation du fonds de travaux	Solde en attente sur travaux	Subventions et emprunts à recevoir
<u>TRAVAUX DE L'ARTICLE 14.2</u>						
<u>Tx cage d'escalier</u>						
001 CHARGES COMMUNES GENERALES		1 595,00	20 213,55		-20 213,55	
671002TVX002 - Tx cage d'escalier						
702002 - Tx cage d'escalier		1 595,00	20 213,55		-20 213,55	
TOTAL 001 CHARGES COMMUNES GENERALES		1 595,00	20 213,55		-20 213,55	
<u>TOTAL Tx cage d'escalier</u>		1 595,00	20 213,55		-20 213,55	
<u>Tx de réfection Hall entrée</u>						
001 CHARGES COMMUNES GENERALES		4 473,09	4 473,09		-4 473,09	
671001 - Tx de réfection Hall entrée						
702001 - Tx de réfection Hall entrée		4 473,09	4 473,09		-4 473,09	
TOTAL 001 CHARGES COMMUNES GENERALES		4 473,09	4 473,09		-4 473,09	
<u>TOTAL Tx de réfection Hall entrée</u>		4 473,09	4 473,09		-4 473,09	
<u>TX REFEC HALL+LOCAL POUBELLE</u>						
001 CHARGES COMMUNES GENERALES	3 032,00	3 031,38	3 031,38		-3 031,38	
671004TVX004 - Txv Réfec Hall+Local Poubelle						
671904TVX004 - Hono Réfec Hall+Local Poubelle	150,00	165,35	165,35		-165,35	
702004TVX004 - Txv Réfec Hall+Local Poubelle						
TOTAL 001 CHARGES COMMUNES GENERALES	3 182,00	3 196,73	3 196,73	3 182,00	3 182,00	
<u>TOTAL TXV REFEC HALL+LOCAL POUBELLE</u>	3 182,00	3 196,73	3 196,73	3 182,00	-14,73	
<u>Tx Struct.& traitement bois</u>						
001 CHARGES COMMUNES GENERALES	7 907,79	7 907,79	7 907,79		-7 907,79	
671008 - Tx Struct.& traitement bois						
671708 - M.O Tx Struct.& traitement bois	790,78					
671808 - D.O Tx Struct.& traitement bois	980,00					
671908 - hono/tx Struct.& traitement bois	258,80	129,40	129,40		-129,40	
702008 - Tx Struct.& traitement bois						
TOTAL 001 CHARGES COMMUNES GENERALES	9 937,37	8 037,19	8 037,19	9 937,39	9 937,39	
<u>TOTAL Tx Struct.& traitement bois</u>	9 937,37	8 037,19	8 037,19	9 937,39	1 900,20	
A reporter (OPERATIONS EXCEPTIONNELLES)	13 119,37	17 302,01	35 920,56	13 119,39	-22 801,17	
A reporter - total général	13 119,37	17 302,01	35 920,56	13 119,39	-22 801,17	

	Travaux votés	Travaux payés	Travaux réalisés	Provisions appelées, emprunts et subventions reçus, affectation du fonds de travaux	Solde en attente sur travaux	Subventions et emprunts à recevoir
Report - total général	13 119,37	17 302,01	35 920,56	13 119,39	-22 801,17	
Report (OPERATIONS EXCEPTIONNELLES)	13 119,37	17 302,01	35 920,56	13 119,39	-22 801,17	
Adaptation des RCP						
001 CHARGES COMMUNES GENERALES	660,00			660,00	660,00	
671007 - Adaptation des RCP						
702007 - Adaptation des RCP						
TOTAL 001 CHARGES COMMUNES GENERALES	660,00			660,00	660,00	
TOTAL Adaptation des RCP	660,00			660,00	660,00	
Reprise structures rdc hall						
001 CHARGES COMMUNES GENERALES	20 216,68	5 294,52	5 294,52		-5 294,52	
671009 - Reprise structures rdc hall	2 021,62	939,84	939,84		-939,84	
671709 - MO/Reprise structures rdc hall	980,00					
671809 - DO/Reprise structures rdc hall	1 102,70	551,35	551,35		-551,35	
671909 - Hono/Rep. structures rdc hall						
702009 - Reprise structures rdc hall						
TOTAL 001 CHARGES COMMUNES GENERALES	24 321,00	6 785,71	6 785,71	4 321,00	4 321,00	
TOTAL Reprise structures rdc hall	24 321,00	6 785,71	6 785,71	4 321,00	-2 464,71	
Ravalt façades & rénov toiture						
001 CHARGES COMMUNES GENERALES	298 623,98	34 485,66	34 485,66		-34 485,66	
671010 - Ravalt façades & rénov toiture	5 000,00					
671610 - SPS/Ravalt façades & rénov toit	29 928,37					
671710 - MO/Ravalt façades & rénov toit	6 433,92					
671810 - DO/Ravalt façades & rénov toit	7 773,60	3 886,80	3 886,80		-3 886,80	
671910 - Hono/Ravalt façades & rénov toi						
702010 - Ravalt façades & rénov toiture				256 607,89	256 607,89	
TOTAL 001 CHARGES COMMUNES GENERALES	347 759,87	38 372,46	38 372,46	256 607,89	218 235,43	
TOTAL Ravalt façades & rénov toiture	347 759,87	38 372,46	38 372,46	256 607,89	218 235,43	
TOTAL TRAVAUX DE L'ARTICLE 14.2	385 860,24	62 460,18	81 078,73	274 708,28	193 629,55	
A reporter - total général	385 860,24	62 460,18	81 078,73	274 708,28	193 629,55	

	Travaux votés	Travaux payés	Travaux réalisés	Provisions appelées, emprunts et subventions reçus, affectation du fonds de travaux	Solde en attente sur travaux	Subventions et emprunts à recevoir
Report - total général	385 860,24	62 460,18	81 078,73	274 708,28	193 629,55	
OPERATIONS EXCEPTIONNELLES						
TOTAL OPERATIONS EXCEPTIONNELLES						
TOTAL	385 860,24	62 460,18	81 078,73	274 708,28	193 629,55	

29/11/2023 - NOVOTIM



ATTESTATION DE MISE A JOUR ANNUELLE

Conformément aux dispositions des articles L. 711-1 à L. 711-7 du code de la construction et de l'habitation, le syndicat de copropriétaires dénommé « **SDC 8 RUE JEAN POULMARCH** »

8 r jean poulmarch'h 75010 Paris

est inscrit au registre national d'immatriculation des copropriétés sous le numéro :

AE6-712-228

a été mis à jour en ce qui concerne les données financières relatives à l'exercice comptable clos le **30/06/2023**, et pour lequel les comptes ont été approuvés en assemblée générale des copropriétaires le **28/11/2023**.

Le récapitulatif de la déclaration est joint en annexe.

Pour faire valoir ce que de droit,

Paris,

Le **30/11/2023**

Le teneur du registre des copropriétés



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Déclaration annuelle de mise à jour

Articles L711-1 à L711-7 et R-711-1 à R-711-21 du code de la construction et de l'habitation

La présente déclaration est datée du **30/11/2023 11:07:24** et concerne la copropriété dénommée « **SDC 8 RUE JEAN POULMARCH** » sis :

8 r jean poulmarch 75010 Paris
79 qu de valmy 75010 Paris

inscrite au registre national d'immatriculation des copropriété sous le numéro **AE6-712-228**.

Elle a été établie par :

NOVOTIM, de numéro SIRET **49788790100039**

60 RUE DU RENDEZ VOUS

75012 PARIS

Numéro d'identification de télédéclarant : **4732**

en sa qualité de représentant légal du syndicat de copropriétaires.

L'auteur de la déclaration est : **Monsieur Stéphane MILON** pour le compte du télédéclarant.

INFORMATION SUR LE MANDAT DU REPRESENTANT LEGAL

Administration provisoire : **Non**

Date de début de mandat/mission : **17/12/2022**

Date de fin de mandat/mission : **16/12/2025**

IDENTIFICATION

Date du règlement de copropriété : **29/05/1959**

SIRET de la copropriété : **Non renseigné**

Références cadastrales :

Code postal	Commune	Code INSEE	Préfixe	Section	Parcelle
75010	PARIS 10	75056	110	BC	0042

Statut juridique et gouvernance :

Résidence service : **Non**

Syndicat coopératif : **Non**

Type de syndicat : **syndicat principal**

Numéro d'immatriculation du syndicat principal : **Sans objet**

Structures auxquelles le syndicat de copropriétaires est rattaché :

	ASL	AFUL	Unions de Syndicats
Nombre	0	0	0

Nombre et destination des lots

Nombre total de lots	Dont lots « principaux » (*)	Lots à usage d'habitation	Lots de stationnement
40	24	22	0

(*) Lots à usage d'habitation, de bureaux ou de commerce

PROCEDURES ADMINISTRATIVES ET JUDICIAIRES

	Nombre	Date de l'arrêté	Date de mainlevée
Arrêté de mise en sécurité ou de traitement de	0	-	-

Désignation d'un mandataire *ad hoc* : **Non**

Date de l'ordonnance de nomination : **Sans objet**

Date de fin de mission : **Sans objet**

Ordonnance de carence : **Non**

Date de l'ordonnance : **Sans objet**

DONNEES FINANCIERES

Premier exercice comptable : **Non**

Date de début de l'exercice comptable : **01/07/2022**

Date de fin de l'exercice comptable : **30/06/2023**

Date de l'assemblée générale ayant approuvé les comptes : **28/11/2023**

Charges pour opérations courantes de l'exercice clos : 36 919 €

Charges pour travaux et opérations exceptionnelles de l'exercice clos : 3 196 €

Montant des dettes fournisseurs, rémunérations et autres : 20 049 €

Montant des sommes restant dues par les copropriétaires : 39 489 €

Nombre de copropriétaires débiteurs de plus de 300€ vis-à-vis du syndicat : 5

Montant du fonds de travaux : 3 196 €

Présence de gardien ou d'autres personnels employés par le syndicat de copropriétaires : Non

DONNEES TECHNIQUES

Nombre total de bâtiments : 1, dont nombre de bâtiments par Étiquette énergie :

A	B	C	D	E	F	G	Non déterminé
0	0	0	0	0	0	0	1

Période de construction : Avant 1949

Année de construction : 1900

Réalisation du Plan pluriannuel des Travaux : Non renseigné

Date d'adoption du Plan Pluriannuel des Travaux : Non renseigné

Chauffage :

Type	Individuel	Chauffage urbain	Sans objet	Énergie utilisée	Sans objet
------	------------	------------------	------------	------------------	------------

Nombre d'ascenseurs : 0

Etat détaillé des dépenses

Période du 01/07/2022 au 30/06/2023

1008 8 rue Poulmarch
8, rue Poulmarch
79 Quai de Valmy
75010 PARIS
Edition au 29/11/2023

DEPENSES ORDINAIRES

001 CHARGES COMMUNES GENERALES

601000 Eau	Date	Montant	Récup/Locat.
EAU DE PARIS Consommation du 19/05/2022 au 25/08/2022 - 371 m3	29/08	1 322,33	1 322,33
EAU DE PARIS Consommation du 25/08/2022 au 25/11/2022 - 324 m3	28/11	1 138,95	1 138,95
EAU DE PARIS Consommation du 25/11/2022 au 23/02/2023 - 279 m3	27/02	1 083,76	1 083,76
EAU DE PARIS Consommation du 23/02/2023 au 27/05/2023 - 317 m3	30/05	1 289,21	1 289,21
Total		4 834,25	4 834,25

602001 Electricité PC Cpteur 910	Date	Montant	Récup/Locat.
EDF Consommation du 15/06/2022 au 14/08/2022 R - 97 kwh	16/08	40,71	40,71
EDF Consommation du 15/08/2022 au 14/10/2022 R - 113 kwh	17/10	43,50	43,50
EDF Consommation du 15/10/2022 au 14/12/2022 R - 100 kwh	16/12	41,22	41,22
EDF Consommation du 15/12/2022 au 14/02/2023 R - 93 kwh	16/02	42,11	42,11
EDF Consommation du 15/02/2023 au 14/04/2023 R - 90 kwh	16/04	43,74	43,74
EDF Consommation du 15/04/2023 au 14/06/2023 R - 92 kwh	16/06	44,16	44,16
Total		255,44	255,44

611000 Nettoyage des parties communes	Date	Montant	Récup/Locat.
LA SENI Entretien PC Juillet 2022	31/07	414,00	414,00
LA SENI Entretien PC Août 2022	31/08	414,00	414,00
LA SENI Entretien PC Septembre 2022	30/09	414,00	414,00
LA SENI Entretien PC Octobre 2022	31/10	414,00	414,00
LA SENI Entretien PC Novembre 2022	30/11	414,00	414,00
LA SENI Entretien PC Décembre 2022	31/12	414,00	414,00
LA SENI Entretien PC Janvier 2023	31/01	433,54	433,54
LA SENI Entretien PC Février 2023	28/02	433,54	433,54
LA SENI Entretien PC Mars 2023	31/03	433,54	433,54
LA SENI Entretien PC Avril 2023	30/04	433,54	433,54
LA SENI Entretien PC Mai 2023	31/05	433,54	433,54
LA SENI Entretien PC Juin 2023	30/06	433,54	433,54
Total		5 085,24	5 085,24

001 CHARGES COMMUNES GENERALES (suite)

614180 Contrat archive	Date	Montant	Récup/Locat.
PRO ARCHIVES Conservation des archives année 2023	01/01	183,12	
NOVOTIM Rétrocession des frais d'archivage annuel	01/04	-183,12	

Total

615000 Entretien & petites réparations	Date	Montant	Récup/Locat.
SCMIE remise en jeu de la porte	05/07	165,00	165,00
DIMAPHONIE changement de code	21/10	143,00	143,00
DIMAPHONIE vérification interphone	25/01	192,50	192,50
SCMIE remise en état des portes rue et SAS	14/02	745,80	745,80

Total

1 246,30

1 246,30

615000NR Entretien non récupérable	Date	Montant	Récup/Locat.
APP réparation de fuite entre 6e et 5e étage	09/02	206,80	
SCMIE création grille accès toiture	13/03	2 123,00	

Total

2 329,80

615800 Travaux s/sinistre	Date	Montant	Récup/Locat.
ENTRELIGNE acompte 50% batterie BAL	26/07	2 024,00	
STD BURTON remise en peinture escalier	10/10	7 214,90	

Total

9 238,90

615999 Rompus	Date	Montant	Récup/Locat.
Rompus honoraires sinistre	30/06	0,01	

Total

0,01

616000 Primes d'assurances	Date	Montant	Récup/Locat.
VERLINGUE multirisque SADA du 01/07/2022 au 30/06/2023	01/07	4 152,75	
VERLINGUE charges impayées du 01/07/2022 au 30/06/2023	01/09	335,18	

Total

4 487,93

621100 Rémunération du syndic	Date	Montant	Récup/Locat.
NOVOTIM Honoraires de syndic 3e trimestre 2022	01/07	1 560,00	
NOVOTIM Honoraires de syndic 4e trimestre 2022	04/10	1 560,00	
NOVOTIM Honoraires de syndic 1er trimestre 2023	01/01	1 638,00	
NOVOTIM Honoraires de syndic 2e trimestre 2023	01/04	1 638,00	

Total

6 396,00

621300 Frais postaux	Date	Montant	Récup/Locat.
NOVOTIM PARAGON Affranchissement août 2022	15/10	11,78	
NOVOTIM PARAGON Affranchissement septembre 2022	15/10	11,19	
NOVOTIM LA POSTE Affranchissement août 2022 (1 pli)	15/10	1,39	
PARAGON Affranchissement convocations AG	13/12	198,60	
PARAGON Affranchissement PV AG LRE	11/01	2,66	
PARAGON Affranchissement PV AG	11/01	78,67	

001 CHARGES COMMUNES GENERALES (suite)

621300 Frais postaux (suite)	Date	Montant	Récup/Locat.
NOVOTIM LA POSTE Affranchissement décembre 2022 (20 plis)	16/01	27,80	
NOVOTIM PARAGON Affranchissement octobre 2022	16/01	13,20	
NOVOTIM PARAGON Affranchissement décembre 2022	16/01	9,42	
NOVOTIM PARAGON Affranchissement mars 2023	20/04	9,90	
NOVOTIM PARAGON Affranchissement complément décembre 2022	20/04	1,82	
NOVOTIM PARAGON Affranchissement mai 2023	30/06	6,19	
NOVOTIM PARAGON Affranchissement juin 2023	30/06	37,79	

Total 410,41

622300 Autres honoraires	Date	Montant	Récup/Locat.
NOVOTIM Honoraires vacations d'assistance aux mesures d'expertise	08/09	204,00	
NOVOTIM Honoraires vacations d'assistance aux mesures d'expertise	29/11	102,00	
NOVOTIM Honoraires vacations d'assistance aux mesures d'expertise	29/11	204,00	

Total 510,00

623015 Frais bancaire	Date	Montant	Récup/Locat.
CA frais de tenue de compte	11/07	15,00	
CA frais de tenue de compte	10/10	15,00	
CA frais de tenue de compte	10/01	20,00	
CA frais de tenue de compte	11/04	20,00	

Total 70,00

623020 Rémunération Architecte	Date	Montant	Récup/Locat.
IGOR FERNANDEZ Visite hall d'entrée du 05/10/2022	06/10	588,00	
IGOR FERNANDEZ Visite pour fissures chez M. XXXXXXXXXX	28/06	408,00	

Total 996,00

632000 Taxe de balayage	Date	Montant	Récup/Locat.
Taxe de balayage 2022	01/07	1 059,10	1 059,10

Total 1 059,10 1 059,10

713000 Indemnités d'assurances	Date	Montant	Récup/Locat.
SADA prise en charges recherche de fuite APP FA12310	28/09	-203,50	
AXA indemnité sinistre DDE du 07/11/2019 2/2	25/11	-1 406,63	
AXA indemnité sinistre DDE du 15/09/2020 2/2	25/11	-535,10	

Total -2 145,23

TOTAL DE LA CLE 34 774,15 12 480,33

TOTAL DEPENSES ORDINAIRES 34 774,15 12 480,33

TOTAL GENERAL 34 774,15 12 480,33



Cabinet P. BAUDRIER S.A.
COURRIER REÇU LE

20 MAI 2003

COPIE Pour Information
 Pour suite à donner
 Pour affichage

LE : 22105103

CABINET P. BAUDRIER S.A.

M. FOUILLANT

Environnement et Habitat
Contrôles, Expertises, Diagnostics, Formations,
Amiante, Plomb, Termites, loi Carrez

TRAITE LE :
GESTION DOSSIER : IF/SRD

RAPPORT DE REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE

(Décrets 2001-840 du 13 septembre 2001 & 2002-839 du 3 mai 2002)

Rapport RPAM7 0304029

<i>Expert</i>	
Raison sociale	BIO CONTROLE EUROPE (B.C.E)
Adresse	100, avenue de la Résistance 93100 MONTREUIL Tél. : 01 48 57 63 05
Identifiant	N° SIRET : 433 377 0041 00010 Code APE : 741 G
Compagnie d'assurance N° de police :	Caisse Mutuelle d'Assurance et de Prévoyance N° 2479-10076
Nom de l'expert BCE	Stéphane FOCARAZZO
Numéro d'agrément	Attestation de compétence n° 2003/006 certifiée AFAQ- ASCERT sous le n° DI 1788.
<i>Laboratoire</i>	
Nom	BIOGOUJARD
Adresse	27, rue Cardinet - 75017 PARIS
Accréditation COFRAC	1-0969
<i>Désignation du bien</i>	
Adresse	8, rue Jean Poulmarch - 75010 PARIS
Propriétaire	Copropriété
Nature de l'immeuble	Immeuble à usage d'habitation
Date d'intervention	Le 3 avril 2003
<i>Donneur d'ordre</i>	
Nom et Qualité du demandeur	Cabinet PATRICK BAUDRIER
Adresse	14/16, avenue Richerand - 75010 PARIS
Représentant du donneur d'ordre présent lors de l'inspection	Clé au Cabinet

100, avenue de la Résistance - 93100 MONTREUIL

Téléphone : 01 48 57 63 05 - Télécopie : 01 48 57 63 25

S.A.R.L. au capital de 10 000 € - code APE : 743 B - R.C.S. : Evry B 433 377 041 - SIRET : 433 377 041 00010
B.C.E. Courriels : Environnement : bce2@wanadoo.fr Bio-alimentaire : bio-contrôle-europe@bio-contrôle.com

RPAM7 0304029

1/8

Objet de la mission

Conformément à la mission qui nous a été confiée, nous avons, dans le respect de la législation en vigueur, relative à la protection de la population contre les risques sanitaires liées à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis, réalisé un repérage étendu des matériaux et produits contenant de l'amiante en vue de la constitution du dossier technique amiante du bien décrit ci-après.

Informations complémentaires

Nature des lieux visités	<u>Parties communes</u> : 1 bâtiment / 1 escalier (sous-sol + rez-de-chaussée + 6 étages + comble)
Adresse d'exécution	8, rue Jean Poulmarch 75010 PARIS
Lieux non inspectés	Parties privatives
Raison(s)	Zone hors de la mission confiée

Textes de référence

- ⇒ Article L.1311-1 et L.1312-1 du code de la santé publique.
- ⇒ Décret 97-855 du 12 septembre 1997 modifiant le décret n°96-97 du 7 février 96 modifié par le décret n°2001-840 du 13 septembre 2001 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis et par le décret N° 2002-839 du 3 mai 2002.
- ⇒ Décret n° 88-466 du 28 avril 1988 modifié relatif aux produits contenant de l'amiante.
- ⇒ Norme NF X-46-020 publiée par l'AFNOR concernant les mission et méthodologie relatives au diagnostic amiante.

SOMMAIRE



I. Conclusion du rapport.

II. Conditions de réalisation du repérage.

- a) Date de réalisation de l'inspection.*
- b) Conditions de repérage et réserves éventuelles.*

III. Résultat détaillé du repérage.

- a) Tableau comprenant : la liste des matériaux reconnus visuellement et la liste des matériaux ayant fait l'objet de prélèvement pour analyse.*
- b) Liste des locaux ou parties d'immeuble bâti non visités dans le cadre du repérage réglementaire.*

IV. Annexes

- a) Plans et croquis : non communiqué.*
- b) Consignes générales de sécurité : page n° 5, 6, 7 et 8.*

I. Conclusion du rapport.

- Les parties communes visitées présentent, après décision de l'opérateur des matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante.

II. Conditions de réalisation du repérage.

a) *Date de réalisation de l'inspection.*

- L'inspection a été réalisé le : **3 avril 2003.**

b) *Condition de repérage et réserves éventuelles.*

- La recherche d'amiante est réalisée de façon visuelle et par prise d'un ou plusieurs échantillons sur les matériaux et/ou produit accessibles et susceptible de contenir de l'amiante.
- Aucun sondage destructif n'est réalisé.

III. Résultat détaillé du repérage.

a) *Tableau comprenant : la liste des matériaux reconnus visuellement et la liste des matériaux ayant fait l'objet de prélèvement pour analyse.*

Nature des matériaux et produits	Localisation	Nature de l'identification (1)	M.C.A (2)	Etat de conservation
- 1 - Toiture et étanchéité				
Chapeau de cheminée	Toiture (visible depuis la rue)	Visuelle	Oui (fibrociment)	Bon
- 2 - Façades				
Néant				
- 3 - Parois verticales intérieures et enduits				
Néant				
- 4 - Plafonds et faux-plafonds				
Néant				
- 5 - Revêtements de sol et de murs				
Néant				
- 6 - Conduits, canalisations et équipements				
Néant				
- 7 - Ascenseurs et monte-charges				
Néant				
- 8 - Equipement divers				
Néant				
Installations industrielles				
Néant				

(1) Identification par méthode visuelle ou par prise d'échantillon(s)

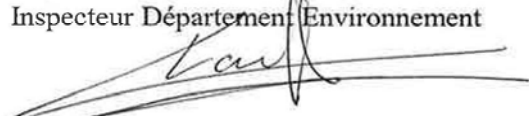
(2) matériaux contenant de l'amiante.

b) *Liste des locaux ou parties d'immeuble bâti non visités dans le cadre du repérage réglementaire.*

- Combles faute d'accès.
- WC communs des 3^{ème}, 4^{ème} et 6^{ème} étage faute de clé.

Fait le 29 avril 2003

Stéphane FOCARAZZO
Inspecteur Département Environnement



CONSIGNES GÉNÉRALES DE SÉCURITÉ

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 oeuvre de mesures de précaution adaptées et proportionnées pour limiter le risque d'exposition des occupants et des personnes appelées à intervenir sur les matériaux ou produits contenant de l'amiante.

Ces mesures doivent être inscrites sous forme de consignes de sécurité dans le dossier technique « amiante » et dans sa fiche récapitulative que le propriétaire constitue et tient à jour en application de l'article 10-2 du décret n° 96-97 du 7 février 1996 modifié. Ces consignes doivent également être portées à connaissance de toute personne susceptible d'intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits repérés.

Les consignes générales de sécurité définies ci-après constituent une base minimale. Le propriétaire (ou le gestionnaire) de l'immeuble concerné doit l'adapter pour tenir compte des particularités de chaque bâtiment et de ses conditions d'occupation.

Lorsque des travaux sont programmés, les consignes 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.

Les consignes générales de sécurité données ci-après correspondent à des matériaux et produits en bon état de conservation. Il convient donc de veiller au bon état des matériaux et produits contenant de l'amiante afin de prendre en compte, le cas échéant, les situations d'usure anormale ou de dégradation. Ces situations peuvent faire l'objet d'une expertise par un opérateur qualifié, selon les critères fournis en annexe I du présent arrêté.

I. Informations générales

Respirer des fibres d'amiante est dangereux pour la santé. L'inhalation de ces fibres est une cause de pathologies graves (dont les cancers du poumon et de la plèvre).

Les matériaux contenant de l'amiante peuvent libérer des fibres d'amiante en cas d'usure anormale ou lors d'interventions mettant en cause l'intégrité du matériau (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.

Il est recommandé aux particuliers d'éviter toute intervention directe sur des matériaux friables contenant de l'amiante (flocages, calorifugeages, cartons d'amiante, éléments en amiante tissé ou tressé, mousse isolante de calfeutrement...) et d'avoir recours, dans de telles situations, à des professionnels (cf. point 2 ci-dessous).

II. Information des professionnels

Professionnels : attention, les consignes générales de sécurité mentionnées ci-après sont avant tout destinées aux particuliers. Les mesures renforcées vous concernant sont fixées par la réglementation relative à la protection des travailleurs contre les risques liés à l'inhalation de poussières d'amiante. Des documents d'information et des conseils pratiques de prévention adaptés peuvent vous être fournis par les directions régionales du travail, de l'emploi et de la formation professionnelle (DRTEFP), les services de prévention des caisses régionales d'assurance maladie (CRAM) et l'organisme professionnel de prévention du bâtiment et des travaux publics (OPPBTP).

III. Consignes générales de sécurité

A - Consignes générales de sécurité visant à réduire l'exposition aux poussières d'amiante.

Lors d'interventions sur (ou à proximité) des matériaux contenant de l'amiante, il convient d'éviter au maximum l'émission de poussières pour vous et votre voisinage.

a) **L'émission de poussières doit être limitée, par exemple en cas de :**

- Manipulation et manutention de matériaux non friables contenant de l'amiante (comme le remplacement de joints ou encore la manutention d'éléments en amiante-ciment),
- Travaux réalisés à proximité d'un matériau friable en bon état (flocage ou calorifugeage), comme par exemple le déplacement de quelques éléments de faux plafonds sans amiante sous une dalle floquée, d'interventions légères dans des boîtiers électriques, sur des gaines ou des circuits situés sous un flocage sans action directe sur celui-ci, de remplacement d'une vanne sur une canalisation calorifugée à l'amiante,
- Travaux directs sur un matériau compact (amiante-ciment, enduits, joints, dalles...), comme le perçage ou encore la découpe d'éléments en amiante-ciment,
- Déplacement local d'éléments d'un faux plafond rigide contenant du carton d'amiante avec des parements.

b) **L'émission de poussières peut être limitée :**

- Par humidification locale des matériaux contenant de l'amiante (en tenant compte du risque électrique), afin d'abaisser le taux d'émission de poussière,
- En utilisant de préférence des outils manuels ou des outils à vitesse lente.

c) **Le port d'équipements de protection est recommandé**

Des demi-masques filtrants (type FFP 3 conformes à la norme européenne EN 149) permettent de réduire l'inhalation de fibres d'amiante. Ces masques doivent être jetés après utilisation.

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 à la fin de chaque utilisation.

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.

B - Consignes générales de sécurité relatives à la gestion des déchets contenant de l'amiante.

a) **Stockage des déchets sur le site :**

Seuls les matériaux où l'amiante est fortement lié (tels que l'amiante-ciment ou les dalles de sol, par exemple) peuvent être stockés temporairement sur le chantier. Le site de stockage doit être aménagé de manière à éviter l'envol et la migration de fibres. Son accès doit être interdit aux personnes autres que le personnel de l'entreprise de travaux.

Les matériaux à fort risque de libération de fibres d'amiante (comme les flocages, calorifugeages et cartons d'amiante) doivent être placés en sacs étanches puis transférés dès leur sortie de la zone de confinement vers les sites adéquats.

b) **Élimination des déchets :**

Les matériaux où l'amiante est fortement lié (tels que l'amiante-ciment, les dalles de sol, clapets et volets coupe-feu) doivent être éliminés, soit en installations de stockage pour déchets ménagers et assimilés soit en décharges pour déchets inertes pourvues, dans les deux cas, d'alvéoles spécifiques

pour les déchets contenant de l'amiante lié. Ces déchets sont conditionnés en sacs étanches, type grands récipients pour vrac (GRV) ou sur palettes filmées.

Les matériaux à fort risque de libération de fibres d'amiante (comme les flocages, calorifugeages et cartons d'amiante) et les matériaux dégradés doivent être éliminés dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés. Ces déchets sont conditionnés en doubles sacs étanches scellés.

Dans les deux cas, le propriétaire ou son mandataire remplit le cadre qui lui est destiné sur le bordereau de suivi des déchets d'amiante (BSDA, CERFA n° 11861*01). Il reçoit l'original du bordereau rempli par les autres intervenants (entreprise de travaux, transporteur, exploitant de l'installation de stockage ou du site de vitrification).

c) *Élimination des déchets connexes :*

Les déchets autres que les déchets de matériaux, tels que les équipements de protection, les déchets de matériels (filtres, par exemple) et les déchets issus du nettoyage sont éliminés suivant la même procédure que celle décrite pour les matériaux à fort risque de libération de fibres d'amiante.

ANNEXE

FICHE RÉCAPITULATIVE DU DOSSIER TECHNIQUE « AMIANTE »

La fiche récapitulative du dossier technique « amiante » mentionne les informations suivantes :

- sa date de rédaction ainsi que, le cas échéant, celles de ses mises à jour ;
- l'identification de l'immeuble pour lequel le dossier technique « amiante » est constitué ;
- les coordonnées de la personne qui détient le dossier technique « amiante » ;
- les modalités de consultation du dossier technique « amiante » ;
- la liste des locaux ayant donné lieu au repérage des matériaux et produits figurant en annexe du décret n° 96-97 du 7 février 1996 modifiée ;
- la liste des locaux ayant donné lieu au repérage et à l'évaluation de l'état de conservation des flocages,
- calorifugeages et faux plafonds, conformément aux articles 2 et 3 du décret n° 96-97 du 7 février 1996 modifié ;
- la liste des matériaux et produits contenant de l'amiante et leur localisation précise ;
- l'état de conservation des flocages, calorifugeages et faux plafonds, évalué conformément aux prescriptions de l'article 3 du décret susvisé ;
- le cas échéant, l'état de conservation des produits et matériaux contenant de l'amiante, autres que ceux mentionnés au précédent alinéa, évalué selon les prescriptions figurant à l'annexe I du présent arrêté ;
- les mesures préconisées par l'opérateur de repérage lorsque des matériaux ou produits dégradés ont été repérés ;
- les consignes générales de sécurité.

La fiche récapitulative mentionne les travaux qui ont été réalisés pour retirer ou confiner des matériaux ou produits contenant de l'amiante.



BIO CONTROLE EUROPE

100 avenue de la Résistance
93100 MONTREUIL

Tél. : 01.48.57.63.05.
Fax : 01.48.57.63.25

Compagnie d'assurance : AREAS
N° de police : 08149132 C
Date de validité : 30/06/2009

Siret : 433 377 041 00010
Code NAF : 743 B
N° TVA : FR 74 433 377 041
N° RCS : Evry B 433 377 041

Constat de Risque d'Exposition au PLOMB

RAPPORT 0905029-10 / 1 / Pb

ETABLI EN UN EXEMPLAIRE ORIGINAL LE 29/05/2009

Rappel du cadre réglementaire et des objectifs du CREP

Le constat de risque d'exposition au plomb (CREP) défini à l'article L.1334-5 du Code de la Santé Publique, consiste à mesurer la concentration en plomb de tous les revêtements du bien concerné, afin d'identifier ceux contenant du plomb, qu'ils soient dégradés ou non, à décrire leur état de conservation et à repérer, le cas échéant, les facteurs de dégradation du bâti permettant d'identifier les situations d'insalubrité.

Les résultats du CREP doivent permettre de connaître, non seulement, le risque immédiat lié à la présence de revêtements dégradés contenant du plomb (qui génèrent spontanément des poussières ou des écailles pouvant être ingérées par un enfant), mais aussi, le risque potentiel lié à la présence de revêtements en bon état contenant du plomb (encore non accessible).

Quand le CREP est réalisé en application des articles L.1334-6 et L.1334-7, il porte uniquement sur les revêtements privatifs d'un logement, y compris les revêtements extérieurs au logement (volet, portail, grille, ...).

Quand le CREP est réalisé en application de l'article L.1334-8, seuls les revêtements des parties communes sont concernés (sans omettre, par exemple, la partie extérieure de la porte palière).

La recherche de canalisations en plomb ne fait pas partie du champ d'application du CREP.

Si le bien immobilier est affecté en partie à des usages autres que l'habitation, le CREP ne porte que sur les parties affectées à l'habitation. Dans les locaux annexes de l'habitation, le CREP porte sur ceux qui sont destinés à un usage courant, tels que la buanderie.

Contexte de réalisation du CREP :

Le constat est réalisé **sur les parties à usage commun** d'un immeuble collectif affecté en tout ou partie à l'habitation, construit avant le 1^{er} janvier 1949 (article L 1334-8 du Code de la Santé Publique).

Bien objet de la mission :

Adresse :	8 rue Jean Poulmarch 75010 PARIS
Propriétaire :	SDC du 8 rue Jean Poulmarch C/O Cabinet Patrick BAUDRIER-66 rue de la Chaussée d'Antin 75009 PARIS

Ce Constat de Risque d'Exposition au Plomb est rédigé par Thierry MONET-DESCOMBEY le 29/05/2009 conformément à l'arrêté du 25 avril 2006 relatif au Constat de Risque d'Exposition au Plomb et à la norme NF X 46-030 « Diagnostic plomb - Protocole de réalisation du Constat de Risque d'Exposition au Plomb »

Constat de Risque d'Exposition au Plomb

Sommaire

1.	Rappel de la commande et des références réglementaires.....	3
2.	Renseignements concernant la mission.....	3
2.1.	Auteur du constat.....	3
2.2.	Organisme chargé de la mission.....	3
2.3.	Appareil à fluorescence X.....	3
2.4.	Laboratoire d'analyse (si prélèvement de revêtements).....	4
2.5.	Bien objet de la mission.....	4
3.	Méthodologie employée.....	4
3.1.	Identification du bien objet de la mission :.....	4
3.2.	Identification des locaux :.....	4
3.3.	Identification des zones :.....	4
3.4.	Identification des unités de diagnostic :.....	5
3.5.	Détermination de la concentration en plomb des revêtements :.....	5
3.6.	Description de l'état de conservation des revêtements contenant du plomb.....	5
4.	Présentation des résultats.....	6
5.	Résultats des mesures.....	6
6.	Conclusion.....	9
6.1.	Classement des unités de diagnostic.....	9
6.2.	Recommandations au propriétaire.....	9
6.3.	Validité du constat.....	9
6.4.	Commentaires.....	9
6.5.	Facteurs de dégradation du bâti.....	10
6.6.	Transmission du constat au représentant de l'Etat dans le département.....	10
7.	Annexes.....	11
7.1.	Notice d'information.....	11
7.2.	Attestation sur l'honneur.....	13
7.3.	Certificat de compétences.....	14
7.4.	Attestation d'assurance.....	15

Constat de Risque d'Exposition au Plomb

1. Rappel de la commande et des références réglementaires

Selon la commande (cf ci-dessous), la présente mission consiste à établir un Constat de Risque d'Exposition au Plomb (CREP) en référence à l'article L.1334-5 du Code de la Santé Publique,

Le constat est réalisé **sur les parties à usage commun** d'un immeuble collectif affecté en tout ou partie à l'habitation, construit avant le 1^{er} janvier 1949 (article L 1334-8 du Code de la Santé Publique).

2. Renseignements concernant la mission

Donneur d'ordre (propriétaire) : SDC du 8 rue Jean Poulmarch
C/O Cabinet Patrick BAUDRIER-66 rue de la Chaussée d'Antin
75009 PARIS

Date de la commande : 29/05/2009

2.1. Auteur du constat

Nom : Thierry MONET-DESCOMBEY
N° du certificat : CDP-IMM00074
Délivrée par : SGS
Certification de compétence : Le : 16/08/2007
Expire le : 15/08/2012

2.2. Organisme chargé de la mission

Raison Sociale : BIO CONTROLE EUROPE
Adresse : 100 avenue de la Résistance - 93100 MONTREUIL
Numéro SIRET : 433 377 041 00010
Compagnie : AREAS
Compagnie d'assurance : N° police : 08149132 C
Valide jusqu'au : 30/06/2009

2.3. Appareil à fluorescence X

Appareil à fluorescence X : Modèle : XLP 300
N° Série : 14598
Nature : Cd 109
Source radioactive : Date de chargement : 01/04/2007
Activité initiale : 40 mCi

En début et fin de chaque constat et à chaque nouvelle mise sous tension de l'appareil, la justesse de l'appareil est vérifiée par la mesure d'une concentration en plomb sur un étalon à une valeur proche du seuil (1 mg/cm²).

Constat de Risque d'Exposition au Plomb

2.4. Laboratoire d'analyse (si prélèvement de revêtements)

Laboratoire : ITGA Saint-Etienne
Adresse : Technopole - Le Polygone
46 rue de la Télématique
42950 Saint-Etienne Cedex 9
Méthode d'analyse :

2.5. Bien objet de la mission

Type de bâtiment : Parties communes
Numéro (indice) : 0905029-10 / (1)
Adresse complète : 8 rue Jean Poulmarch
75010 PARIS
Référence cadastrale : Non Communiqué
Nature de la copropriété : Pas de copropriété

LOCAUX VISITES

Cage d'escalier rez de chaussée
Cage d'escalier 1er étage
Cage d'escalier 2ème étage
Cage d'escalier 3ème étage
Cage d'escalier 4ème étage
Cage d'escalier 5ème étage
Cage d'escalier 6ème étage

LOCAUX OU PARTIES D'IMMEUBLE NON VISITES

Néant

3. Méthodologie employée

La méthodologie utilisée est basée sur les annexes 1 et 2 de l'arrêté du 25 avril 2006 relatif au Constat de Risque d'Exposition au Plomb et sur la norme NF X 46-030 « *Diagnostic plomb - Protocole de réalisation du Constat de Risque d'Exposition au Plomb* »

3.1. Identification du bien objet de la mission :

L'auteur du constat identifie le bien objet de la mission, ainsi que l'ensemble immobilier auquel il appartient. En cas d'ambiguïté, il réalise un croquis afin de situer le bien dans cet ensemble.

3.2. Identification des locaux :

L'auteur du constat effectue une visite exhaustive des locaux du bien objet de la mission. Il dresse la liste détaillée des locaux visités. Si des locaux n'ont pas été visités, il en dresse aussi la liste et précise les raisons pour lesquelles ils n'ont pas été visités. Les locaux sont désignés selon une appellation non équivoque et non susceptible d'évoluer dans le temps. Il réalise un croquis de l'ensemble des locaux du bien objet de la mission, visités ou non, et reporte sur le croquis le nom de chaque local.

3.3. Identification des zones :

Afin de faciliter la localisation des mesures, l'auteur du constat divise chaque local en plusieurs zones, auxquelles il attribue arbitrairement une lettre (A, B, C...) selon la convention décrite ci-dessous :

Constat de Risque d'Exposition au Plomb

- la zone d'accès au local est nommée « A » et est reportée sur le croquis. Les autres zones sont nommées « B », « C », « D », ... dans le sens des aiguilles d'une montre ;
- la zone « plafond » est indiquée en clair.

3.4. Identification des unités de diagnostic :

Une Unité de Diagnostic (UD) est un ou plusieurs éléments de construction ayant même substrat et même historique en matière de construction et de revêtement.

Pour chaque zone, l'auteur du constat dresse la liste des unités de diagnostic, **recouvertes ou non d'un revêtement, y compris celles manifestement récentes**. Il identifie chaque unité de diagnostic par un nom non ambigu. Lorsqu'il y a plusieurs unités de diagnostic de même type (porte, fenêtre...) dans une même zone, chacune d'elles est clairement identifiée et repérée sur le croquis.

3.5. Détermination de la concentration en plomb des revêtements :

Les mesures de la concentration surfacique en plomb sont réalisées à l'aide d'un appareil à fluorescence X (XRF) à lecture directe permettant d'analyser au moins une raie K du spectre de fluorescence du plomb et sont exprimées en milligrammes par centimètre carré (mg/cm^2).

Sur chaque unité de diagnostic recouverte d'un revêtement, l'auteur du constat effectue :

- 1 seule mesure si celle-ci montre la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de $1 \text{ mg}/\text{cm}^2$;
- 2 mesures si la première ne montre pas la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de $1 \text{ mg}/\text{cm}^2$;
- 3 mesures si les deux premières ne montrent pas la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de $1 \text{ mg}/\text{cm}^2$, mais que des unités de diagnostic du même type ont été mesurées avec une concentration en plomb supérieure ou égale à ce seuil dans un même local.

Dans le cas où plusieurs mesures sont effectuées sur une unité de diagnostic, elles sont réalisées à des endroits différents pour minimiser le risque de faux négatifs.

A titre exceptionnel, l'auteur du constat peut recourir à des prélèvements de revêtements qui sont analysés en laboratoire pour la recherche du plomb acido-soluble selon la norme NF X 46-031 « Diagnostic plomb – Analyse chimique des peintures pour la recherche de la fraction acido-soluble du plomb », dans les cas suivants :

- lorsque la nature du support (forte rugosité, surface non plane, ...) ou le difficile accès aux éléments de construction à analyser ne permet pas l'utilisation de l'appareil portable à fluorescence X.
- lorsque dans un même local, au moins une mesure est supérieure au seuil de $1 \text{ mg}/\text{cm}^2$ mais aucune n'est supérieure à $2 \text{ mg}/\text{cm}^2$.
- lorsque, pour une unité de diagnostic donnée, aucune mesure n'est concluante au regard de la précision de l'appareil.

Le prélèvement est réalisé sur une surface suffisante pour que le laboratoire dispose d'un échantillon permettant l'analyse dans de bonnes conditions (prélèvement de 0,5 g à 1 g)

Dans ce dernier cas, et quelque soit le résultat de l'analyse par fluorescence X, une mesure est déclarée négative si la fraction acido-soluble mesurée en laboratoire est strictement inférieure à 1,5 mg/g.

3.6. Description de l'état de conservation des revêtements contenant du plomb

L'état de conservation des revêtements contenant du plomb est décrit par la nature des dégradations observées (non visible, non dégradé, état d'usage, dégradé).

Constat de Risque d'Exposition au Plomb

4. Présentation des résultats

Les Unités de Diagnostics (UD) faisant l'objet d'au minimum une mesure sont classées en fonction de la concentration en plomb et de la nature de la dégradation conformément au tableau suivant :

Concentration en plomb	Nature des dégradations	Classement
< seuils		0
≥ seuils	Non dégradé ou non visible	1
	Etat d'usage	2
	Dégradé	3

5. Résultats des mesures

Local n°	1	Cage d'escalier rez de chaussée									
N° mesure	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Concentration (mg/cm ²)	Nature de la dégradation	Classement	Facteurs de dégradation du bâti*	Observation	
1	A	Mur	Plâtre	Peinture		0,4					
2	B	Mur	Plâtre	Peinture		0,5					
3	C	Mur	Plâtre	Peinture		0,7					
4	D	Mur	Plâtre	Peinture		0,2					
5	A	Plinthe	Bois	Peinture		2,8	Dégradé	3			
6	B	Plinthe	Bois	Peinture		2	Dégradé	3			
7	C	Plinthe	Bois	Peinture		3,1	Dégradé	3			
8	D	Plinthe	Bois	Peinture		2,6	Non dégradé	1			
9	A	Bâti porte	Bois	Peinture		0,7					
-	C	Bâti porte				-				aluminium :	
11	C	Ouvrant fenêtre	Bois	Peinture		0,3					
Nombre total d'unités de diagnostic				11	Nombre d'unités de classe 3				3	% de classe 3	27,3

Local n°	2	Cage d'escalier 1er étage									
N° mesure	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Concentration (mg/cm ²)	Nature de la dégradation	Classement	Facteurs de dégradation du bâti*	Observation	
12	A	Mur	Plâtre	Peinture		0,3					
13	B	Mur	Plâtre	Peinture		0,7					
14	C	Mur	Plâtre	Peinture		0,6					
15	D	Mur	Plâtre	Peinture		0,2					
16	A	Plinthe	Bois	Peinture		0,1					
17	B	Plinthe	Bois	Peinture		0,9					
18	C	Plinthe	Bois	Peinture		0,7					
19	D	Plinthe	Bois	Peinture		0,6					
20	B	Bâti porte	Bois	Peinture		0,4					
21	D	Bâti porte	Bois	Peinture		0,3					
22	C	Ouvrant fenêtre	Bois	Peinture		6,4	Non dégradé	1			
Nombre total d'unités de diagnostic				11	Nombre d'unités de classe 3				0	% de classe 3	0

Constat de Risque d'Exposition au Plomb

Local n°	3		Cage d'escalier 2ème étage									
N° mesure	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Concentration (mg/cm²)	Nature de la dégradation	Classement	Facteurs de dégradation du bâti*	Observation		
23	A	Mur	Plâtre	Peinture		0,9						
24	B	Mur	Plâtre	Peinture		0,4						
25	C	Mur	Plâtre	Peinture		0,6						
26	D	Mur	Plâtre	Peinture		0,1						
27	A	Plinthe	Bois	Peinture		0,3						
28	B	Plinthe	Bois	Peinture		0,5						
-	C	Plinthe				-				carrelage :		
30	D	Plinthe	Bois	Peinture		0,7						
31	B	Bâti porte	Bois	Peinture		0,6						
32	D	Bâti porte	Bois	Peinture		0,9						
33	C	Ouvrant fenêtre	Bois	Peinture		7,4	Etat d'usage	2				
Nombre total d'unités de diagnostic				11		Nombre d'unités de classe 3				0	% de classe 3	0

Local n°	4		Cage d'escalier 3ème étage									
N° mesure	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Concentration (mg/cm²)	Nature de la dégradation	Classement	Facteurs de dégradation du bâti*	Observation		
34	A	Mur	Plâtre	Peinture		0,7						
35	B	Mur	Plâtre	Peinture		0,3						
36	C	Mur	Plâtre	Peinture		0,6						
37	D	Mur	Plâtre	Peinture		0,9						
38	A	Plinthe	Bois	Peinture		0,3						
39	B	Plinthe	Bois	Peinture		0,1						
-	C	Plinthe				-				carrelage :		
41	D	Plinthe	Bois	Peinture		0,7						
42	B	Bâti porte	Bois	Peinture		0,5						
43	D	Bâti porte	Bois	Peinture		0,4						
44	C	Ouvrant fenêtre	Bois	Peinture		6,9	Non dégradé	1				
Nombre total d'unités de diagnostic				11		Nombre d'unités de classe 3				0	% de classe 3	0

Local n°	5		Cage d'escalier 4ème étage							
N° mesure	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Concentration (mg/cm²)	Nature de la dégradation	Classement	Facteurs de dégradation du bâti*	Observation
45	A	Mur	Plâtre	Peinture		0,5				
46	B	Mur	Plâtre	Peinture		0,7				
47	C	Mur	Plâtre	Peinture		0,4				
48	D	Mur	Plâtre	Peinture		0,9				
49	A	Plinthe	Bois	Peinture		0,2				
50	B	Plinthe	Bois	Peinture		0,6				
-	C	Plinthe				-				carrelage :
52	D	Plinthe	Bois	Peinture		0,5				

Constat de Risque d'Exposition au Plomb

53	B	Bâti porte	Bois	Peinture		0,7					
54	D	Bâti porte	Bois	Peinture		0,9					
55	C	Ouvrant fenêtre	Bois	Peinture		7.	Non dégradé	1			
Nombre total d'unités de diagnostic				11	Nombre d'unités de classe 3				0	% de classe 3	0

Local n°	6	Cage d'escalier 5ème étage									
N° mesure	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Concentration (mg/cm²)	Nature de la dégradation	Classement	Facteurs de dégradation du bâti*	Observation	
56	A	Mur	Plâtre	Peinture		0,8					
57	B	Mur	Plâtre	Peinture		0,7					
58	C	Mur	Plâtre	Peinture		0,2					
59	D	Mur	Plâtre	Peinture		0,5					
60	A	Plinthe	Bois	Peinture		0,4					
61	B	Plinthe	Bois	Peinture		0,9					
-	C	Plinthe				-				carrelage :	
63	D	Plinthe	Bois	Peinture		0,3					
64	B	Bâti porte	Bois	Peinture		0,7					
65	D	Bâti porte	Bois	Peinture		0,6					
66	C	Ouvrant fenêtre	Bois	Peinture		5.7	Non dégradé	1			
Nombre total d'unités de diagnostic				11	Nombre d'unités de classe 3				0	% de classe 3	0

Local n°	7	Cage d'escalier 6ème étage									
N° mesure	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation mesure	Concentration (mg/cm²)	Nature de la dégradation	Classement	Facteurs de dégradation du bâti*	Observation	
67	A	Mur	Plâtre	Peinture		0,8					
68	B	Mur	Plâtre	Peinture		0,9					
69	C	Mur	Plâtre	Peinture		0,3					
70	D	Mur	Plâtre	Peinture		0,1					
-	A	Plinthe				-				carrelage :	
-	B	Plinthe				-				carrelage :	
-	C	Plinthe				-				carrelage :	
-	D	Plinthe				-				carrelage :	
75	B	Bâti porte	Bois	Peinture		0,7					
76	C	Bâti porte	Bois	Peinture		0,8					
77	D	Bâti porte	Bois	Peinture		0,3					
78	C	Ouvrant fenêtre	Bois	Peinture		6.7	Etat d'usage	2			
Nombre total d'unités de diagnostic				12	Nombre d'unités de classe 3				0	% de classe 3	0

Facteurs de dégradation du bâti* :

- Effondrement plancher/plafond : Le plancher ou le plafond menace de s'effondrer ou en tout ou partie effondré
- Coulures/Ruissellement : Des traces importantes de coulures, de ruissellement ou d'écoulement d'eau ont été repérées
- Humidité/Moisissure : Des traces de moisissures ou de nombreuses taches d'humidité ont été repérées

Constat de Risque d'Exposition au Plomb

6. Conclusion

6.1. Classement des unités de diagnostic

Les mesures de concentration en plomb sont regroupées dans le tableau de synthèse suivante :

	Total	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Nombre d'unités de diagnostic	78	9	59	5	2	3
%	100%	12%	76%	6%	3%	4%

6.2. Recommandations au propriétaire

Le plomb (principalement la céruse) contenu dans les revêtements peut provoquer une intoxication des personnes, en particulier des jeunes enfants, dès lors qu'il est inhalé ou ingéré. Les travaux qui seraient conduits sur les surfaces identifiées comme recouvertes de peinture d'une concentration en plomb égale ou supérieure aux seuils définis devront s'accompagner de mesures de protection collectives et individuelles visant à contrôler la dissémination de poussières toxiques et à éviter toute exposition au plomb tant pour les intervenants que pour les occupants de l'immeuble et la population environnante.

Du fait de la présence de revêtements contenant du plomb au delà des seuils en vigueur et de la nature des dégradations constatées (non dégradé, non visible, état d'usage) sur certaines unités de diagnostic (classes 1 et 2), le propriétaire doit veiller à l'entretien de ces revêtements afin d'éviter leur dégradation future.

Du fait de la présence de revêtements contenant du plomb au delà des seuils en vigueur et de la nature des dégradations constatées (dégradé) sur certaines unités de diagnostic (classe 3), le propriétaire ou l'exploitant du local d'hébergement doit en informer les occupants et les personnes amenées à faire des travaux dans l'immeuble ou la partie d'immeuble concerné. Cette communication consiste à transmettre une copie complète du constat, annexes comprises.

Il procède aux travaux appropriés pour supprimer le risque d'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants (article L 1334-9 du Code de la Santé Publique).

6.3. Validité du constat

-

6.4. Commentaires

Constat de Risque d'Exposition au Plomb

6.5. Facteurs de dégradation du bâti

Facteurs de dégradation du bâti : (au sens de l'annexe 4 de l'arrêté du 25 avril 2006 relatif au Constat de Risque d'Exposition au Plomb)

Définition des facteurs de dégradation du bâti	OUI	NON
Au moins un local parmi les locaux objets du constat présente au moins 50% d'unités de diagnostic de classe 3	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
L'ensemble des locaux objets du présent constat présente au moins 20% d'unités de diagnostic de classe 3	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Plancher ou plafond menaçant de s'effondrer ou en tout ou partie effondré	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Traces importantes de coulure ou de ruissellement d'eau sur plusieurs unités de diagnostic d'un même local	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Plusieurs unités de diagnostic d'un même local recouvertes de moisissures ou de tâches d'humidité	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Une copie du CREP est transmise immédiatement à la Préfecture du département d'implantation du bien expertisé si au moins un facteur de dégradation est relevé : OUI NON

6.6. Transmission du constat au représentant de l'Etat dans le département

Fait à MONTREUIL, le 21/05/2009
Par : Thierry MONET-DESCOMBEY



7. Annexes

7.1. Notice d'information

Si le logement que vous vendez, achetez ou louez, comporte des revêtements contenant du plomb : sachez que le plomb est dangereux pour la santé.

Deux documents vous informent :

- Le constat de risque d'exposition au plomb vous permet de localiser précisément ces revêtements : **lisez-le attentivement !**
- La présente notice d'information résume ce que vous devez savoir pour éviter l'exposition au plomb dans ce logement.

Les effets du plomb sur la santé

L'ingestion ou l'inhalation de plomb est toxique. Elle provoque des effets réversibles (anémie, troubles digestifs) ou irréversibles (atteinte du système nerveux, baisse du quotient intellectuel, etc...). Une fois dans l'organisme, le plomb est stocké, notamment dans les os, d'où il peut être libéré dans le sang, des années ou même des dizaines d'années plus tard. **L'intoxication chronique par le plomb, appelée saturnisme, est particulièrement grave chez le jeune enfant. Les femmes en âge de procréer doivent également se protéger car, pendant la grossesse, le plomb peut traverser le placenta et contaminer le fœtus.**

Les mesures de prévention en présence de revêtements contenant du plomb

Des peintures fortement chargées en plomb (céruse) ont été couramment utilisées jusque vers 1950. Ces peintures souvent recouvertes par d'autres revêtements depuis, peuvent être dégradés à cause de l'humidité, à la suite d'un choc, par grattage ou à l'occasion de travaux : les écailles et poussières ainsi libérées constituent alors une source d'intoxication. Ces peintures représentent le principal risque d'exposition au plomb dans l'habitation.

Le plomb contenu dans les peintures ne présente pas de risque tant qu'elles sont en bon état ou inaccessibles. En revanche, le risque apparaît dès qu'elles s'écailent ou se dégradent. Dans ce cas, votre enfant peut s'intoxiquer :

- s'il porte à la bouche des écailles de peinture contenant du plomb ;
- s'il se trouve dans une pièce contaminée par des poussières contenant du plomb ;
- s'il reste à proximité de travaux dégageant des poussières contenant du plomb.

Le plomb en feuille contenu dans certains papiers peints (posés parfois sur les parties humides des murs) n'est dangereux qu'en cas d'ingestion de fragments de papier. Le plomb laminé des balcons et rebords extérieurs de fenêtre n'est dangereux que si l'enfant a accès à ces surfaces, y porte la bouche ou suce ses doigts après les avoir touchés.

Pour éviter que votre enfant ne s'intoxique :

- Surveillez l'état des peintures et effectuez les menues réparations qui s'imposent sans attendre qu'elles s'aggravent.
- Lutte contre l'humidité, qui favorise la dégradation des peintures ;
- Evitez le risque d'accumulation des poussières : ne posez pas de moquette dans les pièces où l'enfant joue, nettoyez souvent le sol, les rebords des fenêtres avec une serpillière humide ;
- Veillez à ce que votre enfant n'ait pas accès à des peintures dégradées, à des papiers peints contenant une feuille de plomb, ou à du plomb laminé (balcons, rebords extérieurs de fenêtres) ; lavez ses mains, ses jouets.

En cas de travaux portant sur des revêtements contenant du plomb : prenez des précautions

- Si vous confiez les travaux à une entreprise, remettez-lui une copie du constat du risque d'exposition au plomb, afin qu'elle mette en oeuvre les mesures de prévention adéquates ;
- Tenez les jeunes enfants éloignés du logement pendant toute la durée des travaux. Avant tout retour d'un enfant après travaux, les locaux doivent être parfaitement nettoyés ;
- Si vous réalisez les travaux vous-même, prenez soin d'éviter la dissémination de poussières contaminées dans tout le logement et éventuellement le voisinage.

Si vous êtes enceinte :

- **Ne réalisez jamais vous-même des travaux portant sur des revêtements contenant du plomb ;**
- **Eloignez-vous de tous travaux portant sur des revêtements contenant du plomb**

Si vous craignez qu'il existe un risque pour votre santé ou celle de votre enfant, parlez-en à votre médecin (généraliste, pédiatre, médecin de protection maternelle et infantile, médecin scolaire) qui prescrira, s'il le juge utile, un dosage de plomb dans le sang (plombémie). Des informations sur la prévention du saturnisme peuvent être obtenues auprès des directions départementales de l'équipement ou des directions départementales des affaires sanitaires et sociales, ou sur les sites Internet des ministères chargés de la santé et du logement.

PROCES VERBAL

**Syndicat des copropriétaires de la copropriété
8, rue Poulmarch - 79 Quai de Valmy PARIS (75010)**

Assemblée Générale Ordinaire 2020-2021 du 20 décembre 2021

Le **20 décembre 2021**, à 17:30, les copropriétaires de la résidence sis **8, rue Poulmarch - 79 Quai de Valmy à PARIS (75010)** se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire CHEZ NOVOTIM 60, RUE DU RENDEZ-VOUS 75012 PARIS, sur convocation du Syndic par lettre recommandée avec accusé de réception ou retrait contre émargement.

En entrant en séance, chaque copropriétaire a signé la feuille de présence tant en son nom qu'aux noms des personnes lui ayant donné pouvoir de les représenter.

Le Syndic attire l'attention des copropriétaires qu'il y a 10 copropriétaires présents physiquement, ou à distance, ou représentés ou votants par correspondance totalisant ensemble les 6183/10033 tantièmes du syndicat des copropriétaires.

Étaient présents ou représentés :

[Redacted names]

Étaient votants par correspondance :

[Redacted names]

Étaient absents :

[Redacted names]

Résolution N° 1 : DESIGNATION DU PRESIDENT DE SEANCE

L'Assemblée Générale désigne Madame [Redacted] en qualité de Présidente de Séance.

Résultat (article 24 - majorité simple) :

Pour : 6183

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE par les personnes ayant pris part au vote.

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Gestion locative, syndic de copropriétés, transactions

60, rue du Rendez-Vous, 75012 PARIS - Tél : 01 53 33 03 03 - Fax : 01 53 33 03 04 - site <http://www.novotim.com>

SARL au capital de 5000 Euros - SIREN 497 887 901 00039 RCS PARIS - Cartes professionnelles n° CPI 7501 2017 000 021 140

Garantie par la Caisse de l'Immobilier FNAIM - 89 rue La Boétie 75008 Paris n° 11132 A

cf VA

→

Résolution N° 2 : DESIGNATION DU SCRUTATEUR DE SEANCE

L'Assemblée Générale désigne [REDACTED] en qualité de Scrutatrice.

Résultat (article 24 - majorité simple) :

Pour : 6183

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE par les personnes ayant pris part au vote.

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Résolution N° 3 : DESIGNATION DU SECRETAIRE DE SEANCE

L'Assemblée Générale désigne le Cabinet NOVOTIM en qualité de Secrétaire de séance.

Résultat (article 24 - majorité simple) :

Pour : 6183

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE par les personnes ayant pris part au vote.

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Résolution N° 4 : RAPPORT D'ACTIVITE DU CONSEIL SYNDICAL

Ce point étant purement informatif, cette résolution n'est pas mise au vote.

Résolution N° 5 : PRESENTATION ET APPROBATION DU COMPTE TRAVAUX ETUDE STRUCTURE LAB ET AFFECTATION DE SON RESULTAT

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de l'état du compte travaux : Mission d'étude & Travaux Structure Lab, figurant en annexe 4 de la présente convocation, approuve en sa forme, teneur, imputation et répartition, ce dernier, dont le solde débiteur est de 706,20 €. Cette approbation est faite sans réserve.

Résultat (article 24 - majorité simple) :

Pour : 6017

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : [REDACTED]

La résolution est ACCEPTEE par les personnes ayant pris part au vote.

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Résolution N° 6 : PRESENTATION ET APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 1ER JUILLET 2020 AU 30 JUIN 2021 ET AFFECTATION DE SON RESULTAT

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de l'état des recettes et des dépenses de l'exercice, de la situation de trésorerie et de l'état des comptes travaux non compris dans le budget prévisionnel, des dépenses exceptionnelles et autres états annexés à la convocation, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes des charges pour un montant de 25 915.56 € de l'exercice du 1er Juillet 2020 au 30 Juin 2021 ; comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire. Cette approbation est faite sans réserve.

Résultat (article 24 - majorité simple) :

Pour : 6017

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : [REDACTED]

La résolution est ACCEPTEE par les personnes ayant pris part au vote.

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.



Résolution N° 7 : QUITUS AU SYNDIC

L'assemblée générale donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 30 juin 2021.

Résultat (article 24 - majorité simple) :

Pour : 6017

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : [REDACTED]

La résolution est ACCEPTEE par les personnes ayant pris part au vote.

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Résolution N° 8 : PRESENTATION ET APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 1ER JUILLET 2022 AU 30 JUIN 2023

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel tel qu'il est présenté pour l'exercice du 1er Juillet 2022 au 30 Juin 2023 pour un montant global de 32 260 € TTC.

Ce budget sera appelé aux copropriétaires sous forme d'appels de provisions trimestriels, chaque appel représentant le quart du budget annuel, exigibles le premier jour de chaque trimestre civil.

La régularisation annuelle des comptes résultera de leur approbation par la prochaine assemblée générale.

Résultat (article 24 - majorité simple) :

Pour : 6017

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : [REDACTED]

La résolution est ACCEPTEE par les personnes ayant pris part au vote.

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Résolution N° 9 : FONDS DE TRAVAUX - MONTANT DE LA COTISATION ANNUELLE

L'assemblée générale prend acte que :

- les textes relatifs à la copropriété imposent, à compter du 1er janvier 2017, de constituer un fonds de travaux pour faire face aux travaux prescrits par les lois et règlements, hors budget prévisionnel ou urgents
- ce fonds sera 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 sera versé sur un compte séparé rémunéré au profit du syndicat des copropriétaires
- ces cotisations seront rattachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne seront donc pas remboursées au vendeur à l'occasion de la vente de son lot
- le montant du fonds travaux ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel
- elle peut décider d'un pourcentage supérieur.

Après avoir pris connaissance de l'avis du conseil syndical et après avoir délibéré, l'Assemblée générale décide :

- de fixer le montant annuel de ce fonds à 5 % du budget de fonctionnement annuel voté lors de la présente Assemblée Générale
- que le montant sera révisé chaque année en fonction du budget prévisionnel
- que ce taux pourra évoluer sur décision d'une nouvelle assemblée générale et à la demande préalable d'un ou plusieurs copropriétaires.

L'Assemblée générale décide que cette provision sera appelée le premier jour de chaque trimestre civil, à compter du 1er Juillet 2021

Résultat (article 25 - majorité absolue) :

Pour : 6017

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : [REDACTED]

La résolution est ACCEPTEE par les personnes ayant pris part au vote.

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

CP B

—

Résolution N° 10 : ARCHIVES DORMANTES

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale décide de confier la gestion des archives dormantes du Syndicat des copropriétaires à une société d'archivage, conformément à la législation pour un coût de 4,50 € HT/lot principal/an.

Art. 25.1: La résolution n'ayant pas obtenu la majorité absolue de l'article 25 mais a obtenu au moins le tiers de voix de tous les copropriétaires est soumis immédiatement à un nouveau vote à la majorité simple Art. 24

Résultat (article 25 - majorité absolue) :

Pour : 4787
Ont voté contre : Néant
Se sont abstenus : [REDACTED]

La résolution est SANS DECISION POSSIBLE par les personnes ayant pris part au vote.

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Résolution N° 11 : ADAPTATION DES REGLEMENTS DE COPROPRIETE

Préambule :

L'article 1er de la loi du 10 juillet 1965 a été modifié par la loi ELAN du 23 novembre 2018 et dispose aux alinéas 3 et 4 - que le lot de copropriété «peut être un lot transitoire. Il est alors formé d'une partie privative constituée d'un droit de construire précisément défini quant aux constructions qu'il permet de réaliser et d'une quote-part de parties communes correspondante.

La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 a aussi créé l'article 6-4 de la loi du 10 juillet 1965 :

«L'existence des parties communes spéciales et de celles à jouissance privative est subordonnée à leur mention expresse dans le règlement de copropriété.»

L'article 209 II de la loi ELAN impose au syndicat de copropriétaires de mettre le règlement de copropriété en conformité avec les dispositions de l'article 6-4 de la loi du 10 juillet 1965 ; la question doit être mise à l'ordre du jour.

Cette mise en conformité se vote spécifiquement à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 et ce, dans un délai de trois ans à compter de la loi ELAN, soit jusqu'au 23 novembre 2021.

Il est ainsi question de l'existence juridique même de ces parties d'immeuble, qui dépend, selon la lettre du texte, de la qualification de leur mention dans le règlement de copropriété.

L'analyse du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division ne saurait relever des compétences du syndic telles que définies par l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

S'il a un devoir de conseil renforcé à l'égard du syndicat, il n'a pas, pour autant, un rôle de consultant.

La décision de faire réaliser une telle étude doit faire l'objet d'une mise à l'ordre du jour lors d'une première assemblée générale.

Partant, lorsque cet audit du règlement conclut à la nécessité d'une mise en conformité, un projet de modificatif du règlement doit être élaboré pour ensuite être soumis au vote des copropriétaires, dans une seconde assemblée.

L'anticipation de cette possibilité conduit donc à prévoir, en deux temps, les différentes décisions du syndicat des copropriétaires :

- Faire réaliser par un professionnel qualifié une étude du règlement de copropriété, de l'état descriptif de division, de leurs modificatifs et de tous les éléments pouvant avoir un intérêt pour la mise en conformité, notamment les procès-verbaux d'assemblée générale pouvant avoir conféré un quelconque droit de jouissance exclusive à des copropriétaires, et, pour envisager une nécessité de mise en conformité suite à ce diagnostic, désigner un professionnel qualifié pour préparer un projet de modificatif du règlement.

Pour cette dernière désignation, il est aussi possible de voter une délégation spécifique telle que visée par l'article 25 a) de la loi.

Si cette étude préconise la mise en conformité du règlement de copropriété, il est alors établi des projets de modificatif et le syndicat des copropriétaires passe à la deuxième étape.

- Voter l'approbation du projet de modificatif du règlement de copropriété et de sa publication, ce qui vient finaliser le processus.

Bien entendu, les projets de modificatif doivent, à peine de nullité de la décision, être joints à la convocation à l'assemblée générale en application de l'article 11-6° du décret du 11 mars 1967.

Ce vote a lieu à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Lorsque l'assemblée générale est devenue définitive pour n'avoir fait l'objet d'aucun recours dans le délai de deux mois suivant la notification du procès-verbal de l'assemblée générale, le syndic doit, ensuite, faire procéder à la publication du modificatif approuvé pour le rendre opposable aux ayants-droits des copropriétaires.

En conséquence, les copropriétaires décident de missionner la SCP CHAZELLE AVOCATS afin d'étudier si une mise en conformité du règlement de copropriété est nécessaire, en cas de nécessité, de rédiger des projets de résolutions pour approbation du projet de modificatif au règlement.

Le contrat joint à la convocation fait état d'un budget pour l'étude du règlement de copropriété, et de l'état descriptif de division pour la somme de 660 € TTC,

L'assemblée générale ne souhaite pas donner suite pour la partie 2, à savoir pour la rédaction des projets de résolution pour approbation du projet de modificatif du règlement établi par le Notaire, un budget de 360,00 € TTC et pour la mise en conformité de la loi Elan, la somme de 1 800 euros TTC

- autorise le syndic à procéder aux appels de fonds, selon les tantièmes des charges communes générales, suivant les modalités ainsi définies :

Dates d'exigibilité	Montant ou %
- 01/10/2022	660 euros TTC euros soit 100 %

Résultat (article 24 - majorité simple) :

Pour : 4787

Ont voté contre : [REDACTED]

Se sont abstenus : [REDACTED]

La résolution est ACCEPTÉE par les personnes ayant pris part au vote.

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Résolution N° 12 : NOTIFICATIONS ET MISES EN DEMEURE ELECTRONIQUES

Le syndic peut convoquer l'assemblée générale et en adresser les procès-verbaux, ainsi que d'éventuelles mises en demeure aux copropriétaires par voie électronique. Il doit cependant recueillir l'accord préalable et écrit de chacun des copropriétaires qui sont prêts à l'accepter. Tout copropriétaire ne souhaitant pas opter pour ce mode d'envoi est donc libre de ne pas l'accepter.

Ainsi, dans une même copropriété chacun des copropriétaires décide librement d'accepter ou non pour lui-même le mode de notification par voie électronique.

Pour recevoir les notifications par voie électronique, les copropriétaires doivent donner leur autorisation au syndic :

- soit au cours d'une assemblée générale de copropriété : dans ce cas, l'accord du copropriétaire est noté dans le procès-verbal d'assemblée générale ;
- soit à tout moment, en écrivant au syndic et en lui adressant leur autorisation soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par lettre recommandée électronique (LRE).

Le syndic doit mentionner dans le registre des procès-verbaux de la copropriété chacune des autorisations qu'il a reçues.

Les copropriétaires s'engagent à transmettre au Syndic leur adresse électronique et à l'informer de tout changement ultérieur.

Résultat (article 24 - majorité simple) :

Pour : 6017

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : [REDACTED]

La résolution est ACCEPTÉE par les personnes ayant pris part au vote.

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Résolution N° 13 : DECISION A PRENDRE CONCERNANT LES TRAVAUX DE STRUCTURES ET TRAITEMENT CURATIF DES BOIS

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis notifiés par Monsieur Fernandez, architecte.
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

et après avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux suivants :



- Le traitement curatif des bois contre les insectes à larves xylophages et champignons lignivores
- La reprise de structure préventif dans le local du RDC (lot 114)

- Entreprise RENOFORS devis n°51121102 pour un montant total de 2 398 € TTC
- Entreprise RENOFORS devis n°21.59.140 pour un montant total de 5 509.79 € TTC

L'assemblée générale retient par défaut la proposition présentée par l'entreprise RENOFORS n°51121102 ci-dessus prévue pour un montant de 2 180 € HT soit 2 398 € TTC

L'assemblée générale retient par défaut la proposition présentée par l'entreprise RENOFORS n°21.59.140 ci-dessus prévue pour un montant de 5 008.90 € HT soit 5 509.79 € TTC

L'assemblée générale demande à l'architecte de l'immeuble de consulter l'entreprise Pharmaboïs sur la même base du cahier des charges. Le rapport de l'offre sera présenté au conseil syndical pour décision finale.

Le démarrage des travaux est prévu le plus tôt possible, après réception du montant des appels de fonds et selon les disponibilités de l'entreprise.

Résultat (article 24 - majorité simple) :

Pour : 6017

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : [REDACTED]

La résolution est ACCEPTÉE par les personnes ayant pris part au vote.

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Résolution N° 14 : HONORAIRES POUR TRAVAUX

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 et en application du contrat de syndic en date du 18 décembre 2019, l'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet de la résolution n°13, s'élèvent à :
3% HT/HT des travaux, soit la somme de 258.80 euros TTC.

Résultat (article 24 - majorité simple) :

Pour : 4787

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : [REDACTED]

La résolution est ACCEPTÉE par les personnes ayant pris part au vote.

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Résolution N° 15 : HONORAIRES DU MAITRE D'OEUVRE

L'assemblée générale approuve les honoraires de l'architecte pour le suivi des travaux faisant l'objet de la résolution n°13 Ces derniers s'élèvent à la somme de 790.78 € TTC.

Résultat (article 24 - majorité simple) :

Pour : 4787

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : [REDACTED]

La résolution est ACCEPTÉE par les personnes ayant pris part au vote.

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Résolution N° 16 : SOUSCRIPTION D'UNE POLICE DOMMAGES-OUVRAGE POUR LES TRAVAUX

L'assemblée prend acte que les travaux votés à la résolution n°13 nécessitent la souscription d'une assurance " dommages-ouvrage " rendue obligatoire en vertu de la loi du 4 janvier 1978.

- Entreprise VERLINGUE pour un montant total de 980 € TTC
- Entreprise ASSURCOPRO pour un montant total de 980 € TTC

Elle décide de souscrire auprès d'AssurCopro pour 980 € TTC.





Résultat (article 24 - majorité simple) :

Pour : 5267

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : [REDACTED]

La résolution est ACCEPTEE par les personnes ayant pris part au vote.

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Résolution N° 17 : FIXATION DE L'ECHEANCIER DES APPELS DE FONDS TRAVAUX

L'assemblée générale, après avoir délibéré, décide que le montant total des travaux correspondant aux votes des décisions n°13 à 16 de la présente assemblée est de : 9 937,37 € TTC.

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires selon les millièmes attachés aux lots concernés en charges GENERALES .

L'Assemblée Générale décide de fixer les appels de fonds aux dates suivantes :

Un appel au 1/01/2022 avec exigibilité le 15/01/2022 d'un montant de 100 % du budget global.

Résultat (article 24 - majorité simple) :

Pour : 5267

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : [REDACTED]

La résolution est ACCEPTEE par les personnes ayant pris part au vote.

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Résolution N° 18 : DECISION D'ASSEMBLEE GENERALE POUR UTILISATION DU FONDS TRAVAUX

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'avis du conseil syndical et après avoir délibéré :

- décide d'utiliser les fonds travaux constitués par le syndicat des copropriétaires selon l'article 19-1, pour ce qui représente un montant maximum de 9 937,37 € TTC.

Résultat (article 24 - majorité simple) :

Pour : 6017

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : [REDACTED]

La résolution est ACCEPTEE par les personnes ayant pris part au vote.

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Résolution N° 19 : AUTORISATION DE TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES OU L'ASPECT EXTERIEUR DE L'IMMEUBLE PAR LES LOCATAIRES DE LA [REDACTED] ET A SES FRAIS EXCLUSIFS

L'assemblée générale, en application de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 constate que le projet est conforme à la destination de l'immeuble.

L'assemblée générale autorise l'entreprise [REDACTED] locataire de la [REDACTED] représenté par Monsieur [REDACTED] copropriétaire à effectuer, à leurs frais exclusifs, les travaux suivants :

- La fourniture et pose d'un conduit en tôle spiralée thermo laquée, joints étanche sur la longueur jusqu'en toiture y compris tous accessoires, coudes, manchettes, colliers et toutes connexes (environ 30 ml), tels que définis au document précisant l'implantation et la consistance des travaux (cf. art. 10 du décret du 17 mars 1967) joint à la présente convocation sous réserve de :

- se conformer à la réglementation en vigueur,
- faire effectuer les travaux sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble à ses frais et en justifier,
- souscrire une assurance dommages-ouvrage dans le cas où celle-ci serait obligatoire non seulement pour les travaux prévus mais également pour les existants.

Le copropriétaire restera seul responsable vis-à-vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences

cf UB

dommageables résultant de ces travaux. En cas de vente du lot concerné, le copropriétaire bénéficiaire de l'autorisation s'engage à en informer l'acquéreur.

Les conditions et modalités de réalisation de ces travaux devront être communiquées au syndic qui pourra exercer un contrôle à tout moment.

Résultat (article 25 - majorité absolue) :

Pour : 1334

Ont voté contre : [REDACTED] /

Se sont abstenus : [REDACTED]

La résolution est SANS DECISION POSSIBLE par les personnes ayant pris part au vote.

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

L'assemblée générale demande que le projet proposé soit complété de données techniques sur la nature du moteur mis en place dans le restaurant afin d'identifier les potentielles nuisances sonores et vibratoires. Une fois le dossier complété et validé préalablement par l'architecte de l'immeuble, l'agence Igor Fernandez, une présentation en assemblée générale sera possible.

Résolution N° 20 : AUTORISATION PERMANENTE ACCORDEE A LA POLICE OU A LA GENDARMERIE DE PENETRER DANS LES PARTIES COMMUNES

L'assemblée générale autorise la police ou la gendarmerie à pénétrer uniquement dans les parties communes de l'ensemble immobilier, de leur propre initiative, ou sur appel du Syndic, ou d'un résident, et ce, pour toute intervention touchant à la sécurité des biens, des personnes, ou à l'exercice d'un droit individuel de jouissance.

Cette autorisation, votée à la majorité de l'article 25, a un caractère permanent mais révocable dans les mêmes conditions de majorité.

Résultat (article 24 - majorité simple) :

Pour : 5267

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : [REDACTED]

La résolution est ACCEPTEE par les personnes ayant pris part au vote.

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, le président déclare close la séance à 20 heures.

Après lecture, le Présidente, le scrutatrice et le secrétaire signent le présent procès-verbal.

Présidente : Madame [REDACTED]

Scrutatrice : Madame [REDACTED]

C. A. T. Colombier [Signature]

Secrétaire de séance Novotim
60, rue du Rendez Vous
75012 PARIS

Rappel de la 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 défailants, 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 ».

Il vous est conseillé de conserver tous vos procès-verbaux d'assemblées générales afin de les remettre à l'acheteur, dans l'hypothèse de la vente de votre lot de copropriété.

PROCES VERBAL

**Syndicat des copropriétaires de la copropriété
8, rue Poulmarch - 79 Quai de Valmy PARIS (75010)
Assemblée Générale Ordinaire du 5 décembre 2022**

Le **5 décembre 2022**, à 18:00, les copropriétaires de la résidence sis **8, rue Poulmarch - 79 Quai de Valmy à PARIS (75010)** se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire DANS LES BUREAUX DE NOVOTIM SIS 60, RUE DU RENDEZ-VOUS 75012 PARIS, sur convocation du Syndic par lettre recommandée avec accusé de réception ou retrait contre émargement.

En entrant en séance, chaque copropriétaire a signé la feuille de présence tant en son nom qu'aux noms des personnes lui ayant donné pouvoir de les représenter.

Le Syndic attire l'attention des copropriétaires qu'il y a 11 copropriétaires présents physiquement, ou à distance, ou représentés ou votants par correspondance totalisant ensemble les 6665/10033 tantièmes du syndicat des copropriétaires.

Étaient présents ou représentés : [REDACTED]

Étaient présents à distance :

Étaient votants par correspondance : [REDACTED]

Étaient absents : [REDACTED]

Copropriétaire(s) arrivé(s) au cours de l'assemblée : [REDACTED]

Copropriétaire(s) parti(s) au cours de l'assemblée : Néant



Résolution N° 1 : DESIGNATION DU PRESIDENT DE SEANCE

L'Assemblée Générale désigne Madame [REDACTED] en qualité de Présidente de Séance.

Résultat (article 24 - majorité simple) :

Pour : 5670

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE par les personnes ayant pris part au vote.

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Résolution N° 2 : DESIGNATION DU SCRUTATEUR DE SEANCE

L'Assemblée Générale désigne Madame [REDACTED] en qualité de Scrutatrice.

Résultat (article 24 - majorité simple) :

Pour : 5670

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE par les personnes ayant pris part au vote.

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Résolution N° 3 : DESIGNATION DU SECRETAIRE DE SEANCE

L'Assemblée Générale désigne le Cabinet NOVOTIM en qualité de Secrétaire de séance.

Résultat (article 24 - majorité simple) :

Pour : 5670

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE par les personnes ayant pris part au vote.

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Résolution N° 4 : QUITUS AU SYNDIC

L'assemblée générale donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 30 Juin 2022.

Résultat (article 24 - majorité simple) :

Pour : 5670

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE par les personnes ayant pris part au vote.

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Résolution N° 5 : RAPPORT D'ACTIVITE DU CONSEIL SYNDICAL

Le conseil syndical demande au syndic en cas de vote positif des résolutions 36, 37 et 38, d'être informé préalablement à toute mise en oeuvre auprès de l'avocat.

Il est entendu qu'une solution amiable sera privilégiée.

Ce point étant purement informatif, cette résolution n'est pas mise au vote.

SANS VOTE

Résolution N° 6 : PRESENTATION ET APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 1ER JUILLET 2021 AU 30 JUIN 2022 ET AFFECTATION DE SON RESULTAT

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de l'état des recettes et des dépenses de l'exercice, de la situation de trésorerie et de l'état des comptes travaux non compris dans le budget prévisionnel, des dépenses

UB [Signature] 2/17

exceptionnelles et autres états annexés à la convocation, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes des charges pour un montant de 28 233,32 € de l'exercice du 1er juillet 2021 au 30 juin 2022 ; comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire. Cette approbation est faite sans réserve.

Résultat (article 24 - majorité simple) :

Pour : 5670

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

La résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ par les personnes ayant pris part au vote.

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défaillants, donc comme n'ayant pas voté.

Résolution N° 7 : DESIGNATION DU SYNDIC

L'Assemblée Générale après en avoir délibéré désigne le Cabinet NOVOTIM aux fonctions de syndic selon les termes du contrat joint en annexe de la convocation jusqu'à l'assemblée générale qui aura à statuer sur les comptes de l'exercice clos au 30/06/2024, et ce au plus tard le 29/11/2025

Elle fixe ses honoraires à un montant annuel de 5 460,00 € HT, soit 6 552,00 € TTC.

Elle approuve le contrat de syndic et mandate le président de séance pour le signer.

Résultat (article 25 - majorité absolue) :

Pour : 5670

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

La résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ par les personnes ayant pris part au vote.

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défaillants, donc comme n'ayant pas voté.

Résolution N° 8 : DESIGNATION DU SYNDIC (2ème lecture)

Si la résolution précédente n'a pas obtenu la majorité de l'article 25 mais a obtenu au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, un 2ème vote est soumis immédiatement à la majorité simple (art. 24) des voix exprimées des copropriétaires ayant voté par correspondance.

SANS VOTE

Résolution N° 9 : DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL

L'assemblée générale désigne en qualité de membres du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de trois ans, Monsieur [REDACTED]

Résultat (article 25 - majorité absolue) :

Pour : 5670

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

La résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ par les personnes ayant pris part au vote.

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défaillants, donc comme n'ayant pas voté.

Résolution N° 10 : DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL (2ème lecture)

Si la résolution précédente n'a pas obtenu la majorité de l'article 25 mais a obtenu au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, un 2ème vote est soumis immédiatement à la majorité simple (art. 24) des voix exprimées des copropriétaires ayant voté par correspondance.

SANS VOTE

UB [Signature] →

Résolution N° 11 : DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL

L'assemblée générale désigne en qualité de membres du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de trois ans, Madame [REDACTED]

Résultat (article 25 - majorité absolue) :

Pour : 5670

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE par les personnes ayant pris part au vote.

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Résolution N° 12 : DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL (2ème lecture)

Si la résolution précédente n'a pas obtenu la majorité de l'article 25 mais a obtenu au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, un 2ème vote est soumis immédiatement à la majorité simple (art. 24) des voix exprimées des copropriétaires ayant voté par correspondance.

SANS VOTE

Résolution N° 13 : DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL

L'assemblée générale désigne en qualité de membres du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de trois ans, Madame [REDACTED]

Résultat (article 25 - majorité absolue) :

Pour : 5670

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE par les personnes ayant pris part au vote.

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Résolution N° 14 : DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL (2ème lecture)

Si la résolution précédente n'a pas obtenu la majorité de l'article 25 mais a obtenu au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, un 2ème vote est soumis immédiatement à la majorité simple (art. 24) des voix exprimées des copropriétaires ayant voté par correspondance.

SANS VOTE

Résolution N° 15 : DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL

L'assemblée générale désigne en qualité de membres du conseil syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de trois ans, Monsieur [REDACTED]

Résultat (article 25 - majorité absolue) :

Pour : 5670

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE par les personnes ayant pris part au vote.

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Résolution N° 16 : DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL (2ème lecture)

Si la résolution précédente n'a pas obtenu la majorité de l'article 25 mais a obtenu au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, un 2ème vote est soumis immédiatement à la majorité simple (art. 24) des voix exprimées des copropriétaires ayant voté par correspondance.

SANS VOTE

Handwritten signatures and initials at the bottom of the page.

Résolution N° 17 : PRESENTATION ET APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 1ER JUILLET 2023 AU 30 JUIN 2024

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel tel qu'il est présenté pour l'exercice du 1er Juillet 2023 au 30 Juin 2024 pour un montant global de 32 490,00 € TTC.

Ce budget sera appelé aux copropriétaires sous forme d'appels de provisions trimestriels, chaque appel représentant le quart du budget annuel, exigibles le premier jour de chaque trimestre civil.

La régularisation annuelle des comptes résultera de leur approbation par la prochaine assemblée générale.

Résultat (article 24 - majorité simple) :

Pour : 6150

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE par les personnes ayant pris part au vote.

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Résolution N° 18 : FONDS DE TRAVAUX - MONTANT DE LA COTISATION ANNUELLE

L'assemblée générale prend acte que :

- les textes relatifs à la copropriété imposent, à compter du 1er janvier 2017, de constituer un fonds de travaux pour faire face aux travaux prescrits par les lois et règlements, hors budget prévisionnel ou urgents
- ce fonds sera 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 sera versé sur un compte séparé rémunéré au profit du syndicat des copropriétaires
- ces cotisations seront rattachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne seront donc pas remboursées au vendeur à l'occasion de la vente de son lot
- le montant du fonds travaux ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel
- elle peut décider d'un pourcentage supérieur.

Après avoir pris connaissance de l'avis du conseil syndical et après avoir délibéré, l'Assemblée générale décide :

- de fixer le montant annuel de ce fonds à 5 % du budget de fonctionnement annuel voté lors de la présente Assemblée Générale
- que le montant sera révisé chaque année en fonction du budget prévisionnel
- que ce taux pourra évoluer sur décision d'une nouvelle assemblée générale et à la demande préalable d'un ou plusieurs copropriétaires.

L'Assemblée générale décide que cette provision sera appelée le premier jour de chaque trimestre civil, à compter du 1er Juillet 2023

Résultat (article 25 - majorité absolue) :

Pour : 6150

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE par les personnes ayant pris part au vote.

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Résolution N° 19 : DECISION A ENTERINER POUR DES TRAVAUX DECIDES PAR LE CONSEIL SYNDICAL

En préambule, le syndic informe l'assemblée qu'en accord avec le conseil syndical des travaux d'entretien ont été entrepris afin de profiter de la présence du peintre dans la copropriété.

L'assemblée générale décide d'entériner les travaux décidés par le conseil syndical à savoir :

- la mise en place de carrelage dans le local poubelle afin que ce dernier soit plus hygiénique
- la reprise des peintures des murs entre la porte sas et l'entrée de l'immeuble et du local poubelles

Selon le devis de l'entreprise STD BURTON (devis n°22-8-2) pour un montant de 4 582,00 € HT soit 5 065,70 € TTC.


5/17

Résultat (article 24 - majorité simple) :

Pour : 6150
Ont voté contre : Néant
Se sont abstenus : Néant

La résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ par les personnes ayant pris part au vote.

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Résolution N° 20 : DECISION A PRENDRE CONCERNANT LES TRAVAUX DE REPRISE DES STRUCTURES AU RDC DANS LE HALL ET LES LOCAUX ADJACENTS

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles du devis notifiés et de la note établie par Monsieur Fernandez, architecte.

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

et après avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux suivants :

- la réparation de 5 solives en plancher haut du RDC au dessus des toilettes
- la purge et mise en sécurité des murs du hall de l'immeuble

- Entreprise RENOFORS pour un montant total de 9 398,41€ TTC
- Entreprise RENOFORS pour un montant total de 4 177,80 € TTC
- Entreprise STD BURTON pour un montant total de 2 640,00 € TTC

L'assemblée générale retient par défaut la proposition présentée par l'entreprise Renofors ci-dessus prévue pour un montant de 8 544,01 € HT, soit 9 98,41 € TTC, pour les travaux de reprise des 5 solives et pour un montant de 3 798,00 € HT soit 4 177,80 € TTC pour la partie pure et mise en sécurité.

L'assemblée générale décide également de provisionner un budget de 4 000,00 euros TTC maximum pour les réparations.

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise STD BURTON ci-dessus prévue pour un montant de 2 400,00 € HT soit 2 640,00 € TTC pour la remise en état des murs dans les deux locaux et dans les wc du lot de chez Mme Busson.

Le démarrage des travaux est prévu le plus tôt possible, après réception du montant des appels de fonds et selon les disponibilités de l'entreprise.

Résultat (article 24 - majorité simple) :

Pour : 6665
Ont voté contre : Néant
Se sont abstenus : Néant

La résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ par les personnes ayant pris part au vote.

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Résolution N° 21 : HONORAIRES DU MAITRE D'OEUVRE

L'assemblée générale approuve les honoraires de l'architecte pour le suivi des travaux faisant l'objet de la résolution n°20 Ces derniers s'élèvent à 10% du montant HT des travaux.

Résultat (article 24 - majorité simple) :

Pour : 6665
Ont voté contre : Néant
Se sont abstenus : Néant

La résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ par les personnes ayant pris part au vote.

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Résolution N° 22 : HONORAIRES POUR TRAVAUX DE REPRISE DE STRUCTURE AU RDC DANS LE HALL ET LES LOCAUX ADJACENTS

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 et en application du contrat de syndic en date du 18/12/2019, l'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet de la résolution n°20, s'élèvent à : 5 % HT/HT des travaux/ mission, soit la somme de 1 102,70 € TTC.

VB
6/17

Résultat (article 24 - majorité simple) :

Pour : 6665

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE par les personnes ayant pris part au vote.

(* Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Résolution N° 23 : SOUSCRIPTION D'UNE POLICE DOMMAGES-OUVRAGE POUR LES TRAVAUX DE REPRISE DES STRUCTURES AU RDC DANS LE HALL ET LES LOCAUX ADJACENTS

L'assemblée prend acte que les travaux votés à la résolution n°20 et 21 nécessitent la souscription d'une assurance " dommages-ouvrage " rendue obligatoire en vertu de la loi du 4 janvier 1978.

- Entreprise VERLINGUE pour un montant total de 980,00 € TTC
- Entreprise ASSURCOPRO pour un montant total de 1 780,00 € TTC

Elle décide de souscrire auprès de VERLINGUE pour 980,00 € TTC.

Résultat (article 24 - majorité simple) :

Pour : 6665

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE par les personnes ayant pris part au vote.

(* Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Résolution N° 24 : DECISION D'ASSEMBLEE GENERALE POUR UTILISATION DU FONDS TRAVAUX POUR LES TRAVAUX DE REPRISE DES STRUCTURES AU RDC DANS LE HALL ET LES LOCAUX ADJACENTS

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'avis du conseil syndical et après avoir délibéré :

- décide d'utiliser les fonds travaux constitués par le syndicat des copropriétaires selon l'article 19-1, pour ce qui représente un montant maximum de 20 000,00 € TTC.

Résultat (article 24 - majorité simple) :

Pour : 6665

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE par les personnes ayant pris part au vote.

(* Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Résolution N° 25 : FIXATION DE L'ECHANCIER DES APPELS DE FONDS TRAVAUX POUR LES REPRISES DES STRUCTURES AU RDC DANS LE HALL ET LES LOCAUX ADJACENTS

L'assemblée générale, après avoir délibéré, décide que le montant total des travaux correspondant aux votes des décisions n°20 à 24 de la présente assemblée est de : 24 320,53 € TTC.

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires selon les millièmes attachés aux lots concernés en charges COMMUNES GENERALES.

L'Assemblée Générale décide de fixer les appels de fonds aux dates suivantes :

Un appel au 01/01/2023 avec exigibilité le 15/01/2023 d'un montant de 4 321,00 € du solde du budget global, étant entendu que 20 000,00 € TTC est financé par le fonds travaux.

Résultat (article 24 - majorité simple) :

Pour : 6665

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'VB', 'CJ', and a checkmark.

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE par les personnes ayant pris part au vote.

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Résolution N° 26 : DELEGATION DE POUVOIR POUR LES TRAVAUX DE REPRISE DES STRUCTURES AU RDC DANS LE HALL ET LES LOCAUX ADJACENTS

L'assemblée générale ne délègue pas de pouvoir au conseil syndical et au syndic à effet de retenir l'entreprise adjudicataire des travaux de reprise des structures au rdc

Elle fixe à 20 216,00 € TTC le montant maximum des dépenses effectuées en vertu de la présente délégation dont il sera rendu compte à la prochaine assemblée générale.

Résultat (article 25 - majorité absolue) :

Pour : 6665

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE par les personnes ayant pris part au vote.

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Résolution N° 27 : DELEGATION DE POUVOIR (2ème lecture)

Si la résolution précédente n'a pas obtenu la majorité de l'article 25 mais a obtenu au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, un 2ème vote est soumis immédiatement à la majorité simple (art. 24) des voix exprimées des copropriétaires ayant voté par correspondance.

SANS VOTE

Résolution N° 28 : DECISION A PRENDRE CONCERNANT LES TRAVAUX DE RAVALEMENT DES FACADES ET LA RENOVATION DE LA TOITURE

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés et du rapport d'offres établi par Monsieur Igor FERNANDEZ, architecte.

- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

et après avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux suivants :

- le ravalement des façades Poulamarch, quai de Valmy, les pignons coté 10 rue Poulmarch et 81 quai de Valmy
- la réfection des toitures coté Poulmarch et Valmy

- Entreprise NUANCE 3 pour un montant total de 149 856,30 € TTC

- Entreprise CROISILLON pour un montant total de 134 516,09 € TTC

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise NUANCE 3 ci-dessus prévue pour un montant de 136 233,00 € HT soit 149 856,30 € TTC.

L'assemblée générale retient la proposition présentée par l'entreprise CROISILLON ci-dessus prévue pour un montant de 122 886,89 € HT soit 134 516,09 € TTC.

L'assemblée générale retient 5 % d'imprévus ci-dessus prévue pour un montant de 12 955,99 € HT soit 14 251,59 € TTC.

Le démarrage des travaux est prévu le plus tôt possible, après réception du montant des appels de fonds et selon les disponibilités de l'entreprise.

L'assemblée demande au syndic de faire passer un diagnostiqueur dans l'ensemble des appartements afin d'établir un DPE. Cette dépense sera imputée dans les charges de l'immeuble.

Résultat (article 24 - majorité simple) :

Pour : 6665

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE par les personnes ayant pris part au vote.

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.



Résolution N° 29 : HONORAIRES DU MAITRE D'OEUVRE POUR LES TRAVAUX DE RAVALEMENT DES FACADES ET LA RENOVATION DE LA TOITURE

L'assemblée générale approuve les honoraires de l'architecte pour le suivi des travaux faisant l'objet de la résolution n°28. Ces derniers s'élèvent à 10% du montant HT des travaux.

Résultat (article 24 - majorité simple) :

Pour : 6665
Ont voté contre : Néant
Se sont abstenus : Néant

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE par les personnes ayant pris part au vote.

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Résolution N° 30 : HONORAIRES POUR LES TRAVAUX DE RAVALEMENT DES FACADES ET LA RENOVATION DE LA TOITURE

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 et en application du contrat de syndic en date du 18/12/2019, l'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet de la résolution n°28, s'élèvent à : 3% ramenés à 2,5 % HT/HT des travaux.

Résultat (article 24 - majorité simple) :

Pour : 6665
Ont voté contre : Néant
Se sont abstenus : Néant

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE par les personnes ayant pris part au vote.

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Résolution N° 31 : SOUSCRIPTION D'UN CONTRAT DE COORDONNATEUR SPS POUR LES TRAVAUX DE RAVALEMENT DES FACADES ET LA RENOVATION DE LA TOITURE

L'assemblée générale prend acte que les travaux votés à la résolution n°28 nécessitent la souscription d'un contrat de coordonnateur Sécurité Protection de la Santé.

L'assemblée accepte les honoraires de coordonnateur S.P.S, fonction assurée par la société ACE COORDINATION (dont l'intervention est rendue obligatoire en vertu de la loi du 31.12.1993 et du décret du 26.12.1994) pour un montant de 5 000,00 € TTC.

Résultat (article 24 - majorité simple) :

Pour : 6665
Ont voté contre : Néant
Se sont abstenus : Néant

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE par les personnes ayant pris part au vote.

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Résolution N° 32 : SOUSCRIPTION D'UNE POLICE DOMMAGES-OUVRAGE POUR LES TRAVAUX DE RAVALEMENT DES FACADES ET LA RENOVATION DE LA TOITURE

L'assemblée prend acte que les travaux votés à la résolution n° 28 et 29 nécessitent la souscription d'une assurance " dommages-ouvrage " rendue obligatoire en vertu de la loi du 4 janvier 1978.

- Entreprise VERLINGUE pour un montant total de 1.94 % du montant des travaux + 60 € TTC de frais de dossier

Elle décide de souscrire auprès de VERLINGUE pour 6 433,92 € TTC.

Résultat (article 24 - majorité simple) :

Pour : 6665
Ont voté contre : Néant
Se sont abstenus : Néant

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE par les personnes ayant pris part au vote.

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.



Résolution N° 33 : FIXATION DE L'ECHANCIER DES APPELS DE FONDS TRAVAUX DE RAVALEMENT DES FACADES ET LA RENOVATION DE LA TOITURE

L'assemblée générale, après avoir délibéré, décide que le montant total des travaux correspondant aux votes des décisions n° 28 à 32 de la présente assemblée est de : 421 678,39 € TTC, arrondi à la somme de 347 759,84 € TTC

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires selon les millièmes attachés aux lots concernés en charges GENERALES .

Préalablement le syndic affectera le solde du fonds travaux, pour l'utiliser aux travaux de ravalement et de rénovation des toitures.

L'Assemblée Générale décide de fixer les appels de fonds aux dates suivantes :

Un appel au 1/01/2023 avec exigibilité le 15/01/2023 d'un montant de 60 % du budget global.

Un appel au 1/04/2023 avec exigibilité le 15/04/2023 d'un montant de 20 % du budget global.

Un appel au 1/07/2023 avec exigibilité le 15/07/2023 d'un montant de 20 % du budget global.

Résultat (article 24 - majorité simple) :

Pour : 6665

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE par les personnes ayant pris part au vote.

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Résolution N° 34 : CREDIT COPROPRIETE

Résolution n°28 à 33 : Souscription d'un emprunt collectif au nom du syndicat des copropriétaires destiné au financement de (travaux de ravalement et de rénovation des toitures) au bénéfice des seuls copropriétaires décidant d'y participer et mandat donné au syndic à l'effet de le signer (PRÊT COLLECTIF A ADHESION VOLONTAIRE « COPRO 100 »)

« Afin de permettre la réalisation des travaux (ou l'acquisition des parties communes) votés aux résolutions n°28 à 33 de la présente assemblée générale, les copropriétaires décident la souscription d'un emprunt au nom du syndicat des copropriétaires au bénéfice des seuls copropriétaires décidant d'y participer.

Pour ce faire, l'assemblée générale, ayant pris connaissance des conditions générales et particulières du projet de contrat de prêt proposé par la Caisse d'Epargne Ile-de-France (CEIDF) jointes à l'ordre du jour et comprenant la proposition d'engagement de caution de la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions (CEGC), confère à (Nom du cabinet), syndic régulièrement élu lors de l'assemblée générale du (date de l'AG), tous pouvoirs à l'effet de, au nom et pour le compte du syndicat des copropriétaires :

- Recenser les copropriétaires qui entendent payer comptant leur quote-part de dépenses,
- Recenser les copropriétaires qui entendent participer à l'emprunt à l'effet de payer tout ou partie de leur quote-part de dépenses,
- Solliciter un ou plusieurs prêts auprès de la CEIDF dont la somme ne pourra excéder le montant total des dépenses dues par les copropriétaires demandant à participer à l'emprunt au titre de leurs quotes-parts de travaux (ou d'acquisition des parties communes) et du financement des accessoires de l'emprunt (frais de dossier, frais de garantie), et comprenant une proposition d'engagement de caution,
- Transmettre à la CEIDF toutes les informations et pièces justificatives, signer toute déclaration et faire tout ce qui sera nécessaire à l'envoi, sous réserve d'acceptation du dossier, d'un contrat de prêt collectif au nom du syndicat des copropriétaires au bénéfice des copropriétaires demandant à participer à l'emprunt,
- Accepter les conditions définitives de l'emprunt, tenant compte notamment du nombre de copropriétaires participants à l'emprunt, des quotes-parts de participation à l'emprunt et des durées de remboursement retenues,
- Accomplir toutes les formalités nécessaires à cet effet, y compris ouvrir auprès de la CEIDF, ou de tout substitué qu'elle aura désigné au sein du groupe BPCE, un compte spécifique travaux au nom du syndicat des copropriétaires, ainsi que tout produit d'épargne garanti en capital à l'effet d'y placer les fonds dans l'attente de leur utilisation,
- Accepter et signer, après expiration des délais prévus à l'article 42 alinéa 2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, le contrat de prêt, et en exécuter toutes les obligations,
- Souscrire un cautionnement auprès de la CEGC, afin que le syndicat n'ait, en aucun cas, à supporter les conséquences financières de la défaillance de tout copropriétaire dans le remboursement de sa quote-part d'emprunt,
- Déléguer à la CEIDF l'assurance incendie de l'immeuble lui transférant le bénéfice de l'indemnité jusqu'à

VB

concurrence de la créance en principal, intérêts, frais et accessoire en cas de sinistre total ou partiel,

- Subroger d'ores et déjà la CEGC ou tout substitué dans ses droits de poursuite en cas de défaillance d'un ou plusieurs copropriétaires,
- Adresser tout justificatif de réalisation ou de paiement des travaux sur demande de la CEIDF.

Il est rappelé à ce titre que :

- Les copropriétaires désireux de participer à l'emprunt doivent notifier leur décision au syndic au moyen du formulaire prévu à cet effet accompagné des pièces justificatives demandées, en précisant le montant qu'ils souhaitent financer dans la limite du montant de leur quote-part de dépenses et la durée souhaitée, auquel s'ajouteront les frais de dossier et de garantie correspondant à leur quote-part de l'emprunt. A peine de forclusion, la notification au syndic doit intervenir dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée générale pour les copropriétaires opposants ou défaillants et, pour les autres copropriétaires, à compter de la tenue de l'assemblée générale ;
- Les conditions financières figurant au projet de contrat de prêt joint à la convocation sont données à titre indicatif pour un montant de mille euros de travaux financés par durée d'emprunt. Les conditions financières définitives de l'emprunt seront arrêtées, sous réserve d'acceptation du dossier, au moment de l'accord donné par le prêteur sur la demande de financement, en fonction, notamment, des conditions de taux d'intérêt en vigueur à cette date chez le prêteur, du nombre de copropriétaires participants à l'emprunt, des montants de leurs quotes-parts de participation à l'emprunt collectif et des durées de remboursement retenues.
- Les copropriétaires désireux de participer à l'emprunt collectif doivent être à jour de leurs charges et ne pas avoir connu d'impayé ou de retard dans le règlement durant les 12 (douze) derniers mois ;
- A défaut de règlement par chaque copropriétaire ou un seul d'entre eux des appels de fonds, la mise en place des financements pourra être suspendue jusqu'à constitution complète du montant des quotes-parts de dépenses non financées par l'emprunt collectif ;
- La CEIDF pourra résilier la mise en place de tout ou partie de ses financements, dans le cas où l'un des projets de contrat de prêt prévus au plan de financement n'était pas mis en place ;
- Le remboursement du prêt se fera par prélèvements automatiques sur le compte bancaire de chacun des copropriétaires participant à l'emprunt ; les copropriétaires participant à l'emprunt autorisent expressément la CEIDF à prélever les sommes dues au titre du remboursement de leurs quotes-parts de l'emprunt collectif et du paiement de ses accessoires directement sur leurs comptes bancaires, conformément au mandat de prélèvement SEPA spécialement donné à cet effet ; les copropriétaires s'engagent à avertir la CEIDF de tout changement de compte bancaire pour les prélèvements.

Les copropriétaires qui participeront à l'emprunt collectif contracté par le syndicat donnent d'ores et déjà leur accord aux conditions énoncées ci-dessus. »

Résultat (article 24 - majorité simple) :

Pour : 6665
Ont voté contre : Néant
Se sont abstenus : Néant

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE par les personnes ayant pris part au vote.

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défaillants, donc comme n'ayant pas voté.

Résolution N° 35 : CREDIT COPROPRIETE : DELEGATION DE POUVOIR PREVUE AU IV DE L'ARTICLE 18 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965

Résolution n°28 à 33 : Délégation de pouvoir pour le prélèvement des quotes-parts de l'emprunt collectif et le recouvrement des impayés.

« L'assemblée générale, conformément au dernier alinéa de l'article 26-6 de loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et sous réserve de la souscription du ou des prêts collectifs décidés par la présente assemblée générale, autorise le syndic à déléguer à la Caisse d'Epargne Ile-de-France, avec son accord, la faculté de prélever les sommes dues au titre du remboursement du prêt collectif et du paiement des accessoires directement sur les comptes bancaires des copropriétaires y participant, ainsi qu'à mettre en œuvre les voies de recouvrement en cas d'impayé. »

Résultat (article 25 - majorité absolue) :

Pour : 6665
Ont voté contre : Néant
Se sont abstenus : Néant

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE par les personnes ayant pris part au vote.

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défaillants, donc comme n'ayant pas voté.

VB  
11/17

Résolution N° 36 : SAISIE IMMOBILIERE - MONTANT DES SOMMES ESTIMEES DEFINITIVEMENT PERDUES (1)

L'assemblée générale :

- prend connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'encontre de Monsieur [REDACTED] propriétaire des lots n°137 de l'état descriptif de division
- constate que toutes les diligences nécessaires ont été mises en œuvre

Eu égard aux sommes dues telles que résultant des comptes du syndic, il apparaît un risque de sommes susceptibles d'être définitivement perdues, que l'assemblée évalue à 7 823.12 € en date du 3/11/2022, arrondi à la sommes de 8 000 € TTC.

COMMENTAIRES : (1) L'assemblée générale devra se prononcer, au cours de la même réunion, sur les projets de résolutions intitulées « saisie immobilière – montant des sommes estimées définitivement perdues », « saisie immobilière » et « saisie immobilière – montant de la mise à prix », à la majorité simple de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Il est rappelé qu'en vertu du dernier alinéa de l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 : « si l'assemblée générale vote pour autoriser le syndic à agir en justice pour obtenir la saisie en vue de la vente d'un lot d'un copropriétaire débiteur vis-à-vis du syndicat, la voix de ce copropriétaire n'est pas prise en compte dans le décompte de la majorité et ce copropriétaire ne peut recevoir mandat pour représenter un autre copropriétaire en application de l'article 22 ».

(2) Préciser les réserves éventuellement formulées sur la régularité des décisions par les copropriétaires opposants.

(3) Ne retenir que les mentions utiles.

Résultat (article 24 - majorité simple) :

Pour : 6245

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : [REDACTED]

La résolution est ACCEPTÉE par les personnes ayant pris part au vote.

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Résolution N° 37 : SAISIE IMMOBILIERE (2)

En considération de la résolution qui précède et afin de réduire au maximum le compte débiteur du copropriétaire concerné et pour sauvegarder les intérêts du syndicat, l'assemblée :

- décide de faire procéder, conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967, à la saisie immobilière en vue de la vente desdits lots
- donne tous pouvoirs au syndic pour l'exécution de la présente résolution

(1) L'assemblée générale devra se prononcer, au cours de la même réunion, sur les projets de résolutions intitulées « saisie immobilière – montant des sommes estimées définitivement perdues », « saisie immobilière » et « saisie immobilière – montant de la mise à prix », à la majorité simple de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Il est rappelé qu'en vertu du dernier alinéa de l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 : « si l'assemblée générale vote pour autoriser le syndic à agir en justice pour obtenir la saisie en vue de la vente d'un lot d'un copropriétaire débiteur vis-à-vis du syndicat, la voix de ce copropriétaire n'est pas prise en compte dans le décompte de la majorité et ce copropriétaire ne peut recevoir mandat pour représenter un autre copropriétaire en application de l'article 22 ».

(2) Préciser les réserves éventuellement formulées sur la régularité des décisions par les copropriétaires opposants.

(3) Ne retenir que les mentions utiles.

Résultat (article 24 - majorité simple) :

Pour : 6665

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

La résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITE par les personnes ayant pris part au vote.

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

UB CB 12/17

Résolution N° 38 : SAISIE IMMOBILIERE - MONTANT DE LA MISE A PRIX

L'assemblée générale :

- fixe la mise à prix selon l'usage à une somme correspondant environ au tiers de la valeur des biens, soit 20 000 €
- prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat des copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix et devra payer les frais taxables de mise en vente, outre les débours et honoraires liés à la réalisation de la vente du bien

COMMENTAIRES :

(1) L'assemblée générale devra se prononcer, au cours de la même réunion, sur les projets de résolutions intitulées « saisie immobilière – montant des sommes estimées définitivement perdues », « saisie immobilière » et « saisie immobilière – montant de la mise à prix », à la majorité simple de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Il est rappelé qu'en vertu du dernier alinéa de l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965 : « si l'assemblée générale vote pour autoriser le syndic à agir en justice pour obtenir la saisie en vue de la vente d'un lot d'un copropriétaire débiteur vis-à-vis du syndicat, la voix de ce copropriétaire n'est pas prise en compte dans le décompte de la majorité et ce copropriétaire ne peut recevoir mandat pour représenter un autre copropriétaire en application de l'article 22 ».

(2) Préciser les réserves éventuellement formulées sur la régularité des décisions par les copropriétaires opposants.

(3) Ne retenir que les mentions utiles.

Résultat (article 24 - majorité simple) :

Pour : 6665

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE par les personnes ayant pris part au vote.

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Résolution N° 39 : DECISION A PRENDRE EN CAS DE VOTE NEGATIF DE LA SAISIE IMMOBILIERE

Le syndic informe l'assemblée qu'en cas de vote négatif des résolutions 36,37 et 38 de la présente assemblée, il est important de reconstituer la trésorerie du syndicat. De fait un appel de fond exceptionnel sera demandé à hauteur de 8 000,00 € TTC pour compenser la dette de Monsieur [REDACTED]

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des explications du syndic, décide de ne pas procéder à un appel de fond exceptionnel de 8 000,00 euros TTC pour compenser le manque de trésorerie, lié à la dette de Monsieur [REDACTED]

L'Assemblée Générale décide de ne pas fixer l'appel de fonds au moment de la réparation des comptes de l'exercice 2021/2022 et au plus tard à date suivante :

Un appel au 1/01/2023 avec exigibilité le 15/01/2023 d'un montant de 8 000,00 € TTC.

Résultat (article 24 - majorité simple) :

Pour : 6665

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

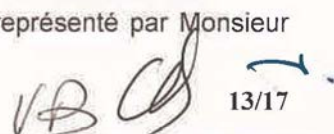
La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE par les personnes ayant pris part au vote.

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Résolution N° 40 : AUTORISATION DE TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES OU L'ASPECT EXTERIEUR DE L'IMMEUBLE PAR LA [REDACTED], COPROPRIETAIRES ET A LEURS FRAIS EXCLUSIFS

L'assemblée générale, en application de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 constate que le projet est conforme à la destination de l'immeuble.

L'assemblée générale autorise l'entreprise [REDACTED] locataire de la [REDACTED] SCI NENESSE représenté par Monsieur



██████████ copropriétaire à effectuer, à leurs frais exclusifs, les travaux suivants :

- La fourniture et pose d'un conduit en tôle spiralée thermo laquée, joints étanche sur la longueur jusqu'en toiture y compris tous accessoires, coudes, manchettes, colliers et toutes connexes (environs 30 ml)

tels que définis au document précisant l'implantation et la consistance des travaux (cf. art. 10 du décret du 17 mars 1967) joint à la présente convocation sous réserve de :

- se conformer à la réglementation en vigueur,
- faire effectuer les travaux sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble à ses frais et en justifier,
- souscrire une assurance dommages-ouvrage dans le cas où celle-ci serait obligatoire non seulement pour les travaux prévus mais également pour les existants
- de mettre en place une porte donnant sur les escaliers résistant au feu et tenue fermée en permanence

Le copropriétaire restera seul responsable vis-à-vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux. En cas de vente du lot concerné, le copropriétaire bénéficiaire de l'autorisation s'engage à en informer l'acquéreur.

Les conditions et modalités de réalisation de ces travaux devront être communiquées au syndic qui pourra exercer un contrôle à tout moment.

Résultat (article 25 - majorité absolue) :

Pour : 1754

Ont voté contre : ██████████

Se sont abstenus : ██████████

La résolution est SANS DECISION POSSIBLE par les personnes ayant pris part au vote.

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défaillants, donc comme n'ayant pas voté.

Résolution N° 41 : DECISION A PRENDRE EN CAS DE NON RESPECT PAR LA ██████████ DES OBLIGATIONS

L'assemblée générale demande au syndic de prendre toutes dispositions légales (référé d'heure à Heure, signalement à la préfecture pour ton respect des règles de sécurités, etc..)

En cas de manquement aux points suivants :

- porte du restaurant donnant sur les escaliers résistant au feu et tenue fermée (en tout temps, cette porte n'est pas une option d'aération du restaurant et pour le rafraichir l'été...),
- le dépôt dans le couloir de la cave de cartons, fûts de bière et autre...

Résultat (article 24 - majorité simple) :

Pour : 6665

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE par les personnes ayant pris part au vote.

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défaillants, donc comme n'ayant pas voté.

Résolution N° 42 : INFORMATION LOI CLIMAT

1/ OBLIGATION D'UN PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX

(art. : 171/loi du 10.07.195 art. 14-1,14-2/CCH : L731-2, L711.2, L.443-14-2)

Le syndic doit inscrire à l'ordre du jour de l'AG les modalités d'élaboration du projet de plan pluriannuel puis à l'AG suivant l'élaboration du plan, il inscrit la question de son adoption.

Cette obligation concerne toutes les copropriétés de plus de 15 ans à destination partielle ou totale d'habitation.

Le PPT à réactualiser tous les 10 ans.

Ce plan pluriannuel de travaux comprend :

- Une liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants ainsi qu'à la réalisation d'économies d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.
- Une estimation du niveau de performance énergétique que ces travaux permettraient d'atteindre.
- Une estimation sommaire de ces travaux, et leur hiérarchisation

VB

- Une proposition d'échéancier des travaux sur les 10 prochaines années.
- L'élaboration du PPT doit être votée en Assemblée Générale à la majorité de l'article 24.
Une fois réalisé, le PPT doit être présenté à l'Assemblée Générale suivante.

Si le PPT prévoit la nécessité de réaliser des travaux dans les dix prochaines années, le Syndic doit inscrire à l'ordre du jour de l'AG la question de l'adoption de tout ou d'une partie du projet de PPT. Majorité requise : article 25.

En fonction de ce qui a été décidé lors de cette Assemblée Générale, le Syndic inscrit à l'ordre du jour de chaque AG suivante :

- La question de l'adoption de tout ou en partie du PPT si celui-ci n'a pas été adoptée lors de la 1ère AG
- Les décisions relatives à la mise en œuvre de l'échéancier du PPT adopté.

Entrée en vigueur de manière progressive : le 1er janvier 2023 pour les copropriétés de plus de 200 lots, le 1er janvier 2024 pour celles comportant entre 51 et 200 lots, et le 1er janvier 2025 pour les copropriétés comprenant au plus cinquante lots.

Attention : les organismes compétents pourront demander au Syndic de lui transmettre le PPT adopté afin de vérifier que les travaux programmés permettent de garantir la sauvegarde de l'immeuble (notamment pour les copropriétés rentrant dans le cadre de l'habitat indigne).

Si le Syndic ne transmet pas ce PPT ou si le PPT ne prévoit pas les travaux correspondant à la sécurité des occupants, le PPT sera réalisé d'office aux frais du Syndicat.

2/ OBLIGATION D'UN DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (DPE)

Rappel : La Loi Grenelle 2 obligeait les seules copropriétés équipées de chauffage collectif à réaliser un DPE.
Les autres copropriétés de plus de 50 lots ont dû réaliser un audit énergétique.

Cette nouvelle Loi impose l'obligation de réaliser un DPE pour l'ensemble des immeubles en copropriété dont le permis de construire a été déposé avant le 1er janvier 2013.

Ce diagnostic devra être renouvelé tous les 10 ans (à moins qu'un diagnostic ait été effectué après le 1er juillet 2021 évaluant le bâtiment comme relevant des classes énergétiques A, B ou C).

Cette mesure rentre en vigueur :

- Le 01/01/2024 pour les + de 200 lots
- Le 01/01/2025 pour les copropriétés entre 50 et 200 lots.
- Le 01/01/2026 pour les copropriétés d'au plus 50 lots.

3/ MODIFICATION DU FONDS DE TRAVAUX

Le montant du fonds travaux qui était jusqu'à présent de 5 % du budget prévisionnel, sera dorénavant différent suivant que l'AG ait adopté ou non un PPT.

- Si l'AG a approuvé un PPT, la cotisation minimale doit respecter un double plafond minimal : 2,5 % du montant des travaux prévus dans le plan adopté et 5 % du budget prévisionnel.
- Si l'AG n'a pas approuvé de PPT, le montant de la cotisation annuelle ne peut être inférieur à 5 % du budget de fonctionnement
-

Vote à la majorité de l'article 25 dans les deux cas.

Entrée en vigueur de manière progressive : le 1er janvier 2023 pour les copropriétés de plus de 200 lots, le 1er janvier 2024 pour celles comportant entre 51 et 200 lots, et le 1er janvier 2025 pour les copropriétés comprenant au plus cinquante lots.

SANS OBJET

Résolution N° 43 : NOTIFICATIONS ET MISES EN DEMEURE ELECTRONIQUES

Le syndic peut convoquer l'assemblée générale et en adresser les procès-verbaux, ainsi que d'éventuelles mises en demeure aux copropriétaires par voie électronique. Il doit cependant recueillir l'accord préalable et écrit de chacun des copropriétaires qui sont prêts à l'accepter. Tout copropriétaire ne souhaitant pas opter pour ce mode d'envoi est donc libre de ne pas l'accepter.

Ainsi, dans une même copropriété chacun des copropriétaires décide librement d'accepter ou non pour lui-même le mode de notification par voie électronique.

Pour recevoir les notifications par voie électronique, les copropriétaires doivent donner leur autorisation au syndic :

- soit au cours d'une assemblée générale de copropriété : dans ce cas, l'accord du copropriétaire est noté dans le procès-verbal d'assemblée générale ;

• soit à tout moment, en écrivant au syndic et en lui adressant leur autorisation soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par lettre recommandée électronique (LRE).
Le syndic doit mentionner dans le registre des procès-verbaux de la copropriété chacune des autorisations qu'il a reçues.

Les copropriétaires s'engagent à transmettre au Syndic leur adresse électronique et à l'informer de tout changement ultérieur.

Résultat (article 24 - majorité simple) :

Pour : 6665

Ont voté contre :

Néant

Se sont abstenus :

Néant

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE par les personnes ayant pris part au vote.

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Résolution N° 44 : AUTORISATION PERMANENTE ACCORDEE A LA POLICE MUNICIPALE DE PENETRER DANS LES PARTIES COMMUNES

L'article L. 272-1 du code de la sécurité intérieure est ainsi rédigé :

« Art. L. 272-1.-Les propriétaires ou les exploitants d'immeubles à usage d'habitation ou leurs représentants s'assurent que les services de police et de gendarmerie nationales ainsi que les services d'incendie et de secours sont en mesure d'accéder aux parties communes de ces immeubles aux fins d'intervention.

« Ils peuvent accorder à la police municipale une autorisation permanente de pénétrer dans ces mêmes parties communes. »

L'assemblée générale autorise la police municipale à pénétrer uniquement dans les parties communes de l'ensemble immobilier, de leur propre initiative, ou sur appel du Syndic, ou d'un résident, et ce, pour toute intervention touchant à la sécurité des biens, des personnes, ou à l'exercice d'un droit individuel de jouissance.

Cette autorisation, a un caractère permanent mais révoquant dans les mêmes conditions de majorité.

Résultat (article 24 - majorité simple) :

Pour : 6665

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE par les personnes ayant pris part au vote.

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, le président déclare close la séance à 22 heures.

Après lecture, le Président, le scrutateur et le secrétaire signent le présent procès-verbal.

Présidente : Mme [Signature]

Scrutatrice : Mme [Signature]

[Signature]

[Signature]

Secrétaire de séance: NOVOTIM

Colombie
novotim

60, rue du Rendez Vous
75012 PARIS
Tel. : 01 53 33 03 03 - Fax : 01 53 33 03 04
SIREN 497 887 901 RCS PARIS

Rappel de la 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 ».

Il vous est conseillé de conserver tous vos procès-verbaux d'assemblées générales afin de les remettre à l'acheteur, dans l'hypothèse de la vente de votre lot de copropriété.


17/17

PROCES VERBAL

Syndicat des copropriétaires de la copropriété
8, rue Poulmarch - 79 Quai de Valmy PARIS (75010)
Assemblée Générale Ordinaire du 28 novembre 2023

Le **28 novembre 2023**, à 18:00, les copropriétaires de la résidence sis **8, rue Poulmarch - 79 Quai de Valmy à PARIS (75010)** se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire DANS LES BUREAUX DE NOVOTIM SIS 60, RUE DU RENDEZ-VOUS 75012 PARIS, sur convocation du Syndic par lettre recommandée avec accusé de réception ou retrait contre émargement.

En entrant en séance, chaque copropriétaire a signé la feuille de présence tant en son nom qu'aux noms des personnes lui ayant donné pouvoir de les représenter.

Le Syndic attire l'attention des copropriétaires qu'il y a 9 copropriétaires présents physiquement, ou à distance, ou représentés ou votants par correspondance totalisant ensemble les 5301/10033 tantièmes du syndicat des copropriétaires.

Étaient présents ou représentés : [REDACTED]

Étaient votants par correspondance : 0

Étaient absents : [REDACTED]

Copropriétaire(s) arrivé(s) au cours de l'assemblée : [REDACTED]

Copropriétaire(s) parti(s) au cours de l'assemblée : Néant




1/7

Résolution N° 1 : DESIGNATION DU PRESIDENTE DE SEANCE

L'Assemblée Générale désigne Madame [REDACTED] en qualité de Présidente de Séance.

Résultat (article 24 - majorité simple) :

Pour : 4620

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE par les personnes ayant pris part au vote.

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Résolution N° 2 : DESIGNATION DU SCRUTATEUR DE SEANCE

L'Assemblée Générale désigne Madame [REDACTED] en qualité de Scrutatrice.

Résultat (article 24 - majorité simple) :

Pour : 4620

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE par les personnes ayant pris part au vote.

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Résolution N° 3 : DESIGNATION DU SECRETAIRE DE SEANCE

L'Assemblée Générale désigne le Cabinet NOVOTIM en qualité de Secrétaire de séance.

Résultat (article 24 - majorité simple) :

Pour : 4620

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE par les personnes ayant pris part au vote.

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Résolution N° 4 : RAPPORT D'ACTIVITE DU CONSEIL SYNDICAL

Ce point étant purement informatif, cette résolution n'est pas mise au vote.

SANS OBJET

Résolution N° 5 : QUITUS AU SYNDIC

L'assemblée générale donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 30 Juin 2023

Résultat (article 24 - majorité simple) :

Pour : 5301

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE par les personnes ayant pris part au vote.

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Résolution N° 6 : PRESENTATION ET APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 1ER JUILLET 2022 AU 30 JUIN 2023 ET AFFECTATION DE SON RESULTAT

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de l'état des recettes et des dépenses de l'exercice, de la situation de trésorerie et de l'état des comptes travaux non compris dans le budget prévisionnel, des dépenses exceptionnelles et autres états annexés à la convocation, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes des charges pour un montant de 34 774,15 € de l'exercice du 1er juillet 2022 au 30 Juin 2023 ; comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire. Cette approbation est faite sans réserve.

Résultat (article 24 - majorité simple) :

Pour : 5301
Ont voté contre : Néant
Se sont abstenus : Néant

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE par les personnes ayant pris part au vote.

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Résolution N° 7 : PRESENTATION ET APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 1ER JUILLET 2024 AU 30 JUIN 2024

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel tel qu'il est présenté pour l'exercice du 1er Juillet 2024 au 30 Juin 2025 pour un montant global de 32 930,00 € TTC.

Ce budget sera appelé aux copropriétaires sous forme d'appels de provisions trimestriels, chaque appel représentant le quart du budget annuel, exigibles le premier jour de chaque trimestre civil.

La régularisation annuelle des comptes résultera de leur approbation par la prochaine assemblée générale.

Résultat (article 24 - majorité simple) :

Pour : 5301
Ont voté contre : Néant
Se sont abstenus : Néant

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE par les personnes ayant pris part au vote.

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Résolution N° 8 : FONDS DE TRAVAUX - MONTANT DE LA COTISATION ANNUELLE

L'assemblée générale prend acte que :

- les textes relatifs à la copropriété imposent, à compter du 1er janvier 2017, de constituer un fonds de travaux pour faire face aux travaux prescrits par les lois et règlements, hors budget prévisionnel ou urgents
- ce fonds sera 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 sera versé sur un compte séparé rémunéré au profit du syndicat des copropriétaires
- ces cotisations seront rattachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne seront donc pas remboursées au vendeur à l'occasion de la vente de son lot
- le montant du fonds travaux ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel
- elle peut décider d'un pourcentage supérieur.

Après avoir pris connaissance de l'avis du conseil syndical et après avoir délibéré, l'Assemblée générale décide :

- de fixer le montant annuel de ce fonds à 5 % du budget de fonctionnement annuel voté lors de la présente Assemblée Générale
- que le montant sera révisé chaque année en fonction du budget prévisionnel
- que ce taux pourra évoluer sur décision d'une nouvelle assemblée générale et à la demande préalable d'un ou plusieurs copropriétaires.

L'Assemblée générale décide que cette provision sera appelée le premier jour de chaque trimestre civil, à compter du 1er Juillet 2024.

Résultat (article 25 - majorité absolue) :

Pour : 5301
Ont voté contre : Néant
Se sont abstenus : Néant

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE par les personnes ayant pris part au vote.

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Résolution N° 9 : POINT D'INFORMATION SUR LA PROCEDURE A L'ENCONTRE DE M. FOUILLAND

Ce point étant purement informatif, cette résolution n'est pas mise au vote.

SANS VOTE



Résolution N° 10 : POINT D'INFORMATION SUR LES TRAVAUX DE RAVALEMENT ET DE TOITURE

Ce point étant purement informatif, cette résolution n'est pas mise au vote.

SANS VOTE

Résolution N° 11 : POINT D'INFORMATION SUR LES TRAVAUX DE RENOVATION DU HALL ET MISE EN PLACE DES BOITES AUX LETTRES

Le syndic informe l'assemblée générale qu'à la suite des travaux de reprises des structures bois, la rénovation de l'intégralité des plâtres a dû être refait. Le temps de séchage étant très important, le peintre n'a pas pu intervenir et de fait la pose des boîtes aux lettres reportée.

Nous espérons pouvoir finir ces travaux avant Noël 2023.

Ce point étant purement informatif, cette résolution n'est pas mise au vote.

SANS VOTE

Résolution N° 12 : DECISION A PRENDRE CONCERNANT LES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DU CONTROLE D'ACCES PAR UN SYSTEME INTRATONE

DECISION DE PRINCIPE

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles du devis notifiés.
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

et après avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux suivants :

- REMPLACEMENT DU CONTROLE D'ACCES PAR UN SYSTEME INTRATONE

Le démarrage des travaux est prévu le plus tôt possible, après réception du montant des appels de fonds et selon les disponibilités de l'entreprise.

Résultat (article 24 - majorité simple) :

Pour : 4786

Ont voté contre : [REDACTED]

Se sont abstenus : Néant

La résolution est ACCEPTEE par les personnes ayant pris part au vote.

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Résolution N° 12.1 : CHOIX DE L'ENTREPRISE : SOCIETE DIMAPHONIE

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles du devis joint et après avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux avec :

L'entreprise DIMAPHONIE (selon devis n°DIM 2023-10-1678-V2 ci-dessus prévue pour un montant de 972,00 € HT soit 1 069,20 € TTC.

Résultat (article 24 - majorité simple) :

Pour : 4786

Ont voté contre : [REDACTED]

Se sont abstenus : Néant

La résolution est ACCEPTEE par les personnes ayant pris part au vote.

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Résolution N° 12.2 : HONORAIRES POUR TRAVAUX (Barème)

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 modifiée par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014, l'assemblée générale ayant pris connaissance du barème d'honoraires du syndic rappelé ci-dessous pour la gestion financière, administrative et comptable sont fixés en montant hors taxes des travaux :

- de 0 à 15 000 € HT : 300 €
- de 15 000 € HT à 100 000 € HT: 3,5 %
- de 100 000 € HT à 250 000 € HT: 3,0 %
- de 250 000 € HT à 500 000 € HT: 2,5 %
- supérieur à 500 000 € HT : 2,0 %

L'assemblée décide que les honoraires du syndic s'élèvent à 300,00 HT/HT des travaux, soit la somme de 360,00 € TTC.

Résultat (article 24 - majorité simple) :

Pour : 4786

Ont voté contre : [REDACTED]

Se sont abstenus : Néant

La résolution est ACCEPTÉE par les personnes ayant pris part au vote.

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Résolution N° 12.3 : DECISION D'ASSEMBLEE GENERALE POUR UTILISATION DU FONDS TRAVAUX

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'avis du conseil syndical et après avoir délibéré :

- décide d'utiliser les fonds travaux constitués par le syndicat des copropriétaires selon l'article 19-1, qui représente un montant de 1 430,00 € TTC.

Ces fonds seront débloqués à la date du 1/12/2023.

Résultat (article 24 - majorité simple) :

Pour : 4786

Ont voté contre : [REDACTED]

Se sont abstenus : Néant

La résolution est ACCEPTÉE par les personnes ayant pris part au vote.

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Résolution N° 12.4 : FIXATION DE L'ECHEANCIER DES APPELS DE FONDS TRAVAUX

L'assemblée générale, après avoir délibéré, décide que le montant total des travaux correspondant aux votes des décisions n° 12 de la présente assemblée est de : 1 430,00 € TTC.

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires selon les millièmes attachés aux lots concernés en charges COMMUNES GENERALES.

L'Assemblée Générale décide de fixer les appels de fonds à la date suivante (en cas de vote négatif à la résolution 12.3) :

Un appel au 1/01/2024 avec exigibilité le 15/01/2024 d'un montant de 100 % du budget global.

SANS OBJET

Résolution N° 13 : DECISION A PRENDRE CONCERNANT LES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE LA PORTE SAS ACTUELLEMENT EN ALU PAR UNE PORTE EN ACIER

DECISION DE PRINCIPE

L'assemblée générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles du devis notifiés.
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical ;

et après avoir délibéré, décide d'effectuer les travaux suivants :

- LE REMPLACEMENT DE LA PORTE SAS ACTUELLEMENT EN ALU PAR UNE PORTE EN ACIER

Le démarrage des travaux est prévu le plus tôt possible, après réception du montant des appels de fonds et selon les disponibilités de l'entreprise.

Résultat (article 24 - majorité simple) :

Pour : 0

Ont voté contre :

Se sont abstenus : Néant

La résolution est REFUSEE par les personnes ayant pris part au vote.

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.

Résolution N° 13.1 : CHOIX DE L'ENTREPRISE : SOCIETE SCMIE

SANS OBJET

Résolution N° 13.2 : DELEGATION DE POUVOIR

SANS OBJET

Résolution N° 13.3 : DELEGATION DE POUVOIR (2ème lecture)

SANS OBJET

Résolution N° 13.4 : HONORAIRES POUR TRAVAUX (Barème)

SANS OBJET

Résolution N° 13.5 : DECISION D'ASSEMBLEE GENERALE POUR UTILISATION DU FONDS TRAVAUX

SANS OBJET

Résolution N° 13.6 : FIXATION DE L'ECHEANCIER DES APPELS DE FONDS TRAVAUX

SANS OBJET

Résolution N° 14 : AUTORISATION PERMANENTE ACCORDEE A LA POLICE MUNICIPALE DE PENETRER DANS LES PARTIES COMMUNES

L'article L. 272-1 du code de la sécurité intérieure est ainsi rédigé :

« Art. L. 272-1.-Les propriétaires ou les exploitants d'immeubles à usage d'habitation ou leurs représentants s'assurent que les services de police et de gendarmerie nationales ainsi que les services d'incendie et de secours sont en mesure d'accéder aux parties communes de ces immeubles aux fins d'intervention.

« Ils peuvent accorder à la police municipale une autorisation permanente de pénétrer dans ces mêmes parties communes. »

L'assemblée générale autorise la police municipale à pénétrer uniquement dans les parties communes de l'ensemble immobilier, de leur propre initiative, ou sur appel du Syndic, ou d'un résident, et ce, pour toute intervention touchant à la sécurité des biens, des personnes, ou à l'exercice d'un droit individuel de jouissance.

Cette autorisation, a un caractère permanent mais révocable dans les mêmes conditions de majorité.

Résultat (article 24 - majorité simple) :

Pour : 5301

Ont voté contre : Néant

Se sont abstenus : Néant

La résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE par les personnes ayant pris part au vote.

(*) Si la résolution a été amendée, les votes favorables par correspondance sont considérés comme défailants, donc comme n'ayant pas voté.



6/7

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, le président déclare close la séance à 21 heures.

Après lecture, la Présidente, la scrutatrice et le secrétaire signent le présent procès-verbal.

Présidente : MME [REDACTED]

Scrutatrice : MME [REDACTED]



Secrétaire de séance: NOVOTIM

NOVOTIM
60, rue du Rendez Vous
75012 PARIS
Tel. : 01 57 33 03 03 - Fax : 01 53 33 03 04
SIREN 1497 887 901 RCS PARIS

Colombier.

Rappel de la 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 ».

Il vous est conseillé de conserver tous vos procès-verbaux d'assemblées générales afin de les remettre à l'acheteur, dans l'hypothèse de la vente de votre lot de copropriété.

13506

26

numéro
historiel

Dépôt	Vol. N° 5477
Inscription d'office	Vol. N°

TRANSCRIPTION DU 25 JUN 1959

Vol. 3135 N° 3

Taxe	140
Salaires	100

remplir

à être réglé

établissements à la
à écrire
au moyen
Les
être imprimés
partie

typographiques
par im-
interpost
ou papier

obtenues
mécaniques
de la
sous la
très lis-

ne doivent
ajustes, sur-
doivent être
à la fin de

doivent être
requérants
et revê-
du
tout compor-

la page à en-
10,5 cm, si
la machine
lucra, et 32
longueur, si
la main;

25, 38 lignes
sont établies
ou imprimés
même lon-
gitudes à la

doivent
de rejet

12000

PARDEVANT Me René PHILIPPOT
Notaire à PARIS, soussigné.

ONT COMPARU :

1ent - Madame Adrienne Gilberte
HAINGUE, Entrepreneur de Menuiserie, demeu-
rant à CLICHY (Seine) 14 boulevard Victor
Hugo, veuve en premières noces non rema-
riée de Monsieur Paul André PARIS.

Née à PARIS, dix neu-
vième arrondissement, le vingt
quatre janvier mil neuf cent
neuf.

2ent - Madame Yvette Marguerite
JEAN, sans profession, épouse séparée
contractuellement de biens de Monsieur
Jules Léonce Jean BERCHON de FONTAINE
GOUBERT, retraité de la Caisse de Retraite
de la France d'Outre-Mer, avec lequel
elle demeure à PARIS, (dixième arrondisse-
ment) rue Jean Poulmarch, n° 8.

Née à SAIGON (Sud Viet-
Nam) le dix huit mil neuf cent
dix sept.

Mariée avec Monsieur
BERCHON de FONTAINE GOUBERT, sous
le régime de la séparation de biens
aux termes de leur contrat de
mariage reçu par Me Jules de COSTA
Greffier Notaire à SORTRANG (Cochin-
chine) le neuf juillet mil neuf
cent quarante et un.

3ent - Monsieur Marcel Pierre
Ernest PRUDHOMME, Employé de Banque,
demeurant à PARIS (dixième arrondisse-
ment) rue Jean POULMARCH, n° 8, époux
de Madame Monique Suzanne DARIDAN,

Né à BOU (Loiret).
le vingt deux novembre mil
neuf cent vingt trois.

Modificatif au
régime de coiffé

FE

4 24.1.1909

vu

12

13 10.8.1917

Moyen = 110

Salaires = 100

22.11.1922

321

39

Annulation de
24 lettres de 321 et 39

de Costa

38

4ent - Monsieur Robert René Alfred TERNY,
Employé à la Préfecture ~~de la Seine~~, et Madame Monique
Camille Yvonne POMMIER, son épouse, demeurant ensemble
à PARIS (dixième arrondissement) rue Jean Poulmarch
n° 8.

1- 8. 1936

FE

Nés savoir : le mari au RAINCY (Seine
et Oise, le vingt six juillet mil neuf cent
trente quatre et la femme à PARIS (quatorzième
arrondissement) le premier aout mil neuf cent
trente six.

Mariés l'un et l'autre en premières
noces sous le régime de la communauté légale
de biens à défaut de contrat de mariage
préalable à leur union célébrée à la mairie
du dixième arrondissement de PARIS, le vingt
huit décembre mil neuf cent cinquante sept.

vu

Agissant en qualité de seuls
co-proprétaires des droits immobiliers
composant l'immeuble sis à PARIS (dixième
arrondissement, rue Jean Poulmarch, n° 8,
et quai de Vainy, n° 79, dont la division
en fraction de co-proprieété résulte du
règlement de co-proprieété établi suivant
acte reçu par Me Pierre JOANNET, notaire
à SAINT CHERON (Seine et Oise) le trois
juin mil neuf cent cinquante trois,
transcrit au deuxième bureau des hypo-
thèques de la Seine, le vingt huit aout
mil neuf cent cinquante trois, volume
1789, n° 48, savoir :

FE

- Madame veuve PARIS, comme
propriétaire des lots numéros 1 à 8 inclus,
10 - 12 à 16 inclus, 18 à 24 inclus, en-
ce compris les huit cent quatre vingt
sept, deux/ Millièmes (887,2/1.000èmes)
des parties communes dudit immeuble
acquis par elle alors qu'elle était
épouse de Monsieur Paul PARIS, à titre
de remploi de biens vendus à elle propres
suivant acte reçu par l'edit Me JOANNET
EF le notaire soussigné, le vingt trois
février mil neuf cent cinquante six,
transcrit au deuxième bureau des hypo-
thèques de la Seine, le vingt neuf
février mil neuf cent cinquante six,
volume 2.232, n° 4, 887,2/1.000è

A reporter . . . 887,2/1.000è

Report . . . 887,2/1.000^e

- Madame BERCHON

de FONTAINE GOUBERT comme
propriétaire du lot n° 9 en
ce compris les quarante deux/
Millièmes des parties communes
dudit immeuble, acquis par
elle suivant acte reçu par
Me JOANNET, notaire sus-
nommé, le vingt sept octobre
mil neuf cent cinquante cinq
transcrit au deuxième bureau
des hypothèques de la Seine,
le seize novembre mil neuf
cent cinquante cinq, volume
2170, n° 36. 42 /1.000^e

- Monsieur

PRUDHOMME comme propriétaire
du lot n° II, en ce compris
les quarante huit/ Millièmes
des parties communes de cet
immeuble - acquis par lui
suivant acte reçu par ledit
Me JOANNET, le vingt neuf
juillet mil neuf cent
cinquante trois, transcrit
au deuxième bureau des Hypo-
thèques de la Seine, le huit
septembre mil neuf cent
cinquante trois, volume 1793,
n° 43. 48 /1.000^e

- Et Madame

TERNY, comme propriétaire
du lot n° I7 en ce compris
les vingt deux, huit/ Milliè-
mes des parties communes de
cet immeuble - acquis par
elle alors qu'elle était
célibataire, suivant acte
reçu par Me SAINTE-BEUVE,
notaire à COLOMBES et le
Notaire soussigné, le quinze
février mil neuf cent
cinquante sept, transcrit
au deuxième bureau des hypo-
thèques de la Seine, le qua-
torze mars mil neuf cent
cinquante sept, volume 2449
n° 25. 22,8/1.000^e

Total égal à
l'entier : Mille/ millièmes 1.000/1.000^e

LESQUELS, préalablement à la modification au règlement de co-propriété sus-énoncé qu'ils désirent apporter ont exposé ce qui suit :

E X P O S E

- I -

1ent - Ainsi qu'il a été dit ci-dessus, l'immeuble situé à PARIS (dixième arrondissement) rue Jean Poulmarch n° 8, et quai de Valmy n° 79 - a été divisé en fractions de co-propriété conformément à la loi du vingt huit juin mil neuf cent trente huit - suivant acte reçu par Me JOANNET, notaire à SAINT CHERON (Seine et Oise) le trois juin mil neuf cent cinquante trois, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de la Seine, le vingt huit août suivant (1953) volume 1789, n° 48 - contenant également règlement de co-propriété destiné à régir les droits et obligations des futurs co-propriétaires desdites fractions d'immeubles.

2ent - Ce règlement a été modifié suivant acte reçu par ledit Me JOANNET le vingt sept octobre mil neuf cent cinquante cinq, transcrit au deuxième bureau des hypothèques de la Seine, le seize novembre mil neuf cent cinquante cinq, volume 2170, n° 35.

Aux termes de cet acte modificatif :

La cave n° 12 qui était lors de l'établissement du règlement de co-propriété affecté au lot n° I (locaux du concierge) a été affectée au lot n° 9 appartenant à Monsieur et Madame PRUDHOMME,

Et la cave n° 6 qui était affectée à ce lot n° 9 a été affectée au lot n° I.

- II -

D'après ce règlement de co-propriété et son modificatif.

1ent - l'immeuble a été divisé en :

a) Parties communes à tous les co-propriétaires dont une fraction est attachée à chacun des lots de propriété privée.

b) Parties privées appartenant exclusivement et séparément à chaque propriétaire de lot.

PARMI, les parties communes entre tous les co-propriétaires figurent dans les termes ci-après littéralement transcrit :

"Les locaux du concierge, comprenant :
"Une chambre située au rez-de-chaussée, sur
la rue Jean Poulmarch avec porte d'entrée sur le
"couloir de l'immeuble et la cave n° 6.
"Droit aux water-closets du rez-de-chaussée.
"Ces locaux composent le premier lot ci-après.
ALORS, que ces mêmes locaux sont également
compris dans le paragraphe intitulé "D - PARTIES PARTI-
CULIERES DE L'IMMEUBLE" dont ils constituent le lot
n° I (acquis à titre de propriété privative, par
Madame PARIS, ainsi qu'il a été dit ci-dessus).
2ent - Il n'a pas été fait état de la servi-
tude grevant la cave n° 12.
3ent - La cave n° 10 a été affectée
à la fois aux lots n°s 7 et 17,
alors que cette cave doit être affectée au
lot n° 7 à l'occupant duquel lot l'usage en est
spécialement réservé.
4ent - Enfin, audit règlement de co-propriété,
il est prévu que le service de l'immeuble doit être
assuré par un concierge et parmi les charges communes
figurent notamment "La salaire, et les avantages en
nature, et les charges et la sécurité sociale du con-
cierge".

- III -

Par décision, prise à l'unanimité le vingt
neuf mars mil neuf cent cinquante sept, les co-proprié-
taires dudit immeuble ont reconnu ledit lot n° I comme
propriété exclusive de Madame PARIS et décidé d'appor-
ter au règlement de co-propriété les modifications
nécessaires.

Cette décision a été constatée
par un procès-verbal dont une copie certifiée
conforme ~~est~~ demeurera ci-annexée
après mention.

De plus, pour permettre au co-proprétaire du
lot portant actuellement le n° 17 de disposer d'une cave
il a été convenu que la cave n° 6 serait disjointe du
lot portant actuellement le n° I, le propriétaire de
ce dernier lot ne devant plus, de ce fait, disposer
de cave;

- IV -

Devant l'impossibilité d'appliquer ce règle-
ment de co-propriété, les co-proprétaires ont décidé
suivant délibération prise à l'unanimité le vingt sept
janvier mil neuf cent cinquante neuf, de procéder à la
refonte entière de celui-ci, en tenant compte des
décisions ci-dessus exposées, prises par eux.

Cette décision a été constatée par un procès verbal dont une copie certifiée conforme _____ demeurera ci-annexée après mention. _____

REFONTE DU REGLEMENT DE CO-PROPRIETE

CET EXPOSE TERMINE, les comparants interprétant le règlement de co-proprieté sus-énoncé et conformément à la décision sus-relatée par eux prise le vingt neuf mars mil neuf cent cinquante sept, reconnaissent : _____

- Que seule une erreur matérielle a pu faire comprendre dans le règlement de co-proprieté à la fois dans l'énumération des parties communes de l'immeuble et dans l'énumération des divers lots de propriété exclusive et particulière dont ils portent le n° I (affectés de millièmes de parties communes) les locaux du concierge. _____

- Que dans l'esprit des parties, ces mêmes locaux n'étaient d'ailleurs considérés que comme des locaux de propriété exclusive et particulière vendus à ce titre à Madame veuve PARIS ainsi qu'il a été dit ci-dessus. _____

En conséquence, ils décident : _____

- De distraire purement et simplement de l'énumération des parties communes à l'ensemble des propriétaires, ces locaux du concierge qui de ce fait, figureront seulement dans l'énumération des différents lots de propriété exclusive et particulière. _____

- De supprimer purement et simplement le règlement de co-proprieté concernant l'immeuble sis à PARIS (Dixième arrondissement) rue Jean Poulmarch n° 8, et quai de Valmy n° 79, établi suivant acte reçu par Me JOANNET, notaire à SAINT CHERON (Seine et Oise) le trois juin mil neuf cent cinquante trois, ainsi que l'acte le modifiant reçu par le même notaire, le vingt sept octobre mil neuf cent cinquante cinq, exposés ci-dessus. (6) _____

- Et de les remplacer par le texte suivant qui tiendra compte des décisions ci-dessus exposées prises par les co-proprietaires et des textes sur la Publicité Foncière, notamment, les numéros actuels des lots de propriété divise ne seront plus utilisés, les nouveaux numéros les remplaçant commenceront par le nombre IOI et les caves feront l'objet, de lot de propriété divise portant un numéro séparé sans que la part de propriété indivise appartenant à chacun des co-proprietaires soit modifiée, celle-ci étant pour en faciliter la lecture seulement affectée du dénominateur dix mille au lieu de mille les numérateurs étant en conséquence multipliés par dix. _____

note
général

29

REGLEMENT DE CO-PROPRIETE
DE L'IMMEUBLE
SIS à PARIS, 8 rue Jean Poulmarch et 79 quai de Valmy
-:-:-:-:-

Le règlement de co-proprieté qui va suivre a été établi à la suite de la division de l'immeuble sis à PARIS (dixième arrondissement) rue Jean Poulmarch n° 8, et quai de Valmy n° 79, en plusieurs parties qui appartiennent à des propriétaires différents.

Les propriétaires de chaque partie se trouvent obligatoirement et de plein droit groupés dans un Syndicat, représentant légal de la collectivité conformément à l'article 7 de la loi du vingt huit juin mil neuf cent trente huit.

Ce Syndicat sera dénommé : "SYNDICAT DES CO-PROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS à PARIS, rue Jean Poulmarch n° 8,

Il aura son siège à PARIS (Dix huitième) rue Hermel n° 57.

Le règlement qui va suivre a été établi afin de :

- 1°- Déterminer les parties de l'immeuble qui seront communes et celles qui seront crivées.
- 2°- Fixer les droits et obligations des co-propriétaires.
- 3°- Organiser l'administration de la co-proprieté et le fonctionnement du Syndicat des Co-propriétaires.

Ce règlement, et toutes modifications qui lui seraient apportées en respectant les conditions prévues au Chapitre IX ci-après, seront obligatoires pour tous les propriétaires d'une partie quelconque de l'immeuble leurs ayants droit et ayants cause (et, en cas de démembrement du droit de propriété tel que le prévoit le titre troisième du livre second du Code Civil, pour les nu-propriétaires et usufruitiers et tous bénéficiaires d'un droit d'usage ou d'habitation) : il fera la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

CHAPITRE PREMIER

DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

Article I - Désignation de l'immeuble

L'immeuble objet du présent règlement de co-proprieté consiste en :

Un immeuble situé à PARIS (dixième arrondissement) rue Jean Poulmarch, n° 8, et Quai de Valmy n° 79, entre ces deux voies, comprenant :

Batiment unique ayant façades sur la rue Jean Poulmarch et sur le quai de Valmy, élevé sur caves voutées d'un rez-de-chaussée et de cinq étages sur la rue Jean Poulmarch (le cinquième étant lambrissé) et de six étages sur le quai de Valmy (le sixième étant lambrissé).

Le tout d'une superficie de cent quatre vingt dix mètres carrés, d'après les titres de propriété, tient en regardant la propriété.

- Par devant à la rue Jean Poulmarch.
- Par derrière le quai de Valmy.
- A droite : La Ville de Paris.
- Et à gauche : M. AVRIL (10 rue Jean Poulmarch)

et la Ville de Paris (81 quai de Valmy)

Les différentes parties de cet immeuble sont ainsi composées et distribuées :

L'accès se fait par la rue Jean Poulmarch .

Les deux boutiques en façade sur le quai de Valmy ayant bien entendu également accès par ce dernier.

Les constructions de cet immeuble couvrent à rez-de-chaussée entièrement le terrain, à partir du premier étage une courette de cinq mètres cinquante centimètres sur quatre mètres environ est aménagée sur le coté droit de l'immeuble le long du mur mitoyen le séparant de la propriété de Monsieur WITE.

Ces constructions comprennent :

Au sous-sol : Treize caves indépendantes numérotées de IOI à I13.

Dans la cave n° I2 se trouve le compteur général et le branchement de distribution d'eau, ainsi que le branchement de déversement à l'égout. Cette cave sera grevée d'une servitude permettant l'accès à ces compteurs et branchements.

Au rez-de-chaussée :

L'entrée commune sur la rue Jean Poulmarch permettant également l'accès aux boutiques du quai de Valmy. Dans cette entrée poste d'eau et water-closets communs, petit débarras servant d'emplacement pour les poubelles et les ustensiles de ménage.

Sur la rue Jean Poulmarch, une chambre (ancienne loge) et une pièce à usage commercial.

Sur le quai de Valmy : deux boutiques avec leurs arrière-boutiques.

Au premier étage : Un logement sur la rue Jean Poulmarch et deux logements sur le quai de Valmy, palier et water-closets communs.

Au deuxième étage : un logement sur la rue Jean Poulmarch et deux logements sur le quai de Valmy, palier et water-closets communs.

Au troisième étage : Un logement sur la rue Jean Poulmarch et deux logements sur le quai de Valmy, palier et water-closets communs.

Au quatrième étage : un logement sur la rue Jean Poulmarch et deux logements sur le quai de Valmy, palier et water closets communs avec le cinquième étage.

Au cinquième étage : deux logements lambrissés sur la rue Jean Poulmarch, et trois logements sur le quai de Valmy, Palier - Couloir et poste d'eau communs. Water closets situés au quatrième étage commune avec cet étage.

Au sixième étage : Deux logements lambrissés sur le quai de Valmy, et deux logements sur la courette, dont un ayant un petit grenier - Palier - Poste d'eau et Water-closets communs.

Cet immeuble est pourvu de l'eau, du gaz, de l'électricité et du tout à l'égout.

Ainsi que cet immeuble existe avec toutes ses aisances et dépendances et tous droits de mitoyenneté et tous immeubles par destination y attachés, sans aucune exception ni réserve.

SUR LES MITOYENNETES

Dans un acte de vente par Monsieur et Madame VERNHET à Monsieur et Madame OMS, reçu par Me BREUILLAUD, notaire à PARIS, le vingt six juin mil neuf cent vingt cinq, il a été dit sous le titre "Mitoyenneté" ce qui suit, littéralement rapporté :

"Le vendeur déclare qu'à sa connaissance tous les murs de la maison actuellement vendue, sont mitoyens, jusqu'à la hauteur des constructions voisines, ou jusqu'à hauteur de clôture, pour les endroits où il n'y a pas de constructions, que le propriétaire de l'immeuble portant le numéro 6 de la rue des Vinaigriers (aujourd'hui rue Poulmarch) a aussi acquis la mitoyenneté du mur, pour les parties où sont adossés deux coffres de tuyaux de cheminées dépendant dudit immeuble portant le numéro 6, et que le surplus des murs de la maison présentement vendue paraît dépendre de cette maison pour la totalité."

Article 2 - Etat descriptif de division de l'immeuble

L'immeuble sera divisé :

a) En parties communes à l'ensemble des propriétaires dont chacun possèdera une fraction divisée et dont l'énumération sera faite ci-après.

b)- Et en parties qui appartiendront privativement et exclusivement à chacun des co-propriétaires et qui seront celles affectées à son usage exclusif et particulier, c'est à dire le logement ou les locaux qu'il aura acquis avec les dépendances y affectées, tel qu'il va être indiqué ci-après.

Le propriétaire de chaque lot aura donc :

1°- La propriété indivise des parties communes de l'immeuble dans les proportions ci-après fixées.

2°- La propriété exclusive et particulière des locaux avec les dépendances y affectées compris dans son lot.

Ces droits de propriété seront inséparables, en sorte que toute aliénation ou mutation et constitution de droits réels devra comprendre l'ensemble des droits sur les parties privées et communes sans restriction.

COMPOSITION DES LOTS

L'immeuble est divisé en trente huit lots ainsi composés :

LOT N° 101

Le lot numéro cent un comprend :
Au sous-sol une cave marquée 9 sur le plan,
Et les vingt/dix millièmes des parties communes
à l'ensemble de l'immeuble, ci 20/10.000^e

LOT N° 102

Le lot numéro cent deux comprend :
Au sous sol une cave marquée
10 sur le plan,
Et les soixante/ Dix millièmes
des parties communes à l'ensemble de l'
immeuble, ci 60/10.000^e

LOT N° 103

Le lot numéro cent trois comprend :
Au sous-sol une cave marquée 11 sur
me plan.
Et les cinquante / Dix millièmes
des parties communes à l'ensemble de l'
immeuble, ci 50/10.000^e

A REPORTER . . 130/10.000^e

Report . . . 130/10.000^e

LOT N° 104

Le lot numéro cent quatre comprend :

Au sous-sol une cave marquée I2 sur le plan,

Et les quarante / Dix millièmes des parties communes à l'ensemble de l'immeuble, ci 40/10.000^e

Il est précisé que dans la cave n° I2 se trouve le compteur général de distribution d'eau; ainsi que le branchement à l'égout

Le propriétaire de ce lot devra à tous moments sans aucune indemnité laisser libre accès à ces compteurs et branchements, pour en assurer la vérification, l'entretien et la réparation.

LOT N° 105

Le lot numéro cent cinq comprend :

Au sous-sol une cave marquée I3 sur le plan,

Et les quarante / Dix millièmes des parties communes à l'ensemble de l'immeuble ci 40/10.000^e

LOT N° 106

Le lot numéro cent six comprend :

Au sous-sol une cave marquée 7 sur le plan,

Et les trente / Dix millièmes des parties communes à l'ensemble de l'immeuble, ci 30/10.000^e

LOT N° 107

Au sous-sol une cave marquée 8 sur le plan,

Et les quarante / Dix millièmes des parties communes à l'ensemble de l'immeuble, ci 40/10.000^e

A reporter . 280/10.000^e

Report . . . 280/10.000^e

LOT N° IO8

Le lot numéro cent huit
comprend :
Au sous-sol une cave marquée 6
sur le plan,
Et les vingt/ Dix millièmes
des parties communes à l'ensemble de
l'immeuble, ci 20/10.000^e

LOT N° IO9

Le lot numéro cent neuf com-
prend :
Au sous-sol une cave marquée
5 sur le plan,
Et les quarante/ dix millièmes
des parties communes à l'ensemble de
l'immeuble, ci 40/10.000^e

LOT N° IIO

Le lot numéro cent dix comprend :
Au sous-sol une cave marquée
4 sur le plan,
Et les trente / dix millièmes
des parties communes à l'ensemble de
l'immeuble, ci 30/10.000^e

LOT N° III

Le lot numéro cent onze comprend :
Au sous-sol une cave marquée 3
sur le plan,
Et les cent/ dix millièmes
des parties communes à l'ensemble de
l'immeuble ci 100/10.000^e
La location commerciale des
biens immobiliers désignés sous ce
lot sera rappelée sous le lot n° II6.

LOT N° II2

Le lot numéro cent douze
comprend :
Au sous-sol une cave marqué I
sur le plan,
Et les soixante/ dix millièmes d
des parties communes à l'ensemble de
l'immeuble ci 60/10.000^e

A reporter . . . 530/10.000^e

Report . . . 530/10.000^e

La location commerciale des biens immobiliers désignés sous ce lot sera rappelée sous le lot n° II7.

LOT N° II3

Le lot numéro cent treize comprend :

Au sous-sol une cave marquée 2 sur le plan,

Et les soixante dix / dix millièmes des parties communes à l'ensemble de l'immeuble, ci

70/10.000^e

La location commerciale des biens immobiliers désignés sous ce lot sera appelée sous le lot n° II7.

LOT N° II4

Le lot numéro cent quatorze comprend :

Au rez-de-chaussée, sur la rue Jean Poulmarch, à droite de l'entrée une pièce à usage commercial.

Et les trois cent / dix millièmes des parties communes à l'ensemble de l'immeuble ci

300/10.000^e

La location commerciale des biens immobiliers désignés sous ce lot sera rappelée sous le lot n° II7.

LOT N° II5

Le lot numéro cent quinze comprend :

Au rez-de-chaussée sur la rue Jean Poulmarch, à gauche de l'entrée de l'immeuble, un logement composé d'une pièce.

Et les cent soixante / dix millièmes des parties communes à l'ensemble de l'immeuble ci

160/10.000^e

A reporter . . . 1.660/10.000^e

Report . . . I.060/10.000^e

LOT N° II6

Le lot numéro cent seize
comprend :

Au rez-de-chaussée sur le quai
de Valmy, à droite, une boutique, suivie
d'un office et d'un débarras.

Et les cinq cent soixante/ dix
millièmes des parties communes à l'ensem-
ble de l'immeuble, ci 560/10.000^e

Les biens immobiliers sus-dési-
gnés font l'objet avec ceux désignés
sous les lots n°s III et II9 d'une
occupation commerciale en vertu d'un
bail consenti pour une durée de trois,
six ou neuf années consécutives à comp-
ter du quinze juillet mil neuf cent
cinquante six suivant acte sous signa-
tures privées en date à PARIS, du
quinze mars mil neuf cent cinquante sept
enregistré même ville, cinquième baux
le vingt six mars mil neuf cent cinquante
sept, folio 10, case 6, - autorisant
l'exercice dans les lieux du commerce
de "Marchand de vins- Restaurant".

LOT N° II7

Le lot numéro cent dix sept com-
prend :

Au rez-de-chaussée sur le quai
de Valmy, à gauche, une boutique suivie
d'une arrière boutique, et une cuisine.

Et les quatre cent dix/ dix
millièmes des parties communes à l'ensemble
de l'immeuble ci 410/10.000^e

Les biens immobiliers sus-désignés
font l'objet avec ceux désignés sous les
lots n°s II2- II3-II4I20 d'une occupa-
tion commerciale en vertu d'un bail
consenti pour une durée de trois,
six ou neuf années consécutives
à compter du quinze juillet mil neuf
cent cinquante cinq en vertu
d'un acte sous signatures privées
en date à PARIS du seize mai mil neuf
cent cinquante cinq, folio 66, case 19,
autorisant le commerce d'Articles de
Pêche"

2.030/10.000^e

Report 2.030/10.000^e

LOT N° II8

Le lot numéro cent dix huit
comprend :

Au premier étage, porte gauche
sur le palier, un appartement
composé de : entrée, trois pièces
principale, une cuisine, couloir,
water-closets particuliers.

Et les sept cent/ Dix milliè-
mes des parties communes à l'ensemble
de l'immeuble, ci 700/10.000^e

LOT N° II9

Le lot numéro cent dix neuf
comprend :

Au premier étage, porte face
sur le palier, un appartement compo-
sé de : deux pièces principales, une
cuisine, water-closets à l'étage
communs avec le lot n° I20.

Et les quatre cent quatre vingt/
dix millièmes des parties communes
à l'ensemble de l'immeuble; ci 480/10.000^e

La location commerciale des
biens immobiliers désignés sous ce
lot a été rappelée sous le lot n°
II6.

LOT N° I20

Le lot numéro cent vingt com-
prend :

Au premier étage, porte droite
sur le palier, un appartement compo-
sé de : entrée, deux pièces princi-
pales, débarras, couloir, water-
closets à l'étage communs avec le
lot n° II9.

Et les quatre cent vingt/ dix
millièmes des parties communes à
l'ensemble de l'immeuble, ci 420/10.000^e

La location commerciale des
biens immobiliers désignés sous
ce lot a été rappelée sous le lot
n° II7.

A reporter . . . 3.630/10.000^e

Report . . 3.630/10.000^e

LOT N° I21

Le lot numéro cent vingt et un
comprend :

Au deuxième étage, sur la rue
Jean Poulmarch, porte gauche sur le palier
un appartement composé de : entrée,
trois pièces principales, une cuisine,
cucloir, water-closets particuliers.

Et les six cent soixante/
dix millièmes des parties communes
à l'ensemble de l'immeuble, ci 660/10.000^e

LOT N° I22

Le lot numéro cent vingt deux
comprend :

Au deuxième étage, sur le quai
de Valmy, porte face sur le palier,
un appartement composé de : trois pièces
principales, une cuisine, débarras, water-
closets à l'étage communs avec le lot n°
I23.

Et les quatre cent cinquante/
dix millièmes des parties communes à l'
ensemble de l'immeuble, ci 450/10.000^e

LOT N° I23

Le lot numéro cent vingt trois
comprend :

Au deuxième étage, sur le quai
de Valmy, porte droite sur le palier,
un appartement composé de : entrée,
deux pièces principales, une cuisine,
water-closets à l'étage communs avec le
lot n° I22.

Et les trois cent quatre vingt/
dix millièmes des parties communes à
l'ensemble de l'immeuble, ci 380/10.000^e

LOT N° I24

Le lot numéro cent vingt quatre
comprend :

Au troisième étage, sur la
rue Jean Poulmarch, porte gauche sur le
palier, un appartement composé de :

5.120/10.000^e

Report . . . 5.120/10.000^e

entrée, trois pièces principales, une cuisine, couloir, water-closets particuliers.

Et les six cent cinquante quatre/ dix millièmes des parties communes à l'ensemble de l'immeuble, ci 654/10.000^e

LOT N° 125

Le lot numéro cent vingt cinq comprend :

Au troisième étage, sur le quai de Valmy, porte face sur le palier un appartement composé de : deux pièces principales, une cuisine, débarras, water-closets communs avec le lot n° 126.

Et les quatre cent quarante/ dix millièmes des parties communes à l'ensemble de l'immeuble, ci 440/10.000^e

LOT N° 126

Le lot numéro cent vingt six comprend :

Au troisième étage, sur le quai de Valmy, porte droite sur le palier, un appartement composé de : deux pièces principales, une cuisine, entrée, water-closets à l'étage communs avec le lot n° 125.

Et les trois cent quatre vingt quatre/ dix millièmes des parties communes à l'ensemble de l'immeuble, ci 384/10.000^e

LOT N° 127

Le lot numéro cent vingt sept comprend :

Au quatrième étage, sur la rue Jean Poulmarch, porte gauche sur le palier, un appartement composé de : entrée, trois pièces principales, une cuisine, cabinet de toilette, water-closets particuliers.

Et les six cent soixante huit/ dix millièmes des parties communes à l'ensemble de l'immeuble, ci 668/10.000^e

A reporter . 7.266/10.000^e

Report . . 7.266/10.000^e

LOT N° 128

Le lot numéro cent vingt huit comprend :

Au quatrième étage, sur le quai de Valmy, porte face sur le palier, un appartement composé de : deux pièces principales, une cuisine, débarras, water-closets à l'étage communs avec le lot N° 129 à 134 inclus.

Et les trois cent soixante douze/ dix millièmes des parties communes à l'ensemble de l'immeuble; ci . . . 372/10.000^e

LOT N° 129

Le lot numéro cent vingt neuf comprend :

Au quatrième étage, sur le quai de Valmy, porte droite sur le palier, un appartement composé de : entrée, deux pièces principales, une cuisine, water-closets à l'étage communs avec le lot n° 128 - 130 à 134 inclus.

Et les trois cent cinquante deux/ dix millièmes des parties communes à l'ensemble de l'immeuble, ci 352/10.000^e

LOT N° 130

Le lot numéro cent trente comprend :

Au cinquième étage sur la rue Jean Poulmarch, couloir gauche, porte gauche, un appartement composé de : une pièce principale, une cuisine, water-closets au quatrième étage communs avec les lots n°s 128 - 129 - 131 à 134 inclus.

Et les deux cent vingt huit/ dix millièmes des parties communes à l'ensemble de l'immeuble, ci 228/10.000^e

LOT N° 131

Le lot numéro cent trente et un comprend :

Au cinquième étage, sur la rue Jean Poulmarch, couloir gauche, porte du _____

A reporter . . . 8.218/10.000^e

maie
1016
1017

38

REport 8.218/10.000^e

fond, un appartement composé de :
entrée, cuisine, deux pièces princi-
pales, water-closets au quatrième
étage communs avec les lots I28 à
I30 inclus, I32 - I33 et I34.

Et les deux cent soixante
quatre/ dix millièmes des parties
communes à l'ensemble de l'immeuble
ci 264/10.000^e

LOT N° I32

Le lot numéro cent trente
deux comprend :

Au cinquième étage sur la
courette, couloir droite, première por-
te gauche, un appartement composé de :
une pièce principale, une cuisine, water-
closets au quatrième étage communs avec
les lots I28 à I31 inclus, I33 et I34.

Et les deux cent cinquante/
dix millièmes des parties communes à
l'ensemble de l'immeuble, ci 250/10.000^e

LOT N° I33

Le lot numéro cent trente trois
comprend :

Au cinquième étage, sur le
quai de Valmy, couloir de droite, deu-
xième porte gauche, un appartement
composé de : deux pièces principales,
une cuisine, water-closets au quatrième
étage communs avec les lots I28 à I32
inclus, I34.

Et les deux cent soixante
douze/ dix millièmes des parties communes
à l'ensemble de l'immeuble, ci 272/10.000^e

LOT N° I34

Le lot numéro cent trente qua-
tre comprend :

Au cinquième étage sur le
quai de Valmy, un appartement compo-
sé de : une pièce principale, une
cuisine, water-closets au quatrième
étage communs avec les lots n° I28 à
I33.

A reporter 9.004/10.000^e

Report 9.004/10.000^e

Et les cent quatre vingt/
dix millièmes des parties communes à
l'ensemble de l'immeuble, ci 180/10.000^e

LOT N° I35

Le lot numéro cent trente
cinq comprend :

Au sixième étage sur la
courette, porte gauche sur le palier
un appartement composé de : une pièce
principale, une cuisine, water-closets
à l'étage communs avec les lots
n°s I36 à I38 inclus.

Et les cent quatre vingt/
dix millièmes des parties communes
à l'ensemble de l'immeuble, ci 130/10.000^e

LOT N° I36

Le lot numéro cent trente
six comprend :

Au sixième étage, sur la
courette, porte face au fond du couloir
un appartement composé de : entrée,
une pièce principale, une cuisine,
water-closets à l'étage communs avec
les lots n°s I35 - I37 et I38.

Et les deux cent vingt huit/
dix millièmes des parties communes à l'
ensemble de l'immeuble, ci 228/10.000^e

LOT N° I37

Le lot numéro cent trente sept
comprend :

Au sixième étage, sur le quai
de Valmy, porte droite au fond du
couloir, un appartement composé de :
entrée, une pièce principale, une cui-
sine, water-closets à l'étage communs
avec les lots n°s I35 - I36 et I38.

Et les deux cent cinquante
deux/ dix millièmes des parties commu-
nes à l'ensemble de l'immeuble, ci . . . 252/10.000^e

9.844/10.000^e

REport . . 9.844/10.000^e

LOT N° 138

Le lot numéro cent trente huit, comprend :
Au sixième étage, sur le quel de Valmy, porte droite sur le palier, un appartement composé de :
une pièce principale, entrée, débarras, water-closets à l'étage communs avec le lots n°s 135 - 136 et 137.

Et les cent cinquante six / dix millièmes des parties communes à l'ensemble de l'immeuble, ci 156/10.000^e

Total égal : dix mille / dix millièmes, ci 10.000/10.000^e

P L A N S

Aux présentes demeureront annexés après mention les plans du sous-sol, du rez de chaussée des différents étages de l'immeuble.

CHAPITRE II

DISTINCTION DES CHOSES ET PARTIES COMMUNES ET DES PARTIES PRIVÉES

Article 3 - Choses et parties communes

Les choses et parties communes appartiennent indivisément aux co-propriétaires dans la proportion des millièmes indiqués dans l'état descriptif de division de l'article 2, et le tableau récapitulatif.

Elles comprennent :

- La totalité du sol.
- Les fondations, les gros murs (façades pignons et refends) en un mot tous les murs et éléments constituant l'ossature du bâtiment éventuellement les mitoyennetés correspondantes.
- Le gros oeuvre des planchers du bâtiment les hourdis de ces planchers (mais non compris les lambourdes, le parquet ou tout autre revêtement formant sol, ni le lattis ou tout autre matériau fixé sur le hourdis pour recevoir l'enduit formant plafond).

- La charpente, la couverture à l'exception des parties vitrées mobiles éclairant une partie privée.

- Les murs et cloisons séparant les parties communes des parties privées (mais non les portes donnant accès à chaque partie privée) les murs et cloisons séparant les lots ou supportant des planchers, mais non les enduits et revêtements à l'intérieur de chaque lot.

- Les coffres, conduits de fumée, gaines et ventilations, les souches et têtes de cheminées ainsi que leurs accessoires.

- Les ornements extérieurs des façades et leurs revêtements, les balustres et balustrades, les appuis de fenêtres (à l'exception des fenêtres elles-mêmes, persiennes, volets, stores et jalousies) et en ce qui concerne les boutiques et magasins à l'exception de leurs devantures et vitrines ou de leurs accessoires.

- L'entrée commune et la porte.

- L'escalier de cave et des étages, leurs cages et paliers, les couloirs et dégagement.

- L'installation électrique des parties communes.

- Les locaux des services communs à l'ensemble de la co-propriété.

- Les compteurs généraux, les canalisations et branchements généraux jusqu'au départ des canalisations affectées à l'usage des propriétés privées.

Article 4 - Parties Privées

Les parties privées sont celles qui sont affectées à l'usage exclusif et particulier de chaque copropriétaire, et qui ne se trouvent pas comprises dans les choses et parties communes énoncées à l'article 3.

Elles sont divisées en trente huit lots comme il a été dit à l'article 2.

CHAPITRE III

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES CONCERNANT L'USAGE DES CHOSES ET PARTIES COMMUNES ET CELUI DES PARTIES PRIVEES

Article 5 - Dispositions générales

Tout copropriétaire sera responsable, à l'égard de tout autre copropriétaire de l'immeuble, des troubles de jouissance, des fautes de négligences et des infractions aux dispositions du présent chapitre dont lui-même, ses préposés, ses visiteurs, les locataires ou occupants quelconques de ses locaux, seraient directement ou indirectement les auteurs.

Tout copropriétaire devra donc imposer le respect des prescriptions du présent chapitre aux locataires ou occupants quelconques de ses locaux (sans que, pour autant, soit dérogée sa propre responsabilité).

Toutefois, les dispositions de ce chapitre ne s'appliqueront qu'autant qu'elles ne seront pas contraires aux conditions des baux et locations en cours à la date de l'entrée en vigueur du présent règlement, jusqu'à l'expiration de ceux-ci, l'échéance de toute prorogation légale ou de tout renouvellement et maintien dans les lieux imposés par la loi.

Aucune tolérance ne pourra, même avec le temps, devenir un droit acquis.

La responsabilité du Syndicat ne pourra être recherchée en cas de vol, d'actions délictueuses ou criminelles commis dans l'immeuble.

Article 6 - Usage des choses et parties communes

I - L'aspect des choses et parties communes devra être respecté, sauf décision de l'Assemblée des co-propriétaires prise comme il sera dit à l'article 23, n° 2, § b (double majorité).

Tous écriteaux, plaques, enseignes, visibles de l'extérieur sont interdits, sauf obligation légale ou décision de l'Assemblée des copropriétaires prise comme il a été prévu au précédent alinéa.

Toutefois, aucune autorisation ne sera nécessaire pour les propriétaires des boutiques.

Les écriteaux annonçant la mise en vente ou en location d'un lot sont autorisés, à la condition que les usages locaux soient respectés.

2 - Les livraisons de matière sales et encombrantes devront être effectuées le matin avant dix heures, et jamais les dimanches et jours fériés.

Les stipulations du n° 4 de l'article 7, qui ont trait à l'usage des parties privées, seront également applicables à l'usage des choses et parties communes.

D'une manière plus générale, nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes, ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel, en dehors de leur destination normale, sauf exception décidée par l'Assemblée Générale dans les conditions prévues par l'article 23, n° 2, paragraphe b (double majorité).

3 - L'installation d'antennes extérieures devra être effectuée dans les conditions énoncées à l'article 7 § I.

4 - Aucun copropriétaire ne pourra augmenter les branchements particuliers d'eau, de gaz, ou d'électricité, sans l'autorisation préalable de l'Assemblée Générale des copropriétaires, statuant à la majorité simple.

5 - L'Assemblée générale des copropriétaires pourra édicter d'autres prescriptions concernant l'usage des choses et parties communes, en se conformant aux dispositions de l'article 23, n° 2, paragraphe b (double majorité).

Article 7 - Usage des parties privées

Chacun des copropriétaires aura, en ce qui concerne les locaux qui seront sa propriété privée, le droit d'en jouir et disposer comme de choses lui appartenant en toute propriété, à la condition de ne jamais nuire aux autres copropriétaires, et de se conformer aux stipulations ci-après.

1 - Travaux particuliers.

Il pourra modifier à ses frais, comme bon lui semblera, la distribution intérieure de ses locaux et de leurs dépendances.

Mais, en cas de travaux pouvant affecter la solidité de l'immeuble, ou plus généralement, intéresser toute chose ou partie commune, ou encore une partie privée dont il ne serait pas propriétaire, il devra, au préalable, obtenir l'assentiment du Syndic, lequel pourra en référer, le cas échéant, à l'Assemblée des co-propriétaires; ces travaux, et tous ceux qui en découleraient devront être exécutés, toujours à ses frais, sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, dont les honoraires seront également à sa charge.

Il devra s'adresser à des entrepreneurs agréés par le Syndic ou l'architecte de l'immeuble pour tous travaux de maçonnerie, plomberie, fumisterie.

Il restera, en tout cas, responsable des conséquences de tous les travaux qu'il fera exécuter.

2 - Division - Réunion.

Chaque lot ne pourra être aliéné, dévolu ou attribué de quelque manière que ce soit, qu'en totalité sans pouvoir être subdivisé, sauf décision de l'Assemblée des copropriétaires, l'autorisant à la double majorité prévue par l'article 23, n° 2, § b.

Aucune cave ne pourra être aliénée, dévolue ou attribuée qu'à un des propriétaires des lots n° I14 à I38 inclus.

3 - Mode d'occupation.

Les locaux ne pourront être occupés que par des personnes de bonne vie et mœurs.

Tout changement dans la destination des différents locaux devra être préalablement approuvé par l'Assemblée des co-propriétaires statuant à la majorité simple. Néanmoins, il ne pourra jamais être exercé deux activités similaires dans l'immeuble.

Aucun propriétaire ou occupant ne devra causer le moindre trouble de jouissance, diurne ou nocturne, par le bruit, les trépidations, les odeurs, la chaleur, les radiations ou toutes autres causes.

En ce qui concerne les écriteaux, plaques, enseignes visibles de l'extérieur, et les décorations extérieures, les prescriptions édictées sous le n° I de l'article 6 seront également applicables à l'usage des parties privées ; en tout cas, il ne devra jamais être porté atteinte à l'harmonie générale de l'immeuble.

4 - Règlementation générale

Il ne devra rien être fait qui puisse nuire à l'ordre, à la propreté, à la salubrité ou à la sécurité de l'immeuble.

Il ne devra être cassé ni bois, ni charbon dans les locaux si ce n'est dans les caves.

Aucun objet ne devra être déposé sur les bords des fenêtres.

Il ne devra pas être étendu de linge, ni exposé aucun objet aux fenêtres.

Il sera interdit d'utiliser les tuyaux d'évacuation exposés à la gelée, lorsque celle-ci risquera de se produire.

Les conduits de fumée devront être ramonés par le fumiste de l'immeuble, aussi souvent que l'usage qui en sera fait et les règlements rendent les ramonages nécessaires ou obligatoires; il est interdit expressément d'employer des appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs, et des combustibles pouvant bistrer ou détériorer les conduits de fumée de quelque façon que ce soit.

Les conduits de fumée ne pourront être utilisés que pour l'usage auquel ils ont été destinés ou comme gaines de ventilation.

5 - Entretien.

Les portes donnant accès aux parties privées les fenêtres, volets, persiennes, stores et jalousies devront être entretenus et maintenus en bon état par leurs propriétaires respectifs.

Toutefois, afin de respecter l'aspect et l'harmonie de l'immeuble, la réfection de leurs peintures fera l'objet d'une opération d'ensemble décidée par l'Assemblée générale des Copropriétaires statuant à la majorité simple.

Les paillasons placés au-devant des portes donnant accès aux parties privées devront être maintenus en bon état et être conformes au modèle que pourra adopter l'Assemblée générale des Copropriétaires statuant à la majorité simple.

6 - Travaux à supporter.

Les copropriétaires devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations et travaux qui deviendraient nécessaires aux choses et parties communes, ou aux parties privées appartenant aux autres Copropriétaires, étant entendu que les travaux devront être exécutés avec toute la célérité désirable : ils devront, si besoin est, livrer accès aux architectes, entrepreneurs, ouvriers chargés de surveiller, conduire ou exécuter ces réparations ou travaux.

CHAPITRE IV

CHARGES COMMUNES

Article 8

La répartition des charges affectées aux parties communes à tous les co-proprétaires de l'immeuble s'effectuera entre eux proportionnellement au nombre de millièmes dans lesdites parties communes dont ils sont propriétaires.

Ces charges comprendront :

1°- Les impôts foncier, les taxes municipales diverses (enlèvements des ordures ménagères, écoulement à l'égout etc...) et d'une façon générale, tous les impôts, contributions et taxes de toute nature, sous quelque dénomination que ce soit, auxquelles seront assujetties toutes les choses ou parties communes de l'immeuble, chacun des propriétaires devant bien entendu supporter personnellement les contributions et taxes qui seront portées à leur rôle nominatif lorsqu'aura été opérée au cadastre la mutation de propriété de la partie privative en propriété ou en jouissance exclusive qu'il aura acquise dans l'immeuble.

2°- Le nettoyage des choses et parties communes à l'ensemble de l'immeuble.

3°- Les frais nécessaires au maintien en bon état, à la réparation et à la réfection des choses et parties communes à l'ensemble de l'immeuble.

4°- Les frais d'entretien de réparation et même de remplacement dans la partie commune à l'ensemble de l'immeuble des canalisations d'eau, de gaz, d'électricité et du tout à l'égout.

5°- Le salaire, les avantages en nature, et les prestations sociales de la personne chargée de l'entretien et du service de l'immeuble.

6°- La consommation de l'eau, tant qu'il n'existera pas de compteur divisionnaire pour chaque lot.

7°- Enfin, l'énonciation ci-dessus n'étant pas limitative, toute dépense s'appliquant aux choses et parties communes de l'immeuble,

Le co-proprétaire qui aggraverait par son fait ou par celui des occupants de son local ou par défaut d'entretien, les charges communes ou qui causerait des dégradations aux choses communes aura à supporter seul la défense ainsi occasionnée de même que la réparation de ces dommages.

Il en serait ainsi des surprimes d'assurances mises à la charge de la co-propriété du fait d'un risque accru par l'activité d'un occupant.

La répartition en sera faite par le Syndic, ces dépenses seront portées aux charges communes sauf récupération ultérieure.

Article 9 - Règlement des charges communes Cas Généraux - Mutation - Indivision

1°- Le compte des charges communes sera établi une fois par an, dans les six mois suivant l'année écoulée.

Leur règlement aura lieu au plus tard dans la quinzaine de l'envoi du compte.

Pour permettre au Syndic de faire face au paiement des charges communes, une provision sera versée par chaque copropriétaire dès son entrée en jouissance, et ensuite le premier jour de chaque trimestre. Le montant de cette provision sera fixé par le Syndic, en fonction de la quote-part incombant à chaque Copropriétaire.

Toutefois, le Syndic pourra présenter des comptes trimestriels ou semestriels dont le règlement aura lieu dans la quinzaine de leur présentation. Dans ce cas, également dès son entrée en jouissance, chaque Copropriétaire versera entre les mains du Syndic la provision nécessaire.

Le règlement des charges communes, s'il est opéré semestriellement ou trimestriellement, ne pourra, en aucun cas, être imputé sur la provision versée, laquelle devra rester intacte, et dont le montant sera réajustable.

Le paiement des charges n'emporte pas l'approbation des comptes, qui reste du ressort de l'Assemblée Générale.

2°- En cas d'indivision de la propriété d'un lot, tous les propriétaires indivisiblement responsables entre eux, vis à vis du Syndicat des Copropriétaires, sans bénéfice de discussion, de toutes sommes dues afférentes audit lot.

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, la même solidarité existera sans bénéfice de discussion, pour toutes sommes dues, afférentes audit lot, entre les nu-proprétaires et leurs héritiers et représentants et les usufruitiers. La créance du Syndicat sera indivisible, entre les nu-proprétaires et leurs héritiers et représentants qui seront tenus solidairement avec les usufruitiers chacun pour le tout.

Les mêmes solidarité et indivisibilité existeront entre propriétaires et bénéficiaires d'un droit d'usage ou d'habitation.

3°- En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droits doivent, dans les deux mois du décès, justifier au Syndic de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé de régler la succession. Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le Syndic doit en être informé dans le mois de cet événement par une lettre du notaire rédacteur de l'acte, contenant les nom, prénoms, profession et domicile du nouveau copropriétaire, la date de la mutation et celle de l'entrée en jouissance.

Ces dispositions sont applicables en cas de mutation résultant d'un legs particulier.

4°- En cas de mutation entre vifs à titre onéreux ou gratuit, le nouveau copropriétaire est tenu vis à vis du Syndicat du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, même avant l'approbation des comptes par l'Assemblée Générale, et alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés ou effectués antérieurement à la mutation. L'ancien copropriétaire reste tenu vis à vis du Syndicat du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de la mutation. IL ne peut exiger la restitution des sommes par lui versées à quelque titre que ce soit au Syndicat.

Toute mutation doit être, dans les quinze jours de sa date, notifiée au Syndic par le nouveau propriétaire au moyen d'une lettre recommandée avec demande d'accusé de réception.

Dans le mois de la réception de cette notification le Syndic doit indiquer au nouveau propriétaire le montant des sommes appelées qui ne sont pas encore payées au Syndicat par l'ancien copropriétaire, lorsque cette indication est donnée dans le délai prévu le nouveau copropriétaire est responsable vis à vis du Syndicat des sommes arriérées incombant à l'ancien copropriétaire.

Lorsque le Syndic ne donne pas cette indication dans le délai qui lui est imparti, le nouveau copropriétaire n'est pas responsable du montant de ces appels de fonds impayés.

A défaut de notification de la mutation dans le délai de quinze jours ci-dessus prévu, l'ancien et le nouveau copropriétaire sont solidairement responsables du paiement de toutes les sommes mises en recouvrement avant la mutation.

Il en sera de même au cas où le prix de la vente est payé hors la vue du notaire, au cas de donation, et au cas de charges hypothécaires ou privilégiées supérieures au prix de la cession.

Dans tous les cas le nouveau propriétaire restera solidairement responsable avec l'ancien de toutes sommes dues à terme à des organismes de crédit et concernant le financement des travaux afférents aux parties communes de l'immeuble.

5°.- A défaut de paiement par l'un des copropriétaires de toutes sommes appelées, après mise en demeure à lui adressée par le Syndic par lettre recommandée, et si l'Assemblée Générale en décide ainsi, les sommes impayées seront à compter de la mise en demeure productives d'intérêts au taux des avances sur titres consenties par la BANQUE DE FRANCE, sans que ce taux puisse être inférieur à cinq pour cent l'an.

D'autre part, les autres copropriétaires devront faire l'avance nécessaire pour parer aux conséquences de cette défaillance.

6°.- Les dispositions qui précèdent ne font pas obstacle à l'exercice des sûretés légales et ne valent pas accord de délais de règlement.

7°.- Tous les frais et honoraires quelconques exposés pour le recouvrement des sommes dues par un copropriétaire resteront à la charge du débiteur.

CHAPITRE V

A. SURANCES

Article 10 - Risques à couvrir

1°.- L'immeuble devra être assuré avec le matériel

commun y installé à une ou des compagnies d'une solvabilité reconnue; cette assurance s'appliquera tant à toutes les choses et parties communes qu'aux parties privées appartenant à chacun des copropriétaires (sauf aux embellissements ayant un caractère artistique ou somptuaire apportés par ces derniers).

L'assurance garantira, non seulement les dommages matériels causés à l'immeuble comme il vient d'être dit, mais encore la privation de jouissance, le recours des locataires et occupants, le recours des voisins de l'immeuble, et les recours réciproques entre Copropriétaires;

La police comportera la renonciation aux recours contre les Copropriétaires occupant eux-mêmes les parties privées qui leur appartiennent, les membres de leur famille habitant avec eux, et les personnes à leur service.

2°- La responsabilité civile du Syndicat des Copropriétaires, ainsi que celle de chacun des Copropriétaires, devront être assurées, à raison des dommages causés aux tiers du fait de l'immeuble.

3°- Les primes de ces assurances seront comprises dans les charges communes, et réparties comme il est dit à l'article 9. Toute surprime est à la charge personnelle de celui des Copropriétaires qui en est la cause.

4°- L'Assemblée des Copropriétaires pourra toujours décider à la majorité simple toutes assurances relatives à d'autres risques pouvant intéresser le Syndicat des Copropriétaires.

Chaque copropriétaire aura la faculté d'assurer contre l'incendie et les explosions son mobilier et tous embellissements apportés aux parties privées qui lui appartiennent.

Il devra imposer à ses locataires d'assurer convenablement leurs risques locatifs, et leur responsabilité vis à vis des autres copropriétaires de l'immeuble et des voisins.

Article II - Souscription des Polices - Sinistres

Le Syndic souscrira, renouvellera, remplacera ou modifiera les polices d'assurances souscrites au nom du Syndicat des Copropriétaires, après avoir demandé à l'Assemblée des Copropriétaires de statuer sur l'importance des garanties et la durée des contrats.

En cas de sinistre, les indemnités allouées au Syndicat des Copropriétaires seront encaissées par le Syndic, sauf dispositions spéciales prises par l'Assemblée des Copropriétaires.

Si le sinistre est partiel, le Syndic emploiera l'indemnité par lui encaissée à la remise en état, le complément de dépenses sera à la charge des Copropriétaires et récupéré par le Syndic comme charge communes, à charge de respecter les conditions prévues au l'article 16 ci-après.

Si le sinistre est total, il sera procédé comme il sera dit aux articles I4 et suivants.

CHAPITRE VI

DESTRUCTION DE L'IMMEUBLE

Article I2 - Décision des Copropriétaires

En cas de destruction de l'immeuble, par incendie ou autrement, l'Assemblée générale des copropriétaires décidera si l'immeuble doit ou non être reconstruit. Cette décision devra être prise par une majorité absolue, c'est à dire au moins égale à cinq cent un millièmes de la copropriété des parties communes.

Article I3 - Reconstruction

Si la reconstruction de l'immeuble est décidée :

1 - Toutes études préparatoires, le choix de l'architecte, les plans, les devis, les conditions de financement (compte tenu des possibilités de recouvrement des indemnités représentatives de l'immeuble détruit) et les conditions de paiement de la construction nouvelle, seront arrêtées par l'Assemblée générale les décisions devront être prises à la majorité absolue prévue à l'article I2.

2 - Au cas de non paiement par un co-propriétaire des sommes ainsi dues par lui, il sera procédé à leur recouvrement comme en matière de charges communes, et les intérêts au taux légal courront de plein droit à partir des échéances fixées.

Article I4 - Non-reconstruction

Si la reconstruction de l'immeuble n'est pas décidée :

I - Les indemnités représentatives de l'immeuble détruit seront réparties entre les copropriétaires, déduction faite de tout passif, dans la proportion de leurs droits de co-propriété.

2 - Le terrain et les ruines seront mis en vente, aux conditions déterminées en Assemblée Générale par la majorité absolue prévue à l'article I2. Au cas où cette majorité ne seront pas réunie, ils seront mis en vente aux enchères publiques. Le produit de la vente sera réparti entre les co-propiétaires dans la proportion de leurs droits de copropriété.

CHAPITRE VII

EMPRUNTS HYPOTHECAIRES

Article I5 - Dispositions particulières au Cas d'emprunt hypothécaire

Le copropriétaire qui voudrait emprunter hypothécairement sur son lot, devra donner connaissance à son créancier des dispositions des articles IO à I4 inclus et l'obliger à s'y soumettre. Il devra notamment, obtenir de lui son consentement à ce que, en cas de sinistre les indemnités représentatives de tout ou partie de l'immeuble soient versées directement, sans son concours, et hors de sa présence, entre les mains du Syndic, et, par suite, se renonciation au bénéfice des dispositions de la loi du I3 JUILLET 1930.

Il ne sera dérogé à cette règle qu'en cas d'emprunt au Crédit foncier de France; dans ce cas, la législation spéciale et les statuts de cet établissement devront être respectés. Mais le copropriétaire intéressé sera tenu de rapporter sans délai entre les mains du Syndic, une somme égale à celle appréhendée par le Crédit Foncier.

CHAPITRE VIII

SYNDIC - CONSEIL DE GERANCE

Article I6 - Nomination du Syndic - Attributions

I - Un Syndic, dont les attributions sont définies au § 2 ci-après, est nommé pour une durée indéterminée par l'Assemblée Générale des co-propiétaires à la majorité simple. Il peut être révoqué à tout moment dans les mêmes conditions.

Au cas de révocation, comme au cas de démission ou de décès du Syndic, l'Assemblée pourvoira à son remplacement dans le plus bref délai.

Les honoraires du Syndic seront fixés par l'Assemblée générale, en tenant compte notamment des arrêtés et tarifs en vigueur.

2 - Le Syndic est l'agent officiel du Syndicat des copropriétaires, à ce titre :

a) Il pourvoit à l'Administration générale de l'immeuble et prend toutes initiatives à cet égard. En conséquence :

- Il pourvoit au fonctionnement des services généraux, à la conservation, à l'entretien, voire au remplacement ou à la réfection des choses et parties communes dans le cadre des dépenses d'administration courante; mais l'Assemblée générale des copropriétaires aura la possibilité de fixer le chiffre maximum que pourra engager le Syndic dans chaque travail déterminé, avec ou sans l'accord préalable du Conseil de Gérance.

- En cas d'urgence, il pourra engager immédiatement les dépenses nécessaires, à charge d'en aviser les copropriétaires.

- Il engage, s'il y a lieu le personnel nécessaire au gardiennage et à l'entretien de l'immeuble, fixe les conditions de leur travail, suivant les usages locaux et les dispositions légales et réglementaires; il leur donne tous ordres nécessaires, il les congédie.

b) Il assure le fonctionnement du Syndicat des Copropriétaires. En conséquence :

- Il procède à tous encaissements et règlements, en tient la comptabilité, rend ses comptes à l'Assemblée des copropriétaires.

- Il tient le registre des procès-verbaux des Assemblées générales; il en délivre et signe, le cas échéant, tous extraits et copies.

- Il tient à la dispositions des copropriétaires les pièces comptables et le registre des procès-verbaux sans avoir à s'en dessaisir.

- Il est chargé de l'exécution des décisions prises en Assemblée générale, ainsi que de contraindre, s'il est nécessaire, chacun des intéressés à l'exécution de ses obligations.

c) Il représente le Syndicat des Copropriétaires tant vis à vis des tiers, et notamment de toutes les administrations quelconques, qu'à l'égard des copropriétaires eux-mêmes et leurs ayants droit; il le représente en justice tant en demandant qu'en défendant.

d) Il désiste le Syndicat des Copropriétaires de tous droits et privilèges, hypothèques ou autres empêchements quelconques avec ou sans paiement.

CHAPITRE IX

ASSEMBLEE DES COPROPRIETAIRES

Article I7 - Assemblées Générales

La réunion de tous les Copropriétaires formant le Syndicat constitue l'assemblée générale. Cette assemblée contrôle l'administration et la gestion de l'immeuble; elle prend toutes décisions utiles et peut même modifier le présent règlement de co-propriété dans les conditions qui seront déterminées ci-après. Ses décisions obligent l'universalité des co-propriétaires.

Cette Assemblée se tient sur convocation du Syndic chaque fois que les circonstances l'exigent et en principe une fois par an. En outre, le syndic doit convoquer l'Assemblée générale chaque fois que la demande lui en est faite par lettre recommandée, soit par des copropriétaires représentant ensemble au moins le tiers des millièmes de copropriété; faute par le Syndic de le faire dans un délai de quinze jours, les convocations seront valablement envoyées par le copropriétaire le plus diligent.

Article I8 - Convocations

I - Les convocations sont adressées par lettre recommandée ou remises contre récépissé, au moins dix jours avant la date prévue. Elles devront comporter toutes questions intéressant la copropriété dont le syndic aura été saisi avant l'envoi de la convocation.

2 - Toutefois, en cas d'urgence, ce délai pourra être réduit si les circonstances l'exigent. Par contre, ce délai sera porté à vingt jours pour toutes assemblées ayant à se prononcer sur :

a) Toute modification dans la répartition des millièmes de co-propriété et dans la classification en choses et parties communes d'une part, et en parties privées, d'autre part, telles qu'elles ont été définies aux articles 2, 3 et 4.

b) Toutes modifications dans la répartition des charges communes, telle qu'elle a été fixées à l'article 8.

c) Toutes autres modifications, suppressions, adjonctions au présent règlement de copropriété.

c) Toute décision consécutive à la destruction de l'immeuble (articles I2 à I4 inclus).

3 - En cas de mutation, les convocations sont valablement adressées à l'ancien copropriétaire jusqu'à ce qu'il ait été justifié de la mutation au Syndic.

En cas d'indivision d'un lot entre plusieurs personnes, celles-ci devront déléguer l'une d'elles pour les représenter, faute par elles de désigner leur délégué, les convocations seront valablement faites au domicile de l'un quelconque des membres de l'indivision ou aux héritiers ou représentants non dénommés du copropriétaire défunt, à l'ancien domicile réel de celui-ci ou au domicile par lui élu.

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, toutes convocations seront valablement adressées à l'usufruitier, comme aussi au bénéficiaire d'un droit d'usage ou d'habitation. En cas de pluralité d'usufruitiers ou de bénéficiaires d'un droit d'usage ou d'habitation les stipulations de l'alinéa précédent relatif à l'indivision seront également applicables.

Article 19 - Représentation

Chaque copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire, celui-ci peut être soit permanent, soit désigné spécialement pour une Assemblée. Toutefois les copropriétaires ne peuvent se faire représenter par un locataire ou occupant de l'immeuble à moins que ceux-ci ne soient membres de leur famille ou eux-mêmes copropriétaires.

Le nu-propiétaire sera valablement représenté par l'usufruitier; le propriétaire sera valablement représenté par le bénéficiaire du droit d'usage ou d'habitation, sauf dans ces deux cas, convention contraire prise entre les parties et notifiée au Syndic.

Toute indivision devra être représentée par un mandataire unique.

Article 20 - Tenue des Assemblée

Il sera dressé, pour chaque assemblée, une feuille de présence signée par tous les copropriétaires ou leur mandataire et arrêtée par le Syndic; les pouvoirs y seront annexés.

L'Assemblée générale est présidée par le Syndic.

Lorsque le nombre des co-propiétaires présents l'exigera, l'Assemblée désignera deux scrutateurs.

Le président et les scrutateurs, au besoin assistés d'un secrétaire constitueront le bureau de l'Assemblée.

Le procès-verbal de l'Assemblée sera signé par les membres du bureau.

Article 21 - Quorum - Majorités

I - Chaque copropriétaire dispose d'autant de voix qu'il possède de millièmes de copropriété.

2 - Les Assemblées des co-propriétaires ne peuvent valablement délibérer qu'aux conditions suivantes :

a) Les décisions concernant toute modification dans la répartition des millièmes de copropriété (sauf subdivision autorisée d'un lot, sauf également les éléments d'équipement communs) comme dans la classification en choses et parties communes d'une part, et en parties privées d'autre part devront être prises à l'unanimité des copropriétaires formant le Syndicat.

b) Les décisions concernant toute modification dans l'énonciation ou la répartition des charges communes et toutes autres modifications, suppressions, adjonctions au présent règlement de copropriété devront être prises à une double majorité comprenant :

- Plus de la moitié en nombre des co-propriétaires formant le Syndicat.

Et les trois quarts au moins des voix.

En outre et pour être valables ces décisions devront être approuvées par ceux des co-propriétaires dont elles augmenteraient les charges.

c) Les décisions consécutives à la destruction de l'immeuble devront être prises à la majorité absolue des voix des co-propriétaires formant le Syndicat (c'est à dire cinq cent un/millièmes)

d) Pour toutes autres décisions, l'Assemblée devra réunir un quorum supérieur à la moitié des millièmes de copropriété, si ce quorum n'est pas atteint, l'assemblée réunie sur deuxième convocation pourra valablement délibérer quel que soit le nombre de millièmes présents ou représentés. Les décisions seront prises à la majorité de la moitié plus une des voix des copropriétaires présents, ou représentés à l'Assemblée.

CHAPITRE X

LITIGES - DOMICILE

Article 22 - Clause compromissoire

Les difficultés de toute nature susceptibles de naître entre copropriétaires, ou entre certains d'entre eux et le syndicat et ce relativement à la jouissance et à l'administration des parties communes

de l'immeuble, et également relativement aux conditions imposées à la jouissance des parties privées et d'une façon générale à toute application du règlement de copropriété, seront réglées par voie d'arbitrage.

Chacun des intéressés désignera son arbitre.

Si sur la désignation du demandeur, et la notification qui en aura été faite au défendeur par lettre recommandée avec accusé de réception, celui-ci ne désigne pas un arbitre dans la quinzaine qui suit la réception de cette lettre, il y sera pourvu par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de la Seine.

A défaut d'accord entre les arbitres, il sera désigné un Tiers Arbitre par les Arbitres eux-mêmes.

S'ils ne peuvent pas s'entendre sur le nom du Tiers Arbitre, celui-ci sera désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de la Seine, saisi à la requête de la partie la plus diligente.

Les parties et les arbitres ne seront pas astreints à observer les formes et délais prévus par le Code de Procédure Civile.

Les Arbitres statueront comme amiables compositeurs.

Le Tribunal arbitral aura un délai de trois mois pour rendre sa sentence.

Dans tous les cas, la sentence à intervenir sera rendue en dernier ressort; elle sera immédiatement exécutoire et ne pourra être attaquée par voie de l'appel ou de requête civile.

La partie qui par son refus à exécution contraindra l'autre à poursuivre l'exécution judiciaire de la sentence restera chargée de tous les frais et droits auxquels les poursuites de cette exécution aura donné lieu.

Les honoraires de chacun des arbitres seront versés par celle des parties qui l'aura désigné antérieurement aux opérations d'arbitrage.

Le montant total de ces honoraires y compris éventuellement ceux du tiers arbitre, ainsi que les frais auxquels aura pu donner lieu l'instruction de l'affaire et qui seront taxés par les arbitres formeront les dépens sur l'attribution desquels les arbitres statueront dans leur sentence.

Article 23 - Domicile

Domicile est éiu de plein droit dans l'immeuble pour chaque copropriétaire à défaut de notification par lui faite au Syndic d'élection de domicile dans l'arrondissement judiciaire où est situé l'immeuble.

Article 24 - Publicité Foncière

Les présentes seront publiées au deuxième bureau des hypothèques de la Seine.

CHAPITRE XI

ETABLISSEMENT DE PROPRIETE

Il ne sera ps établi aux présentes l'origine de propriété des droits immobiliers objet des présentes, en la personne des co-proprétaires, les titres de propriété de ceux-ci ayant été succinctement relatés en tête des présentes. Seule l'origine de propriété antérieure sera établie.

Toutefois, il est rappelé que :

Madame TERNY a acquis ses droits immobiliers de Madame PARIS, comparante.

Madame PARIS, Madame BERCHON DE FONTAINE GOUBERT et Monsieur PRUDHOMME ont acquis leurs droits immobiliers.

De Monsieur André Julien POUCHAIN, Payeur à l'Assemblée Nationale, et Madame Marie Marguerite GRANDIOUX, son épouse, demeurant ensemble à PARIS (cinquième arrondissement), boulevard Saint Marcel, n° 86.

LESQUELS étaient propriétaires de l'immeuble dont s'agit, au moyen de l'acquisition, qu'ils en ont faite au cours et pour le compte de ladite communauté, de :

Madame Françoise Marguerite LARCHE, sans profession, demeurant à PARIS, rue Villiot, n° 13, et ensuite à THORIGNY, rue des Fontaines, n° 114, veuve en premières noces de Monsieur Charles Eugène NION, en deuxièmes noces de Monsieur Léon Ernest NION, et en troisièmes noces de Monsieur Louis Félix OMS et non remariée.

Aux termes d'un contrat de vente reçu par Me PENEL, notaire à FONTAINEBLEAU et Me JOURDAIN, notaire à PARIS, le six avril mil neuf cent cinquante.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de six cent mille frs, cs, payé comptant à concurrence de la somme de cinquante mille francs, de leurs deniers personnels.

Et le surplus soit cinq cent trente six mille sept cents francs, au moyen de deniers d'emprunt, leur provenant d'un prêt de un million de francs; par eux contracté de Monsieur Charles Louis Paul ETHIS de CORNY, demeurant à PARIS, rue de la Tour, n° 98, aux termes d'un acte reçu par Me PENEL, notaire sus-nommé, le vingt cinq mars mil neuf cent cinquante.

De laquelle somme, Monsieur et Madame POUCHAIN se sont libérés, suivant quittance reçue par Me JOANNET, notaire sus-nommé, le six septembre mil neuf cent cinquante et un,

Sous le titre "Etat Civil" la venderesse a déclaré :

Qu'elle était veuve de Monsieur OMS et non remariée et qu'elle n'était et n'avait jamais exercée de fonctions emportant hypothèque légale sur ses biens.

Et qu'elle n'était pas touchée ni susceptible de l'être par les dispositions en vigueur, sur les profits illicites, bénéfiques de guerre et indignité nationale.

Une expédition de ce contrat de vente a été transcrite au deuxième bureau des hypothèques de la Seine, le vingt trois mai mil neuf cent cinquante, volume 1294, n° 4, et inscrit d'office le même jour, volume 80, n° 20, (mainlevée de cette inscription d'office prise au profit de Monsieur ETHIS DE CORNY bailleur de fonds subrogé, a été donnée aux termes de l'acte de quittance du six septembre mil neuf cent cinquante et un sus-annoncé, et la radiation définitive opérée à la date du dix décembre mil neuf cent cinquante et un.)

Un état délivré sur cette transcription par Monsieur le Conservateur audit bureau d'hypothèques le même jour, a révélé, outre l'inscription d'office sus-annoncée, une inscription du dix huit février mil neuf cent trente, volume 453, n° 62, prise au profit du Crédit Foncier de France, contre Madame OMS née LARCHE, sus-nommée, en vertu d'un acte reçu par Me BREUILLAUD notaire à PARIS, le sept février mil neuf cent trente, et dont la mainlevée a été donnée aux termes d'un acte reçu par Me JOURDAIN, notaire à PARIS, le neuf juin mil neuf cent cinquante et la radiation définitive opérée à la date du vingt huit juin mil neuf cent cinquante.

Cet état était négatif de transcriptions, saisies et mentions du chef de la venderesse et de cinq précédents propriétaires.

En la personne de Madame OMS

Ce même immeuble appartenait à Madame OMS, tant comme ayant été commune en biens légalement, avec Monsieur Louis Félix OMS, son mari prédécédé, ainsi qu'il sera dit plus loin, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie du douzième arrondissement de Paris, le vingt quatre aout mil neuf cent dix huit, que comme donataire universelle en toute propriété, de son dit mari, en son vivant, Imprimeur, demeurant à PARIS, n° 13 rue Villiot, décédé à THORIGNY (Seine et Marne) où il se trouvait momentanément le quatre aout mil neuf cent vingt neuf, aux termes d'un acte reçu en présence réelle de témoins par Me BREUILLAUD, notaire à PARIS, le vingt six juin mil neuf cent vingt cinq.

Laquelle donation a pu recevoir son entière exécution.

Monsieur OMS étant décédé, sans laisser aucun ascendant, ni descendant et par conséquent aucun héritier ayant droit à une réserve légale dans sa succession, ainsi qu'il est constaté par un acte de notoriété dressé par Me BREUILLAUD, notaire sus-nommé, le vingt et un aout mil neuf cent vingt neuf.

En la personne de la communauté OMS-LARCHE

Ce même immeuble dépendait de la communauté légale de biens qui existait entre Monsieur et Madame OMS-LARCHE, au moyen de l'acquisition qu'ils en avaient faite, au cours et pour le compte de ladite communauté de :

De Monsieur Auguste VERNHET, propriétaire et Madame Marie Rosalie REY, son épouse, demeurant ensemble à PARIS, rue des Vinaigriers n° 8, suivant contrat reçu par Me BREUILLAUD, notaire sus-nommé, le vingt six juin mil neuf cent vingt cinq.

Cette acquisition a eu lieu moyennant de prix principal de cent quatre vingt cinq mille francs, sur lequel il a été déduit la somme de sept cent soixante francs, pour loyer d'avance dus par un locataire, de sorte qu'il est resté après cette déduction la somme de cent quatre vingt quatre mille deux cent quarante francs, sur laquelle Monsieur et Madame OMS ont versé la somme de soixante dix neuf mille deux cent quarante francs.

Déduction faite de cette somme il est resté celle de cent cinq mille francs.

Sur laquelle Monsieur et Madame OMS ont conservé entre leurs mains, pour en faire, l'acquit aux lieu et place des vendeurs, la somme de quarante mille francs qui restait due en principal par Monsieur Jean NALIS, Administrateur d'immeubles, demeurant à PARIS, 14 boulevard Sébastopol; sur celle de cinquante mille francs payée par lui en l'acquit de Monsieur et Madame VERNHET, lors de la vente par Monsieur et Madame ROBINOT, reçue par Me BREUILLAUD, notaire sus-nommé, et Me MOREL D'ARLEUX, notaire à PARIS, le vingt juillet mil neuf cent vingt trois, avec pouvoir pour Monsieur NALIS, en touchant ladite somme de donner mainlevée de l'inscription d'office sans le concours des vendeurs.

De sorte qu'il restait dû à Monsieur et Madame VERNHET, la somme de soixante cinq mille francs que Monsieur et Madame OMS se sont obligé à leur payer dans le délai de cinq ans du jour de l'acte.

Les vendeurs ont déclaré audit contrat :

Qu'ils étaient mariés sous le régime de la communauté légale de biens, à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de LEVALLOIS-PERRET, le quatorze avril mil huit cent quatre vingt cinq.

Qu'ils n'étaient et n'avaient jamais été chargé de fonctions emportant hypothèque légale sur leurs biens.

Qu'ils n'étaient pas en état de règlement transactionnel.

Qu'ils n'étaient pas et n'avaient jamais été soumis à l'impôt sur les bénéfices de guerre et qu'en exécution de la loi du dix huit mil neuf cent vingt deux.

Notification de la vente avait été faite à Monsieur le Receveur central des Finances du Département de la Seine, suivant exploit de THOMAS, huissier à PARIS, en date du dix sept juin mil neuf cent vingt cinq.

Une expédition dudit contrat de vente a été transcrite au deuxième bureau des hypothèques de la Seine, le vingt quatre juillet mil neuf cent vingt cinq, volume 617, n° 15 et inscription a été prise d'office le même jour, par Monsieur et Madame OMS, volume 41, n° 43.

Un état requis le même jour, sur cette transcription par Monsieur le Conservateur audit bureau du chef de Monsieur et Madame VERNHET, vendeurs

et de six précédents propriétaires a été délivré négatif de transcription, de procès verbaux de saisie et d'exploit de dénonciation de saisie, de transcriptions mentions opérés depuis le premier janvier mil neuf cent cinquante six, pour les actes et le jugement de nature de ceux spécifiés dans la loi du vingt trois mars mil huit cent cinquante cinq, et dans celle du treize juillet mil neuf cent neuf, sur la constitution de biens de famille, et à toutes dates, pour les actes de donation ou substitution, mais a révélé indépendamment de l'inscription d'office ci-dessus rappelée, l'existence de deux autres inscriptions prises le trois septembre mil neuf cent vingt trois, volume 32, n° 94, et le vingt sept avril mil neuf cent dix huit; volume 257, n° 66, dont la radiation a été opérée, ainsi que le constatent deux certificats délivrés par Monsieur le Conservateur audit bureau l'un le premier aout mil neuf cent vingt cinq, et l'autre le vingt six octobre suivant.

Suivant acte reçu par Me BREUILLAUD, notaire sus-nommé, le vingt six avril mil neuf cent vingt six, Monsieur et Madame OMS, se sont libérés entre les mains de Monsieur NALIS, sus-nommé, de la somme de quarante mille francs, qui lui restait due, comme il est dit ci-dessus.

Par suite de ce paiement, Monsieur NALIS a donné mainlevée :

1°- De l'inscription d'office prise au deuxième bureau des hypothèques de la Seine, le trois septembre mil neuf cent vingt trois, volume 32, n° 94, au profit de Monsieur et Madame ROBINOT, contre Monsieur et Madame VERNHET.

2°- Et de l'inscription d'office prise le vingt quatre juillet mil neuf cent vingt cinq, volume 41, n° 43, sus-énoncée, en tant que lesdites inscriptions restaient conserver la somme de quarante mille francs qui lui restait due.

La radiation desdites inscriptions en ce sens a été opérée à la date du six octobre mil neuf cent vingt six, ainsi que le constate un certificat délivré par Monsieur le Conservateur audit bureau, le même jour.

Madame OMS s'est libérée de la somme de soixante cinq mille francs, restant due à Monsieur et Madame VERNHET sur le prix de ladite vente, suivant quittance reçu par Me BREUILLAUD, notaire sus-nommé, le vingt trois janvier mil neuf cent trente et un, et l'inscription d'office sus-énoncée, au vingt quatre juillet mil neuf cent vingt cinq, volume 41, n° 43, est devenue sans objet, par suite de cette quittance, de la mainlevée qui lui en a été donnée, aux termes dudit acte.

*discrétion avec
les fiches annexes lots 15 -
21-22 et 23 (droit ou panche)
me pas en tenir compte
ou H. Puvion*

CHAPITRE XII

RENSEIGNEMENT POUR LA PUBLICITE FONCIERE

TABLEAU

L'état descriptif de division ci-dessus
établi est résumé dans le tableau ci-après :

N°	Bati- ment	Esca- lier	Etage Rez	Nature du lot	Quote-part dans la pro- priété du sol en 1,000èmes	DESIGNATION DES LOTS
FE I	Uni- que	Uni- que	de Chaus- sée	Chambre Cave n° 6	18	Supprimé Remplacé par les lots n°s 108 et 115
FE 2	"	"	"	Boutique Cuisine et Arrière bou- tique Cave n° 3	66	Supprimé Remplacé par les lots n°s 111 et 116
F 3	"	"	"	Boutique Arrière Boutique Pièce et Atelier Cave n°s I et 2.	84	Supprimé Remplacé par les lots n°s 112 - 113- 114 et 117.
FE 4	"	"	Ier	Logement Porte de gauche Cave n° II	75	Supprimé Remplacé par les lots n°s 103 et 119
FE 5	"	"	"	Logement porte face	48	Supprimé Remplacé par le lot n° 119
FE 6	"	"	"	Logement Porte de droite	42	Supprimé Remplacé par le lot n° 120.

FE	7	Uni-que	Uni-que	2ème	Logement : Porte de : gauche : cave n° 10	72	Supprimé : Remplacé : par les lots : n°s I21 et I02
FE	8	"	"	"	Logement : Porte face : cave n° 7	48	Supprimé : Remplacé : par les lots n°s : I06 et I22
	9	"	"	"	Logement : Porte de : droite : cave n° 12	42	Supprimé : Remplacé par : les lots n°s : I04 et I23
FE	I0	"	"	3ème	Logement : Porte de : gauche : cave n° 4	68,4	Supprimé : Remplacé par : les lots n°s : I10 et I24
	I1	"	"	"	Logement : Porte face : cave n° 5	48	Supprimé : Remplacé par : les lots n°s : I09 et I25
FE	I2	"	"	"	Logement : porte de : droite	38,4	Supprimé : Remplacé par : le lot n° I26
FE	I3	"	"	4ème	Logement : Porte de : Gauche : Cave n° 8	70,8	Supprimé : Remplacé par : les lots n°s : I07 et I27
FE	I4	"	"	"	Logement : Porte face	37,2	Supprimé : Remplacé : par le lot : n° I28
FE	I5	"	"	"	Logement : Porte de : droite : cave n° 9	37,2	Supprimé : Remplacé par : les lots n°s : I01 et I29
FE	I6	"	"	5ème	Logement : au fond du : palier à : droite	26,4	Supprimé : Remplacé par le : lot n° I31

FE	I7	: Uni- que	: uni- que	: 5ème	: Logement au fond du pa- lier à gau- che	: 22,8	: Supprimé Remplacé par le lot n° I30
FE	I8	: "	: "	: "	: Logement palier droi- te, première porte gauche	: 25	: Supprimé Remplacé par le lot n° I32
FE	I9	: "	: "	: "	: Logement palier droi- te avec por- te gauche cave n° I3	: 31,2	: Supprimé Remplacé par les lots n°s I05 et I33
FE	20	: "	: "	: "	: Logement palier droi- te, porte droite	: 18	: Supprimé Remplacé par le lot n° I34
FE	21	: "	: "	: 6ème	: Logement porte gauche	: 18	: Supprimé Remplacé par le lot n° I35
FE	22	: "	: "	: "	: Logement porte face- fond du cou- loir	: 22,8	: Supprimé Remplacé par le lot n° I36
FE	23	: "	: "	: "	: Logement por- te droite au fond du couloir	: 25,2	: Supprimé Remplacé par le lot n° I37
FE	24	: "	: "	: "	: Logement porte droi- te sur le palier	: 15,6	: Supprimé Remplacé par le lot n° I38
						I.000	
	IOI	: Uni- que	: Uni- que	: Sous- sol	: Cave n° 9	: 20	: Partie du lot n° I5
	IO2	: "	: "	: "	: Cave n° IO	: 60	: Partie du lot n° 7

I03	Uni- que	Uni- que	Sous- sol	Cave n° II	50	Partie du lot n° 4
I04	"	"	"	Cave n° I2	40	Partie du lot n° 9
I05	"	"	"	Cave n° I3	40	Partie du lot n° I9
I06	"	"	"	Cave n° 7	30	Partie du lot n° 6
I07	"	"	"	Cave n° 8	40	Partie du lot n° I3
I08	"	"	"	Cave n° 6	20	Partie du lot n° I
I09	"	"	"	Cave n° 5	40	Partie du lot n° II
I10	"	"	"	Cave n° 4	30	Partie du lot n° 10
III	"	"	"	Cave n° 3	100	Partie du lot n° 2
II2	"	"	"	Cave n° I	60	Partie du lot n° 3
II3	"	"	"	Cave n° 2	70	Partie du lot n° 3
II4	"	"	Rez de Chaus- sée	Réserve	300	Partie du lot n° 3
II5	"	"	"	Pièce	160	Partie du lot n° I
II6	"	"	"	Boutique cuisine et arrière boutique	560	Partie du lot n° 2

10

I17	Uni- que	Uni- que	Rez de Chaus- sée	Boutique et arrière boutique	410	Partie du lot n° 3 ✓
I18	"	"	1er	Logement gauche	700	Partie du lot n° 4 ✓
I19	"	"	"	Logement Face	480	Ancien lot n° 5 ✓
I20	"	"	"	Logement droite	420	Ancien lot n° 6 ✓
I21	"	"	2ème	Logement gauche	660	Partie du lot n° 7 ✓
I22	"	"	"	Logement face	450	Partie du lot n° 8 ✓
I23	"	"	"	Logement droite	380	Partie du lot n° 9 ✓
I24	"	"	3ème	Logement gauche	654	Partie du lot n° 10 ✓
I25	"	"	"	Logement face	440	Partie du lot n° 11 ✓
I26	"	"	"	Logement droite	384	Ancien lot n° 12 ✓
I27	"	"	4ème	Logement gauche	668	Partie du lot n° 13 ✓
I28	"	"	"	Logement face	372	Ancien lot n° 14 ✓
I29	"	"	"	Logement droite	352	Partie du lot n° 15 ✓
I30	"	"	5ème	Logement palier gau- che, porte gauche	228	Ancien lot n° 17 ✓
I31	"	"	"	Logement palier gau- che, porte face	264	Ancien lot n° 16 ✓

I32	Uni-que	Uni-que	5ème	Logement palier droit première porte gau- che	250	Ancien lot n° 18 ✓
I33	"	"	"	Logement palier droit, deu- xième porte gauche	272	Partie du lot n° 19 ✓
I34	"	"	"	Logement palier droit, por- te droite	180	Ancien lot n° 20 ✓
I35	"	"	6ème	Logement porte gauche	180	Ancien lot n° 21 ✓
I36	"	"	"	Logement porte face fond du couloir	228	Ancien lot n° 22 ✓
I37	"	"	"	Logement porte droi- te au fond du couloir	252	Ancien lot n° 23 ✓
I38	"	"	"	Logement porte droi- te sur le palier	156	Ancien lot n° 24 ✓
					10.000	

DONT ACTE

Fait et passé à PARIS, 60 rue de la Chaussée
d'Antin,

En l'Etude du Notaire soussigné. _____

L'an mil neuf cent cinquante neuf. _____

Le vingt neuf mai. _____

Et après lecture faite les comparants ont
signé avec le Notaire. _____

Suivent les signatures et la mention : _____

Enregistré à PARIS, sixième notaires, bordereau
813, n° 13, volume 183, le trois juin mil neuf cent
cinquante neuf, reçu : huit cent vingt francs, (signé)
AUMONT. _____

Suit la teneur littérale des annexes.-----

- I -

PROCES VERBAL

De l'Assemblée générale des co-proprétaires de
l'immeuble sis à PARIS -10ème-
8, rue Jean Poulmarch
en date du vingt sept janvier mil neuf cent
cinquante neuf

-:-:-:-:-

Les membres du Syndicat des Co-proprétaires
de l'immeuble 8 rue Jean Poulmarch se sont réunis en
Assemblée générale sur la convocation qui leur a été faite
par Madame MONTEAGUDO - Syndic - dans les formes et délais
prévus - -----

La feuille de présence constate que tous les
millièmes sont présents ou représentés totalisant mille/
Millièmes - La majorité étant atteinte, l'Assemblée est
régulièrement constituée et peut valablement délibérer - -

L'ordre du jour était le suivant : -----

- modification règlement co-propriété -----

La séance est ouverte par Monsieur DURANTHON -
Conseil Juridique - Représentant Madame PARIS -----

Monsieur DURANTHON rappelle que deux années se
sont écoulées depuis la dernière Assemblée générale sans
que la modification votée soit solutionnée. -----

La question est posée de savoir si, puisque nous
sommes obligés de faire un modificatif important du règle-
ment de co-propriété qui entrainera des frais, il n'y
aurait pas lieu d'annuler purement et simplement le précé-
dent règlement et d'en établir un nouveau suivant la légis-
lation en vigueur. -----

Le principe d'un nouveau règlement de co-proprié-
té est acquis à l'unanimité -----

Rien n'étant plus à l'ordre du jour, la séance est
levée à vingt deux heures, -----

Paris, le vingt sept janvier mil neuf cent
cinquante neuf, -----

Le Syndic (signé) MONTEAGUDO. -----

En marge se trouve cette mention : -----

Annexé à la minute d'unacte reçu par le Notaire
à PARIS, soussigné, le vingt neuf mai mil neuf cent cinquante
neuf, (signé) R. PHILIPPOT. -----

- II -

PROCES-VERBAL

de l'Assemblée Générale des co-proprétaires
de l'immeuble sis à PARIS -10ème-
8 rue Jean Poulmarch
en date du vingt neuf mars mil neuf cent
cinquante sept.

-:-:-:-:-

Les membres du syndicat des co-proprétaires de

l'immeuble 8 rue Jean Poulmarch à PARIS, dixième arrondissement, se sont réunis en Assemblée générale au 8 rue Jean Poulmarch sur la convocation qui leur a été faite par Madame MONTEAGUDO dans les formes et délais prévus - - - -

La feuille de présence constate que tous les membres sont présents ou représentés totalisant Mille/Millièmes - La majorité étant atteinte, l'Assemblée est régulièrement constituée et peut valablement délibérer - -

L'ordre du jour est le suivant : - - - - -

1° - Nomination du Syndic - - - - -

2° - Modification du règlement de co-propriété

3° - Travaux. - - - - -

Première résolution - Les co-proprétaires décident de nommer aux fonctions de syndic, avec tous les pouvoirs qui lui sont accordés suivant le cahier des charges, Madame MONTEAGUDO demeurant à PARIS (18ème) 57 rue Hermel. - - - - -

Deuxième Résolution - Les co-proprétaires sont d'accord à l'unanimité pour reconnaître le lot n° I comme propriété exclusive de Madame PARIS - En conséquence, il sera apporté un modificatif au règlement de co-propriété par devant Notaire - Les co-proprétaires recevront un exemplaire de cet acte. - - - - -

Troisième résolution - Le détail des travaux qui vont être effectués a été donné aux co-proprétaires - ces derniers devront verser un acompte d'environ un/ tiers de leur quote part dès le commencement des travaux - - -

Rien n'étant plus à l'ordre du jour, la séance est levée à vingt deux heures trente. - - - - -

Paris, le vingt neuf mars mil neuf cent cinquante sept. - - - - -

Le Syndic (signé) MONTEAGUDO. - - - - -

En marge se trouve cette mention.: - - - - -

Annexé à la minute d'un acte reçu par le Notaire à PARIS, soussigné, le vingt neuf mai mil neuf cent cinquante neuf, (signé) R. PHILIPPOT. - - - - -

(1) de Police.

(2) enregistré même ville cinquième baux, le trente et un mai mil neuf cent cinquante cinq.

(3) couloir de droite, porte droite.

(4) indivis et leurs héritiers et représentants seront solidairement et./

(5) des lieux sinistrés. Si l'indemnité est insuffisante pour faire face à la remise en état.

Le soussigné M^r René Philippot notaire à Paris 60 rue de la Chaussée d'Antin certifie la présente copie exactement collationnée et conforme à la minute et à l'expédition destinée à recevoir la mention de publicité foncière; ladite copie faite sur vingt cinq rôles contenant cinq renvois et deux mots rayés nuls.

Il certifie en outre que l'identité complète de chacune des parties

déposées dans le présent document et telle qu'elle est indiquée :

- pour Madame veuve Paris page 1 lignes 4 à 12
 - pour Madame Berchon de Fontaine Goubert page 1 lignes 13 à 23
 - pour M. et M^{me} Prud'homme page 1 lignes 32 à 39
 - pour M. et M^{me} Terny page 2 lignes 1 à 10
- à l'endroit de leurs noms, lui a été régulièrement justifiée.

En ce qui concerne Madame Berchon de Fontaine Goubert cette justification lui a été faite sur le vu d'un extrait certifié conforme de son acte de naissance délivré par le Conseiller Régional remplissant à Saigon par délégation du Préfet de la région de Saigon, selon les fonctions d'Officier de l'Etat civil européen, le 22 Août 1950.

(6) étant précisé que la désignation des lots et notamment ceux numéros seize, vingt et un, vingt deux et vingt trois figurant dans les actes ci. dessus étant erronée, sera remplacée par une nouvelle désignation de tous les lots ./.

(Renvoi spécialement approuvé comme non compris dans la mention ci. dessus)

Procédé de reproduction par
appareil Gostiner 260, encre
pour chrysostome stencil type 12
du 11 Mai 1955. Journal
du 24 Mai 1955)

