



REGLEMENT DE CO PROPRIETE

IMMEUBLE :

53 AVENUE DE SEGUR

(Angle Avenue de Saxe)

PARIS

REGLEMENT DE CO PROPRIETE

IMMEUBLE :

53 AVENUE DE SEGUR

(Angle Avenue de Saxe)

PARIS

COPIE

du cahier des charges dressé par Me Perier, notaire à Chateau Chinon, le cinq avril mil neuf cent cinquante et un, et du règlement de co propriété en date du même jour, annexé audit cahier des charges, dressé en vue de la vente par appartements d'un immeuble situé à PARIS, septième arrondissement, Avenue de Ségur, n° 53, à l'angle de cette avenue et de l'avenue de Saxe appartenant à Madame JACKSON et Madame Veuve du PRE-de SAINT MAUR

ARTICLE PREMIER

DESIGNATION GENERALE DE L'IMMEUBLE:

Un immeuble de rapport sis à Paris, septième arrondissement, Avenue de Ségur, n° 53, formant l'angle de cette Avenue et de l'avenue de Saxe, élevé sur caves de deux corps de bâtiments, l'un sur les avenues de Ségur et de Saxe, et l'autre sur deux cours, d'un rez de chaussée, de cinq étages carrés et d'un sixième étage lambrissé, le tout couvert en zinc.

LE REZ DE CHAUSSEE est composé du vestibule commun d'entrée, de la loge de la concierge (une pièce avec cuisine), d'une boutique à droite de l'entrée à usage de café et débit de tabac (angle des deux avenues) avec water closets; d'une autre boutique à gauche de la porte d'entrée à usage de bimbolotterie-mercerie-papeterie-journaux; d'un appartement de trois pièces à usage professionnel, avec une ouverture d'entrée sur l'avenue de Ségur; entrée intérieure sur palier de l'escalier et water closets; d'un petit logement d'une pièce avec cabinet de toilette sur la première cour et d'un autre logement de trois pièces sur les deux cours avec entrée et water closets.

LES ETAGES sont desservis par deux escaliers dits escalier A et escalier B.

L'ESCALIER A dessert à chacun des cinq étages deux appartements: à droite un appartement de cinq pièces avec entrée, cuisine et water closets et à gauche un appartement de trois pièces avec entrée, cuisine et water closets.

L'ESCALIER B dessert:

A CHACUN DES PREMIER, DEUXIEME, QUATRIEME et CINQUIEME ETAGES:

A droite un appartement de quatre pièces avec entrée, cuisine et water closets.

En face: Un appartement de trois pièces avec entrée, cuisine et water closets.

Et à gauche: Un petit appartement de trois pièces avec entrée, cuisine et water closets.

AU TROISIEME ETAGE: Trois appartements:

A droite un appartement de cinq pièces avec entrée cuisine et water closets.

Face: Un petit appartement de deux pièces avec cuisine et water closets.

Et à gauche: un petit appartement de trois pièces avec entrée, cuisine et water closets.

- 2

LE SIXIEME ETAGE : comporte des chambres dont dix escalier A numérotées de 1 à 10 avec un poste d'eau et un water closets commun sur le palier, et quatorze escalier B, numérotées de 11 à 24 avec un poste d'eau et un water closets commun.

La chambre n° 3 (Escalier A) est composée de une pièce avec un petit cabinet à côté.

La chambre n° 17 (Escalier B) comporte deux pièces qui n'ont qu'une entrée.

LE SOUS SOL comporte quarante trois caves, dont 16 escalier A de 1 à 16 et 27 escalier B, n°s 17 à 43.

UNE COUR entre les deux bâtiments donne accès à l'escalier B; dans cette cour se trouvent un réduit pour les boîtes à ordures et un autre réduit pour garage de voitures d'enfants, un poste d'eau commun, et un water closets commun.

UNE AUTRE COUR derrière le bâtiment sur cour avec accès par l'entrée de l'escalier B.

Le tout représente une superficie de cinq cent quatre vingt six mètres carrés environ (586 M2).

Et tient par devant à l'Avenue de Ségur, sur laquelle l'immeuble porte le numéro 53, d'un côté à droite à l'Avenue de Saxe, d'autre côté à gauche au 51 bis avenue de Ségur, et au fond à plusieurs dont le propriétaire du numéro 9 Avenue de Saxe.

CONFORT

L'immeuble comporte l'eau, le gaz, l'électricité le tout à l'égout.

Tous les appartements du rez de chaussée et des cinq étages ont un compteur divisionnaire d'eau, et les deux boutiques également.

PLANS

L'immeuble a été divisé en cinquante quatre lots désignés au règlement de co propriété avec la répartition des parties communes, sous le titre " BAI-REME DE REPARTITION DES PARTS ".

La division est figurée par quatre plans s'appli quant:

Le premier au sous sol - Le deuxième au rez de chaussée - Le troisième aux cinq étages (étant observé qu'au troisième étage, escalier B, la pièce sur l'avenue de l'appartement de face a été rattachée à l'appartement de droite, en sorte que l'appartement de droite comporte une pièce de plus que ceux des autres étages et l'appartement de face une pièce de moins) - Et le quatrième plan au sixième étage (Chambres).

Ces plans sont demeurés ci annexés après avoir été certifiés véritables par les comparants es noms.

URBANISME

D'une lettre de la Préfecture de la Seine (Ser-

- 3

vices techniques de topographie et d'urbanisme) en date du vingt deux janvier mil neuf cent cinquante et un, il résulte ce qui suit littéralement transcrit:

" En réponse à votre lettre du 3 Janvier 1951 concernant la vente d'un immeuble, j'ai l'honneur de vous adresser les renseignements suivants:

" I-Immeubles en bordure des voies publiques:

" a) Désignation de la voie: 53 Avenue de Ségur.

" Date de l'approbation de l'alignement: Décret du 15 Mars 1883.

" Situation de l'immeuble par rapport à l'alignement: Aligné.

" b) Désignation de la voie: 7^{pe} Avenue de Saxe.

" Date de l'approbation de l'alignement: Ordonnance royale du 9 Aout 1844.

" Situation de l'immeuble par rapport à l'alignement: Aligné.

" III-Projets de voirie: Néant.

" IV-Cour commune: Néant.

" V-Réserve domaniale: Néant.

" VI-Origine communale: Néant.

" VII-Servitudes administratives d'origine communale: Néant.

" VIII-Plan d'aménagement:

" Il est rappelé que la possibilité de modifier l'état d'un immeuble est subordonnée, soit à la délivrance soit d'un permis de bâtir s'il s'agit d'élever des constructions nouvelles ou de modifier les constructions existantes, soit d'une autorisation spéciale en cas de changement d'affectation. Les modifications sollicitées devront être conformes aux dispositions législatives et réglementaires, compte tenu notamment de la situation, de la surface, de la configuration du terrain et de l'utilisation envisagée. Le présent certificat ne préjuge en rien les décisions de l'Administration à cet égard.

" L'immeuble en cause est situé dans la zone de protection des sites et perspectives des abords de l'Ecole Militaire et dans le périmètre d'un îlot à remodeler qui devra faire l'objet d'un plan d'aménagement particulier lors d'une demande en autorisation de bâtir.

" IX-Observations et dispositions diverses: Le présent certificat ne dispense d'aucune des formalités prévues par la loi du 15 Juin 1943 pour les divisions de propriété.

" D'autre part, je vous signale que l'immeuble en cause compris dans le périmètre de protection prévu autour de l'Ecole Militaire (monument classé) est susceptible d'être intéressé, en cas de reconstruction ou de modifications par les dispositions de la loi du 25 Février 1943, portant modification de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques.

Cette lettre avec un plan de situation sont demeurés également ci annexés après mention.

ORIGINE DE PROPRIETE

I-Du chef de Madame Charles du Pré de Saint Maur
et de Madame Jackson, venderesses.

L'immeuble dont il s'agit appartient en usufruit à Madame Veuve Charles du Pré de Saint Maur, et en nue propriété à Madame Jackson, ainsi qu'on va l'expliquer:

I-Il appartenait en propre à M. Charles du Pré de Saint Maur comme il sera dit ci après.

II-Monsieur Marie Georges Denis Charles du Pré de Saint Maur, en son vivant propriétaire, Chevalier de la Légion d'honneur, demeurant au Château de Saulières, commune de Saint Péréuse (Nièvre) est décédé en son domicile le vingt trois avril mil neuf cent quarante six, veuf en premières nocces de Madame Yvonne de Goulaine, avec laquelle il était marié sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts avec réserve de propres, aux termes de leur contrat de mariage, reçu par Me Chagot, notaire à Melun, le vingt deux avril mil neuf cent neuf, et époux en secondes nocces de Madame Marguerite de Poret, mandante de Madame Judas aux présentes, et avec laquelle il était marié sous le régime de la séparation de biens aux termes de leur contrat de mariage reçu par Mes Prudhomme et Crémery, notaires à Paris, le neuf janvier mil neuf cent trente et un.

III-Aux termes de son testament fait en la forme olographe en date à Saulières du quinze avril mil neuf cent quarante trois, déposé au rang des minutes de Me Périer, notaire à Château Chinon le vingt neuf avril mil neuf cent quarante six, en vertu d'une ordonnance du Juge résident du Tribunal Civil de Château Chinon, en date dudit jour, M. Charles du Pré de Saint Maur, a institué pour sa légataire universelle, Madame Marguerite de Poret, sa seconde épouse survivante, demeurant au Château de Saulières, commune de Saint Péréuse, et lui a légué en outre l'usufruit sa vie durant de l'immeuble 53 Avenue de Ségur à Paris.

Aux termes dudit testament, Mr Charles du Pré de Saint Maur a légué à titre particulier:

1°: A Mr Richard Henri Marie Bernard du Pré de Saint Maur, propriétaire, Chevalier de la Légion d'Honneur, demeurant audit Château de Saulières, époux de Madame Elisabeth Marie Joséphine Louise Georgine Charlotte d'Ursel,

2°: Et à Madame Jackson, venderesse aux présentes Ses frère et soeur, chacun pour moitié, notamment la nue propriété de l'immeuble 53 Avenue de Ségur à Paris.

Toutes ces dispositions testamentaires ont pu recevoir leur pleine et entière execution, Mr Charles de Saint Maur n'ayant laissé aucun héritier à réserve, ainsi que le constate un acte de notoriété dressé après son décès par Me Périer, notaire sus nommé le sept mai mil neuf cent quarante six.

Madame Veuve du Pré de Saint Maur, née de Poret, a été envoyée en possession de son legs universel

en vertu d'une ordonnance de Monsieur le Juge Rési⁵ dent du Tribunal Civil de Chateau-Chinon, en date du quinze mai mil neuf cent quarante six, dont la grosse a été déposée au rang des minutes dudit Me Pérrier, le vingt cinq mai même mois.

Et par acte reçu par ledit Me Pérrier le quatorze septembre mil neuf cent quarante six, Madame Veuve Charles du Pré de Saint Maur a consenti à Monsieur Richard de Saint Maur et Madame Jackson, la délivrance du legs particulier fait à leur profit comprenant notamment la nue propriété de l'immeuble 53 Avenue de Ségur à Paris.

IV--Suivant acte reçu par ledit Me Pérrier le vingt quatre mai mil neuf cent cinquante, Monsieur Richard du Pré de Saint Maur sus nommé et Madame Jackson, venderesse aux présentes, ont procédé au partage de divers immeubles indivis entre eux, comprenant notamment la nue propriété de l'immeuble 53 Avenue de Ségur, à Paris, soumis à l'usufruit sa vie durant de Madame Veuve Charles du Pré de Saint Maur née de Poret.

Aux termes de cet acte la nue propriété dudit immeuble a été attribuée à Madame Jackson.

Ce partage a eu lieu sans soulte ni retour de part ni d'autre.

Un extrait dudit partage a été transcrit au premier bureau des hypothèques de la Seine, le dix sept Juin mil neuf cent cinquante, volume 1704 n°35.

II- Du Chef de Monsieur Charles du PRÉ de SAINT MAUR.

Cet immeuble appartenait en propre à Monsieur Charles du Pré de Saint Maur, ainsi qu'on va l'expliquer.

Aux termes dudit contrat de mariage sus énoncé de Monsieur Charles de Saint Maur avec Madame Yvonne de Goulaine, sa première épouse, reçu par Me Chagot, notaire à Melun, le vingt deux avril mil neuf cent neuf, contenant adoption du régime de la communauté de biens réduite aux acquêts avec réserve de propres, Monsieur René du Pré de Saint Maur propriétaire, et Madame Joséphine Marie Suzanne de Bourbon, son épouse, demeurant ensemble audit Chateau de Saulières, ses père et mère, lui ont constitué en dot en avancement d'hoirie par imputation sur ses droits dans la succession du prémourant des donateurs et subsidiairement sur celle du survivant d'eux l'immeuble 53 Avenue de Ségur dont il s'agit.

Un extrait dudit contrat de mariage a été transcrit au premier bureau des Hypothèques de la Seine, le vingt quatre mai mil neuf cent neuf, volume 250 n°6.

Monsieur René du Pré de Saint Maur, donateur, est décédé en son domicile au Chateau de Saulières le cinq Novembre mil neufcent dix neuf, laissant:

- 1) Madame Joséphine Marie Suzanne de Bourbon,

son épouse survivante, décédée ainsi qu'on va le dire ci-après, comme commune en biens acquets, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me Agan Demonts, notaire à Paris, le neuf mai mil huit cent soixante quatre.

Laquelle dame a renoncé à son usufruit légal suivant acte reçu par Me Crémery, notaire à Paris, le quinze juin mil neuf cent vingt.

2) Et pour seuls héritiers, chacun pour un quart, ses quatre enfants encore alors existants, savoir :

Monsieur Jean Emmanuel Marie Joseph Louis du Pré de Saint Maur, Colonel en Retraite, demeurant au Château de Saint Picq par Bériex (Basses Pyrénées).

Monsieur Charles de Saint Maur, sus-nommé.

Madame Jackson, venderesse aux présentes.

Et Monsieur Richard de Saint Maur, sus-nommé.

Ainsi constaté par un acte de notoriété dressé après son décès par Me Crémery, notaire à Paris, le trois Janvier mil neuf cent vingt.

Etant observé que Monsieur et Madame René de Saint Maur avaient eu une autre enfant, Madame Layeta du Pré de Saint Maur prédécédée sans postérité à Saint Sébastien (Espagne) le vingt trois mars mil neuf cent dix sept/

Suivant acte reçu par Me Crémery, notaire à Paris le dix Octobre mil neuf cent vingt et un, il a été procédé entre Madame Veuve du Pré de Saint Maur née de Bourbon, sus nommée, et ses quatre enfants aussi sus nommés, aux opérations de compte, liquidation et partage tant de la communauté de biens ayant existé entre Monsieur et Madame René de Saint Maur que de la succession dudit Monsieur René de Saint Maur.

Aux termes du même acte Madame Veuve René de Saint Maur, a fait donation à titre de partage anticipé à ses quatre enfants sus nommés de ses droits dans la communauté ayant existé entre elle et son défunt mari.

Et par le même acte, Monsieur Charles du Pré de Saint Maur a été dispensé du rapport en nature à la masse de l'immeuble objet des présentes, 53 avenue de Ségur à Paris, mais a fait le rapport en espèces d'une somme de Deux cent trente et un mille cent francs qui lui a été attribuée par confusion sur ses droits.

Madame Veuve René du Pré de Saint Maur née Joséphine de Bourbon, mère donatrice, sus nommée, est décédée depuis à Guéret (Creuse) le quatre Juillet mil neuf cent quarante, laissant pour seuls héritiers ses quatre enfants donataires à l'acte du dix Octobre mil neuf cent vingt et un sus rapporté, en sorte que ledit acte est devenu définitif/

ARTICLE DEUX PROPRIÉTÉ JOUISSANCE

Les acquéreurs seront propriétaires des parties d'immeuble par eux acquises par le seul fait de la

vente, ils en prendront la jouissance à compter du jour qui sera déterminé dans le contrat d'acquisition, soit par la prise de possession réelle pour les parties qui seraient libres de location, soit par la perception des loyers pour celles qui seraient louées.

L'entrée en jouissance d'une fraction d'immeuble même non occupée par son propriétaire emportera de plein droit obligation de part et per aux charges communes.

ARTICLE TROIS CONDITIONS GÉNÉRALES DE LA VENTE

Les ventes de fractions d'immeuble auront lieu sous les conditions ordinaires et de droit, et notamment sous celles suivantes que les acquéreurs seront tenus d'exécuter savoir ;

1°- Ils prendront les fractions vendues dans leur état au jour de chaque vente, sans pouvoir élever aucune réclamation ni demander aucune indemnité ni diminution du prix, pour quelque cause que ce soit, et notamment pour mauvais état du sol ou du sous sol de l'immeuble, pour erreur dans la désignation ou les confronts, mitoyennetés, vices de construction apparents ou cachés, ou pour déficit de contenance, la différence entre la contenance réelle et celle sus exprimée, excédât-elle un vingtième devant faire le profit ou la perte des acquéreurs sur les droits acquis.

2°- Les acquéreurs supporteront les servitudes passives apparentes ou occultes, continues ou discontinues, conventionnelles ou légales qui grèvent ou pourront grever l'immeuble dont il s'agit, et jouiront de celles actives, le tout s'il en existe à leurs risques et périls sans recours contre les vendeuses, sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait, en vertu de titres réguliers, non prescrits ou de la loi, comme aussi sans qu'elle puisse nuire aux droits résultant en faveur des acquéreurs de la loi du vingt trois mars mil huit cent cinquante cinq sur la transcription.

A ce sujet, les comparants déclarent que leurs mandantes n'ont créé personnellement ni laissé acquérir aucune servitude sur ledit immeuble et qu'à leur connaissance il n'en existe aucune du chef des précédents propriétaires à l'exclusion toutefois de ce qui a été dit sous le titre "Urbanisme".

3°- Ils exécuteront les conditions du présent cahier des charges et du règlement de co-propriété.

La signature par chaque acquéreur de son acte d'achat emportera connaissance de la communication qui lui aura été donnée du présent cahier des charges et du règlement de co-propriété sans que les vendeuses puissent être inquiétées ni recherchées à ce su-

jet.

4°- Ils supporteront pour le temps qui restera à courir à compter de l'entrée en jouissance, les baux, locations et prorogations de locations dont ils devront prendre connaissance avant la signature de l'acte de vente.

5°- Ils paieront à compter de l'entrée en jouissance tous les impôts, contributions et charges de toute nature pouvant grever les parties divisées et indivisées acquises.

Aussi longtemps que ces impôts, contributions et charges de toute nature ne seront pas établis aux noms des acquéreurs, ceux ci devront payer au syndic leur quote part de la totalité des impôts, contributions et charges grevant l'immeuble.

6°- Enfin ils paieront tous les frais, droits et honoraires de leur contrat d'acquisition et ceux qui en seront la suite ou la conséquence.

Chaque acquéreur devra en outre payer une partie en proportion de ses droits aux parties communes des frais, droits et honoraires du cahier des charges, des plans, du dépôt notarié et de la transcription au bureau des hypothèques et tous frais y relatifs y compris ceux de purge des hypothèques légales s'il y avait lieu/

ARTICLE QUATRE P R I X

Les prix d'acquisition seront payables de la façon qui sera indiquée dans chaque contrat de vente.

ARTICLE CINQ DECLARATION D'ETAT CIVIL ET AUTRES

Les comparants, ès-noms déclarent :

Que Mesdames Charles du Pré de Saint Maur et Jackson sont nées ainsi qu'il a été dit plus haut.

Que Madame Charles du Pré de Saint Maur, est veuve en premières noces non remariée.

Que Madame Jackson est mariée en premières noces sous le régime de la séparation de biens conformément à la législation anglaise, aux termes de son contrat de mariage avec Monsieur Jackson, reçu par Me Bayle, notaire à Nevers le dix huit décembre mil neuf cent dix neuf, ne contenant aucune clause restrictive de la capacité civile de l'épouse, ni prescriptive d'emploi ni de remploi de ses propres.

Que Madame Charles du Pré de Saint Maur est de nationalité française et réside habituellement en France.

Que Monsieur Jackson est de nationalité anglaise, né à Karachi (Indes Anglaises) le deux Octobre mil huit cent quatre vingt dix.

Que Madame Jackson est d'origine française, mais qu'elle a acquis par son mariage la nationalité an-

99

glaise de son mari avec lequel elle est domiciliée en Angleterre où elle réside habituellement.

Que Mesdames du Pré de Saint Maur et Jackson ne sont et n'ont jamais été tutrices de mineurs ou d'interdits ni chargées d'aucune autre fonction emportant hypothèque légale sur leurs biens.

Qu'elles n'ont jamais été en état de faillite, liquidation judiciaire ou cessation de paiement.

Qu'elles n'ont jamais demandé le bénéfice du règlement transactionnel ou du règlement amiable homologué.

Qu'elles ne sont pas titulaires d'indemnités pour dommages de guerre susceptibles de révision.

Qu'elles ne sont pas actuellement et ne sont susceptibles d'être ultérieurement l'objet de poursuites pour profits illicites ou indignité nationale pouvant entraîner la confiscation totale ou partielle de leurs biens, le tout dans les termes de l'ordonnance du vingt six décembre mil neuf cent quarante quatre et de celle du six Janvier mil neuf cent quarante cinq.

Que l'immeuble dont il s'agit n'a pas subi de dommages de guerre et n'a fait l'objet d'aucune mesure de séquestre.

Enfin que ni Monsieur Charles du Pré de Saint Maur, ni Monsieur et Madame René du Pré de Saint Maur-de Bourbon précédents propriétaires n'ont jamais été tuteurs de mineurs ou d'interdits ni chargés de fonctions emportant hypothèque légale sur leurs biens.

Et que Mr Charles du Pré de Saint Maur n'était pas lors de son décès susceptible d'être poursuivi pour profits illicites ou indignité nationale pouvant entraîner la confiscation totale ou partielle de ses biens dans les termes des ordonnances sus énoncées.

ARTICLE SIX: TRANSCRIPTION & PURGE

Une expedition des présentes et de ses annexes sera transcrite au premier bureau des hypothèques de la Seine.

Les acquéreurs devront faire transcrire au bureau une expedition de chacun de leur contrat d'acquisition.

Ils feront en outre remplir s'ils le jugent à propos les formalités de purge des hypothèques légales, le tout à leurs frais.

Et si lors ou par suite de l'accomplissement de l'une ou l'autre de ces formalités, il se révèle des inscriptions grévant les fractions de l'immeuble vendu, les venderesses devront en rapporter les radiations dans le mois de la dénonciation amiable qui leur en aura été faite au domicile élu dans le contrat de vente de l'état contenant ces inscriptions.

Les acquéreurs seront au surplus indemnisés sur leurs prix de tous frais extraordinaires de transcription et de purge.

ARTICLE SEPTDESISTEMENT DE PRIVILEGE POUR LES CHARGES

Les comparants déclarent désister les venderesses de tous droits de privilège et action résolutoire pour raison des charges accessoires des ventes qui pourraient incomber à chaque acquéreur, consentant dès maintenant toute dispense à Mr le Conservateur des hypothèques de prendre inscription d'office pour raison desdites charges.

ARTICLE HUIT:
REMISE DE TITRES:

Il sera remis à chaque acquéreur une copie des présentes et du règlement de co propriété.

Il ne lui sera remis aucun autre titre de propriété, mais chaque acquéreur pourra se faire délivrer à ses frais, tous extraits ou expéditions quelconques concernant l'immeuble dont il s'agit, il sera subrogé à cet effet dans tous les droits des venderesses.

ARTICLE NEUF:
ELECTION DE DOMICILE

Dans tous les actes de mutation, les nouveaux propriétaires devront s'obliger à l'exécution des présentes et du règlement de co propriété et faire élection de domicile dans le Département de la Seine avec attribution de juridiction, faute de quoi, les notifications judiciaires seront valablement faites au Parquet du Tribunal Civil de la Seine.

Pour les actions à exercer contre les tiers ou pour y défendre dans l'intérêt commun au nom du syndicat ou de tous les co propriétaires, domicile est élu dans l'immeuble faisant l'objet des présentes.

II - REGLEMENT DE CO PROPRIETE

destiné à régler les rapports de voisinage, les droits et les charges respectifs des futurs propriétaires des appartements d'un immeuble sis à Paris, 53 Avenue de Ségur (Angle de l'Avenue de Saxe).

Le présent règlement dont un exemplaire sera déposé au rang des minutes de Me Perier, notaire à Chateau Chinon sera obligatoire pour tous les propriétaires successifs d'une ou plusieurs parties divisées dudit immeuble et fera la loi commune à laquelle ils devront tous se conformer.

Dans tous les contrats translatifs de la propriété il en sera fait mention, et les nouveaux propriétaires devront s'obliger à son exécution et à faire élection de domicile attributive de juridiction dans le Département de la Seine.

A défaut de l'avoir fait, ce domicile sera élu de plein droit dans l'immeuble objet du présent règlement

Une expédition en sera transcrite au premier bureau des hypothèques de la seine.

CHAPITRE PREMIER
DEFINITION DES CHOSES COMMUNES
OBLIGATIONS DES CO PROPRIETAIRES

Seront choses communes et appartiendront à tous les co propriétaires au prorata du nombre de parts qu'ils posséderont et dont il sera parlé plus loin:

La totalité du sol bâti, les cours, les fondations, les gros murs de façades, des pignons, et de refends, les planchers des caves ainsi que l'ossature de l'immeuble, pans de fer et leur remplissage, les poutres et solives des planchers de séparation des étages, les ornements extérieurs, les balcons et les appuis des fenêtres, les couvertures, les charpentes, les conduits de fumée, les souches de cheminées, les canalisations de toute nature, eau, gaz, électricité, tant qu'elles ne sont pas à l'intérieur des fractions divisées et affectées à leur usage exclusif et particulier, les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales et ménagères, et de tout à l'égout, dans toutes les parties servant à l'usage commun.

L'entrée, le vestibule, les deux escaliers et les deux cages d'escaliers, les descentes de caves, les paliers, couloirs et corridors, le branchement d'égout, les branchements d'eau, de gaz, électricité, le compteur d'eau de la maison, mais non les compteurs divisionnaires.

La loge de la concierge et ses dépendances, les water closets à l'usage commun, dans la première cour et au sixième étage à chacun des escaliers, les caves non affectées aux co propriétaires.

Les deux réduits se trouvant dans la première cour, l'un destiné aux boîtes à ordures, et l'autre à usage de garage de voitures d'enfants.

Enfin et généralement tout local ou partie de local servant à la communauté et qui ne sont pas affectés ou attribués à l'usage exclusif et particulier des co propriétaires, l'énumération ci dessus ne pouvant être considérée comme limitative.

Les choses communes appartenant à l'ensemble des co propriétaires ne pourront être modifiées que par le syndicat des co propriétaires statuant en assemblée extraordinaire à une double majorité comprenant plus des trois quarts desdits co propriétaires et les trois quarts au moins des voix des co propriétaires dûment convoqués présents ou représentés disposant du nombre de voix comme il sera dit ci après.

Le nombre de parts de co propriété correspondant à chaque fraction divisée est établi conformément au barème de répartition ci après, soit au total mille parts. Il est formellement stipulé que, quelles que soient les transformations ou améliorations qui se-

12

raient faites dans une partie quelconque, le nombre de parts attribué à chaque fraction divisée ne pourra être modifié qu'avec le consentement unanime des co propriétaires.

Les cloisons séparant deux fractions d'immeuble seront mitoyennes entre les co propriétaires des deux fractions.

Les enduits de ces cloisons aux deux faces seront la propriété privée de chacun des propriétaires.

DIVISION DE L'IMMEUBLE
avec barème de répartition des parties communes

L'immeuble est divisé en cinquante quatre lots désignés ci après avec une colonne indiquant en millièmes le nombre de parts sur les parties communes:

1er: Escalier A: MILLIEMES

LOT NUMERO UN:

Rez de chaussée: Boutique (actuellement café tabac) donnant angle avenue de Saxe et Ségur, avec arrière boutique, une chambre, cuisine, water, closets.

Caves n°s 9 et 3 (soixante dix neuf millièmes) 79

LOT NUMERO DEUX:

Premier étage droite: entrée, cinq pièces en façade, cuisine, toilette, water closets.

Cave n° 2 (cinquante millièmes) 50

LOT NUMERO TROIS:

Deuxième étage à droite: entrée, cinq pièces en façade, cuisine, toilette, water closets.

Cave n° 5 (cinquante millièmes) 50

LOT NUMERO QUATRE

Troisième étage à droite: entrée, cinq pièces en façade, cuisine, toilette, water closets.

Cave n° 4 (Cinquante millièmes) 50

LOT NUMERO CINQ

Quatrième étage à droite: entrée, cinq pièces en façade, cuisine, toilette, water closets.

Cave n° 12 (cinquante millièmes) 50

LOT NUMERO SIX

Cinquième étage droite: Entrée, cinq pièces en façade, cuisine, toilette, water closets.

Cave n° 15 (cinquante millièmes) 50

LOT NUMERO SEPT:

Premier étage à gauche: entrée, trois pièces dont deux en façade et une sur cour cuisine et water closets.

Cave n° 8 (trente millièmes) 30

LOT NUMERO HUIT

Deuxième étage à gauche: entrée, trois pièces, dont deux en façade et une sur cour

359

	19
cuisine, water closets.	359
- Cave n° 13 (trente millièmes).....:	30
LOT NUMERO NEUF;	
Troisième étage à gauche:entrée,trois piéces dont deux en façade, et une sur cour ; cuisine, water closets.	
- Cave n° 11 (Trente millièmes)	30
LOT NUMERO DIX;	
Quatrième étage à gauche:Entrée,trois piéces, dont deux en façade et une sur cour ; cuisine, water closets.	
- Cave n° 14 (Trente millièmes)	30
LOT NUMERO ONZE;	
Cinquième étage gauche:entrée,trois piéces dont deux en façade et une sur cour,cui ; saine et water closets.	
- Cave n° 16 (Trente millièmes).....:	30
LOT NUMERO DOUZE;	
Sixième étage:Chambre n° 1 sur cour, Un millième	1
LOT NUMERO TREIZE;	
Sixième étage:Chambre n° 2 sur cour. Deux millièmes	2
LOT NUMERO QUATORZE;	
Sixième étage:Chambre n° 3 suravenue de Saxe avec un petit cabinet à coté Trois millièmes	3
LOT NUMERO QUINZE;	
Sixième étage:Chambre n° 4 sur Avenue de Saxe. Deux millièmes	2
LOT NUMERO SEIZE;	
Sixième étage:Chambre n° 5 surAvenue de Saxe. Deux millièmes	2
LOT NUMERO DIX SEPT;	
Sixième étage:Chambre n° 6, angles des Avenues de Saxe et de Ségur. Deux millièmes	2
LOT NUMERO DIX HUIT;	
Sixième étage:Chambre n° 7 sur Avenue de Ségur. Deux millièmes	2
LOT NUMERO DIX NEUF;	
Sixième étage:Chambre n° 8 sur Avenue de Ségur. Deux millièmes	2
LOT NUMERO VINGT;	
Sixième étage:Chambre n° 9 sur Avenue de Ségur. Deux millièmes	2
LOT NUMERO VINGT ET UN;	
Sixième étage:Chambre n° 10 sur cour Un millième	1
Total pour l'escalier A:Quatre cent quat	
tre vingt dix huit millièmes	498

2ent:Escalier B:

LOT NUMERO VINGT DEUX:	MILLIEMES
Rez de chaussée: Boutique, (actuellement: bimbeloterie, mercerie, papeterie et journaux) avec une pièce en façade, une autre petite pièce, cuisine,	
Caves n° 23 et 31 (cette dernière a un accès par une trappe dans la boutique).	
Quarante quatre millièmes	44 48
LOT NUMERO VINGT TROIS:	
Rez de chaussée gauche: entrée, trois pièces, dont deux en façade et une sur cour, cuisine, water closets, avec entrée directe sur avenue de Ségur.	
Cave n° 27 : Quarante quatre millièmes :	44 40
LOT NUMERO VINGT QUATRE:	
Premier étage droite: entrée, quatre pièces dont trois en façade et une sur cour, cuisine, water closets.	
Cave n° 20 - Quarante millièmes	40
LOT NUMERO VINGT CINQ:	
Deuxième étage droite: entrée, quatre pièces, dont trois en façade et une sur cour, cuisine, water closets.	
Cave n° 36 - Quarante millièmes	40
LOT NUMERO VINGT SIX:	
Troisième étage droite: entrée, cinq pièces dont quatre en façade et une sur cour, cuisine, water closets.	
Cave n° 37 - Cinquante millièmes	50
LOT NUMERO VINGT SEPT:	
Quatrième étage droite: entrée, quatre pièces dont trois en façade et une sur cour, cuisine, water closets.	
Cave n° 35 - Quarante millièmes	40
LOT NUMERO VINGT HUIT:	
Cinquième étage droite: entrée, quatre pièces, dont trois en façade et une sur cour, cuisine, water closets.	
Cave n° 34 - Trente huit millièmes	38
LOT NUMERO VINGT NEUF:	
Premier étage face: Entrée, trois pièces, dont une en façade et deux sur cour, cuisine water closets.	
Cave n° 24 - Vingt millièmes	20
LOT NUMERO TRENTE:	
Deuxième étage face: entrée, trois pièces dont une en façade et deux sur cour, cuisine, water closets.	
Cave n° 32 : Vingt millièmes	20
LOT NUMERO TRENTE ET UN:	
Troisième étage face: entrée, deux pièces sur cour, cuisine, water closets.	
Cave n° 22 - Douze millièmes	12
	348

LOT NUMERO TRENTE DEUX;	15
Quatrième étage face: entrée, trois pièces, dont une en façade et deux sur cour, cuisine, water closets.	348
Cave n° 28-Vingt millièmes	20
LOT NUMERO TRENTE TROIS;	
Cinquième étage face: entrée, trois pièces, dont une en façade et deux sur cour; cuisine, water closets.	
Cave n° 39- Dix huit millièmes	18
LOT NUMERO TRENTE QUATRE;	
Rez de chaussée droite, sur la première cour: entrée, une pièce, un petit cabinet de toilette.	
Quatre millièmes	4
LOT NUMERO TRENTE CINQ;	
Rez de chaussée droite sur cour: entrée trois pièces, dont une sur la première cour; et deux sur la deuxième cour, cuisine, water closets.	
Cave n° 43 - Douze millièmes	12
LOT NUMERO TRENTE SIX;	
Premier étage gauche sur cour: entrée, trois pièces dont une sur la première cour; et deux sur la deuxième cour, cuisine, water closets.	
Cave n° 40 - Quinze millièmes	15
LOT NUMERO TRENTE SEPT	
Deuxième étage gauche sur cour: entrée trois pièces dont une sur la première cour; et deux sur la deuxième cour, cuisine, water closets.	
Cave n° 42 - Quinze millièmes	15
LOT NUMERO TRENTE HUIT;	
Troisième étage gauche sur cour: entrée trois pièces dont une sur la première cour; et deux sur la deuxième cour, cuisine, water closets.	
Cave n° 29 - Quinze millièmes	15
LOT NUMERO TRENTE NEUF;	
Quatrième étage gauche sur cour: entrée trois pièces dont une sur la première cour; et deux sur la deuxième cour, cuisine, water closets.	
Cave n° 41 - Quinze millièmes	15
LOT NUMERO QUARANTE;	
Cinquième étage gauche sur cour: entrée trois pièces dont une sur la première cour; et deux sur la deuxième cour, cuisine, water closets.	
Cave n° 33 - Douze millièmes	12
LOT NUMERO QUARANTE ET UN;	
Sixième étage Chambre n° 11 sur cour	
Un millième	1
LOT NUMERO QUARANTE DEUX;	
Sixième étage: Chambre n° 12	
Deux millièmes	2

	LOT NUMERO QUARANTE TROIS:	- 16 477
	Sixième étage:Chambre n° 13 sur cour	
	Deux millièmes	2
	LOT NUMERO QUARANTE QUATRE:	
	Sixième étage:Chambre n° 14 sur cour	
	Deux millièmes	2
	LOT NUMERO QUARANTE CINQ:	
	Sixième étage:Chambre n° 15 sur cour	
	Deux millièmes	2
	LOT NUMERO QUARANTE SIX:	
	Sixième étage:Chambre n° 16 sur cour	
	Deux millièmes	2
	LOT NUMERO QUARANTE SEPT:	
17;	Sixième étage:Un petit logement numéro	
sur	une pièce sur avenue de Ségur et une pié-	
la	sur la cour.(une seule entrée)	
;	Quatre millièmes	4
	LOT NUMERO QUARANTE HUIT:	
de	Sixième étage:Chambre n° 18 sur Avenue	
Ségur.	Deux millièmes	2
	LOT NUMERO QUARANTE NEUF:	
de	Sixième étage: Chambre n° 19 sur Avenue	
Ségur.	Deux millièmes	2
	LOT NUMERO CINQUANTE:	
Ségur.	Sixième étage:Chambre n° 20 sur Avenue de	
	Deux millièmes	2
	LOT NUMERO CINQUANTE ET UN:	
de	Sixième étage:Chambre n° 21 sur Avenue	
Ségur.	Deux millièmes	2
	LOT NUMERO CINQUANTE DEUX:	
Ségur.	Sixième étage:Chambre n° 22 sur Avenue de	
	Deux millièmes	2
	LOT NUMERO CINQUANTE TROIS:	
	Sixième étage:Chambre n° 23 sur cour	
	Deux millièmes	2
	LOT NUMERO CINQUANTE QUATRE:	
	Sixième étage:Chambre n° 24 sur cour	
	Un millième	1
;	Total pour l'escalier B:Cinq cent deux	
millièmes	millièmes	502.-

===

RECAPUTILATION

ESCALIER A:Quatre cent quatre vingt dix huit mil	
lièmes	498
ESCALIER B:Cinq cent deux millièmes	502.
Total général	
	Mille parts : 1000.-
Représentant les mille/millièmes des par	====
ties communes.	

OBLIGATIONS DES CO PROPRIETAIRES SUR LES CHOSES

1°: Les occupants, qu'ils soient propriétaires ou locataires doivent être de bonne vie et moeurs, habiter bourgeoisement, sauf pour les boutiques qui sont à usage commercial, et jouir en bon père de famille de leur fraction divise.

Chaque co propriétaire devra veiller à ne rien faire et à ce qu'il ne soit rien fait, qui puisse nuire à la bonne tenue de l'immeuble.

Toutefois les professions libérales, telles que celles d'avocat, d'administrateur d'immeubles, d'assureur conseil, de médecin, à l'exception de toute clinique ou traitement de maladies vénériennes, seront tolérées.

L'appartement du rez de chaussée sur l'Avenue de Ségur pourra être utilisé à usage professionnel.

Les occupants ne pourront faire aucune publicité sur l'immeuble, ni aux fenêtres ou balcons, sauf pour les boutiques en ce qui concerne le commerce qui y est exercé.

2°: Les perroquets et autres animaux criards seront interdits dans la maison, les petits chiens seront tolérés s'ils n'apportent aucun trouble à la tranquillité de l'immeuble, tous dégâts et dégradations qu'ils pourront faire resteront à la charge de leur propriétaire.

3°: Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres ou sur les balcons qui donnent sur les cours.

4°: Les portes d'entrée des fractions divises, les fenêtres, les persiennes, les stores, les garde corps, les balustrades, rampes et barres d'appui des balcons et fenêtres, même la peinture, et d'une façon générale tout ce qui contribue à l'harmonie de l'immeuble, ne pourront être modifiés que par le syndicat des copropriétaires, réunis en Assemblée générale et délibérant à la majorité des voix.

5°: Les co propriétaires devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux choses communes et, si besoin est, livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces réparations.

6°: La pose des persiennes et des stores est autorisée, la couleur choisie pour les persiennes est " gris trianon " et pour les stores " coq de roche ".

7°: D'une façon générale, il est interdit de causer des bruits autres que ceux résultant d'une occupation normale des lieux.

8°: L'installation en façade sur rue, sur cour et sur les toits d'antennes de T.S.F. est interdite.

9°: Il est également interdit de placer sur les balcons des fenêtres tous objets, pots de fleurs, garde manger, etc ...

Il est aussi formellement interdit de laisser séjourner quoi que ce soit dans l'entrée, les cours, couloirs et paliers, et notamment bicyclettes, voitures d'enfants et objets quelconques.

10°- Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasses des water closets devront être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations ayant un objet privatif, exécutées sans retard.

11°- Les occupants devront faire leur affaire personnelle de la descente des ordures ménagères dans les boîtes "hà hoc" qui sont placées dans la première cour dans le petit réduit construit à cet effet et ce entre dix neuf heures du soir et le passage du camion municipal le matin.

Les couvercles de ces boîtes devront toujours être remplacés soigneusement après le dépôt des ordures.

12°- Après l'extinction de l'éclairage des vestibules les occupants quels qu'ils soient, devront dire clairement leur nom en passant devant la loge de la concierge lorsqu'ils rentreront dans l'immeuble.

CHAPITRE II PARTIES PRIVATIVES ET DROITS DES CO-PROPRIETAIRES SUR LES CHOSES PRIVEES

1°- Chacun des co-propriétaires étant titulaire de la fraction divise faisant l'objet de son titre de propriété aura le droit d'en jouir et d'en disposer comme bon lui semblera. Il pourra modifier la distribution intérieure de sa fraction divise à condition toutefois:

a) d'en demander l'autorisation préalable au syndic.

b) de faire exécuter obligatoirement les travaux sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble si lesdits travaux devaient intéresser le gros oeuvre, les vacations et honoraires de l'architecte seront à la charge de l'intéressé qui restera responsable de tous affaissements et dégradations qui pourraient se produire dans la suite.

2°: Le droit de propriété sur une fraction divise est inséparable du droit de co propriété sur les choses communes.

En conséquence toute aliénation ou mutation devra comprendre l'ensemble des droits de propriété et de co propriété intimement liées à la fraction divise et sans pouvoir subdiviser cette fraction.

3°: La propriété de chaque fraction divise comporte également ses plafonds et planchers (y compris les lambourdes) et entraîne pour le co propriétaire le soin d'en assurer l'entretien et le bon état.

4°: Au cas où les portes, fenêtres, persiennes, stores et toutes autres choses ayant le caractère de propriété particulière viendraient à se dégrader au point de nuire au bon aspect et à l'harmonie intérieure ou extérieure de l'immeuble, le co propriétaire sera dans l'obligation d'y remédier à ses frais.

Etant précisé que le propriétaire de l'appartement de gauche au rez de chaussée aura à sa charge l'entre

19
tien et le remplacement s'il y a lieu de sa porte spéciale d'entrée sur l'avenue.

Et que chacun des propriétaires des boutiques aura à sa charge l'entretien et le remplacement, s'il y a lieu de sa devanture, y compris toutes fermetures quel qu'en soit le genre, portes, glaces, rideaux de fer, grilles ou autre moyen de fermeture ou clôture quelconques.

5°: Tout co propriétaire peut modifier les canalisations d'eau froide qui sont sa propriété privée et remplacer les appareils sanitaires par d'autres appareils.

CHAPITRE TROIS

DEFINITION ET REPARTITION DES CHARGES COMMUNES

Ces charges sont réparties en mille/millièmes à supporter par les co propriétaires au prorata de leur nombre de parts dans les parties communes comme il a été dit ci dessus.

Ces charges comprennent toutes les dépenses occasionnées par les choses communes ou faites dans un intérêt commun et notamment celles ci après indiquées

1°: Les impôts, contributions et taxes de toute nature auxquels sont ou seront assujetties toutes les choses ou parties communes ainsi que les frais -nécessaires à leur maintien en bon état et leur conservation, et en outre jusqu'à ce que le service des contributions ait opéré les mutations, les impôts et taxes auxquelles sont assujetties les parties privées, chaque propriétaire conservant cependant à sa charge les impôts et taxes incombant habituellement aux locataires.

2°: Les réparations, grosses ou menues, ravalement des façades extérieures et à l'intérieur des cours et des escaliers, y compris les peintures, mais à l'exception bien entendu, comme il a été dit ci dessus pour l'appartement de gauche du rez de chaussée et des boutiques.

3°: La consommation d'eau à usage commun et de la conciergerie.

Des compteurs divisionnaires étant posés dans l'immeuble, chaque propriétaire aura à sa charge sa consommation personnelle d'eau relevée à son compteur ainsi que les frais de relevés, d'entretien, de réparations et remplacement s'il y a lieu de son compteur.

A défaut de compteur, notamment pour les chambres du sixième étage, ou en cas de non fonctionnement du compteur chaque propriétaire du local intéressé remboursera la consommation d'eau qui sera évaluée par le syndic.

Le syndicat des co propriétaires pourra toujours décider de faire poser des compteurs dans les locaux qui en sont dépourvus, et ce, aux frais du propriétaire du local.

- 4°: La rétribution du syndio.
 5°: Les primes d'assurance de toute nature.
 6°: Les gages de la concierge.
 7°: L'achat de boîtes à ordures et ustensiles de ménage.
 8°: L'éclairage des escaliers et des cours s'il y a lieu.
 9°: Toutes les dépenses concernant les tapis d'escalier, achat, entretien, nettoyage, pose et repose, toutefois cette dépense sera répartie entre les parts des usagers donc les copropriétaires des étages. A ce sujet les copropriétaires de chaque escalier règlent la question " tapis " comme ils l'entendent au prorata du nombre de parts qu'ils possèdent.
 L'achat, la pose, le battage, la repose sont décidés à la majorité des voix des copropriétaires des étages comme suit:

Escalier A - Quatre cent dix neuf parts.

Escalier B - Trois cent quatre vingt dix huit parts

Les charges communes seront récupérées à terme échu par le syndic au plus tard les quinze des mois de janvier, avril, juillet et octobre de chaque année.

Le paiement de la part contributive de chaque co-propriétaire dans lesdites charges sera garanti par le privilège immobilier et le privilège mobilier établi par l'article onze de la loi du vingt huit Juin mil neuf cent trente huit, modifié par le décret du vingt neuf Novembre mil neuf cent trente neuf en faveur du ou des co-propriétaires qui en auront fait l'avance.

La constatation des avances sera établie par acte authentique auquel sera annexé une copie certifiée conforme du procès-verbal de l'assemblée des co-propriétaires établissant la répartition des charges et dépenses de l'immeuble.

Le privilège immobilier sera inscrit au premier bureau des hypothèques de la Seine dans le délai de soixante jours à compter de la date du dit acte.

CHAPITRE QUATRE ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

L'Administration des parties et choses communes appartient au syndicat des copropriétaires de l'immeuble institué par l'article 7 de la loi du 28 Juin 1938.

Ce syndicat prend le nom de " SYNDICAT DES CO PROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS A PARIS, 53 Avenue de Ségur (Angle Avenue de Saxe) "

ASSEMBLEE GENERALE: L'assemblée générale des membres de ce syndicat est composée de tous les copropriétaires.

Chacun dispose d'autant de voix que de parts de copropriété telles qu'elles ont été déterminées au chapitre un.

L'assemblée générale est convoquée par le syn-

die, soit par lettre remise contre émargement pour les co propriétaires habitant l'immeuble, soit par lettre recommandée envoyée au domicile de chacun des autres. Les convocations doivent être faites dix jours à l'avance, sauf cas d'extrême urgence pour convocation extraordinaire, elles mentionnent l'ordre du jour.

Les co propriétaires peuvent se faire représenter à l'Assemblée Générale à condition toutefois que le mandataire soit muni d'un pouvoir écrit.

En cas de propriété d'un appartement en indivision ou en nue propriété, les co propriétaires usufruitiers et nus propriétaires sont tenus de se faire représenter à l'Assemblée Générale par une seule personne nommément désignée au syndic qui la convoque. Faute de désignation, la convocation sera valablement faite aux intéressés au domicile de l'ancien propriétaire.

L'Assemblée Générale se réunit au moins une fois par an, dans le premier semestre de l'année pour statuer sur les comptes de gestion qui lui seront présentés pour l'année écoulée.

D'autres assemblées générales peuvent être convoquées quand le syndic le juge utile. La convocation devient obligatoire si elle est demandée par un nombre de co propriétaires représentant plus de la moitié du total des parts de co propriété. Ces convocations exceptionnelles sont faites dans les formes prévues plus haut.

L'Assemblée Générale est présidée par l'un des co propriétaires présent et acceptant; un secrétaire est désigné (généralement le syndic) pour rédiger le procès verbal qui sera transcrit sur un registre ad hoc toujours tenu à la disposition des co propriétaires et signé du président et du Secrétaire; toutes copies et extraits de ce procès verbal seront valablement signées par le syndic.

Il est dressé une feuille de présence signée par les assistants, soit pour leur compte, soit pour celui de leur mandant. Elle est contrôlée et certifiée par le Président et le Secrétaire.

Pour toutes questions d'administration courantes, telles que:

1°: Nomination ou révocation du syndic,
2°: Examen ou approbation des comptes de gestion.

3°: Autorisation de faire des dépenses d'entretien ou de consommation supérieure à vingt mille francs.

4°: Souscription d'assurances collectives pour les risques qui menacent l'immeuble ou les co propriétaires dans leur ensemble.

5°: Autorisation aux frais de ceux des propriétaires qui en feraient la demande, de tous travaux et installations dont il ne pourrait résulter qu'un accroissement de valeur pour la totalité ou partie de l'immeuble.

Les délibérations de l'Assemblée Générale seront valablement prises à la majorité des voix de tous les co propriétaires (dument convoqués) présents ou représentés par un mandataire régulier.

ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE: Pour toutes additions ou modifications au présent règlement de co propriété, les délibérations de l'assemblée générale extraordinaire devront être prises à la double majorité comprenant plus des trois quarts des co propriétaires et les trois quarts au moins des voix des co propriétaires dument convoqués présents ou représentés.

Les délibérations de l'assemblée prises conformément au présent règlement obligent tous les co propriétaires même les absents ou les dissidents.

SYNDIC: Le syndic nommé par l'Assemblée générale et à défaut surrequette de l'un des co propriétaires, les autres propriétaires entendus, par une ordonnance de M. le Président du Tribunal Civil, est chargé de l'exécution des décisions de l'Assemblée Générale et au besoin de pourvoir de sa propre initiative à la conservation, à la garde et à l'entretien en bon état de propreté et de réparations de toutes les parties communes de l'immeuble. Il choisit et révoque la concierge.

Le syndic représente le syndicat des co propriétaires envers tous les tiers en général, notamment vis à vis des administrations publiques, établissements de crédit, fiscaux, enregistrement, compagnies d'assurances, etc ...

Il représente également le syndicat des co propriétaires en justice tant en demandant qu'en défendant.

Le syndic ordonne seul sans avoir à en référer à l'assemblée générale, les dépenses courantes n'excédant pas vingt mille francs.

Il établit la répartition des charges trimestrielles après avoir tenu au jour le jour, une comptabilité de toutes les opérations de caisse. La rémunération du syndic est fixée par l'Assemblée Générale des co propriétaires.

Il exerce le cas échéant toutes poursuites, contraintes et diligences nécessaires pour le recouvrement des quote parts contributives aux charges communes, sous réserve de l'exercice du privilège spécial établi par l'article 11 de la loi du 28 Juin 1938 modifiée par le décret du 29 Novembre 1939 et dont il a été question au chapitre trois.

Pour assurer le paiement des charges du trimestre en cours, il sera versé par chaque propriétaire au syndic une provision de quatre vingt francs par part.

Cette provision sera renouvelée automatiquement chaque trimestre, par suite du paiement du montant des charges trimestrielles échues, elle pourra être modifiée par l'Assemblée Générale annuelle.

Le syndic aura droit à une rémunération annuelle

le, qui sera fixée dès la première assemblée et qui pourra être modifiée à chaque assemblée générale annuelle.

Jusqu'à la réunion de la première assemblée générale les fonctions de syndic seront assurées par le gérant actuel de l'immeuble.

Les pouvoirs nécessaires à l'exercice de sa fonction pour la durée ci dessus prévue, devront être confirmés purement et simplement lors de la première réunion des co propriétaires.

CHAPITRE CINQ CONCIERGE

Le service de l'immeuble est assuré par une concierge choisie par le syndic.

La concierge est révocable avec le délai de congédiement.

La concierge est logée gratuitement dans le local établi à cet effet.

Elle montera le courrier deux fois par jour, le matin et le soir, elle assurera l'éclairage de l'entrée, des vestibules, des paliers et des escaliers, elle fermera l'électricité à vingt deux heures, elle fermera également la porte d'entrée à vingt deux heures au plus tard; toutefois l'aminuterie et l'ouverture automatique de la porte étant installés dans l'immeuble, les heures de fermeture de l'électricité et de la porte pourront être avancées selon les indications du syndic.

Elle devra satisfaire aux lieux et place des co propriétaires ou de leurs locataires aux charges de balayages et autres obligations de ville et de police, mais seulement pour les parties communes.

Elle exercera une surveillance constante sur l'immeuble en général, s'opposera à l'entrée et à la circulation des personnes suspectes et veillera notamment à la bonne tenue de l'immeuble.

Au moment des gelées, elle veillera à ce que les robinets des conduites d'eau soient bien fermés.

Elle fera visiter les appartements à louer ou à vendre.

Toute complaisance ou tous services particuliers rendus par la concierge à un co propriétaire ou locataire engagent uniquement la responsabilité de ces derniers et non celle du syndic ou du syndicat.

CHAPITRE SIX CAS PARTICULIERS

1^o: EMPRUNTS HYPOTHECAIRES: Le co propriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur sa part d'immeuble devra avant cet emprunt obtenir de son prêteur renonciation éventuelle au bénéfice des dispositions de la loi du 30 Juillet 1930 afin que l'indemnité due par l'assureur en cas de sinistre, soit valablement

versée par lui entre les mains du syndic, pour être employée par celui-ci à la construction, si elle est dé-cidée.

Le présent règlement soumis aux formalités d'en-registrement et de transcription, devra être mentionné sommairement dans tout acte constitutif d'hypothèque.

2°: LOCATIONS: En cas de location, le co propriétaire communiquera le règlement à son locataire lequel devra s'engager soit dans le bail, soit par lettre à défaut de bail à respecter ce règlement sans aucune réserve, avec mention qu'à défaut d'exécution la location pourra être résiliée de plein droit et sans indemnité un mois après une simple mise en demeure sans effet.

Les dispositions qui précèdent sont applicables en cas de sous location.

; Au cas où sur un point quelconque le règlement serait violé par un locataire, le co propriétaire serait tenu de le mettre en demeure de cesser ses manquements. En cas de résultat négatif ou de récidive, le co propriétaire garant de son locataire à tous points de vue, serait tenu de lui donner congé et resterait en tout état de cause responsable des dommages causés par lui. Le co propriétaire en cas de location doit faire son affaire personnelle de toutes déclarations à souscrire à l'enregistrement et aux contributions directes, le syndicat n'ayant pas qualité pour le suppléer.

3°: VENTE- Tout co propriétaire pourra vendre ou aliéner ses locaux mais sans pouvoir subdiviser chaque lot et à condition toutefois d'en aviser au préalable le syndic par lettre recommandée devant indiquer les nom, adresse et profession de son successeur.

Le nouveau propriétaire sera tenu de se faire justifier par un certificat du syndic du paiement des sommes dues par son prédécesseur, faute de quoi le nouveau propriétaire sera tenu de payer les sommes dues par l'ancien sauf son recours contre celui-ci, de manière que les autres propriétaires ne soient pas lésés par le fait de la mutation.

En cas de vente par adjudication, l'adjudicataire sera tenu de payer en sus de son prix toutes les charges dues et non payées par le vendeur ou le saisi et la présente clause sera mentionnée dans le cahier des charges.

CHAPITRE SEPT

INCENDIE-DESTRUCTION DE L'IMMEUBLE

Une assurance devra couvrir les risques d'incendie pour une somme globale soumise à l'appréciation de l'assemblée générale s'appliquant tant aux parties communes qu'aux parties privées, chaque propriétaire pourra toujours souscrire pour son compte personnel une assurance complémentaire à charge d'en payer la prime.

En cas de destruction de l'immeuble, si le sinistre est partiel, le syndic emploiera l'indemnité à la

remise en état des lieux sinistrés.

Si le sinistre est total ou dans le cas d'un sinistreparticulier si l'indemnité est insuffisante pour reconstruire le syndicat décidera la conduite à tenir à la majorité des voix de tous les co propriétaires dûment convoqués en assemblée générale (présents ou représentés). La décision du syndicat obligera tous les co propriétaires.

Toutefois si l'Assemblée décide de ne pas reconstruire une autre Assemblée générale extraordinaire sera convoquée spécialement pour délibérer souverainement à la double majorité des trois quarts conformément au chapitre quatre.

Si cette dernière assemblée décide de ne pas reconstruire, ou si le quorum n'est pas atteint, le terrain et les bâtiments sinistrés seront vendus à l'amiable ou à la requête de la partie la plus diligente et l'indemnité et le prix seront alors partagés dans la proportion des droits de propriété de chacun sur les choses communes.

CHAPITRE HUIT

INTERPRETATION DU PRESENT REGLEMENT-CONTESTATIONS ET MODIFICATIONS

Toutes les questions donnant lieu à interprétation ou à complément en cas de lacunes, de détail ou de l'encre du présent règlement, seront souverainement tranchées par le syndic chargé de son exécution et ceci à titre de conciliation dans un esprit de justice et d'équité et en considération de l'intérêt général de la copropriété.

Si le syndic ne pouvait réussir à trancher amiablement le différend ou le litige survenu entre co propriétaires, la contestation serait soumise à deux arbitres choisis par les adversaires, chacun pour son compte. Il en serait de même si un différend s'élevait entre le syndic et l'un ou plusieurs des co propriétaires.

Faute par l'une des parties de choisir son arbitre dans un délai de quinze jours, il sera demandé au Président du Tribunal Civil de la Seine d'en désigner un d'office.

Les deux arbitres auront la faculté de s'adjoindre un tiers arbitre pour les départager, et s'ils ne peuvent s'entendre sur le choix de celui-ci, la désignation en sera faite également par le Président du Tribunal civil de la Seine sur simple ordonnance, à la requête de l'un des deux arbitres ou de la partie la plus diligente.

En cas de location ou de sous location, la présente clause compromissoire devra être insérée dans le bail ou portée à la connaissance du locataire ou du sous locataire et tous les litiges qui pourraient s'élever entre locataires ou sous locataires et les co propriétaires de l'immeuble seront obligatoirement soumis à la pro-

cédure d'arbitrage.

Tout co propriétaire sera tenu d'élire domicile dans le département de la Seine avec attribution de juridiction, faute de quoi, toute notification, signification et assignation lui seront valablement faites au Parquet de Mr le Procureur de la République près le Tribunal Civil de la Seine.

Pour les actions à exercer entre les tiers ou pour y défendre dans l'intérêt commun, au nom du syndicat et de tous les co propriétaires, domicile est élu dans l'immeuble faisant l'objet des présentes.

Fait à Chateau Chinon le cinq avril mil neuf cent cinquante et un.

N° 3265

(pour l'établissement d')

2001 D N° 10868
PCOI

Date : 05/12/2001
Volume : 2001 P N° 7093

BUREAU
DES
HYPOTHÈQUES

DROITS : Ncant

- EDDH (code)
- SALFx 2

Salaires : 200 F

...Droits : Ncant

SALAIRES :

100

100

TOTAL

MINUTE

TRIBUNAL
DE GRANDE
INSTANCE
DE PARIS

Jugement du 21 Mai 2000
et jugement du 22 Novembre 2000
Paris 7 BI 4 ⇒ EDDH
⇒ ds 1a 54

8ème chambre
3ème section

JUGEMENT
rendu le 22 Novembre 2000

N° RG :
00/11739

N° MINUTE : 3

DEMANDEURS

Monsieur Jean-Pierre LAMY
53, avenue de Ségur
75007 PARIS

RECTIFICATION
D'ERREUR
MATÉRIELLE

Assignment du :
16 Juillet 1996

représenté par Maître Nicole DENOITS-BLANC, avocat au barreau de PARIS,
avocat postulant, vestiaire C297

Monsieur Michel DAVID
53, avenue de Ségur
75007 PARIS

représenté par Maître Nicole DENOITS-BLANC, avocat au barreau de PARIS,
avocat postulant, vestiaire C297

DÉFENDEURS

Maître PAVEC-COURTOUX - Mandataire-Liquidateur
62, boulevard Sébastopol
75003 PARIS

représenté par la SCP BOUYEURE- BAUDOUIN -KALANTARIAN
-AUSSANT- DAUMAS, avocats au barreau de PARIS, avocats postulant,
vestiaire P56

Expéditions
exécutoires
délivrées le :

Di 1/3

Syndicat des copropriétaires 53, avenue de Ségur - 75007 PARIS,
représenté par son Syndic la SA DE GÉRANCE DE PASSY - 64, rue du
Ranelagh - 75016 PARIS
50, avenue de Saxe
75015 PARIS

représenté par la SCP BOUYEURE - BAUDOUIN, avocats au barreau de
PARIS, avocats postulant, vestiaire P56

COMPOSITION DU TRIBUNAL

Par application des articles L.311-10 du Code de l'Organisation Judiciaire et
801 du Nouveau Code de Procédure Civile, l'affaire a été attribuée au Juge
unique.

Avis en a été donné aux avocats constitués qui ne s'y sont pas opposé.

Madame Laurence BERMANN, Juge, statue en juge unique.

assistée de Madame BIGET, Greffier.

DEBATS

Vu le jugement rendu le 31 mai 2000 et la requête conjointe en rectification
d'erreur matérielle du 9 octobre 2000, une audience de plaidoiries a été fixée
au 22 novembre 2000, l'affaire a été plaidée et mise en délibéré au 22
novembre 2000

JUGEMENT

Prononcé en audience publique
par décision contradictoire
en premier ressort

*
**

Vu la requête en rectification de jugement ;

Vu l'article 462 du nouveau Code de procédure civile ;

PAR CES MOTIFS

LE TRIBUNAL,

Statuant publiquement par jugement contradictoire en premier
ressort,

9

13

Page 2

Rectifie le jugement du 31 mai 2000 ainsi :

1 - mentionner en page 1 du jugement que le syndicat des copropriétaires de l'immeuble 53 avenue de Ségur à Paris 7ème est représenté par son syndic la Société DE GÉRANCE DE PASSY, société anonyme au capital de 1.000.000 francs, dont le siège social est 64 rue de Ranelagh à Paris 16ème, elle-même représentée par son président de conseil d'administration domicilié en cette qualité audit siège.

2 - mentionner en page 1 du jugement la SCP PAVEC-COURTOUX, mandataire liquidateur à la liquidation judiciaire de la Société SOGECOP nommée à ces fonctions par jugement du tribunal de commerce de Paris du 24 août 1999 demeurant 62 boulevard Sébastopol à Paris 3ème.

3 - énoncer dans le dispositif du jugement :

Annule la clause du règlement de copropriété figurant au chapitre 3, page 19 "définition et répartition des charges communes" prévoyant que les charges communes sont réparties en 1000/1000èmes à supporter par les copropriétaires au prorata de leur nombre de parts dans les parties communes suivant tableau de répartition figurant en pages 12 à 16, étant précisé que ledit règlement de copropriété a été établi par acte de Maître PERIER, notaire à CHATEAU-CHINON, du 5 avril 1951 et transcrit au 1er bureau des hypothèques de la Seine le 20 avril 1951, volume 1798, n°5.

4 - préciser dans le dispositif que la nouvelle grille de répartition des charges générales s'exprime sur 1000 tantièmes (escalier A, sous total : 463, escalier B sous total : 537).

Dit que la décision rectificative sera mentionnée sur la minute et sur les expéditions du jugement et qu'elle sera notifiée comme le jugement ;

Laisse les dépens à la charge du Trésor Public ;

Prononcé à l'audience de la 8ème chambre 3ème section civile le 22 novembre 2000 par Madame BERMANN, Juge, assistée de Madame BIGET, Greffier, lesquelles ont signé la minute du présent jugement.

Le Greffier

Le Président

EXPÉDITION exécutoire dans l'affaire :

contre

Lamy
M^o Poree

EN CONSÉQUENCE, LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
mande et ordonne :

A tous huissiers de justice, sur ce requis, de mettre ladite
décision à exécution,

Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République
près les Tribunaux de Grande Instance d'y tenir la main,

A tous commandants et officiers de la force publique de
prêter main-forte lorsqu'ils en seront légalement requis.

En foi de quoi la présente a été signée et délivrée par nous
Greffier en Chef soussigné au Greffe du Tribunal de Grande
Instance de Paris

[Stamp]

P/ Le Greffier en Chef



42
page et dernière.

MINUTE
TRIBUNAL
DE GRANDE
INSTANCE
DE PARIS

8ème chambre
3ème section

N° RG :
96/19217

N° MINUTE :

DEMANDEURS

Monsieur Jean Pierre LAMY
53 avenue de Ségur
75007 PARIS

Assignation du
16 et 26 juillet 1996

représenté par Maître Nicole DENOITS BLANC, avocat au barreau de PARIS,
avocat plaidant, vestiaire C297

Monsieur Michel DAVID
53 avenue de Ségur
75007 PARIS

représenté par Maître Nicole DENOITS BLANC, avocat au barreau de PARIS,
avocat plaidant, vestiaire C297

DEFENDEURS

Syndicat des copropriétaires de l'immeuble 53, avenue de Ségur, 75007
PARIS, représenté par son syndic la Société SOGECOP
50 avenue de Saxe
75015 PARIS

représenté par la SCP BOUYEURE - BAUDOUIN, avocats au barreau de
PARIS, avocats plaidant, vestiaire P56

Société SOGECOP
50 avenue de Saxe
75015 PARIS

représenté par la SCP BOUYEURE - BAUDOUIN, avocats au barreau de
PARIS, avocats plaidant, vestiaire P56

Expéditions
exécutoires
délivrées le :

6

MINUTE

Vol
du 31.05.00
Rq 96/192-17

COMPOSITION DU TRIBUNAL

Par application des articles L.311-10 du Code de l'Organisation Judiciaire et 801 du Nouveau Code de Procédure Civile, l'affaire a été attribuée au Juge unique.

Avis en a été donné aux avocats constitués qui ne s'y sont pas opposés.

Mme Patricia LEFEVRE, Juge, statuant en juge unique.

assistée de Suzanne LECYNE, Greffier,

DÉBATS

A l'audience du 10 Mai 2000
tenue publiquement

JUGEMENT

Prononcé en audience publique
par décision contradictoire
en premier ressort

*
**

EXPOSE DU LITIGE :

Attendu que Messieurs ~~LAMY et DAVID~~ sont propriétaires de lot
au sein d'un immeuble sis au 53, rue de Ségur à Paris 7ème et soumis au
régime de la copropriété ;

Attendu qu'estimant injustifié le refus de la copropriété de faire
droit à l'ordre du jour complémentaire déposé pour l'assemblée générale du 1er
avril 1996 et ~~illégales certaines clauses du règlement de copropriété de~~
~~l'immeuble~~, Messieurs LAMY et DAVID ont attiré le syndicat des
copropriétaires du 53, rue de Ségur à Paris 7ème et son syndic la SOGECOP
devant la présente juridiction, qui par jugement en date du 1er juillet 1998
(auquel il est expressément référé pour l'exposé des faits et de la procédure)
a débouté Messieurs LAMY et DAVID de leurs demandes en nullité des
résolutions 6 et 9 votées lors de l'assemblée générale du 1er avril 1996 et de
dommages et intérêts, a alloué à la SOGECOP la somme de 8 000 francs au
titre des frais irrépétibles et pour le surplus, a ordonné une mesure d'expertise
et alloué à Messieurs LAMY et DAVID des indemnités en application de
l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile ;

u 31

MINUTE

261

2031-05-10

RG = 96/19219

Attendu qu'à l'issue de la mesure d'instruction, Messieurs LAMY et DAVID ont sollicité, avec exécution provisoire, l'entérinement du rapport d'expertise qui constate l'illégalité des clauses du règlement de copropriété relatives à la répartition des charges, les tantièmes de charges affectés à chaque lot ne respectant les critères prévus à l'article 5 loi du 10 juillet 1965, l'annulation des dites clauses et de la résolution de l'assemblée générale du 1er avril 1996 rejetant leur demande de désignation du Cabinet DUFOUR afin de proposer une nouvelle grille de répartition des charges et qu'il soit procédé à une nouvelle répartition des dites charges ;

Attendu que Monsieur LAMY réclame en outre l'allocation d'une somme de 100 000 francs outre les intérêts légaux capitalisés à titre de dommages et intérêts arguant du préjudice résultant d'une répartition illégale des charges de copropriété et d'une indemnité de 15 000 francs en application de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile ;

Attendu que le syndicat des copropriétaires du 53, rue de Ségur à Paris 7ème s'en rapporte à justice sur l'annulation des clauses de son règlement de copropriété, réclame que la nouvelle grille de répartition des charges soit publiée au bureau des hypothèques, soutient que compte tenu de l'autorité de la chose jugée Messieurs LAMY et DAVID ne peuvent à nouveau solliciter l'annulation d'une résolution de l'assemblée générale du 1er avril 1996 et pour le surplus, conclut au débouté ;

Attendu que la SCP PAVEC COURTOUX mandataire liquidateur de la SOGECOP est intervenue volontairement à la présente procédure pour solliciter sa mise hors de cause et réclame à Messieurs LAMY et DAVID la somme de 5 000 francs en application de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile, demande dont ceux-ci contestent le bien fondé ;

MOTIFS ET DÉCISION :

Attendu qu'il convient de débouter les parties de leurs demandes de "donner acte", celles-ci étant inutiles puisqu'elles ne sont pas constitutives de droit ;

Attendu que bien qu'en page 13 et 25 de son jugement du 1er juillet 1998, le tribunal de céans ait rejeté la demande d'annulation de la 6ème résolution qui portait notamment sur la désignation de Monsieur Dufour pour proposer une nouvelle grille de répartition des charges, Messieurs LAMY et DAVID maintiennent cette demande qui ne étre une nouvelle fois examinée par le tribunal sans violer l'autorité de la chose jugée ;

Que cette demande en nullité est donc irrecevable ;

Attendu que s'agissant des tantièmes attribués à chaque lot, l'expert relève certains éléments - absence de prise en compte de la situation des appartements au sein de l'immeuble, prise en compte de l'utilisation commerciale de certains lots - démontrant que la grille de répartition des charges annexée au règlement de copropriété prend en compte des éléments

MINUTE

203
du 31-05-00
RG = 96/19217

contraires aux critères de détermination de la valeur relative des lots composant la copropriété tels que définis à l'article 5 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Attendu qu'il convient, donc, dans les termes du dispositif ci-dessous, d'annuler les clauses du règlement de copropriété afférentes à la répartition des charges et de juger que la répartition des charges s'effectuera à compter de la présente décision, conformément à la grille de répartition des charges proposée par l'expert et reprise par le présent jugement, jugement qui sera publié à la conservation des hypothèques (et non selon la grille proposée en annexe qui n'est que la fiche de calcul des valeurs relatives des lots) ;

Attendu que Monsieur LAMY sollicite l'allocation de dommages et intérêts sans établir que le refus de la copropriété d'examiner en 1996 la validité des clauses du règlement de copropriété serait fautive et surtout sans justifier du préjudice dont il se prévaut, aucun élément du dossier ne permettant de déterminer le montant des charges qui lui ont été imputées en application des dispositions contestées ;

Qu'il convient donc de le débouter de ce chef de demande ;

Attendu que la SCP PAVEC COURTOUX mandataire liquidateur de la SOGECOP est intervenu volontairement à la procédure alors que les demandes formées à l'encontre de la SOGECOP avaient été examinées lors du précédent jugement et qu'une indemnité lui avait été allouée en application de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile et que Messieurs LAMY et DAVID ne formaient plus aucune demande à son encontre, qu'il apparaît donc nullement inéquitable qu'elle conserve la charge des frais irrépétibles qu'elle a engagé en intervenant volontairement à la présente procédure ;

Attendu que le syndicat des copropriétaires du 53, rue de Ségur à Paris 7ème qui succombe doit être condamné aux dépens, et il ne paraît équitable d'allouer à Monsieur LAMY la somme de 3000 francs en application de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile ;

Attendu qu'en raison de l'absence de toute contestation sur la demande principale, il convient d'ordonner l'exécution provisoire du présent jugement ;

PAR CES MOTIFS

Le Tribunal, statuant publiquement, par jugement contradictoire et en premier ressort ;

Déclare Messieurs LAMY et DAVID irrecevable en leur demande en nullité de résolution de l'assemblée générale du 1er avril 1996 ;

Annule les clause indiquant en millièmes pour chaque lot de l'immeuble le nombre de parts sur les parties communes en page 12 à 16 du règlement de copropriété de l'immeuble du 53, rue de Ségur à Paris 7ème établi par Maître PERIER à Château-Chinon le 5 avril 1951 et transcrit au premier bureau des hypothèques de la Seine, le 20 avril 1951 ;

MINUTE

not
243.1.05.20
RG=96/19219

Dit que la répartition des charges communes prévue au chapitre 3 (page 19) du dit règlement s'effectuera à compter de la présente décision, selon la grille de répartition des charges suivante :

IV. GRILLE DE REPARTITION DES CHARGES COMMUNES GENERALES

ESCALIER A	Consistance	Situation	Tantièmes
Lot n°1	boutique	R D C	43
Lot n°2	Appartement de 5 pièces	1er étage en façade sur les avenues Saxe et Ségur	48
Lot n°3	Appartement de 5 pièces	2ème étage en façade sur les avenues Saxe et Ségur	52
Lot n°4	Appartement de 5 pièces	3ème étage en façade sur les avenues Saxe et Ségur	52
Lot n°5	Appartement de 5 pièces	4ème étage en façade sur les avenues Saxe et Ségur	53
Lot n°6	Appartement de 5 pièces	5ème étage en façade sur les avenues Saxe et Ségur	55
Lot n°7	Appartement de 3 pièces	1er étage 2 pièces sur avenue, 1 pièce sur cour A	24
Lot n°8	Appartement de 3 pièces	2ème étage 2 pièces sur avenue, 1 pièce sur cour A	26
Lot n°9	Appartement de 3 pièces	3ème étage 2 pièces sur avenue, 1 pièce sur cour A	26
Lot n°10	Appartement de 3 pièces	4ème étage 2 pièces sur avenue, 1 pièce sur cour A	26

MINUTE

no 1

Sur 31 05.00

R6=96/19217

Lot n°11	Appartement de 3 pièces	5ème étage 2 pièces sur avenue, 1 pièce sur cour A	27
Lot n°12	Chambre de service	6ème étage sur cour A	1
Lot n°13	Chambre de service	6ème étage sur cour A	3
Lot n°14	Chambre de service	6ème étage sur avenue de Saxe	4
Lot n°15	Chambre de service	6ème étage sur avenue de Saxe	3
Lot n°16	Chambre de service	6ème étage sur avenue de Saxe	3
Lot n°17	Chambre de service	6ème étage sur avenue de Saxe	5
Lot n°18	Chambre de service	6ème étage sur avenue de Ségur	3
Lot n°19	Chambre de service	6ème étage sur avenue de Ségur	3
Lot n°20	Chambre de service	6ème étage sur avenue de Ségur	4
Lot n°21	Chambre de service	6ème étage sur cour A	2
TOTAL			463

ESCALIER B	Consistance	Situation	Tantièmes
Lot n°22	Boutique	R D C sur avenue de Ségur	25
Lot n°23	Appartement de 3 pièces à usage professionnel	R D C 2 pièces sur l'avenue de Ségur, 1 pièce sur cour B	31
Lot n°24	Appartement 1 pièce	R D C sur cour A	6
Lot n°25	Appartement de 3 pièces	R D C 1 pièce sur cour A, 2 pièces sur cour B	16

MINUTE

N21

Seu 31-05-00

R6 = 96/19217

Lot n°24	Appartement 4 pièces	1er étage 3 pièces sur avenue de Ségur, 1 pièce sur cour B	38
Lot n°25	Appartement 4 pièces	2ème étage 3 pièces sur avenue de Ségur, 1 pièce sur cour B	42
Lot n°26	Appartement 5 pièces	3ème étage 4 pièces sur avenue de Ségur, 1 pièce sur cour B	50
Lot n°27	Appartement 4 pièces	4ème étage 3 pièces sur avenue de Ségur, 1 pièce sur cour B	43
Lot n°28	Appartement 4 pièces	5ème étage 3 pièces sur avenue de Ségur, 1 pièce sur cour B	45
Lot n°29	Appartement 3 pièces	1er étage 1 pièce sur avenue de Ségur, 2 pièces sur cour A	19
Lot n°30	Appartement 3 pièces	2ème étage 1 pièce sur avenue de Ségur, 2 pièces sur cour A	21
Lot n°31	Appartement 2 pièces	3ème étage 2 pièces sur cour A	15
Lot n°32	Appartement 3 pièces	4ème étage 1 pièce sur avenue de Ségur, 2 pièces sur cour A	22
Lot n°33	Appartement 3 pièces	5ème étage 1 pièce sur avenue de Ségur, 2 pièces sur cour A	23
Lot n°36	Appartement 3 pièces	1er étage 1 pièce sur cour A, 2 pièces sur cour B	20
Lot n°37	Appartement 3 pièces	2ème étage 1 pièce sur cour A, 2 pièces sur cour B	20

MINUTE

no 2
2431.05.10
RG=96/19219

Lot n°38	Appartement 3 pièces	3ème étage 1 pièce sur cour A, 2 pièces sur cour B	21
Lot n°39	Appartement 3 pièces	4ème étage 1 pièce sur cour A, 2 pièces sur cour B	22
Lot n°40	Appartement 3 pièces	5ème étage 1 pièce sur cour A, 2 pièces sur cour B	22
Lot n°41	Chambre de service	6ème étage sur cour B	1
Lot n°42	Chambre de service	6ème étage sur cour B	2
Lot n°43	Chambre de service	6ème étage sur cour B	2
Lot n°44	Chambre de service	6ème étage sur cour A	2
Lot n°45	Chambre de service	6ème étage sur cour A	2
Lot n°46	Chambre de service	6ème étage sur cour A	2
Lot n°47	Deux pièces	6ème étage 1 pièce sur avenue de Ségur, 1 pièce sur cour B	8
Lot n°48	Chambre de service	6ème étage sur avenue de Ségur	3
Lot n°49	Chambre de service	6ème étage sur avenue de Ségur	3
Lot n°50	Chambre de service	6ème étage sur avenue de Ségur	2
Lot n°51	Chambre de service	6ème étage sur avenue de Ségur	2
Lot n°52	Chambre de service	6ème étage sur avenue de Ségur	2
Lot n°53	Chambre de service	6ème étage sur cour B	4
Lot n°54	Chambre de service	6ème étage sur cour B	1
TOTAL			537

13.

MINUTE

ND 1
du 31.05.00
RG=96/19217

Dit que le présent jugement sera publié à la Conservation des hypothèques ;

Ordonne l'exécution provisoire du présent jugement ;

Déboute la SCP PAVEC COURTOUX mandataire liquidateur de la SOGECOP de sa demande ;



Condamne le syndicat des copropriétaires du 53, rue de Ségur, à Paris 7ème à payer à Monsieur LAMY la somme de 3000 francs en application de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile et aux dépens ;

Accorde à Maître DENOITS-BLANC, avocat, le droit de recouvrer les dépens dans les conditions prévues par l'article 699 du nouveau Code de procédure civile.

Fait et jugé à Paris le 31 Mai 2000

Le Greffier

Le Président

14

EXPÉDITION exécutoire dans l'affaire :

M. Jean-Pierre LAMY et M. Michel DAME
contre SDC 53 Av. de la République 75002 PARIS
(Syndic SOGECOP)

EN CONSÉQUENCE, LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
mande et ordonne :

A tous huissiers de justice, sur ce requis, de mettre ladite
décision à exécution,

Aux Procureurs Généraux et aux Procureurs de la République
près les Tribunaux de Grande Instance d'y tenir la main,

A tous commandants et officiers de la force publique de
prêter main-forte lorsqu'ils en seront légalement requis.

En foi de quoi la présente a été signée et délivrée par nous
Greffier en Chef soussigné au Greffe du Tribunal de Grande
Instance de Paris

Le Greffier en Chef



9. page et dernière.

15
Je, soussignée, Maître Nicole DENOITS-BLANC, Avocat au Barreau de PARIS, demeurant 12, rue Alasseur à PARIS 15ème, certifie exactement collationné sur 15 pages et conforme à l'original le présent bordereau. Je certifie également que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur nom, m'a été régulièrement justifiée pour :

Monsieur Jean-Pierre LAMY

Monsieur Michel DAVID

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble 53 avenue de Ségur à PARIS 7ème représenté par son Syndic la Société GERANCE DE PASSY, au vu de son extrait K BIS.

SCP PAVEC et COURTOUX, Mandataire Liquidateur de la Société SOGECOP

J'entends également compléter ledit acte des mentions complémentaires suivantes :

Monsieur Jean-Pierre LAMY, né le 11 mars 1927 à ALGER (Algérie), de nationalité française, célibataire.

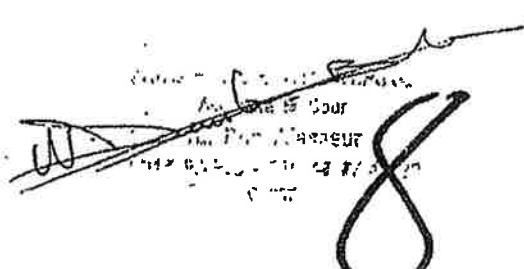
Monsieur Michel DAVID, né le 1^{er} avril 1940 à ANGERS (Maine et Loire) de nationalité française, célibataire.

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble 53 avenue de Ségur à PARIS 7ème, représenté par son syndic la Société REAL GESTION - SOCIÉTÉ GERANCE DE PASSY société anonyme au capital de 12 015 150 francs, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro B 542 020 987 et identifiée au SIREN sous le numéro 542 020 987 dont le siège social est 64 rue du Ranelagh à PARIS 16ème

DESIGNATION DES BIENS

Un immeuble sis à PARIS 7ème, 53 avenue de Ségur, cadastré Section BN, numéro 4 pour une contenance de 5 ares 78 centiares

Fait à Paris, le 3 Décembre 2001

A large handwritten signature, possibly 'W', is written over a circular stamp. The stamp contains the text 'Avocat au Barreau de Paris' and 'Nicole DENOITS-BLANC'.

IMMEUBLE

LIEU

11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100 101 102 103 104 105 106 107 108 109 110 111 112 113 114 115 116 117 118 119 120 121 122 123 124 125 126 127 128 129 130 131 132 133 134 135 136 137 138 139 140 141 142 143 144 145 146 147 148 149 150 151 152 153 154 155 156 157 158 159 160 161 162 163 164 165 166 167 168 169 170 171 172 173 174 175 176 177 178 179 180 181 182 183 184 185 186 187 188 189 190 191 192 193 194 195 196 197 198 199 200 201 202 203 204 205 206 207 208 209 210 211 212 213 214 215 216 217 218 219 220 221 222 223 224 225 226 227 228 229 230 231 232 233 234 235 236 237 238 239 240 241 242 243 244 245 246 247 248 249 250 251 252 253 254 255 256 257 258 259 260 261 262 263 264 265 266 267 268 269 270 271 272 273 274 275 276 277 278 279 280 281 282 283 284 285 286 287 288 289 290 291 292 293 294 295 296 297 298 299 300 301 302 303 304 305 306 307 308 309 310 311 312 313 314 315 316 317 318 319 320 321 322 323 324 325 326 327 328 329 330 331 332 333 334 335 336 337 338 339 340 341 342 343 344 345 346 347 348 349 350 351 352 353 354 355 356 357 358 359 360 361 362 363 364 365 366 367 368 369 370 371 372 373 374 375 376 377 378 379 380 381 382 383 384 385 386 387 388 389 390 391 392 393 394 395 396 397 398 399 400 401 402 403 404 405 406 407 408 409 410 411 412 413 414 415 416 417 418 419 420 421 422 423 424 425 426 427 428 429 430 431 432 433 434 435 436 437 438 439 440 441 442 443 444 445 446 447 448 449 450 451 452 453 454 455 456 457 458 459 460 461 462 463 464 465 466 467 468 469 470 471 472 473 474 475 476 477 478 479 480 481 482 483 484 485 486 487 488 489 490 491 492 493 494 495 496 497 498 499 500 501 502 503 504 505 506 507 508 509 510 511 512 513 514 515 516 517 518 519 520 521 522 523 524 525 526 527 528 529 530 531 532 533 534 535 536 537 538 539 540 541 542 543 544 545 546 547 548 549 550 551 552 553 554 555 556 557 558 559 560 561 562 563 564 565 566 567 568 569 570 571 572 573 574 575 576 577 578 579 580 581 582 583 584 585 586 587 588 589 590 591 592 593 594 595 596 597 598 599 600 601 602 603 604 605 606 607 608 609 610 611 612 613 614 615 616 617 618 619 620 621 622 623 624 625 626 627 628 629 630 631 632 633 634 635 636 637 638 639 640 641 642 643 644 645 646 647 648 649 650 651 652 653 654 655 656 657 658 659 660 661 662 663 664 665 666 667 668 669 670 671 672 673 674 675 676 677 678 679 680 681 682 683 684 685 686 687 688 689 690 691 692 693 694 695 696 697 698 699 700 701 702 703 704 705 706 707 708 709 710 711 712 713 714 715 716 717 718 719 720 721 722 723 724 725 726 727 728 729 730 731 732 733 734 735 736 737 738 739 740 741 742 743 744 745 746 747 748 749 750 751 752 753 754 755 756 757 758 759 760 761 762 763 764 765 766 767 768 769 770 771 772 773 774 775 776 777 778 779 780 781 782 783 784 785 786 787 788 789 790 791 792 793 794 795 796 797 798 799 800 801 802 803 804 805 806 807 808 809 810 811 812 813 814 815 816 817 818 819 820 821 822 823 824 825 826 827 828 829 830 831 832 833 834 835 836 837 838 839 840 841 842 843 844 845 846 847 848 849 850 851 852 853 854 855 856 857 858 859 860 861 862 863 864 865 866 867 868 869 870 871 872 873 874 875 876 877 878 879 880 881 882 883 884 885 886 887 888 889 890 891 892 893 894 895 896 897 898 899 900 901 902 903 904 905 906 907 908 909 910 911 912 913 914 915 916 917 918 919 920 921 922 923 924 925 926 927 928 929 930 931 932 933 934 935 936 937 938 939 940 941 942 943 944 945 946 947 948 949 950 951 952 953 954 955 956 957 958 959 960 961 962 963 964 965 966 967 968 969 970 971 972 973 974 975 976 977 978 979 980 981 982 983 984 985 986 987 988 989 990 991 992 993 994 995 996 997 998 999 1000 1001 1002 1003 1004 1005 1006 1007 1008 1009 1010 1011 1012 1013 1014 1015 1016 1017 1018 1019 1020 1021 1022 1023 1024 1025 1026 1027 1028 1029 1030 1031 1032 1033 1034 1035 1036 1037 1038 1039 1040 1041 1042 1043 1044

COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE

21 COPROPRIETAIRES PRESENTS OU REPRESENTES	616 / 1 000
22 COPROPRIETAIRES ABSENTS	384 / 1 000
SOIT UN TOTAL DE 43 COPROPRIETAIRES REPRESENTANT	1 000 / 1 000

2 A CH - NL

Sont à la disposition des membres de l'assemblée :

- la feuille de présence et les pouvoirs annexés,
- les avis de réception des convocations ainsi que, le cas échéant, les lettres de convocation non réclamées par leurs destinataires,
- le règlement de copropriété.

Après vérification de la feuille de présence, il est constaté que **21 copropriétaires** représentant **616 / 1 000** sont présents ou représentés en début de cette séance qui est déclarée ouverte.

Puis, il est mis au vote les questions inscrites à l'ordre du jour tel qu'il fut adressé à chaque copropriétaire.

Sont absents, et non représentés :

INDIVISION BARRAUX - GIUPPONI (43), Mr ou Mme BAUWENS PHILIPPE (20), Madame CAROFF NICOLE EPOUSE SIMEON (3), Monsieur CHAUVEAU FLORIAN (22), Mr ou Mme DE COUESSIN (2), Madame FROTIER DE LA MESSELIERE (23), Madame GAUCH GISELE (2), Monsieur GIUGLARIS FRANCK (2), Madame KINGMAN PENELOPE (27), INDIVISION LECLERCQ - BELLIER (45), Madame LEYSSENNE CLAIRE (22), Mlle LOMBARD (1), Mr ou Mme MELKA Eric (25), Madame MICHON DU MARAIS OMBLINE (3), Monsieur NEDELEC GILDAS (4), Mlle OSTROWSKA NICOLE (22), Madame PRINCE CHRISTINE (4), Madame RUDY LOIS (15), Madame SALMON-CALEF MURIEL (21), Mle et M SCHERMESSER- ROLAND BILLECART (19), Monsieur SCHERMESSER/MME ROLAND-BILLECART (38), Monsieur VELLA OU MELLE BACHELIER (21)

Soit un total de **22 copropriétaires** représentant **384 / 1 000** voix.

1 - DESIGNATION DU PRESIDENT DE SEANCE, DESIGNATION DU OU DES SCRUTATEURS ET DESIGNATION DU SECRETAIRE DE SEANCE

1.1 - DÉSIGNATION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE

Après appel à candidature, l'assemblée désigne **Madame LECOMTE** à sa Présidence.

Pour : L'unanimité soit 21 / 21 copropriétaires représentant 616 / 616 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 24.
--

1.2 - DÉSIGNATION DES SCRUTATEURS

Après appel à candidature par le Président, l'assemblée désigne **Madame LARHER** en qualité de scrutateur.

 CH A
NL

Pour : L'unanimité soit 21 / 21 copropriétaires représentant 616 / 616 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 24.

1.3 - DÉSIGNATION DES SCRUTATEURS

Après appel à candidature par le Président, l'assemblée désigne **Madame PREVOST** en qualité de scrutateur.

Pour : L'unanimité soit 21 / 21 copropriétaires représentant 616 / 616 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 24.

1.4 - DÉSIGNATION DU SECRÉTAIRE DE SÉANCE

Après appel à candidature par le Président, l'assemblée désigne **REAL GESTION - SOCIÉTÉ GERANCE DE PASSY**, représentée par **Noéline LECOQ** en qualité de secrétaire de séance.

Pour : L'unanimité soit 21 / 21 copropriétaires représentant 616 / 616 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 24.

2 - COMPTE RENDU DE MISSION DU CONSEIL SYNDICAL

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

3 - APPROBATION DU COMPTE RELATIF A L'ETUDE ET A L'APPEL D'OFFRES DES TRAVAUX REALISES SUR L'ASCENSEUR A

Après examen des factures, marchés, etc... mis à la disposition des copropriétaires qui souhaitent les consulter entre la convocation et la tenue de la réunion, sur rendez-vous chez le syndic aux heures ouvrables (9h00 - 12h00 ; 14h00 - 17h30), l'assemblée approuve le compte relatif à l'étude et à l'appel d'offre des travaux réalisés sur l'ascenseur A, arrêté à **1 953,18 euros** décidés lors de l'assemblée du 2 avril 2015, par la 18ème résolution, tel qu'il était joint à la convocation conformément à l'article 14-2 de la loi modifiée du 10 juillet 1965.

Be Cht - A
NL

Le trop perçu d'un montant de 146,82 euros par rapport au budget exceptionnel voté, révélé par l'approbation de ce compte après répartition en charges Ascenseur A est immédiatement remboursable auprès de chaque copropriétaire convoqué ou ayant assisté à cette réunion pour avoir acquis au jour de l'assemblée cette qualité par notification au syndic (voir rappel de certaines dispositions impératives du décret du 27 mai 2004 et de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 dite loi ENL, en fin de procès-verbal relative à l'exigibilité des avis de provision et de l'imputation des frais de relance au débiteur).

Pour : L'unanimité soit 12 / 12 copropriétaires représentant 8 620 / 8 620 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 24.

4 - APPROBATION DU COMPTE POUR TRAVAUX DE CREATION D'UN WC ET D'UNE SALLE D'EAU POUR LA LOGE

Après examen des factures, marchés, etc... mis à la disposition des copropriétaires qui souhaitaient les consulter entre la convocation et la tenue de la réunion, sur rendez-vous chez le syndic aux heures ouvrables (9h00 - 12h00 ; 14h00 - 17h30), l'assemblée approuve le compte pour travaux de création d'un WC et d'une salle d'eau pour la loge, arrêté à **16 628,80 euros** décidés lors de l'assemblée du 29 mars 2016, par la 16ème résolution, tel qu'il était joint à la convocation conformément à l'article 14-2 de la loi modifiée du 10 juillet 1965.

Le trop perçu d'un montant de 0,05 euros par rapport au budget exceptionnel voté, révélé par l'approbation de ce compte après répartition en charges générales est immédiatement remboursable auprès de chaque copropriétaire convoqué ou ayant assisté à cette réunion pour avoir acquis au jour de l'assemblée cette qualité par notification au syndic (voir rappel de certaines dispositions impératives du décret du 27 mai 2004 et de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 dite loi ENL, en fin de procès-verbal relative à l'exigibilité des avis de provision et de l'imputation des frais de relance au débiteur).

Pour : L'unanimité soit 21 / 21 copropriétaires représentant 616 / 616 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 24.

5 - APPROBATION DU COMPTE POUR TRAVAUX DE MISE EN CONFORMITE ET DE MODERNISATION DE L'ASCENSEUR A

Après examen des factures, marchés, etc... mis à la disposition des copropriétaires qui souhaitaient les consulter entre la convocation et la tenue de la réunion, sur rendez-vous chez le syndic aux heures ouvrables (9h00 - 12h00 ; 14h00 - 17h30), l'assemblée approuve le compte pour travaux de mise en conformité et de modernisation de l'ascenseur A, arrêté à **35 434,70 euros** décidés lors de l'assemblée du 29 mars 2016, par la 17ème résolution, tel qu'il était joint à la convocation conformément à l'article 14-2 de la loi modifiée du 10 juillet 1965.

Ch. A
NL

Le trop perçu d'un montant de 873,58 euros par rapport au budget exceptionnel voté, révélé par l'approbation de ce compte après répartition en charges Ascenseur A est immédiatement remboursable auprès de chaque copropriétaire convoqué ou ayant assisté à cette réunion pour avoir acquis au jour de l'assemblée cette qualité par notification au syndic (voir rappel de certaines dispositions impératives du décret du 27 mai 2004 et de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 dite loi ENL, en fin de procès-verbal relative à l'exigibilité des avis de provision et de l'imputation des frais de relance au débiteur).

Pour : L'unanimité soit 12 / 12 copropriétaires représentant 8 620 / 8 620 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 24.

6 - APPROBATION DES COMPTES DU SYNDICAT AU 31 décembre 2016

Les factures, contrats, etc... ayant été mis à la disposition des copropriétaires qui souhaitent les consulter entre la convocation et la tenue de la réunion, sur rendez-vous chez le syndic, aux heures ouvrables (9h00 - 12h00 ; 14h00 - 17h30), l'assemblée générale approuve les comptes du syndicat arrêtés au 31 décembre 2016, tels que présentés dans le détail des pièces annexes, et arrêtés à **92 392,17 euros**.

Le trop perçu d'un montant de 6 608,67 euros par rapport au budget voté, révélé par l'approbation des comptes après répartition dans les différentes catégories de charges, est immédiatement remboursable auprès de chaque copropriétaire convoqué ou ayant assisté à la réunion pour avoir acquis au jour de l'assemblée cette qualité par notification au syndic (voir rappel en fin de procès-verbal de certaines dispositions impératives du décret du 27 mai 2004 et de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 dite loi ENL, relatives à l'exigibilité des avis de provision et de l'imputation des frais de relance au débiteur).

Le syndic est chargé du recouvrement des charges de l'exercice de façon à assurer la trésorerie du syndicat des copropriétaires.

La mention de charges récupérables figurant sur le relevé des dépenses (L) et la quote-part des charges locatives indiquée sur votre compte individuel, sont données strictement à titre indicatif.

Pour : L'unanimité soit 21 / 21 copropriétaires représentant 616 / 616 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 24.

7 - QUITUS AU SYNDIC POUR SA GESTION AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

L'assemblée donne son plein et entier quitus au syndic pour ses actes de gestion au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2016.

Chr. A
NL

Pour : L'unanimité soit 21 / 21 copropriétaires représentant 616 / 616 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 24.

8 - APPROBATION DU BUDGET DE L'EXERCICE DU 01 janvier 2018
AU 31 décembre 2018

L'assemblée approuve le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes d'entretien, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble et de maintenance ou diagnostics, proposé pour l'exercice du 01 janvier 2018 au 31 décembre 2018, pour un montant de **95 000,00 euros**.

Pour exécuter les dispositions impératives de la loi du 13 décembre 2000 et de son décret d'application du 27 mai 2004, le syndic mettra en recouvrement et par quart d'un montant égal, quatre avis de provisions, exigibles au plus tard, conformément à l'article 14-1 de la loi modifiée du 10 juillet 1965, le 1er janvier 2018, le 1er avril 2018, le 1er juillet 2018 et le 1er octobre 2018.

Le budget sera ainsi mis en recouvrement dans les différentes catégories de charges telles que mentionnées au budget joint à la convocation de la présente Assemblée Générale.

Le syndic sera chargé de veiller au recouvrement de cette provision sur tous les copropriétaires conformément à certaines dispositions impératives du décret du 27 mai 2004 et de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 dite loi ENL, reproduites en fin de procès-verbal relatives à l'exigibilité des avis de provision et de l'imputation des frais de relance au débiteur.

Pour : L'unanimité soit 21 / 21 copropriétaires représentant 616 / 616 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 24.

9 - FIXATION DU FORFAIT EAU FROIDE

L'Assemblée décide de fixer à 100 m³ pour les appartements et à 30 m³ pour les chambres de service, le forfait appliqué pour l'eau froide, pour tout logement doté d'un compteur divisionnaire dont la relève n'aura pas pu être effectuée avant la fin de l'exercice, ce forfait étant ensuite remboursé ultérieurement, après relevé effectif des index.

Pour : L'unanimité soit 21 / 21 copropriétaires représentant 616 / 616 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 24.

CH. R. A.

NL

10 - AJUSTEMENT DE L'AVANCE DE TRESORERIE PERMANENTE

L'assemblée générale, constatant que l'avance de trésorerie permanente en compte s'élève au 31 décembre 2016 à 9 300,01 euros, décide de la maintenir à ce montant.

Pour : L'unanimité soit 21 / 21 copropriétaires représentant 616 / 616 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 24.

11 - DISPENSE DE MISE EN CONCURRENCE DU CONTRAT DE SYNDIC PAR LE CONSEIL SYNDICAL

L'assemblée générale décide de dispenser les membres du conseil syndical de mettre en concurrence le syndic lors de l'assemblée générale ordinaire qui se tiendra en 2017, et ce conformément au nouvel alinéa 3 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par la loi Macron du 6 août 2015 qui stipule que :

« Tous les trois ans, le conseil syndical procède à une mise en concurrence de plusieurs contrats de syndic avant la tenue de la prochaine assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic, sans préjudice de la possibilité, pour tous les copropriétaires, de demander au syndic l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'examen des projets de contrat de syndic qu'ils communiquent à cet effet.

Toutefois, le conseil syndical est dispensé de procéder à cette mise en concurrence lorsque l'assemblée générale annuelle qui précède celle appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic après mise en concurrence obligatoire décide à la majorité de l'article 25 d'y déroger. Cette question est obligatoirement inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale concernée. »

Pour : L'unanimité soit 21 / 43 copropriétaires représentant 616 / 1 000 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25.1.

12 - DESIGNATION DU SYNDIC

L'assemblée générale nomme en qualité de Syndic, la Société REAL GESTION - SOCIETE GERANCE DE PASSY, Société Anonyme au capital de 2 403 030 euros, sise 64 rue du Ranelagh à Paris XVIème arrondissement, représentée par Monsieur Bernard MAUBERT agissant en qualité de Directeur Général, titulaire de la carte professionnelle n° CPI 7501 2016 000 014 948 délivrée par la CCI DE FRANCE, garantie à hauteur de 24.000.000,00 euros auprès la CEGC (Compagnie Européenne de Garanties et Cautions) 16 rue Hoche - Tour Kupka B - TSA 39999 - 92919 La Défense Cedex, et assurée au titre de sa responsabilité civile professionnelle auprès de MMA 19/21 Allées de l'Europe - 92616 CLICHY Cedex, et approuve le contrat joint à la convocation.

Le présent contrat de mandat de syndic est conclu pour une durée de 15 mois et 11 jours. Il prendra effet le 21 mars 2017 et se terminera le 30 juin 2018.

Ch. A
NL

Les honoraires de gestion courante pour l'exercice du 01 janvier 2017 au 31 décembre 2017 seront de **11 019,81 euros H.T., soit 13 223,77 euros T.T.C.** (taux de TVA actuel en vigueur de 20 %, et modifiable selon les directives réglementaires).

L'assemblée mandate le Président de séance pour signer le contrat de syndic, applicable du **21 mars 2017 au 30 juin 2018.**

Du 1er janvier 2018 jusqu'à la date de l'assemblée générale de 2018, les honoraires de gestion courante et les prestations variables seront facturés sur la base des honoraires appliqués pour l'année 2017.

Ils feront l'objet d'une réactualisation après l'acceptation du contrat de syndic par l'assemblée générale de 2018.

Frais de recouvrement pour impayés : les copropriétaires débiteurs sont personnellement redevables des frais de relance, mise en demeure, frais de prise d'hypothèque que facture le syndic selon le barème prévu à son contrat (article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée par la loi du 13 juillet 2006)

Mutations : les copropriétaires vendeurs sont personnellement redevables des honoraires du syndic afférents aux prestations qu'il doit effectuer pour l'établissement de l'état daté tels que prévus au contrat du syndic (cf. article 10-1 nouveau de la loi du 10 juillet 1965 modifiée par la loi du 13 juillet 2006).

Pour : L'unanimité soit 21 / 43 copropriétaires représentant 616 / 1 000 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 25.1.
--

13 - INFORMATION SUR LES NOUVELLES OBLIGATIONS DU SYNDIC

- Attribution d'un n° ICS (Identifiant Créancier SEPA) par la Banque de France à la copropriété :

Dans le cadre de la loi ALUR, les copropriétés detentrices d'un compte bancaire séparé doivent faire les démarches nécessaires à l'obtention d'un numéro ICS (Identifiant Créancier SEPA) délivré par la Banque de France.

Ce numéro ICS, propre à chaque copropriété, est rendu obligatoire à compter du 1^{er} janvier 2017.

A partir de cette date, tous les mandats de prélèvements au profit de la copropriété deviennent caduques et le syndic doit procéder à leur renouvellement en intégrant ce nouvel identifiant bancaire.

- Registre des copropriétés :

La date à laquelle l'immatriculation devient obligatoire dépend de la taille du syndicat des copropriétaires :

-avant le 31 décembre 2016 pour ceux comportant plus de 200 lots principaux

Ch. BA
NL

- avant le 31 décembre 2017 pour ceux comportant entre 50 et 200 lots principaux
- avant le 31 décembre 2018 pour les autres

Le syndic précise qu'il a fait le nécessaire pour immatriculer les copropriétés de plus de 200 lots principaux, et que l'immatriculation des autres copropriétés se fera au cours de l'année 2017.

14 - DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

Le Conseil Syndical est actuellement composé de 5 membres, à savoir :

Monsieur DEGARDIN, Madame DE SAINT LAGER, Mademoiselle LARHER, Madame LECOMTE et Madame MASSOT Florence

Après appel et mise aux voix successives des candidatures, l'assemblée désigne jusqu'à la réunion qui sera convoquée pour statuer sur les comptes de l'exercice du 01 janvier 2017 au 31 décembre 2017 ou celle qui la suivra en deuxième lecture, pour arrêter une décision à la majorité relative, les conseillers suivants :

14.1 - MONSIEUR DEGARDIN

Monsieur DEGARDIN est élu membre du conseil syndical.

Pour : L'unanimité soit 21 / 43 copropriétaires représentant 616 / 1 000 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25.1.

14.2 - MADEMOISELLE LARHER

Mademoiselle LARHER est élue membre du conseil syndical.

Pour : L'unanimité soit 21 / 43 copropriétaires représentant 616 / 1 000 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant


CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25.1.

14.3 - MADAME LECOMTE

Madame LECOMTE est élue membre du conseil syndical.

Pour : L'unanimité soit 21 / 43 copropriétaires représentant 616 / 1 000 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25.1.

 NL

14.4 - MADAME MASSOT FLORENCE

Monsieur MASSOT Florence est élue membre du conseil syndical.

Pour : L'unanimité soit 21 / 43 copropriétaires représentant 616 / 1 000 tantièmes

Contre : Néant

Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25.1.

15 - FIXATION DES SEUILS DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL

L'assemblée générale décide conformément à l'article 21 de la loi modifiée du 10 juillet 1965 de fixer le montant de chaque marché ou contrat à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire à **2 000,00 euros TTC**.

Pour : L'unanimité soit 21 / 43 copropriétaires représentant 616 / 1 000 tantièmes

Contre : Néant

Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25.1.

16 - FIXATION DU SEUIL POUR LEQUEL UNE MISE EN CONCURRENCE EST OBLIGATOIRE

L'assemblée générale décide conformément à l'article 21 de la loi modifiée du 10 juillet 1965 de fixer le montant à partir duquel une mise en concurrence obligatoire à **4 000,00 euros TTC**.

Contrats d'ascenseur : l'assemblée autorise notamment le syndic, après avoir recueilli l'avis du conseil syndical à les renégocier au mieux des intérêts de la copropriété à leur échéance dans le cadre des nouvelles dispositions légales (loi dite SAE et textes d'application) pour conclure un nouveau contrat d'entretien.

Diagnostics techniques : l'assemblée autorise par avance le syndic, après avoir recueilli l'avis du conseil syndical, à souscrire toute convention à faire ratifier par l'assemblée suivante, pour faire réaliser tous nouveaux diagnostics qui seraient prescrits par de nouvelles lois et règlements au cours de l'exercice.

Contrat d'assurance : l'assemblée autorise également le syndic, après avoir recueilli l'avis du conseil syndical à souscrire ou renouveler éventuellement le contrat d'assurance de l'immeuble auprès de tout intermédiaire en cas de résiliation en cours d'exercice à l'initiative de la compagnie d'assurance.

Toutefois, en cas d'urgence impérieuse (éléments de chaudière, moteur d'ascenseur, fuite importante...), le syndic fera immédiatement exécuter les travaux nécessaires pour la mise en chantier desquels il procédera à la mise en recouvrement, après avoir recueilli l'avis du Conseil Syndical, d'une provision spéciale n'excédant pas 30% du coût estimatif des travaux (article 37 du décret du 17 mars 1967) et convoquera l'assemblée à bref délai.

fe CH - A
NL

Pour : L'unanimité soit 21 / 43 copropriétaires représentant 616 / 1 000 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 25.1.

17 - DEPENSES D'ENTRETIEN HORS BUDGET COURANT :
DELEGATION DE POUVOIR ANNUELLE A DONNER AU CONSEIL SYNDICAL

L'assemblée générale donne délégation de pouvoir au conseil syndical pour autoriser le syndic à exécuter les dépenses d'entretien dont l'engagement, non prévu au budget courant, pourrait s'avérer nécessaire à compter de la présente assemblée, jusqu'à celle qui se tiendra pour approuver les comptes du nouvel exercice annuel et dans la limite d'un plafond global de **10 000,00 euros TTC.**

Pour financer ces dépenses dans cette limite, le syndic mettra, le cas échéant, en recouvrement un appel de fonds exigible au 1er jour du mois ou du trimestre suivant, la gestion administrative et comptable de ce compte spécifique donnant lieu à perception des honoraires prévus à son contrat.

Le syndic sera chargé de veiller au recouvrement de ces provisions sur tous les copropriétaires conformément à certaines dispositions impératives du décret du 27 mai 2004 et de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 dite loi ENL, reproduites en fin de procès-verbal, relatives à l'exigibilité des avis de provision et de l'imputation des frais de relance au débiteur.

Pour : L'unanimité soit 21 / 43 copropriétaires représentant 616 / 1 000 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 25.1.

18 - DOTATION DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'ANNEE 2018

L'assemblée générale prend acte que la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014 a instauré l'obligation pour les copropriétés, à compter du 1^{er} janvier 2017, de constituer un fonds de travaux afin de "prévenir la dégradation des copropriétés et faciliter la réalisation des travaux de conservation des immeubles et que ce fonds doit être alimenté par une cotisation annuelle dont le montant ne pourra pas être inférieur à 5% du budget prévisionnel."

Le montant disponible sur ce fonds au 31 janvier 2017 s'élève à 4 950,00 euros, et ce compte-tenu de l'appel effectué le 1^{er} janvier 2017.

L'assemblée prend acte que le montant de la dotation de ce fonds de travaux pour l'année 2018 sera de **4 750,00 euros**, soit 5% du budget prévisionnel 2018.

Ce montant sera financé par un appel de fonds le 1er janvier 2018 en charges générales.

 NL

Il est précisé que les sommes versées sont attachées au lot et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires, même en cas de cession de lot.

L'assemblée générale peut, à la majorité des articles 25 et 25-1 de la loi du 10 juillet 1965, affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux pour financer des travaux prescrits par les lois et les règlements ainsi que des travaux décidés en assemblée générale.

Elle peut aussi décider, aux mêmes conditions, d'affecter une partie de ces fonds au financement de travaux urgents effectués sur l'initiative du syndic et nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble.

Si le diagnostic technique global réalisé ne fait pas apparaître de besoin de travaux dans les dix années à venir, le syndicat est dispensé de constituer un fonds de travaux pendant la durée de validité du diagnostic.

Dans les copropriétés à destination partielle ou totale d'habitation de moins de 10 lots, (il faut prendre en compte l'ensemble des lots de la copropriété qu'ils soient principaux.

19 - INFORMATION SUR L'OUVERTURE D'UN COMPTE BANCAIRE SEPARÉ POUR LE FONDS DE TRAVAUX

L'assemblée générale prend acte que le syndic est chargé par la loi ALUR d'ouvrir dans la banque de son choix à compter du 1^{er} janvier 2017 un compte séparé rémunéré au nom du syndicat.

Sont versées sans délai sur ce compte les cotisations au fonds de travaux.

Ce compte ne peut faire l'objet de fusion ou de compensation avec un autre compte.

Sont autorisés les virements en provenance du compte courant de la copropriété.

Les intérêts sont acquis au syndicat.

La violation de ces obligations est sanctionnée par la nullité de plein droit du mandat du syndic après un délai de trois mois suivant sa désignation.

Une copie des relevés de compte est à la disposition du conseil syndical dès leur réception.

20 - APPLICATION DE LA TVA AU TAUX REDUIT

Les renseignements communiqués antérieurement par les copropriétaires ont permis d'établir que plus de 50% de la copropriété est affectée à usage d'habitation.

L'assemblée en prend acte et rappelle que si l'usage d'un lot venait à changer, le copropriétaire du lot concerné doit tenir informé le syndic de ce changement.

Chr. A
R. NL

21 - TRAVAUX DE TRAITEMENT DES BOIS CONTRE LES INSECTES A LARVES XYLOPHAGES SUR LES MONTANTS, LES TRAVERSES, LES RAIDISSEURS ET LES PORTES DE CAVES AU SOUS-SOL DES BATIMENTS A ET B

21.1 - ENGAGEMENT DES TRAVAUX DE TRAITEMENT DES BOIS CONTRE LES INSECTES A LARVES XYLOPHAGES SUR LES MONTANTS, LES TRAVERSES, LES RAIDISSEURS ET LES PORTES DE CAVES AU SOUS-SOL DES BÂTIMENTS A ET B

L'assemblée décide de réaliser les travaux de traitement des bois contre les insectes à larves xylophages sur les montants, les traverses, les raidisseurs et les portes de caves au sous-sol des bâtiments A et B.

Ils seront confiés à l'entreprise TECHMO HYGIENE selon son devis n° 16100252 P1 d'un montant de 2 262,00 euros TTC qui était annexé à la convocation.

Pour : L'unanimité soit 21 / 21 copropriétaires représentant 616 / 616 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 24.

21.2 - DÉLÉGATION AU CONSEIL SYNDICAL POUR LE CHOIX DE L'ENTREPRISE

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, délègue au Conseil syndical le soin de retenir le choix de l'entreprise et la solution technique la plus satisfaisante, en liaison avec le syndic, dans la limite d'un budget de euros TTC.

Cette résolution est sans objet.

21.3 - HONORAIRES DE SYNDIC SUR LES TRAVAUX DE TRAITEMENT DES BOIS CONTRE LES INSECTES A LARVES XYLOPHAGES SUR LES MONTANTS, LES TRAVERSES, LES RAIDISSEURS ET LES PORTES DE CAVES AU SOUS-SOL DES BÂTIMENTS A ET B

L'article 18-2 A de la loi du 1er juillet 1965 créée par la loi de mobilisation et de lutte contre l'exclusion dite MOLLE du 25 mars 2009 (L. n° 2009-323 art. 17), précise que "les travaux mentionnés à l'article 14-2 et votés par l'assemblée générale des copropriétaires en application des articles 24, 25, 26, 26-3 et 30 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques au profit du syndic. Ces honoraires sont votés lors de la même assemblée générale que les travaux concernés, aux mêmes règles de majorité".

L'assemblée décide de fixer les honoraires du syndic à 3 % du montant H.T. des marchés de(s) l'entreprise(s) pour la gestion comptable et financière du compte travaux et pour la gestion administrative.

Ch - A
NL

Ce montant sera ajouté au coût global des travaux décidés ci-dessus, financé et réparti avec et aux mêmes dates que celui-ci.

Pour : L'unanimité soit 21 / 21 copropriétaires représentant 616 / 616 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 24.

21.4 - FINANCEMENT DES TRAVAUX DE TRAITEMENT DES BOIS CONTRE LES INSECTES À LARVES XYLOPHAGES SUR LES MONTANTS, LES TRAVERSEES, LES RAIDISSEURS ET LES PORTES DE CAVES AU SOUS-SOL DES BÂTIMENTS A ET B

Compte tenu des postes d'engagement ci-dessus, le coût global des travaux, honoraires de syndic compris, s'élève à **2 329,86 euros TTC**.

Ces travaux communs seront financés par 1 avis de provisions répartis en charges générales exigibles pour les montants et aux dates suivantes, quel que soit le stade d'engagement des dépenses ainsi décidées.

-Le 01/06/2017 : 2 329,86 Euros

Le syndic sera chargé de veiller au recouvrement de ces provisions sur tous les copropriétaires conformément à certaines dispositions impératives du décret du 27 mai 2004 et de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 dite loi ENL, en fin de procès-verbal, relatives à l'exigibilité des avis de provisions et de l'imputation des frais de relance au débiteur.

Pour : L'unanimité soit 21 / 21 copropriétaires représentant 616 / 616 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 24.

22 - TRAVAUX D'INSTALLATION D'UNE MAIN COURANTE DANS LES ESCALIERS D'ACCES AUX CAVES DES BATIMENTS A ET B

22.1 - ENGAGEMENT DES TRAVAUX D'INSTALLATION D'UNE MAIN COURANTE DANS L'ESCALIER D'ACCÈS AUX CAVES DES BÂTIMENTS A ET B

L'assemblée décide de réaliser les travaux d'installation d'une main courante dans les escaliers d'accès aux caves des bâtiments A et B.

Ils seront confiés à l'entreprise BOTTE selon son devis n° MAR17 018 KP d'un montant de 2 464,00 euros TTC qui était annexé à la convocation.

 Ch. A -
NL

Pour : L'unanimité soit 21 / 21 copropriétaires représentant 616 / 616 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 24.

22.2 - DÉLÉGATION AU CONSEIL SYNDICAL POUR LE CHOIX DE L'ENTREPRISE

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, délègue au Conseil syndical le soin de retenir le choix de l'entreprise et la solution technique la plus satisfaisante, en liaison avec le syndic, dans la limite d'un budget de euros TTC.

Cette résolution est sans objet.

22.3 - HONORAIRES DE SYNDIC SUR LES TRAVAUX D'INSTALLATION D'UNE MAIN COURANTE DANS L'ESCALIER D'ACCÈS AUX CAVES DES BÂTIMENTS A ET B

L'article 18-2 A de la loi du 1er juillet 1965 créée par la loi de mobilisation et de lutte contre l'exclusion dite MOLLE du 25 mars 2009 (L. n° 2009-323 art. 17), précise que "les travaux mentionnés à l'article 14-2 et votés par l'assemblée générale des copropriétaires en application des articles 24, 25, 26, 26-3 et 30 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques au profit du syndic. Ces honoraires sont votés lors de la même assemblée générale que les travaux concernés, aux mêmes règles de majorité".

L'assemblée décide de fixer les honoraires du syndic à 2,5 % du montant H.T. des marchés de(s) l'entreprise(s) pour la gestion comptable et financière du compte travaux et pour la gestion administrative.

Ce montant sera ajouté au coût global des travaux décidés ci-dessus, financé et réparti avec et aux mêmes dates que celui-ci.

Pour : L'unanimité soit 21 / 21 copropriétaires représentant 616 / 616 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 24.

22.4 - FINANCEMENT DES TRAVAUX D'INSTALLATION D'UNE MAIN COURANTE DANS L'ESCALIER D'ACCÈS AUX CAVES DES BÂTIMENTS A ET B

Compte tenu des postes d'engagement ci-dessus, le coût global des travaux, honoraires de syndic compris, s'élève à **2 531,20 euros TTC**.

Ces travaux communs seront financés par 1 avis de provisions répartis en charges générales exigibles pour les montants et aux dates suivantes, quel que soit le stade d'engagement des dépenses ainsi décidées.

-Le 01/05/2017 : 2 531,20 Euros

R Chr. A NL

Le syndic sera chargé de veiller au recouvrement de ces provisions sur tous les copropriétaires conformément à certaines dispositions impératives du décret du 27 mai 2004 et de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 dite loi ENL, en fin de procès-verbal, relatives à l'exigibilité des avis de provisions et de l'imputation des frais de relance au débiteur.

Pour : L'unanimité soit 21 / 21 copropriétaires représentant 616 / 616 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 24.

23 - TRAVAUX D'AMÉLIORATION DE L'ÉCLAIRAGE DE LA CABINE ASCENSEUR DU BÂTIMENT A

23.1 - ENGAGEMENT DES TRAVAUX D'AMÉLIORATION DE L'ÉCLAIRAGE DE LA CABINE ASCENSEUR DU BÂTIMENT A

L'assemblée décide de réaliser les travaux d'amélioration de l'éclairage de la cabine ascenseur du bâtiment A.

Ils seront confiés à l'entreprise IREA ASCENSEURS selon son devis n° du de euros TTC qui était annexé à la convocation.

Pour : 1 / 11 copropriétaires représentant 813 / 7 266 tantièmes.
Contre : 10 / 11 copropriétaires représentant 6 453 / 7 266 tantièmes.
Mr ou Mme BOLDT BEATRICE ET JOHANNES (687), Monsieur DUGAS JEAN-PAUL (108), Succ. HOMSY (108), Mlle HOMSY BRIGITTE (562), Monsieur MASSOT FRANCOIS (2 102), Monsieur MASSOT JEAN (1 200), SCI PARIS SEUR (417), Madame PREVOST (938), Madame ROBERT-GAUDIN SUZANNE (250), Madame ROBERT-GAUDIN SUZANNE (81)
Abstention : 1 / 12 copropriétaires représentant 1 354 / 8 620 tantièmes.
Madame LECOMTE CHANTAL (1 354)

CETTE RESOLUTION EST REJETÉE A LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 24.

23.2 - HONORAIRES DE SYNDIC SUR LES TRAVAUX D'AMÉLIORATION DE L'ÉCLAIRAGE DE LA CABINE ASCENSEUR DU BÂTIMENT A

L'article 18-2 A de la loi du 1er juillet 1965 créée par la loi de mobilisation et de lutte contre l'exclusion dite MOLLE du 25 mars 2009 (L. n° 2009-323 art. 17), précise que "les travaux mentionnés à l'article 14-2 et votés par l'assemblée générale des copropriétaires en application des articles 24, 25, 26, 26-3 et 30 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques au profit du syndic. Ces honoraires sont votés lors de la même assemblée générale que les travaux concernés, aux mêmes règles de majorité".

L'assemblée décide de fixer les honoraires du syndic à 3 % du montant H.T. des marchés de(s) l'entreprise(s) pour la gestion comptable et financière du compte travaux, et de 2 % du montant H.T. des marchés de(s) l'entreprise(s) pour la gestion administrative, avec un minimum de 180,00 euros H.T.

Ch. A
NL

Ce montant sera ajouté au coût global des travaux décidés ci-dessus, financé et réparti avec et aux mêmes dates que celui-ci.

Cette résolution est sans objet.

23.3 - FINANCEMENT DES TRAVAUX D'AMÉLIORATION DE L'ÉCLAIRAGE DE LA CABINE ASCENSEUR DU BÂTIMENT A

Le chantier débutera le et durera sauf imprévu semaines/mois.

Compte tenu des postes d'engagement ci-dessus, le coût global des travaux, honoraires de syndic compris, s'élève à euros TTC.

Ces travaux communs seront financés par avis de provisions répartis en charges Ascenseur A exigibles pour les montants et aux dates suivantes, quel que soit le stade d'engagement des dépenses ainsi décidées.

Le syndic sera chargé de veiller au recouvrement de ces provisions sur tous les copropriétaires conformément à certaines dispositions impératives du décret du 27 mai 2004 et de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 dite loi ENL, en fin de procès-verbal, relatives à l'exigibilité des avis de provisions et de l'imputation des frais de relance au débiteur.

Cette résolution est sans objet.

24 - TRAVAUX D'INSTALLATION D'UNE MAIN COURANTE ET D'UNE BACHE DE PROTECTION DANS LA CABINE DE L'ASCENSEUR DU BÂTIMENT A

24.1 - ENGAGEMENT DES TRAVAUX D'INSTALLATION D'UNE MAIN COURANTE ET D'UNE BÂCHE DE PROTECTION DANS LA CABINE DE L'ASCENSEUR DU BÂTIMENT A

L'assemblée décide de réaliser les travaux d'installation d'une main courante et d'une bâche de protection dans la cabine de l'ascenseur du bâtiment A.

Ils seront confiés à l'entreprise IREA ASCENSEURS selon son devis n° du 23/02/2017 d'un montant de euros TTC qui était annexé à la convocation.

Pour : Néant

Contre : L'unanimité soit 12 / 12 copropriétaires représentant 8 620 / 8 620 tantièmes

Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST REJETEE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 24 .



NL

24.2 - HONORAIRES DE SYNDIC SUR LES TRAVAUX D'INSTALLATION D'UNE MAIN COURANTE ET D'UNE BÂCHE DE PROTECTION POUR LA CABINE DE L'ASCENSEUR DU BÂTIMENT A

L'article 18-2 A de la loi du 1er juillet 1965 crée par la loi de mobilisation et de lutte contre l'exclusion dite MOLLE du 25 mars 2009 (L. n° 2009-323 art. 17), précise que "les travaux mentionnés à l'article 14-2 et votés par l'assemblée générale des copropriétaires en application des articles 24, 25, 26, 26-3 et 30 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques au profit du syndic. Ces honoraires sont votés lors de la même assemblée générale que les travaux concernés, aux mêmes règles de majorité".

L'assemblée décide de fixer les honoraires du syndic à 3 % du montant H.T. des marchés de(s) l'entreprise(s) pour la gestion comptable et financière du compte travaux, et de 2 % du montant H.T. des marchés de(s) l'entreprise(s) pour la gestion administrative, avec un minimum de 180,00 euros H.T.

Ce montant sera ajouté au coût global des travaux décidés ci-dessus, financé et réparti avec et aux mêmes dates que celui-ci.

Cette résolution est sans objet.

24.3 - FINANCEMENT DES TRAVAUX D'INSTALLATION D'UNE MAIN COURANTE ET D'UNE BÂCHE DE PROTECTION DANS LA CABINE DE L'ASCENSEUR DU BÂTIMENT A

Le chantier débutera le et durera sauf imprévus semaines/mois.

Compte tenu des postes d'engagement ci-dessus, le coût global des travaux, honoraires de syndic compris, s'élève à euros TTC.

Ces travaux communs seront financés par avis de provisions répartis en charges Ascenseur A exigibles pour les montants et aux dates suivantes, quel que soit le stade d'engagement des dépenses ainsi décidées.

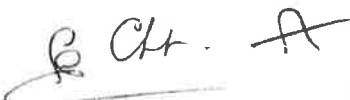
Le syndic sera chargé de veiller au recouvrement de ces provisions sur tous les copropriétaires conformément à certaines dispositions impératives du décret du 27 mai 2004 et de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 dite loi ENL, en fin de procès-verbal, relatives à l'exigibilité des avis de provisions et de l'imputation des frais de relance au débiteur.

Cette résolution est sans objet.

25 - TRAVAUX DE CALORIFUGEAGE DES CONDUITES D'ALIMENTATION D'EAU AU SOUS-SOL DEPUIS LA NOURRICE JUSQU'À LA CAVE N° 3

25.1 - ENGAGEMENT DES TRAVAUX DE CALORIFUGEAGE DES CONDUITES D'ALIMENTATION D'EAU AU SOUS-SOL DEPUIS LA NOURRICE JUSQU'À LA CAVE N° 3

L'assemblée décide de réaliser les travaux de calorifugeage des conduites d'alimentation d'eau au sous-sol depuis la nourrice jusqu'à la cave n° 3.

 NL

Ils seront confiés à l'entreprise LAFLEUR selon son devis n° 22719 d'un montant de 947,10 euros TTC qui était annexé à la convocation.

Pour : L'unanimité soit 21 / 21 copropriétaires représentant 616 / 616 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 24.

25.2 - DÉLÉGATION AU CONSEIL SYNDICAL POUR LE CHOIX DE L'ENTREPRISE

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, délègue au Conseil syndical le soin de retenir le choix de l'entreprise et la solution technique la plus satisfaisante, en liaison avec le syndic, dans la limite d'un budget de euros TTC.

Cette résolution est sans objet.

25.3 - HONORAIRES DE SYNDIC SUR LES TRAVAUX DE CALORIFUGEAGE DES CONDUITES D'ALIMENTATION D'EAU AU SOUS-SOL DEPUIS LA NOURRICE JUSQU'À LA CAVE N° 3

A titre exceptionnel, le syndic ne prendra pas d'honoraires sur ces travaux qui seront financés par le fonds travaux constitué au 01/01/2017.

Pour : L'unanimité soit 21 / 21 copropriétaires représentant 616 / 616 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 24.

25.4 - FINANCEMENT DES TRAVAUX DE CALORIFUGEAGE DES CONDUITES D'ALIMENTATION D'EAU AU SOUS-SOL DEPUIS LA NOURRICE JUSQU'À LA CAVE N° 3

Ces travaux seront financés par le fonds travaux constitué au 01/01/2017 pour un montant de 947,10 euros TTC.

Le syndic sera chargé de veiller au recouvrement de ces provisions sur tous les copropriétaires conformément à certaines dispositions impératives du décret du 27 mai 2004 et de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 dite loi ENL, en fin de procès-verbal, relatives à l'exigibilité des avis de provisions et de l'imputation des frais de relance au débiteur.

Pour : L'unanimité soit 21 / 21 copropriétaires représentant 616 / 616 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 24.

Handwritten signatures and initials, including a large signature, the initials 'A', and 'NL'.

26 - TRAVAUX DE RÉFECTION DES PORTES DES HALLS D'ENTRÉE DES BÂTIMENTS A ET B**26.1 - ENGAGEMENT DES TRAVAUX DE RÉFECTION DES PORTES DES HALLS D'ENTRÉE DES BÂTIMENTS A ET B**

L'assemblée décide de réaliser les travaux de réfection des portes des halls d'entrée des bâtiments A et B.

Ils seront confiés à l'entreprise LELAIDIER DUFOUR selon son devis n° DELD 5370 d'un montant de 2 282,60 euros TTC qui était annexé à la convocation.

Pour : L'unanimité soit 21 / 21 copropriétaires représentant 616 / 616 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 24.

26.2 - DÉLÉGATION AU CONSEIL SYNDICAL POUR LE CHOIX DE L'ENTREPRISE

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, délègue au Conseil syndical le soin de retenir le choix de l'entreprise et la solution technique la plus satisfaisante, en liaison avec le syndic, dans la limite d'un budget de euros TTC.

Cette résolution est sans objet.

26.3 - HONORAIRES DE SYNDIC SUR LES TRAVAUX DE RÉFECTION DES PORTES DES HALLS D'ENTRÉE DES BÂTIMENTS A ET B

L'article 18-2 A de la loi du 1er juillet 1965 créée par la loi de mobilisation et de lutte contre l'exclusion dite MOLLE du 25 mars 2009 (L. n° 2009-323 art. 17), précise que "les travaux mentionnés à l'article 14-2 et votés par l'assemblée générale des copropriétaires en application des articles 24, 25, 26, 26-3 et 30 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques au profit du syndic. Ces honoraires sont votés lors de la même assemblée générale que les travaux concernés, aux mêmes règles de majorité".

L'assemblée décide de fixer les honoraires du syndic à 2,5 % du montant H.T. des marchés de(s) l'entreprise(s) pour la gestion comptable et financière du compte travaux et pour la gestion administrative.

Ce montant sera ajouté au coût global des travaux décidés ci-dessus, financé et réparti avec et aux mêmes dates que celui-ci.

Pour : L'unanimité soit 21 / 21 copropriétaires représentant 616 / 616 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 24.

 *Chr.* *A*
NL

26.4 - FINANCEMENT DES TRAVAUX DE RÉFECTION DES PORTES DES HALLS D'ENTRÉE DES BÂTIMENTS A ET B

Compte tenu des postes d'engagement ci-dessus, le coût global des travaux, honoraires de syndic compris, s'élève à **2 344,86 euros TTC**.

Ces travaux communs seront financés par 1 avis de provisions répartis en charges générales exigibles pour les montants et aux dates suivantes, quel que soit le stade d'engagement des dépenses ainsi décidées.

-Le 01/10/2017 : 2 344,86 Euros

Le syndic sera chargé de veiller au recouvrement de ces provisions sur tous les copropriétaires conformément à certaines dispositions impératives du décret du 27 mai 2004 et de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 dite loi ENL, en fin de procès-verbal, relatives à l'exigibilité des avis de provisions et de l'imputation des frais de relance au débiteur.

Pour : L'unanimité soit 21 / 21 copropriétaires représentant 616 / 616 tantièmes

Contre : Néant

Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 24.
--

27 - DECISION DE FAIRE REALISER UN DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL**27.1 - CHOIX DE LA SOCIÉTÉ**

L'assemblée générale décide de faire réaliser un diagnostic technique global aux fins d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux, et vote à cet effet un budget de euros TTC.

Ce diagnostic technique global devra comporter :

1°) une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble

2°) un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitation

3°) une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble

4°) un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble tel que prévu aux articles L.134-3 ou L.134-4-1 du code de la construction et de l'habitation. L'audit énergétique prévu au même article L.134-4-1 satisfait cette obligation.

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

 NL

Pour : Néant
Contre : L'unanimité soit 21 / 21 copropriétaires représentant 616 / 616 tantièmes
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST REJETEE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 24 .

27.2 - DÉLÉGATION AUX MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL POUR LE CHOIX DU PRESTATAIRE

L'assemblée, après en avoir délibéré, décide de donner délégation aux membres du conseil syndical pour le choix du prestataire qui réalisera le diagnostic technique global.

Cette résolution est sans objet.

27.3 - HONORAIRES DU SYNDIC

L'assemblée générale prend acte que le syndic facturera le temps passé (à la vacation horaire) pour la mise en place de ce diagnostic technique global selon les conditions tarifaires indiquées dans le contrat de syndic 2017.

Cette résolution est sans objet.

27.4 - FINANCEMENT DU DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL

Compte tenu des postes d'engagement ci-dessus, le coût du diagnostic technique global s'élève à euros TTC.

Ce diagnostic sera financé par avis de provisions répartis en charges générales exigibles pour les montants et aux dates suivantes, quel que soit le stade d'engagement des dépenses ainsi décidées.

Le syndic sera chargé de veiller au recouvrement de ces provisions sur tous les copropriétaires conformément à certaines dispositions impératives du décret du 27 mai 2004 et de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 dite loi ENL, en fin de procès-verbal, relatives à l'exigibilité des avis de provisions et de l'imputation des frais de relance au débiteur.

Cette résolution est sans objet.

28 - AUTORISATION PERMANENTE A DONNER A LA POLICE OU A LA GENDARMERIE DE PENETRER DANS LES PARTIES COMMUNES

Conformément à la mise en application de l'article 25K de la Loi du 10 juillet 1965 modifiée par la Loi n° 95/73 du 21 janvier 1995, l'Assemblée Générale donne une autorisation permanente à la Police ou à la Gendarmerie de pénétrer dans les parties communes de la copropriété afin notamment de pouvoir effectuer des rondes de surveillance à la demande du syndicat des copropriétaires en cas de problèmes.



NL

Pour : L'unanimité soit 21 / 43 copropriétaires représentant 616 / 1 000 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25.1.

29 - ACTUALISATION DU DOCUMENT UNIQUE D'EVALUATION DES RISQUES PROFESSIONNELS (DUERP) POUR LE GARDIEN

L'assemblée prend acte que le syndicat de copropriétaires est tenu d'évaluer l'ensemble des risques professionnels auxquels son salarié est soumis, et de transcrire cet état des lieux dans le document unique d'évaluation des risques, qui doit faire l'objet d'une actualisation au moins annuelle (Article L4121-1 à 3 du Code du Travail et décret n°2001-16 du 5 novembre 2011). A défaut, il est prévu une amende de 1 500 euros par infraction constatée et une amende de 3 500 euros en cas de récidive.

L'assemblée prend acte que le syndic a missionné la société AT PATRIMOINE pour l'actualisation de ce document unique d'évaluation des risques professionnels pour l'année 2017 pour un coût de 134,40 euros TTC par salarié, dont le financement sera pris en charge au titre du budget courant.

30 - CONVOCATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE PAR VOIE ELECTRONIQUE: RECENSEMENT DES COPROPRIETAIRES INTERESSES

Historique :

Depuis le 24 octobre 2015, le syndic peut convoquer l'assemblée générale et en adresser les procès-verbaux 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.

Toutefois, ce choix n'engage pas le copropriétaire de manière irréversible ! Un copropriétaire ayant donné son accord peut en effet revenir sur sa décision à tout moment en écrivant au syndic pour l'informer qu'il ne souhaite plus recevoir de notifications par voie électronique.

 chr. A
NL

Sa demande devient effective le lendemain du jour de la réception de sa lettre recommandée par le syndic qui consigne sa demande dans le registre des procès-verbaux.

L'assemblée prend acte qu'aucun copropriétaire ne souhaite recevoir à compter du 1^{er} janvier 2018 les convocations et les procès-verbaux d'assemblée générale par voie électronique.

31 - QUESTIONS INTERESSANT LA VIE DE L'IMMEUBLE ET SON ENTRETIEN COURANT

L'assemblée générale demande au syndic :

-d'envoyer un courrier recommandé au propriétaire des murs de la librairie afin de lui signaler les nuisances sonores liées aux nouvelles activités exercées par ce commerce.

-d'envoyer un courrier au propriétaire du café afin d'obtenir l'autorisation de la mairie relative à l'occupation de la voie publique par les clients du café, la surface autorisée de la terrasse et le justificatif des horaires d'ouverture de cette dernière.

Information sur le service d'astreinte

Le syndic informe les copropriétaires qu'il a passé des accords avec plusieurs entreprises pour assurer des dépannages la nuit et le week-end en cas d'urgence (fuite d'eau, engorgement de canalisation d'eaux usées ...). Ces entreprises peuvent intervenir sur simple appel téléphonique du gardien ou des membres du Conseil Syndical.

Accès à votre compte via notre site internet

Chaque copropriétaire peut accéder à son compte individuel via le site internet du Cabinet Gérance de Passy en utilisant le code d'accès et le mot de passe figurant sur ses appels de fonds.

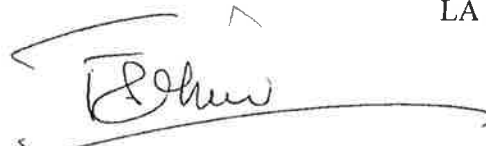
Les membres des conseils syndicaux peuvent également accéder à la comptabilité de la copropriété, et aux ordres de service.

L'ordre du Jour étant ainsi épuisé, la séance est levée à 20 heures 30.

LE PRESIDENT
Madame LECOMTE



LES SCRUTATEURS
Madame PREVOST



Mademoiselle LARHER



LE SECRETAIRE
REAL GESTION
LA GERANCE DE PASSY,
représentée par
Noéline LECOQ



Rappel des dispositions du décret du 27 mai 2004

Le syndic est chargé de veiller au recouvrement des quotes-parts éventuellement dues de la manière suivante :

- Relance par lettre simple aux frais du débiteur, 30 jours après la date d'exigibilité,
- Mise en demeure aux frais du débiteur, faisant courir les intérêts au taux légal, 45 jours après cette date d'exigibilité, si cette mise en demeure est restée infructueuse plus de 30 jours après la date d'exigibilité,

- Mise en demeure aux frais du débiteur, faisant courir les intérêts au taux légal 45 jours après cette date d'exigibilité ; si cette mise en demeure est restée infructueuse plus de 30 jours à compter du lendemain du jour de la présentation de la lettre recommandée, le syndic pourra exercer sans délai, la procédure de déchéance du terme instituée par l'article 19-2 de la loi du 13 décembre 2000 (exigibilité immédiate des provisions non échues).

* Article 6-2 – 3^{ème} alinéa du décret modifié du 17 mars 1967 : à l'occasion de la mutation d'un lot : « le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes ».

* Article 6-3 – « toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux ».

Article 42

Nous rappelons à tous les copropriétaires qu'en vertu de l'Article 42 de la Loi du 10 juillet 1965, complété par l'Article 14 de la Loi du 31 décembre 1985 :

"Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la présente loi entre des copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans.

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."

En cas de modification par l'Assemblée Générale des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la présente loi, le tribunal de Grande Instance, saisi par un copropriétaire, dans le délai prévu ci-dessus, d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30.

Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du nouveau code de procédure civile, celui qui agit en justice de matière dilatoire ou abusive est de 150 € à 3.050 € lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une Assemblée Générale concernant les travaux mentionnés au paragraphe c de l'article 26."

Date de la présente notification : Le 27/03/2017

S^{te} GERANCE DE PASSY
S.A au capital de 2.403.030 €
Siret 542 020 987 00021
64, rue du Ranelagh
75016 PARIS
Tél. 01 44 30 85 00 - Fax 01 40 50 37 07

CH. A

PARIS, le 6 février 2018

DASSEMBLEE GENERALE SPECIALE

	Nombre	Tantièmes
Absents	18	274
Présents (A)	14	472
Représentés (B)	11	254
Total (A+B)	25	726
Total Copropriété	43	1 000

[illegible]

to the A

Pour : L'unanimité soit 21 / 21 copropriétaires représentant 631 / 631 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 24.

1.3 - DÉSIGNATION DES SCRUTATEURS

Après appel à candidature par le Président, l'assemblée désigne **Madame PREVOST** en qualité de scrutateur.

Pour : L'unanimité soit 21 / 21 copropriétaires représentant 631 / 631 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 24.

1.4 - DÉSIGNATION DU SECRÉTAIRE DE SÉANCE

Après appel à candidature par le Président, l'assemblée désigne **REAL GESTION - SOCIÉTÉ GERANCE DE PASSY**, représentée par **Gaelle THIEFFINE** en qualité de secrétaire de séance.

Pour : L'unanimité soit 21 / 21 copropriétaires représentant 631 / 631 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 24.

Arrivée de Monsieur CHAUVÉAU FLORIAN représentant SCI SAINT LAGER, Monsieur GASSIER

Le nombre de présents et représentés passe ainsi de 22 copropriétaires représentant 652 tantièmes à 25 copropriétaires représentant 726 tantièmes

2 - A LA DEMANDE DE MADAME ROBERT-GAUDIN (PROPRIÉTAIRE DU LOT N°1), POUR LE COMPTE DE LEURS LOCATAIRES, MADAME ET MONSIEUR VAYSETTES: DEMANDE D'AUTORISATION POUR LA RÉALISATION DE TRAVAUX AFFECTANT L'ASPECT EXTÉRIEUR DE L'IMMEUBLE

Décision du syndicat des copropriétaires d'autoriser le locataire, M. et Mme VAYSETTES, du local appartenant à Mme ROBERT-GAUDIN à effectuer, à ses frais exclusifs, les travaux suivants le projet joint, à savoir:

- Dépose et pose de nouvelles baies "aluminium" situées avenue de Saxe et de Ségur, en acier Epoxy

- Dépose de la toile des stores et pose d'une nouvelle de couleur A36 BRIQUE
- Dépose de l'enseigne et la démolition de l'habillage de la façade et pose d'un habillage en tôle découpée de la marquise avec filet de lumière
- Restauration de la pierre existante sur la façade de l'immeuble

Les travaux seront suivis par M. ANDRE Philippe, architecte au sein du cabinet PHILIGNE (tél: 06.03.46.41.06 / mail: philigne@cegetel.net) situé 75 Rue de Lourmel - 75015 PARIS et seront réalisés dans les règles de l'art par les Sociétés suivantes:

- FMI (entreprise de maçonnerie) représentée par Mr MENDES
- METAL SYSTEME (entreprise de métallerie, serrurerie) représentée par Mr DUBOIS
- ALPHASTORES (toiles des stores) représentée par Mr GILBERT,

dûment habilitées, et selon projet ci-joint.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, autorise Madame ROBERT-GAUDIN à réaliser des travaux affectant l'aspect extérieur de l'immeuble, sous réserve :

- d'obtenir un avis favorable d'un ingénieur béton et d'un architecte dont les notes de calcul et le descriptif devront être validés par l'architecte de l'immeuble
- de disposer des plans d'exécution des ouvrages avant le début des travaux
- de faire effectuer les travaux dans le respect des règles de l'art et à ses frais sous le contrôle de l'architecte de l'immeuble
- de souscrire par l'intermédiaire du syndic toute police d'assurance dommage-ouvrage nécessaire à la couverture de risques tiers, au syndicat des copropriétaires et à l'ouvrage
- de se conformer aux dispositions du règlement de copropriété
- de faire établir à ses frais un constat d'huissier avant le début des travaux dans les appartements situés au-dessus, en dessous et à côté de son appartement

Madame ROBERT-GAUDIN restera seule responsable vis à vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables de ces travaux.

Pour : L'unanimité soit 24 / 43 copropriétaires représentant 705 / 1 000 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

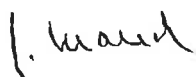
CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25.
--

L'ordre du Jour étant ainsi épuisé, la séance est levée à 19h30

LE PRESIDENT
Madame LARHER



LES SCRUTETEURS
Mr jean MASSOT



LE SECRETAIRE
REAL GESTION
LA GERANCE DE PASSY,
représentée par Mme Gaelle
THIEFFINE

Madame PREVOST



Date de notification : le 09.02.2018.

S^{te} GERANCE DE PASSY
S.A au capital de 2.403.030 €
Siret 542 020 987 00021
64, rue du Ranelagh
75016 PARIS
Tél. 01 44 30 85 00 - Fax 01 40 50 37 07

Rappel des dispositions du décret du 27 mai 2004

Le syndic est chargé de veiller au recouvrement des quotes-parts éventuellement dues de la manière suivante :

- Relance par lettre simple aux frais du débiteur, 30 jours après la date d'exigibilité,
- Mise en demeure aux frais du débiteur, faisant courir les intérêts au taux légal, 45 jours après cette date d'exigibilité, si cette mise en demeure est restée infructueuse plus de 30 jours après la date d'exigibilité,
- Mise en demeure aux frais du débiteur, faisant courir les intérêts au taux légal 45 jours après cette date d'exigibilité ; si cette mise en demeure est restée infructueuse plus de 30 jours à compter du lendemain du jour de la présentation de la lettre recommandée, le syndic pourra exercer sans délai, la procédure de déchéance du terme instituée par l'article 19-2 de la loi du 13 décembre 2000 (exigibilité immédiate des provisions non échues).

* Article 6-2 – 3^{ème} alinéa du décret modifié du 17 mars 1967 : à l'occasion de la mutation d'un lot : « le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes ».

* Article 6-3 – « toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux ».

Article 42

Nous rappelons à tous les copropriétaires qu'en vertu de l'Article 42 de la Loi du 10 juillet 1965, complété par l'Article 14 de la Loi du 31 décembre 1985 :

"Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la présente loi entre des copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans.

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."

En cas de modification par l'Assemblée Générale des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la présente loi, le tribunal de Grande Instance, saisi par un copropriétaire, dans le délai prévu ci-dessus, d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30.

Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du nouveau code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 150 € à 3.050 € lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une Assemblée Générale concernant les travaux mentionnés au paragraphe c de l'article 26."

Scabell
R. B. 1.4

PROCES VERBAL
ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
du lundi 26 mars 2018 à 18 heures 30

IMMEUBLE

53 AVENUE DE SEGUR
75007 PARIS

LIEU

ASIEM, SALLE REZ DE CHAUSSEE
6 RUE ALBERT DE LAPPARENT
75007 PARIS

=====

COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE

23 COPROPRIETAIRES PRESENTS OU REPRESENTES	692 / 1 000
20 COPROPRIETAIRES ABSENTS	308 / 1 000
SOIT UN TOTAL DE 43 COPROPRIETAIRES REPRESENTANT	1 000 / 1 000

16  CH. A

Sont à la disposition des membres de l'assemblée :

- la feuille de présence et les pouvoirs annexés,
- les avis de réception des convocations ainsi que, le cas échéant, les lettres de convocation non réclamées par leurs destinataires,
- le règlement de copropriété.

Après vérification de la feuille de présence, il est constaté que **23 copropriétaires** représentant **692 / 1 000** sont présents ou représentés en début de cette séance qui est déclarée ouverte.

Puis, il est mis au vote les questions inscrites à l'ordre du jour tel qu'il fut adressé à chaque copropriétaire.

Sont absents, et non représentés :

Mr ou Mme BAUWENS PHILIPPPE (20), Madame CAROFF NICOLE EPOUSE SIMEON (3), Monsieur CHAUVEAU FLORIAN (22), Mr ou Mme DE COUESSIN (2), Madame FROTIER DE LA MESSELIERE (23), Monsieur GASSIER (2), Madame GAUCH GISELE (2), Madame LEYSSENNE CLAIRE (22), Mlle LOMBARD (1), Mr ou Mme MELKA Eric (25), Madame MICHON DU MARAIS OMBLINE (3), Monsieur NEDELEC GILDAS (4), Mlle OSTROWSKA NICOLE (22), Madame PRINCE CHRISTINE (4), Madame ROPELE HELENE (4), SCI SAINT LAGER (50), Madame SALMON-CALEF MURIEL (21), Mlle et M SCHERMESSER- ROLAND BILLECART (19), Monsieur SCHERMESSER/MME ROLAND-BILLECART (38), Monsieur VELLA OU MELLE BACHELIER (21)

Soit un total de 20 copropriétaires représentant 308 / 1 000 voix.

1 - DESIGNATION DU PRESIDENT DE SEANCE, DESIGNATION DU OU DES SCRUTATEURS ET DESIGNATION DU SECRETAIRE DE SEANCE

1.1 - DÉSIGNATION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE

Après appel à candidature, l'assemblée désigne **Madame LECOMTE CHANTAL** à sa Présidence.

Pour : L'unanimité soit 23 / 23 copropriétaires représentant 692 / 692 tantièmes

Contre : Néant

Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 24.
--

1.2 - DÉSIGNATION DES SCRUTATEURS

Après appel à candidature par le Président, l'assemblée désigne **Madame PREVOST** en qualité de scrutateur.

15 CH. P. A

Pour : L'unanimité soit 23 / 23 copropriétaires représentant 692 / 692 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 24.

1.3 - DÉSIGNATION DES SCRUTATEURS

Après appel à candidature par le Président, l'assemblée désigne **Madame LARHER FRANCOISE** en qualité de scrutateur.

Pour : L'unanimité soit 23 / 23 copropriétaires représentant 692 / 692 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 24.

1.4 - DÉSIGNATION DU SECRÉTAIRE DE SÉANCE

Après appel à candidature par le Président, l'assemblée désigne **REAL GESTION - SOCIÉTÉ GERANCE DE PASSY**, représentée par **Gaelle THIEFFINE** en qualité de secrétaire de séance.

Pour : L'unanimité soit 23 / 23 copropriétaires représentant 692 / 692 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 24.

2 - COMPTE RENDU DE MISSION DU CONSEIL SYNDICAL

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

Un point est fait sur les comptes de la copropriété et sur la gestion de l'immeuble.

3 - APPROBATION DU COMPTE POUR TRAVAUX D'INSTALLATION D'UNE MAIN COURANTE VOTES LORS DE L'AGO DU 21/03/2017, RESOLUTION N°22

Après examen des factures, marchés, etc.... mis à la disposition des copropriétaires qui souhaitent les consulter entre la convocation et la tenue de la réunion, sur rendez-vous chez le syndic aux heures ouvrables (9 h - 12 h ; 14 h - 17 h 30), l'assemblée approuve le compte pour travaux d'installation d'une main courante et/ou opérations exceptionnelles clôturable, arrêté à **2 531,15 €** décidés lors de l'assemblée du 21/03/2017, par la 22ème résolution, tel qu'il était joint à la convocation conformément à l'article 14-2 de la loi modifiée du 10 juillet 1965.

 CH. A

Ce compte est soldé.

Pour : L'unanimité soit 23 / 23 copropriétaires représentant 692 / 692 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 24.

4 - APPROBATION DES COMPTES DU SYNDICAT AU 31 décembre 2017

Les factures, contrats, etc_ ayant été mis à la disposition des copropriétaires qui souhaitent les consulter entre la convocation et la tenue de la réunion, sur rendez-vous chez le syndic, aux heures ouvrables (9 h - 12 h ; 14 h - 17 h 30), l'assemblée générale approuve les comptes du syndicat arrêtés au 31 décembre 2017, tels que présentés dans le détail des pièces annexes, et arrêtés à **87559.04€**

Le trop perçu d'un montant de **11 441.80€ €** par rapport au budget voté, révélé par l'approbation des comptes après répartition dans les différentes catégories de charges, est immédiatement remboursable auprès de chaque copropriétaire convoqué ou ayant assisté à la réunion pour avoir acquis au jour de l'assemblée cette qualité par notification au syndic (voir rappel en fin de procès-verbal de certaines dispositions impératives du décret du 27 mai 2004 et de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 dite loi ENL, relatives à l'exigibilité des avis de provision et de l'imputation des frais de relance au débiteur.)

Le syndic est chargé du recouvrement des charges de l'exercice de façon à assurer la trésorerie du syndicat des copropriétaires.

La mention de charges récupérables figurant sur le relevé des dépenses (L) et la quote-part des charges locatives indiquée sur votre compte individuel, sont données strictement à titre indicatif.

Pour : L'unanimité soit 23 / 23 copropriétaires représentant 692 / 692 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 24.

5 - APPROBATION DU BUDGET DE L'EXERCICE DU 01 janvier 2019 AU 31 décembre 2019

L'assemblée approuve le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes d'entretien, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble et de maintenance ou diagnostics, proposé pour l'exercice du 01 janvier 2019 au 31 décembre 2019, pour un montant de **93 925,00 €**.

Pour exécuter les dispositions impératives de la loi du 13 décembre 2000 et de son décret d'application du 27 mai 2004, le syndic mettra en recouvrement et par quart d'un montant égal, quatre avis de provisions, exigibles au plus tard, conformément à l'article 14-1 de la loi

Handwritten signatures: "R B CH A"

modifiée du 10 juillet 1965, le 1er janvier 2018, le 1er avril 2018, le 1er juillet 2018 et le 1er octobre 2018.

Le budget sera ainsi mis en recouvrement dans les différentes catégories de charges telles que mentionnées au budget joint à la convocation de la présente Assemblée Générale.

Le syndic sera chargé de veiller au recouvrement de cette provision sur tous les copropriétaires conformément à certaines dispositions impératives du décret du 27 mai 2004 et de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 dite loi ENL, reproduites en fin de procès-verbal relatives à l'exigibilité des avis de provision et de l'imputation des frais de relance au débiteur.

Pour : L'unanimité soit 23 / 23 copropriétaires représentant 692 / 692 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 24.

6 - MODALITES DE CONTROLE DES COMPTES

L'Assemblée Générale décide, conformément à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965, que les pièces justificatives des charges peuvent être vérifiées par tous les copropriétaires sur rendez-vous au bureau du syndic, aux heures ouvrables.

Pour : L'unanimité soit 23 / 23 copropriétaires représentant 692 / 692 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 24.

7 - QUITUS AU SYNDIC POUR SA GESTION AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

L'assemblée donne son plein et entier quitus au syndic pour ses actes de gestion au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017.

Pour : L'unanimité soit 23 / 23 copropriétaires représentant 692 / 692 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 24.

8 - MAINTIEN DE L'AVANCE DE TRESORERIE PERMANENTE

L'assemblée générale, constatant que l'avance de trésorerie permanente en compte s'élève au 31 décembre 2017 à **9 300,01 €** décide de la maintenir.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including a large stylized signature and the initials 'CH. A'.

Pour : L'unanimité soit 23 / 23 copropriétaires représentant 692 / 692 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 24.

9 - DISPENSE D'OUVRIR UN COMPTE BANCAIRE OU POSTAL SÉPARÉ AU NOM DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

Historique :

La loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014 prévoit que le syndic est chargé d'ouvrir, dans l'établissement bancaire qu'il choisit, un compte séparé au nom du syndicat sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte du Syndicat.

Toutefois, lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots, à usage de logements, de bureaux ou de commerces, l'assemblée générale peut, à la majorité de l'article 25 et, le cas échéant, de l'article 25-1, dispenser le syndic soumis à la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce ou dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat, d'ouvrir un compte bancaire séparé au nom du syndicat. Le compte unique fait apparaître dans les écritures de l'établissement bancaire un sous-compte individualisant comptablement les versements et prélèvements afférents au syndicat. Le syndic effectue sur ce sous-compte, sans délai, les versements des sommes et valeurs appartenant au syndicat et y reporte les dépenses effectuées pour son compte. Le syndic met à disposition du président du conseil syndical une copie des relevés périodiques bancaires du sous-compte, dès réception de ceux-ci. Dans ce cas, le syndic ne peut pas proposer une rémunération différenciée en fonction de la décision de l'assemblée relative à la dispense de compte bancaire séparé.

L'assemblée, en application de la loi ALUR n° 2014-366 du 24 mars 2014, dispense le syndic de l'obligation d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat des copropriétaires jusqu'au 30 juin 2018 et ce, du fait que le syndicat des copropriétaires, comporte moins de 16 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces.

Le compte unique du syndic devra contenir des sous-comptes individualisés pour chacune des copropriétés gérées.

Cette résolution est sans objet étant donné que la copropriété a déjà un compte bancaire séparé.

10 - FIXATION DU FORFAIT EAU FROIDE

L'Assemblée décide de fixer à 80 m³ le forfait appliqué, pour l'eau froide, pour tout logement doté d'un compteur divisionnaire dont la relève n'aura pas pu être effectuée avant la fin de l'exercice, ce forfait étant ensuite remboursé ultérieurement, après relevé effectif des index.

Mr [signature] Ch. A

Pour : L'unanimité soit 23 / 23 copropriétaires représentant 692 / 692 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 24.

11 - DISPENSE DE MISE EN CONCURRENCE DU CONTRAT DE SYNDIC PAR LE CONSEIL SYNDICAL

L'assemblée générale décide de dispenser les membres du conseil syndical de mettre en concurrence le syndic lors de l'assemblée générale ordinaire qui se tiendra en 2018, et ce conformément au nouvel alinéa 3 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par la loi Macron du 6 août 2015 qui stipule que :

« Tous les trois ans, le conseil syndical procède à une mise en concurrence de plusieurs contrats de syndic avant la tenue de la prochaine assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic, sans préjudice de la possibilité, pour tous les copropriétaires, de demander au syndic l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'examen des projets de contrat de syndic qu'ils communiquent à cet effet.

Toutefois, le conseil syndical est dispensé de procéder à cette mise en concurrence lorsque l'assemblée générale annuelle qui précède celle appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic après mise en concurrence obligatoire décide à la majorité de l'article 25 d'y déroger.

Cette question est obligatoirement inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale concernée. »

Pour : L'unanimité soit 23 / 43 copropriétaires représentant 692 / 1 000 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25.1.


12 - DESIGNATION DU SYNDIC

L'assemblée générale nomme en qualité de Syndic, la Société REAL GESTION - SOCIETE GERANCE DE PASSY, Société Anonyme au capital de 2 403 030 euros, sise 64 rue du Ranelagh à Paris XVIème arrondissement, représentée par Monsieur Bernard MAUBERT agissant en qualité de Directeur Général, titulaire de la carte professionnelle n° CPI 7501 2016 000 014 948 délivrée par la CCI DE FRANCE, garantie à hauteur de 24.000.000,00 euros auprès la CEGC (Compagnie Européenne de Garanties et Cautions) 16 rue Hoche - Tour Kupka B - TSA 39999 - 92919 La Défense Cedex, et assurée au titre de sa responsabilité civile professionnelle auprès de MMA 19/21 Allées de l'Europe - 92616 CLICHY Cedex, et approuve le contrat joint à la convocation.

Le présent contrat de mandat de syndic est conclu pour une durée de **15 mois**.

Il prendra effet le **26 mars 2018** (date de l'Assemblée Générale) et se terminera le **30 juin 2019**.

Les honoraires de gestion courante pour l'exercice du 01 janvier 2018 au 31 décembre 2018 seront de **11 019,81 € H.T., soit 13 223,77 € T.T.C.** (taux de TVA actuel en vigueur de 20 %,

 CH. A

et modifiable selon les directives réglementaires).

L'assemblée mandate le Président de séance pour signer le contrat de syndic, applicable du **26 mars 2018** (*date de l'Assemblée Générale*) au **30 juin 2019**.

Du 1er janvier 2019 jusqu'à la date de l'assemblée générale de 2019, les honoraires de gestion courante et les prestations variables seront facturés sur la base des honoraires appliqués pour l'année 2018.

Ils feront l'objet d'une réactualisation après l'acceptation du contrat de syndic par l'assemblée générale de 2019.

Frais de recouvrement pour impayés : les copropriétaires débiteurs sont personnellement redevables des frais de relance, mise en demeure, frais de prise d'hypothèque que facture le syndic selon le barème prévu à son contrat (article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée par la loi du 13 juillet 2006)

Mutations : les copropriétaires vendeurs sont personnellement redevables des honoraires du syndic afférents aux prestations qu'il doit effectuer pour l'établissement de l'état daté tels que prévus au contrat du syndic (cf. article 10-1 nouveau de la loi du 10 juillet 1965 modifiée par la loi du 13 juillet 2006).

Pour : L'unanimité soit 23 / 43 copropriétaires représentant 692 / 1 000 tantièmes

Contre : Néant

Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 25.1.
--

13 - DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

Le Conseil Syndical est actuellement composé de 4 membres, à savoir :

**Monsieur DEGARDIN, Madame LARHER Françoise, Madame LECOMTE Chantal,
Madame MASSOT**

Après appel et mise aux voix successives des candidatures, l'assemblée désigne jusqu'à la réunion qui sera convoquée pour statuer sur les comptes de l'exercice du 01 janvier 2018 au 31 décembre 2018 ou celle qui la suivra en deuxième lecture, pour arrêter une décision à la majorité relative, les conseillers suivants :

Le Syndic remercie le (ou la) Président(e) qui sera élu(e) de bien vouloir l'en informer.

13.1 - MONSIEUR DEGARDIN

Monsieur DEGARDIN est élu membre du conseil syndical

CH
P
A

Pour : L'unanimité soit 23 / 43 copropriétaires représentant 692 / 1 000 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25.1.

13.2 - MADAME LARHER FRANÇOISE

Madame LARHER Françoise est élue membre du conseil syndical

Pour : L'unanimité soit 23 / 43 copropriétaires représentant 692 / 1 000 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25.1.

13.3 - MADAME LECOMTE CHANTAL

Madame LECOMTE Chantal est élue membre du conseil syndical

Pour : L'unanimité soit 23 / 43 copropriétaires représentant 692 / 1 000 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25.1.

13.4 - MONSIEUR BOLDT

Mr BOLDT est élu membre du conseil syndical

Pour : L'unanimité soit 23 / 43 copropriétaires représentant 692 / 1 000 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25.1.

13.5 - MADAME LECLERCQ

Madame LECLERCQ est élue membre du conseil syndical

Pour : L'unanimité soit 23 / 43 copropriétaires représentant 692 / 1 000 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25.1.



14 - FIXATION DES SEUILS DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL

L'assemblée générale décide conformément à l'article 21 de la loi modifiée du 10 juillet 1965 de fixer :

- le montant de chaque marché ou contrat à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire à **2 000,00 euros TTC**.

Pour : L'unanimité soit 23 / 43 copropriétaires représentant 692 / 1 000 tantièmes

Contre : Néant

Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 25.1.
--

15 - FIXATION DU SEUIL POUR LEQUEL UNE MISE EN CONCURRENCE EST OBLIGATOIRE

L'assemblée générale décide conformément à l'article 21 de la loi modifiée du 10 juillet 1965 de fixer :

- le montant à partir duquel une mise en concurrence obligatoire à **4 000,00 euros TTC**.

Contrats d'ascenseur : l'assemblée autorise notamment le syndic, après avoir recueilli l'avis du conseil syndical à les renégocier au mieux des intérêts de la copropriété à leur échéance dans le cadre des nouvelles dispositions légales (loi dite SAE et textes d'application) pour conclure un nouveau contrat d'entretien.

Diagnostics techniques : l'assemblée autorise par avance le syndic, après avoir recueilli l'avis du conseil syndical, à souscrire toute convention à faire ratifier par l'assemblée suivante, pour faire réaliser tous nouveaux diagnostics qui seraient prescrits par de nouvelles lois et règlements au cours de l'exercice.

Contrat d'assurance : l'assemblée autorise également le syndic, après avoir recueilli l'avis du conseil syndical à souscrire ou renouveler éventuellement le contrat d'assurance de l'immeuble auprès de tout intermédiaire en cas de résiliation en cours d'exercice à l'initiative de la compagnie d'assurance.

Toutefois, en cas d'urgence impérative (éléments de chaudière, moteur d'ascenseur, fuite importante), le syndic fera immédiatement exécuter les travaux nécessaires pour la mise en chantier desquels il procédera à la mise en recouvrement, après avoir recueilli l'avis du Conseil Syndical, d'une provision spéciale n'excédant pas 30% du coût estimatif des travaux (article 37 du décret du 17 mars 1967) et convoquera l'assemblée à bref délai.

CH. S. R. *

Pour : L'unanimité soit 23 / 43 copropriétaires représentant 692 / 1 000 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25.1.

16 - DEPENSES D'ENTRETIEN HORS BUDGET COURANT :
DELEGATION DE POUVOIR ANNUELLE A DONNER AU CONSEIL SYNDICAL

L'assemblée générale donne délégation de pouvoir au conseil syndical pour autoriser le syndic à exécuter les dépenses d'entretien dont l'engagement, non prévu au budget courant, pourrait s'avérer nécessaire à compter de la présente assemblée, jusqu'à celle qui se tiendra pour approuver les comptes du nouvel exercice annuel et dans la limite d'un plafond global de **10 000,00 euros TTC**.

Pour financer ces dépenses dans cette limite, le syndic mettra, le cas échéant, en recouvrement un appel de fonds exigible au 1er jour du mois ou du trimestre suivant, la gestion administrative et comptable de ce compte spécifique donnant lieu à perception des honoraires prévus à son contrat.

Le syndic sera chargé de veiller au recouvrement de ces provisions sur tous les copropriétaires conformément à certaines dispositions impératives du décret du 27 mai 2004 et de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 dite loi ENL, reproduites en fin de procès verbal, relatives à l'exigibilité des avis de provision et de l'imputation des frais de relance au débiteur.

Pour : L'unanimité soit 23 / 43 copropriétaires représentant 692 / 1 000 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 25.1.

17 - DOTATION DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'ANNEE 2019

L'assemblée générale prend acte que la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014 a instauré l'obligation pour les copropriétés, à compter du 1^{er} janvier 2017, de constituer un fonds de travaux afin de "prévenir la dégradation des copropriétés et faciliter la réalisation des travaux de conservation des immeubles et que ce fonds doit être alimenté par une cotisation annuelle dont le montant ne pourra pas être inférieur à 5% du budget prévisionnel."

Le montant disponible sur ce fonds au 1er janvier 2018 s'élève à **4 950,00 €**.

L'assemblée prend acte que le montant de la dotation de ce fonds de travaux pour l'année 2019 sera de **4 696,25 €**, soit 5% du budget prévisionnel 2019.

Ce montant sera financé par 4 appels de fonds avec les appels de charges trimestrielles, en charges générales.

Il est précisé que les sommes versées sont attachées au lot et définitivement acquises au

[Signature] A

syndicat des copropriétaires, même en cas de cession de lot.

L'assemblée générale peut, à la majorité des articles 25 et 25-1 de la loi du 10 juillet 1965, affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux pour financer des travaux prescrits par les lois et les règlements ainsi que des travaux décidés en assemblée générale.

Elle peut aussi décider, aux mêmes conditions, d'affecter une partie de ces fonds au financement de travaux urgents effectués sur l'initiative du syndic et nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble.

Si le diagnostic technique global réalisé ne fait pas apparaître de besoin de travaux dans les dix années à venir, le syndicat est dispensé de constituer un fonds de travaux pendant la durée de validité du diagnostic.

Dans les copropriétés à destination partielle ou totale d'habitation de moins de 10 lots, (il faut prendre en compte l'ensemble des lots de la copropriété qu'ils soient principaux ou accessoires), l'assemblée peut décider, à l'unanimité, de ne pas constituer de fonds de travaux.

18 - DOTATION DU FONDS TRAVAUX SUPERIEURE A 5% DU BUDGET PREVISIONNEL 2019

Après en avoir délibéré, l'Assemblée générale décide de fixer la dotation du fonds travaux pour l'année 2019, à €, soit% du budget prévisionnel 2019.

La dotation de ce fonds travaux sera appelée avec les 4 appels de charges trimestrielles, en charges générales.

Sans objet.

19 - TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE LA PORTE SAS

19.1 - ENGAGEMENT DES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE LA PORTE SAS, CHOIX DU OU DES PRESTATAIRES

L'assemblée décide de reporter la réalisation des travaux de remplacement de la porte SAS.

Des photos "avant/après" seront demandées aux entreprises afin de voir le projet dans son ensemble.

Il est demandé au conseil syndical d'étudier le projet dans sa globalité.

Pour : L'unanimité soit 23 / 23 copropriétaires représentant 692 / 692 tantièmes

Contre : Néant

Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 24.
--

19.2 - DÉLÉGATION AU CONSEIL SYNDICAL POUR LE CHOIX DE L'ENTREPRISE

Cette résolution est sans objet.

Ch. R. J. A

19.3 - HONORAIRES DE SYNDIC SUR LES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE LA PORTE SAS

Cette résolution est sans objet.

19.4 - FINANCEMENT DES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE LA PORTE SAS

Cette résolution est sans objet.

20 - A LA DEMANDE DE DOCTEUR SUZANNE FROTIER DE LA MESSELIERE, PROPRIETAIRE DU LOT N°33 - 5EME ETAGE: ETUDE DES TRAVAUX POUR LA MISE AUX NORMES DE L'IMMEUBLE POUR PERMETTRE AUX HANDICAPES D'Y ACCEDER SUIVANT LES NORMES LEGALES ACTUELLES

L'assemblée générale, après en avoir délibéré décide de demander le conseil auprès de l'architecte de l'immeuble ou tout autre organisme compétente afin d'étudier cette demande.

La facture passera dans les charges courantes de l'immeuble.

Pour : L'unanimité soit 23 / 23 copropriétaires représentant 692 / 692 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 24.

21 - DECISION A PRENDRE QUANT A L'AUGMENTATION DU SALAIRE DE LA GARDIENNE, MADAME PASSARO

L'assemblée générale, après en avoir délibéré décide d'augmenter le salaire de la gardienne de 100€ net.

Cette augmentation sera effective à compter du 1er avril 2018.

Le coût total annuel sera ajouté et financé en Clé Charges Communes Générales.

Pour : L'unanimité soit 22 / 22 copropriétaires représentant 672 / 672 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : 1 / 23 copropriétaires représentant 20 / 692 tantièmes.
INDIVISION THOMAS/DEGARDIN (20)

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 24.

22 - ACTUALISATION DU DOCUMENT UNIQUE D'EVALUATION DES RISQUES PROFESSIONNELS (DUERP) POUR LE GARDIEN

L'assemblée prend acte que le syndicat de copropriétaires est tenu d'évaluer l'ensemble des risques professionnels auxquels son salarié est soumis, et de transcrire cet état des lieux dans le document unique d'évaluation des risques, qui doit faire l'objet d'une actualisation au moins annuelle (Article L4121-1 à 3 du Code du Travail et décret n°2001-16 du 5 novembre

Signature chr. A

2011).A défaut, il est prévu une amende de 1 500 euros par infraction constatée et une amende de 3 500 euros en cas de récidive.

L'assemblée prend acte que le syndic a missionné la société AT PATRIMOINE pour l'actualisation de ce document unique d'évaluation des risques professionnels pour l'année 2018 pour un coût de 134,40 euros TTC par salarié, dont le financement sera pris en charge au titre du budget courant.

**23 - SECURITE DES ASCENSEURS EXISTANTS (LOI S.A.E) -
CONTROLE TECHNIQUE QUINQUENNAL OBLIGATOIRE DE
L'ASCENSEUR A**

L'assemblée, informée des dispositions légales et réglementaires relatives à la sécurité des ascenseurs, décide de confier au contrôleur technique à l'entreprise QUALICONSLT le contrôle technique quinquennal obligatoire (coût par appareil) : 250€ euros HT dont le financement sera pris en charge au titre du budget courant, en Clé charges ascenseur.

Pour : L'unanimité soit 13 / 13 copropriétaires représentant 9 865 / 9 865 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 24.

**24 - SECURITE DES ASCENSEURS EXISTANTS (LOI S.A.E) -
CONTROLE TECHNIQUE QUINQUENNAL OBLIGATOIRE DE
L'ASCENSEUR B**


L'assemblée, informée des dispositions légales et réglementaires relatives à la sécurité des ascenseurs, décide de confier au contrôleur technique à l'entreprise QUALICONSLT le contrôle technique quinquennal obligatoire (coût par appareil) : 250€ euros HT dont le financement sera pris en charge au titre du budget courant, en Clé charges ascenseur.

Pour : L'unanimité soit 10 / 10 copropriétaires représentant 4 539 / 4 539 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 24.

**25 - AUTORISATION PERMANENTE A DONNER A LA POLICE OU A
LA GENDARMERIE DE PENETRER DANS LES PARTIES
COMMUNES**

Conformément à la mise en application de l'article 25K de la Loi du 10 juillet 1965 modifiée par la Loi n° 95/73 du 21 janvier 1995, l'Assemblée Générale donne une autorisation permanente à la Police ou à la Gendarmerie de pénétrer dans les parties communes de la copropriété afin notamment de pouvoir effectuer des rondes de surveillance à la demande du syndicat des copropriétaires en cas de problèmes.

 CH. TB

Pour : L'unanimité soit 23 / 43 copropriétaires représentant 692 / 1 000 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 25.1.

26 - CONVOCATION DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE PAR VOIE ÉLECTRONIQUE: RECENSEMENT DES COPROPRIÉTAIRES INTERESSES

Historique :

Depuis le 24 octobre 2015, le syndic peut convoquer l'assemblée générale et en adresser les procès-verbaux 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.

Toutefois, ce choix n'engage pas le copropriétaire de manière irréversible ! Un copropriétaire ayant donné son accord peut en effet revenir sur sa décision à tout moment en écrivant au syndic pour l'informer qu'il ne souhaite plus recevoir de notifications par voie électronique. Sa demande devient effective le lendemain du jour de la réception de sa lettre recommandée par le syndic qui consigne sa demande dans le registre des procès-verbaux.

Le syndic précise qu'en raison d'un vide juridique, la mise en place de la procédure d'envoi des convocations et des procès-verbaux d'assemblée générale par voie électronique, est différée.

27 - POINT D'INFORMATION SUR LES LOCATIONS SAISONNIÈRES

A - RESIDENCE PRINCIPALE

Pour pouvoir louer votre résidence principale en meublé de courte durée dans la limite de 120 jours sur les 12 derniers mois, il convient :

1) de s'enregistrer en ligne, afin d'obtenir un numéro d'enregistrement qui doit être publié sur vos annonces de location à partir du **1er décembre 2017**,

2) de s'acquitter de la taxe de séjour

B - HORS RESIDENCE PRINCIPALE

Pour pouvoir louer un meublé de courte durée un logement qui ne constitue pas votre résidence principale, il convient de :

- 1) obtenir une autorisation de changement d'usage avec compensation
- 2) procéder au changement de destination du local en hébergement hôtelier
- 3) s'enregistrer en ligne
- 4) s'acquitter de la taxe de séjour

SANCTIONS

Sans autorisation, le propriétaire s'expose à une amende de 50 000 € par logement et une astreinte d'un montant maximal de 1 000 € par jour et par m2 jusqu'à régularisation.

De même, des sanctions pénales sont possibles en cas de fausse déclaration, dissimulation ou tentative de dissimulation des locaux soumis à déclaration :

- emprisonnement d'un an et amende de 80 000 € (avec intervention de la Brigade de Répression de la Délinquance Astucieuse de la Préfecture de Police)

28 - QUESTIONS INTERESSANT LA VIE DE L'IMMEUBLE ET SON ENTRETIEN COURANTAccès à votre compte via notre site internet

Chaque copropriétaire peut accéder à son compte individuel via le site internet du Cabinet Gérance de Passy en utilisant le code d'accès et le mot de passe figurant sur ses appels de fonds.

Les membres des conseils syndicaux peuvent également accéder à la comptabilité de la copropriété, et aux ordres de service.

Le Syndic rappelle que le Règlement de Copropriété et ses modificatifs, les diagnostics et les procès-verbaux sont accessibles sur le site : "www.gerancedepassy.com" avec vos identifiants, figurant sur vos appels de charges.

- Un point est fait sur la boule de la main courante de l'escalier A qui a disparu: il est demandé de remettre la boule à sa place.

L'ordre du Jour étant ainsi épuisé, la séance est levée à 20 heures 50.

R CH - RA

LE PRESIDENT
Madame LECOMTE CHANTAL

Chlecomte

LES SCRUTATEURS
Madame LARHER
FRANCOISE,

Larher

[Signature]

LE SECRETAIRE
REAL GESTION
LA GERANCE DE PASSY,
représentée par
Gaelle THIEFFINE

[Signature]

Madame PREVOST

Prevost

[Signature]

Rappel des dispositions du décret du 27 mai 2004

Le syndic est chargé de veiller au recouvrement des quotes-parts éventuellement dues de la manière suivante :

- Relance par lettre simple aux frais du débiteur, 30 jours après la date d'exigibilité,
- Mise en demeure aux frais du débiteur, faisant courir les intérêts au taux légal, 45 jours après cette date d'exigibilité, si cette mise en demeure est restée infructueuse plus de 30 jours après la date d'exigibilité,
- Mise en demeure aux frais du débiteur, faisant courir les intérêts au taux légal 45 jours après cette date d'exigibilité ; si cette mise en demeure est restée infructueuse plus de 30 jours à compter du lendemain du jour de la présentation de la lettre recommandée, le syndic pourra exercer sans délai, la procédure de déchéance du terme instituée par l'article 19-2 de la loi du 13 décembre 2000 (exigibilité immédiate des provisions non échues).

* Article 6-2 – 3^{ème} alinéa du décret modifié du 17 mars 1967 : à l'occasion de la mutation d'un lot : « le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes ».

* Article 6-3 – « toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux ».

Article 42

Nous rappelons à tous les copropriétaires qu'en vertu de l'Article 42 de la Loi du 10 juillet 1965, complété par l'Article 14 de la Loi du 31 décembre 1985 :

"Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la présente loi entre des copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans.

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."

En cas de modification par l'Assemblée Générale des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la présente loi, le tribunal de Grande Instance, saisi par un copropriétaire, dans le délai prévu ci-dessus, d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30.

Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du nouveau code de procédure civile, celui qui agit en justice de matière dilatoire ou abusive est de 150 € à 3.050 € lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une Assemblée Générale concernant les travaux mentionnés au paragraphe c de l'article 26."

Date de la présente notification : le 28/03/18



PROCES VERBAL
ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
du lundi 25 mars 2019 à 18 heures 30

IMMEUBLE

53 AVENUE DE SEGUR
75007 PARIS

LIEU

ASIEM, SALLE REZ DE CHAUSSEE
6 RUE ALBERT DE LAPPARENT
75007 PARIS

=====

COMPOSITION DE L'ASSEMBLEE

15 COPROPRIETAIRES PRESENTS OU REPRESENTES	478 / 1 000
27 COPROPRIETAIRES ABSENTS	522 / 1 000
SOIT UN TOTAL DE 42 COPROPRIETAIRES REPRESENTANT	1 000 / 1 000

M.J. CH. A

RV

Sont à la disposition des membres de l'assemblée :

- la feuille de présence et les pouvoirs annexés,
- les avis de réception des convocations ainsi que, le cas échéant, les lettres de convocation non réclamées par leurs destinataires,
- le règlement de copropriété.

Après vérification de la feuille de présence, il est constaté que **15 copropriétaires** représentant **478 / 1 000** sont présents ou représentés en début de cette séance qui est déclarée ouverte.

Puis, il est mis au vote les questions inscrites à l'ordre du jour tel qu'il fut adressé à chaque copropriétaire.

Sont absents, et non représentés :

INDIVISION BARRAUX - GIUPPONI (43), Mr ou Mme BAUWENS PHILIPPE (20), Mr ou Mme BOLDT BEATRICE ET JOHANNES (26), Monsieur CHAUVEAU FLORIAN (22), Mr ou Mme DE COUESSIN (2), Monsieur DELAPORTE YVES (6), Monsieur DUGAS JEAN-PAUL (8), Madame FROTIER DE LA MESSELIERE (23), Madame GAUCH GISELE (2), Madame GERIN AGNES (8), Madame KINGMAN PENELOPE (27), Madame LEYSSSENNE CLAIRE (22), Mlle LOMBARD (1), Monsieur MANCA DI VILLAHERMOSA PAOLO (45), Mr ou Mme MELKA Eric (25), Madame MICHON DU MARAIS OMBLINE (3), Monsieur NEDELEC GILDAS (4), Mlle OSTROWSKA NICOLE (22), Madame PRINCE CHRISTINE (4), Madame ROBERT-GAUDIN SUZANNE (67), Madame ROPELE HELENE (4), Madame SALMON-CALEF MURIEL (21), Mlle et M SCHERMESSE- ROLAND BILLECART (19), Monsieur SCHERMESSE/MME ROLAND-BILLECART (38), INDIVISION THOMAS/DEGARDIN (20), SCI TRINITY IMMO (16), Monsieur VELLA OU MELLE BACHELIER (24)

Soit un total de 27 copropriétaires représentant 522 / 1 000 voix.

1 - DESIGNATION DU PRESIDENT DE SEANCE, DESIGNATION DU OU DES SCRUTATEURS ET DESIGNATION DU SECRETAIRE DE SEANCE

1.1 - DÉSIGNATION DU PRÉSIDENT DE SÉANCE

Après appel à candidature, l'assemblée désigne **Madame LECOMTE CHANTAL** à sa Présidence.

Pour : L'unanimité soit 15 / 15 copropriétaires représentant 478 / 478 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 24.
--

M.J. Ch. A
TV

1.2 - DÉSIGNATION DES SCRUTATEURS

Après appel à candidature par le Président, l'assemblée désigne **Madame LARHER FRANCOISE** en qualité de scrutateur.

Pour : L'unanimité soit 15 / 15 copropriétaires représentant 478 / 478 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 24.

1.3 - DÉSIGNATION DES SCRUTATEURS

Après appel à candidature par le Président, l'assemblée désigne **Monsieur DAVID MICHEL** en qualité de scrutateur.

Pour : L'unanimité soit 15 / 15 copropriétaires représentant 478 / 478 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 24.

1.4 - DÉSIGNATION DU SECRÉTAIRE DE SÉANCE

Après appel à candidature par le Président, l'assemblée désigne **REAL GESTION - SOCIÉTÉ GERANCE DE PASSY**, représentée par **Gaelle THIEFFINE** en qualité de secrétaire de séance.

Pour : L'unanimité soit 15 / 15 copropriétaires représentant 478 / 478 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 24.

2 - COMPTE RENDU DE MISSION DU CONSEIL SYNDICAL

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

3 - APPROBATION DU COMPTE POUR TRAVAUX DE TRAITEMENT DES BOIS CONTRE LES INSECTES A LARVES XYLOPHAGES VOTES LORS DE L'AGO DU 21/03/2017, RESOLUTION N°21

Après examen des factures, marchés, etc.... mis à la disposition des copropriétaires qui souhaitent les consulter entre la convocation et la tenue de la réunion, sur rendez-vous chez le syndic aux heures ouvrables (9 h - 12 h ; 14 h - 17 h 30), l'assemblée approuve le compte

M. J. Ch. T. sv

pour travaux de traitement des bois contre les insectes à larves xylophages et/ou opérations exceptionnelles clôturable, arrêté à **2 141,36 €** décidés lors de l'assemblée du 21/03/2017, par la 21ème résolution, tel qu'il était joint à la convocation conformément à l'article 14-2 de la loi modifiée du 10 juillet 1965.

Le trop perçu d'un montant de **188,53 €** par rapport au budget exceptionnel voté, révélé par l'approbation de ce compte après répartition en charges communes générales est immédiatement remboursable auprès de chaque copropriétaire convoqué ou ayant assisté à cette réunion pour avoir acquis au jour de l'assemblée cette qualité par notification au syndic (voir rappel de certaines dispositions impératives du décret du 27 mai 2004 et de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 dite loi ENL, en fin de procès-verbal relative à l'exigibilité des avis de provision et de l'imputation des frais de relance au débiteur).

Pour : L'unanimité soit 15 / 15 copropriétaires représentant 478 / 478 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 24.

**4 - APPROBATION DU COMPTE POUR TRAVAUX DE
CALORIFUGEAGE DES CONDUITES D'ALIMENTATION D'EAU
VOTES LORS DE L'AGO DU 21/03/2017, RESOLUTION N°25**

Après examen des factures, marchés, etc.... mis à la disposition des copropriétaires qui souhaitent les consulter entre la convocation et la tenue de la réunion, sur rendez-vous chez le syndic aux heures ouvrables (9 h - 12 h ; 14 h - 17 h 30), l'assemblée approuve le compte pour travaux de calorifugeage des conduites d'alimentation d'eau et/ou opérations exceptionnelles clôturable, arrêté à **947,10 €** décidés lors de l'assemblée du 21/03/2017, par la 25ème résolution, tel qu'il était joint à la convocation conformément à l'article 14-2 de la loi modifiée du 10 juillet 1965.

Il était notifié lors de l'AGO 21 mars 2017 à la résolution n°25-3 que le syndic ne prendrait pas d'honoraires.

La facture doit être retirée du Fonds travaux Loi Alur.

Cette dépense est soldée.

Pour : L'unanimité soit 15 / 15 copropriétaires représentant 478 / 478 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 24.

M.J. CH. A. TV

**5 - APPROBATION DU COMPTE POUR TRAVAUX DE REFECTION
DES PORTES DES ALLES D'ENTREE DES BATIMENTS A ET B
VOTES LORS DE L'AGO DU 21/03/2017, RESOLUTION N°26**

Après examen des factures, marchés, etc.... mis à la disposition des copropriétaires qui souhaitent les consulter entre la convocation et la tenue de la réunion, sur rendez-vous chez le syndic aux heures ouvrables (9 h - 12 h ; 14 h - 17 h 30), l'assemblée approuve le compte pour travaux de réfection des portes des halls d'entrée des bâtiments A et B et/ou opérations exceptionnelles clôturable, arrêté à **2 344,86 €** décidés lors de l'assemblée du 21/03/2017, par la 26ème résolution, tel qu'il était joint à la convocation conformément à l'article 14-2 de la loi modifiée du 10 juillet 1965.

Le moins perçu d'un montant de **0,04 €** par rapport au budget exceptionnel voté, révélé par l'approbation de ce compte après répartition en **charges communes générales** est immédiatement exigible auprès de chaque copropriétaire convoqué ou ayant assisté à cette réunion pour avoir acquis au jour de l'assemblée cette qualité par notification au syndic (voir rappel de certaines dispositions impératives du décret du 27 mai 2004 et de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 dite loi ENL, en fin de procès-verbal relative à l'exigibilité des avis de provision et de l'imputation des frais de relance au débiteur).

Pour : L'unanimité soit 15 / 15 copropriétaires représentant 478 / 478 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 24.

6 - APPROBATION DES COMPTES DU SYNDICAT AU 31 décembre 2018

Les factures, contrats, etc, ayant été mis à la disposition des copropriétaires qui souhaitent les consulter entre la convocation et la tenue de la réunion, sur rendez-vous chez le syndic, aux heures ouvrables (9 h - 12 h ; 14 h - 17 h 30), l'assemblée générale approuve les comptes du syndicat arrêtés au 31 décembre 2018, tels que présentés dans le détail des pièces annexes, et arrêtés à **94 947,30 €**

Le trop perçu d'un montant de **53,54 €** par rapport au budget voté, révélé par l'approbation des comptes après répartition dans les différentes catégories de charges, est immédiatement remboursable auprès de chaque copropriétaire convoqué ou ayant assisté à la réunion, pour avoir acquis au jour de l'assemblée cette qualité par notification au syndic (voir rappel en fin de procès-verbal de certaines dispositions impératives du décret du 27 mai 2004 et de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 dite loi ENL, relatives à l'exigibilité des avis de provision et de l'imputation des frais de relance au débiteur.)

Le syndic est chargé du recouvrement des charges de l'exercice de façon à assurer la trésorerie du syndicat des copropriétaires.

La mention de charges récupérables figurant sur le relevé des dépenses (L) et la quote-part des charges locatives indiquée sur votre compte individuel, sont données strictement à titre indicatif.

M. J. CH. A
TV

Pour : L'unanimité soit 15 / 15 copropriétaires représentant 478 / 478 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 24.

**7 - APPROBATION DU BUDGET DE L'EXERCICE DU 01 janvier 2020
AU 31 décembre 2020**

L'assemblée approuve le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes d'entretien, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble et de maintenance ou diagnostics, proposé pour l'exercice du 01 janvier 2020 au 31 décembre 2020, pour un montant de **96 235,00 €**.

Pour exécuter les dispositions impératives de la loi du 13 décembre 2000 et de son décret d'application du 27 mai 2004, le syndic mettra en recouvrement et par quart d'un montant égal, quatre avis de provisions, exigibles au plus tard, conformément à l'article 14-1 de la loi modifiée du 10 juillet 1965, le 1er janvier 2020, le 1er avril 2020, le 1er juillet 2020 et le 1er octobre 2020.

Le budget sera ainsi mis en recouvrement dans les différentes catégories de charges telles que mentionnées au budget joint à la convocation de la présente Assemblée Générale.

Le syndic sera chargé de veiller au recouvrement de cette provision sur tous les copropriétaires conformément à certaines dispositions impératives du décret du 27 mai 2004 et de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 dite loi ENL, reproduites en fin de procès-verbal relatives à l'exigibilité des avis de provision et de l'imputation des frais de relance au débiteur.

Pour : L'unanimité soit 15 / 15 copropriétaires représentant 478 / 478 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 24.

8 - FIXATION DU FORFAIT EAU FROIDE

L'Assemblée décide de fixer à 80 m³ le forfait appliqué, pour l'eau froide, pour tout logement doté d'un compteur divisionnaire dont la relève n'aura pas pu être effectuée avant la fin de l'exercice, ce forfait étant ensuite remboursé ultérieurement, après relevé effectif des index.

Pour : L'unanimité soit 15 / 15 copropriétaires représentant 478 / 478 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 24.

M.D

CH. A

R

9 - MODALITES DE CONTROLE DES COMPTES

L'Assemblée Générale décide, conformément à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965, que les pièces justificatives des charges peuvent être vérifiées par tous les copropriétaires sur rendez-vous au bureau du syndic, aux heures ouvrables.

Pour : L'unanimité soit 15 / 15 copropriétaires représentant 478 / 478 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 24.

10 - QUITUS AU SYNDIC POUR SA GESTION AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE

L'assemblée donne son plein et entier quitus au syndic pour ses actes de gestion au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2018.

Pour : L'unanimité soit 15 / 15 copropriétaires représentant 478 / 478 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 24.

11 - MAINTIEN DE L'AVANCE DE TRESORERIE PERMANENTE

L'assemblée générale, constatant que l'avance de trésorerie permanente en compte s'élève au **31 décembre 2018 à 9 300,01 €** décide de la maintenir à ce montant.

Le syndic sera chargé de veiller au recouvrement de cette provision sur tous les copropriétaires conformément à certaines dispositions impératives du décret du 27 mai 2004 et de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 dite loi ENL, reproduites en fin de procès-verbal relatives à l'exigibilité des avis de provision et de l'imputation des frais de relance au débiteur.

Pour : L'unanimité soit 15 / 15 copropriétaires représentant 478 / 478 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 24.

12 - DISPENSE DE MISE EN CONCURRENCE DU CONTRAT DE SYNDIC PAR LE CONSEIL SYNDICAL

L'assemblée générale décide de dispenser les membres du conseil syndical de mettre en concurrence le syndic lors de l'assemblée générale ordinaire qui se tiendra en 2019, et ce conformément au nouvel alinéa 3 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par la loi Macron du 6

M.J. CH A B

août 2015 qui stipule que :

« Tous les trois ans, le conseil syndical procède à une mise en concurrence de plusieurs contrats de syndic avant la tenue de la prochaine assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic, sans préjudice de la possibilité, pour tous les copropriétaires, de demander au syndic l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'examen des projets de contrat de syndic qu'ils communiquent à cet effet.

Toutefois, le conseil syndical est dispensé de procéder à cette mise en concurrence lorsque l'assemblée générale annuelle qui précède celle appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic après mise en concurrence obligatoire décide à la majorité de l'article 25 d'y déroger. Cette question est obligatoirement inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale concernée. »

Cette résolution n'a pas obtenu la majorité de l'article 25 mais a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires soit 478 / 1 000 tantièmes. L'assemblée générale à la majorité de l'article 24 décide de procéder immédiatement à un **second vote** conformément à la loi SRU 13/12/2000.

SECOND VOTE (Article 24)

Pour : L'unanimité soit 15 / 15 copropriétaires représentant 478 / 478 tantièmes

Contre : Néant

Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 24.
--

13 - DESIGNATION DU SYNDIC

L'assemblée générale nomme en qualité de Syndic, la Société REAL GESTION - SOCIETE GERANCE DE PASSY, Société Anonyme au capital de 2 403 030 euros, sise 64 rue du Ranelagh à Paris XVIème arrondissement, représentée par Madame Brigitte CARPENTIER agissant en qualité de Directrice Générale, titulaire de la carte professionnelle n° CPI 7501 2016 000 014 948 délivrée par la CCI DE FRANCE, garantie à hauteur de 24.000.000,00 euros auprès la CEGC (Compagnie Européenne de Garanties et Cautions) 16 rue Hoche - Tour Kupka B - TSA 39999 - 92919 La Défense Cedex, et assurée au titre de sa responsabilité civile professionnelle auprès de MMA 19/21 Allées de l'Europe - 92616 CLICHY Cedex, et approuve le contrat joint à la convocation.

Le présent contrat de mandat de syndic est conclu pour une durée de **27 mois**.

Il prendra effet le **25 Mars 2019 (date de l'Assemblée Générale)** et se terminera le **30 Juin 2021**.

Les honoraires de gestion courante pour l'exercice du 01 janvier 2019 au 31 décembre 2019 seront de **11 130,00 € H.T., soit 13 356,00 € T.T.C.** (taux de TVA actuel en vigueur de 20 %, et modifiable selon les directives règlementaires).

L'assemblée mandate le Président de séance pour signer le contrat de syndic, applicable du **25 Mars 2019 (date de l'Assemblée Générale)** au **30 Juin 2021**.

M.D. C.H. A
R

Du 1er janvier 2020 jusqu'à la date de l'assemblée générale de 2020, les honoraires de gestion courante et les prestations variables seront facturés sur la base des honoraires appliqués pour l'année 2019.

Ils feront l'objet d'une réactualisation après l'acceptation du contrat de syndic par l'assemblée générale de 2020

Frais de recouvrement pour impayés : les copropriétaires débiteurs sont personnellement redevables des frais de relance, mise en demeure, frais de prise d'hypothèque que facture le syndic selon le barème prévu à son contrat (article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée par la loi du 13 juillet 2006)

Mutations : les copropriétaires vendeurs sont personnellement redevables des honoraires du syndic afférents aux prestations qu'il doit effectuer pour l'établissement de l'état daté tels que prévus au contrat du syndic (cf. article 10-1 nouveau de la loi du 10 juillet 1965 modifiée par la loi du 13 juillet 2006).

Cette résolution n'a pas obtenu la majorité de l'article 25 mais a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires soit 478 / 1 000 tantièmes. L'assemblée générale à la majorité de l'article 24 décide de procéder immédiatement à un **second vote** conformément à la loi SRU 13/12/2000.

SECOND VOTE (Article 24)

Pour : L'unanimité soit 15 / 15 copropriétaires représentant 478 / 478 tantièmes

Contre : Néant

Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 24.
--

14 - DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

Le Conseil Syndical est actuellement composé de 5 membres, à savoir :

**Monsieur BOLDT, Monsieur DEGARDIN, Madame LARHER Françoise,
Madame LECLERCQ Madame LECOMTE Chantal**

Après appel et mise aux voix successives des candidatures, l'assemblée désigne jusqu'à la réunion qui sera convoquée pour statuer sur les comptes de l'exercice du 01 janvier 2019 au 31 décembre 2019 ou celle qui la suivra en deuxième lecture, pour arrêter une décision à la majorité relative, les conseillers suivants :

.....
Le Syndic remercie le (ou la) Président(e) qui sera élu(e) de bien vouloir l'en informer.

M. J. CH. A. R

14.1 - MONSIEUR BOLDT

Cette résolution n'a pas obtenu la majorité de l'article 25 mais a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires soit 478 / 1 000 tantièmes. L'assemblée générale à la majorité de l'article 24 décide de procéder immédiatement à un **second vote** conformément à la loi SRU 13/12/2000.

SECOND VOTE (Article 24)

Pour : L'unanimité soit 15 / 15 copropriétaires représentant 478 / 478 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 24.
--

14.2 - MONSIEUR DEGARDIN

Cette résolution n'a pas obtenu la majorité de l'article 25 mais a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires soit 478 / 1 000 tantièmes. L'assemblée générale à la majorité de l'article 24 décide de procéder immédiatement à un **second vote** conformément à la loi SRU 13/12/2000.

SECOND VOTE (Article 24)

Pour : L'unanimité soit 15 / 15 copropriétaires représentant 478 / 478 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 24.
--

14.3 - MADAME LARHER FRANÇOISE

Cette résolution n'a pas obtenu la majorité de l'article 25 mais a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires soit 478 / 1 000 tantièmes. L'assemblée générale à la majorité de l'article 24 décide de procéder immédiatement à un **second vote** conformément à la loi SRU 13/12/2000.

SECOND VOTE (Article 24)

Pour : L'unanimité soit 15 / 15 copropriétaires représentant 478 / 478 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 24.
--

M.D. CH. A
RV

14.4 - MADAME LECLERCQ - BELLIER

Cette résolution n'a pas obtenu la majorité de l'article 25 mais a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires soit 478 / 1 000 tantièmes. L'assemblée générale à la majorité de l'article 24 décide de procéder immédiatement à un **second vote** conformément à la loi SRU 13/12/2000.

SECOND VOTE (Article 24)

Pour : L'unanimité soit 15 / 15 copropriétaires représentant 478 / 478 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 24.

14.5 - MADAME LECOMTE CHANTAL

Cette résolution n'a pas obtenu la majorité de l'article 25 mais a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires soit 478 / 1 000 tantièmes. L'assemblée générale à la majorité de l'article 24 décide de procéder immédiatement à un **second vote** conformément à la loi SRU 13/12/2000.

SECOND VOTE (Article 24)

Pour : L'unanimité soit 15 / 15 copropriétaires représentant 478 / 478 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 24.

15 - FIXATION DES SEUILS DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL

L'assemblée générale décide conformément à l'article 21 de la loi modifiée du 10 juillet 1965 de fixer :

- le montant de chaque marché ou contrat à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire à **2 000,00 € HT**.

Cette résolution n'a pas obtenu la majorité de l'article 25 mais a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires soit 478 / 1 000 tantièmes. L'assemblée générale à la majorité de l'article 24 décide de procéder immédiatement à un **second vote** conformément à la loi SRU 13/12/2000.

M.-J. CH. A

V

SECOND VOTE (Article 24)

Pour : L'unanimité soit 15 / 15 copropriétaires représentant 478 / 478 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 24.

16 - FIXATION DU SEUIL POUR LEQUEL UNE MISE EN CONCURRENCE EST OBLIGATOIRE

L'assemblée générale décide conformément à l'article 21 de la loi modifiée du 10 juillet 1965 de fixer :

- le montant à partir duquel une mise en concurrence obligatoire à **4 000,00 € HT**.

Toutefois, en cas d'urgence impérative (éléments de chaudière, moteur d'ascenseur, fuite importante), le syndic fera immédiatement exécuter les travaux nécessaires pour la mise en chantier desquels il procédera à la mise en recouvrement, après avoir recueilli l'avis du Conseil Syndical, d'une provision spéciale n'excédant pas 30% du coût estimatif des travaux (article 37 du décret du 17 mars 1967) et convoquera l'assemblée à bref délai.

Cette résolution n'a pas obtenu la majorité de l'article 25 mais a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires soit 478 / 1 000 tantièmes. L'assemblée générale à la majorité de l'article 24 décide de procéder immédiatement à un **second vote** conformément à la loi SRU 13/12/2000.

SECOND VOTE (Article 24)

Pour : L'unanimité soit 15 / 15 copropriétaires représentant 478 / 478 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 24.

**17 - DEPENSES D'ENTRETIEN HORS BUDGET COURANT :
DELEGATION DE POUVOIR ANNUELLE A DONNER AU CONSEIL
SYNDICAL**

L'assemblée générale donne délégation de pouvoir au conseil syndical pour autoriser le syndic à exécuter les dépenses d'entretien dont l'engagement, non prévu au budget courant, pourrait s'avérer nécessaire à compter de la présente assemblée, jusqu'à celle qui se tiendra pour approuver les comptes du nouvel exercice annuel et dans la limite d'un plafond global de **10 000,00 € HT**.

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

M. J. Chr. A. R.

Le syndic sera chargé de veiller au recouvrement de ces provisions sur tous les copropriétaires conformément à certaines dispositions impératives du décret du 27 mai 2004 et de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006 dite loi ENL, reproduites en fin de procès-verbal, relatives à l'exigibilité des avis de provision et de l'imputation des frais de relance au débiteur.

Cette résolution n'a pas obtenu la majorité de l'article 25 mais a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires soit 478 / 1 000 tantièmes. L'assemblée générale à la majorité de l'article 24 décide de procéder immédiatement à un **second vote** conformément à la loi SRU 13/12/2000.

SECOND VOTE (Article 24)

Pour : L'unanimité soit 15 / 15 copropriétaires représentant 478 / 478 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A LA MAJORITE DE L'ARTICLE 24.

18 - DOTATION DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'ANNEE 2020

L'assemblée générale prend acte que la loi ALUR n°2014-366 du 24 mars 2014 a instauré l'obligation pour les copropriétés, à compter du 1^{er} janvier 2017, de constituer un fonds de travaux afin de "prévenir la dégradation des copropriétés et faciliter la réalisation des travaux de conservation des immeubles et que ce fonds doit être alimenté par une cotisation annuelle dont le montant ne pourra pas être inférieur à 5% du budget prévisionnel."

Le montant disponible sur ce fonds au 1er janvier 2019 s'élève à **8 735,77 €**.

L'assemblée prend acte que le montant de la dotation de ce fonds de travaux pour l'année 2020 sera de **4 811,75 €**, soit 5% du budget prévisionnel 2020.

Ce montant sera financé par 4 appels de fonds avec les appels de charges trimestrielles, en charges générales.

Il est précisé que les sommes versées sont attachées au lot et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires, même en cas de cession de lot.

L'assemblée générale peut, à la majorité des articles 25 et 25-1 de la loi du 10 juillet 1965, affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux pour financer des travaux prescrits par les lois et les règlements ainsi que des travaux décidés en assemblée générale.

Elle peut aussi décider, aux mêmes conditions, d'affecter une partie de ces fonds au financement de travaux urgents effectués sur l'initiative du syndic et nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble.

Si le diagnostic technique global réalisé ne fait pas apparaître de besoin de travaux dans les dix années à venir, le syndicat est dispensé de constituer un fonds de travaux pendant la durée de validité du diagnostic.

Dans les copropriétés à destination partielle ou totale d'habitation de moins de 10 lots, (il faut prendre en compte l'ensemble des lots de la copropriété qu'ils soient principaux ou

M. J.

R

CH

A

accessoires), l'assemblée peut décider, à l'unanimité, de ne pas constituer de fonds de travaux.

19 - DOTATION DU FONDS TRAVAUX SUPERIEURE A 5% DU BUDGET PREVISIONNEL 2020

Sans objet.

20 - POINT SUR LE DECES DE MADAME NICOLE OSTROWSKA

Un point ^{a été} ~~sans~~ fait en assemblée. *CH. M.D. A. TV*

21 - ACTUALISATION DU DOCUMENT UNIQUE D'EVALUATION DES RISQUES PROFESSIONNELS (DUERP) POUR LE GARDIEN

L'assemblée prend acte que le syndicat de copropriétaires est tenu d'évaluer l'ensemble des risques professionnels auxquels son salarié est soumis, et de transcrire cet état des lieux dans le document unique d'évaluation des risques, qui doit faire l'objet d'une actualisation au moins annuelle (Article L4121-1 à 3 du Code du Travail et décret n°2001-16 du 5 novembre 2011). A défaut, il est prévu une amende de 1 500 euros par infraction constatée et une amende de 3 500 euros en cas de récidive.

L'assemblée prend acte que le syndic a missionné la société AT PATRIMOINE pour l'actualisation de ce document unique d'évaluation des risques professionnels pour l'année 2019 pour un coût de 126,00 euros TTC par salarié, dont le financement sera pris en charge au titre du budget courant.

22 - DECISION DE FAIRE REALISER UN DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL

22.1 - CHOIX DE LA SOCIÉTÉ

L'assemblée générale décide **de reporter la réalisation du diagnostic technique global** aux fins d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux à une prochaine assemblée générale.

Ce diagnostic technique global devra comporter :

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

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

M.D. A. CH.

TV

Pour : L'unanimité soit 15 / 15 copropriétaires représentant 478 / 478 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 24.

22.2 - DÉLÉGATION AUX MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL POUR LE CHOIX DU PRESTATAIRE

Sans objet.

22.3 - HONORAIRES DU SYNDIC

Sans objet.

22.4 - FINANCEMENT DU DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL

Sans objet.

23 - AUTORISATION PERMANENTE A DONNER A LA POLICE OU A LA GENDARMERIE DE PENETRER DANS LES PARTIES COMMUNES

Conformément à la mise en application de l'article 25K de la Loi du 10 juillet 1965 modifiée par la Loi n° 95/73 du 21 janvier 1995, l'Assemblée Générale donne une autorisation permanente à la Police ou à la Gendarmerie de pénétrer dans les parties communes de la copropriété afin notamment de pouvoir effectuer des rondes de surveillance à la demande du syndicat des copropriétaires en cas de problèmes.

Cette résolution n'a pas obtenu la majorité de l'article 25 mais a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires soit 478 / 1 000 tantièmes. L'assemblée générale à la majorité de l'article 24 décide de procéder immédiatement à un **second vote** conformément à la loi SRU 13/12/2000.

SECOND VOTE (Article 24)

Pour : L'unanimité soit 15 / 15 copropriétaires représentant 478 / 478 tantièmes
Contre : Néant
Abstention : Néant

CETTE RESOLUTION EST ADOPTÉE A LA MAJORITÉ DE L'ARTICLE 24.

24 - POINT D'INFORMATION SUR LES LOCATIONS SAISONNIERES

A - RESIDENCE PRINCIPALE

Pour pouvoir louer votre résidence principale en meublé de courte durée dans la limite de 120 jours sur les 12 dernier mois, il convient :

M. J. CH. A. V.

1) de s'enregistrer en ligne, afin d'obtenir un numéro d'enregistrement qui doit être publié sur vos annonces de location à partir du **1er décembre 2017**,

2) de s'acquitter de la taxe de séjour

B - HORS RESIDENCE PRINCIPALE

Pour pouvoir louer un meublé de courte durée un logement qui ne constitue pas votre résidence principale, il convient de :

1) obtenir une autorisation de changement d'usage avec compensation

2) procéder au changement de destination du local en hébergement hôtelier

3) s'enregistrer en ligne

4) s'acquitter de la taxe de séjour

SANCTIONS

Sans autorisation, le propriétaire s'expose à une amende de 50 000 € par logement et une astreinte d'un montant maximal de 1 000 € par jour et par m2 jusqu'à régularisation.

De même, des sanctions pénales sont possibles en cas de fausse déclaration, dissimulation ou tentative de dissimulation des locaux soumis à déclaration :

- emprisonnement d'un an et amende de 80 000 € (avec intervention de la Brigade de Répression de la Délinquance Astucieuse de la Préfecture de Police)

25 - POINT SUR LA NOUVELLE CONVENTION DEGAT DES EAUX ET INCENDIE IRSI

Depuis le 01/06/2018 une nouvelle convention est applicable pour les dégâts des eaux et les incendies en remplacement de la convention CIDRE (qui s'appliquait uniquement au dégât des eaux).

Vous subissez un dégât des eaux avec ou sans dommages que devez-vous faire ?

- **Appeler votre assurance afin qu'une recherche de fuite soit diligentée.**

Nouveautés :

* Tous les frais de recherche de fuite (pas la réparation de la fuite) et de remise en état suite à une recherche destructive sont pris en charge par l'assurance ayant diligenté le plombier.

* Les dommages immobiliers privés (parquet, menuiserie, électricité, ...) ne sont plus à la charge de l'assurance de l'immeuble (sauf subsidiarité).

* L'assurance du propriétaire non occupant intervient en lieu et place de l'assurance de l'immeuble pour les locaux vacants.

M. J. - CH. A

TV

26 - POINT SUR LE CONTROLE TECHNIQUE QUINQUENNAL DES DEUX ASCENSEURS DE LA RESIDENCE

Nous informons l'Assemblée Générale que le contrôle technique quinquennal des deux ascenseurs (CTQ) a été réalisé par la société QUALICONSLT le 10/07/2018, conformément à la loi SAE.

Les rapports ont été transmis à l'ascensoriste, la société IREA, pour étude des documents et réalisation des travaux compris dans leur contrat de maintenance. Les documents sont consultables sur l'espace client Gérance de Passy dans l'onglet "diagnostics".

27 - RAPPEL DE LA PROCEDURE DE DEMANDE D'INSCRIPTION D'UNE QUESTION A L'ORDRE DU JOUR PAR UN COPROPRIETAIRE

Les copropriétaires sont informés que chaque copropriétaire peut demander au syndic l'inscription d'une question à l'ordre du jour d'une prochaine assemblée générale et, que cette demande doit respecter les règles imposées par l'article 10 du décret du 17 mars 1967, complété par l'article 6 du décret du 20 avril 2010, soit :

- notifier au syndic, par lettre recommandée A.R., avec la demande d'inscription, le projet de résolution, accompagné des documents dont la notification est obligatoire (art. 11 du décret du 17 mars 1967 modifié fixant la liste des pièces à notifier en même temps que l'ordre du jour, pour la validité de la décision ou l'information des copropriétaires), notamment par exemple, en cas de demande d'autorisation de travaux, d'un document précisant leur implantation et consistance, ou en cas de modification du règlement de copropriété, d'un projet de règlement de copropriété, de l'état descriptif de division, de l'état de répartition des charges, etc...

Il faut indiquer la majorité requise et la clé de répartition.

Le texte de la résolution doit être formulé de façon à ce que l'on puisse répondre par "Pour" ou "Contre" ou "Abstention"

28 - QUESTIONS INTERESSANT LA VIE DE L'IMMEUBLE ET SON ENTRETIEN COURANT

Accès à votre compte via notre site internet

Chaque copropriétaire peut accéder à son compte individuel via le site internet du Cabinet Gérance de Passy en utilisant le code d'accès et le mot de passe figurant sur ses appels de fonds.

Les membres des conseils syndicaux peuvent également accéder à la comptabilité de la copropriété, et aux ordres de service.

Le Syndic rappelle que le Règlement de Copropriété et ses modificatifs, les diagnostics et les procès-verbaux sont accessibles sur le site : "www.gerancedepassy.com" avec vos identifiants, figurant sur vos appels de charges.

M. J. CH. A
R

L'ordre du Jour étant ainsi épuisé, la séance est levée à 20 heures 30.

LE PRESIDENT

Madame LECOMTE CHANTAL

Heconite

LES SCRUTATEURS

Madame LARHER
FRANCOISE,

Ilate

LE SECRETAIRE

REAL GESTION
LA GERANCE DE PASSY,
représentée par
Gaelle THIEFFINE

S^{te} GERANCE DE PASSY
S.A au capital de 2 000 000 €
Siret 542 020 487 00021
64, rue du Ranelagh
75016 PARIS
Tél. 01 44 30 85 00 - Fax 01 40 50 37 07

Monsieur DAVID MICHEL

David

Rappel des dispositions du décret du 27 mai 2004

Le syndic est chargé de veiller au recouvrement des quotes-parts éventuellement dues de la manière suivante :

- Relance par lettre simple aux frais du débiteur, 30 jours après la date d'exigibilité,
- Mise en demeure aux frais du débiteur, faisant courir les intérêts au taux légal, 45 jours après cette date d'exigibilité, si cette mise en demeure est restée infructueuse plus de 30 jours après la date d'exigibilité,
- Mise en demeure aux frais du débiteur, faisant courir les intérêts au taux légal 45 jours après cette date d'exigibilité ; si cette mise en demeure est restée infructueuse plus de 30 jours à compter du lendemain du jour de la présentation de la lettre recommandée, le syndic pourra exercer sans délai, la procédure de déchéance du terme instituée par l'article 19-2 de la loi du 13 décembre 2000 (exigibilité immédiate des provisions non échues).

* Article 6-2 – 3^{ème} alinéa du décret modifié du 17 mars 1967 : à l'occasion de la mutation d'un lot : « le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes ».

* Article 6-3 – « toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux ».

Article 42

Nous rappelons à tous les copropriétaires qu'en vertu de l'Article 42 de la Loi du 10 juillet 1965, complété par l'Article 14 de la Loi du 31 décembre 1985 :

"Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la présente loi entre des copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans.

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."

En cas de modification par l'Assemblée Générale des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la présente loi, le tribunal de Grande Instance, saisi par un copropriétaire, dans le délai prévu ci-dessus, d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30.

Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du nouveau code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 150 € à 3.050 € lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une Assemblée Générale concernant les travaux mentionnés au paragraphe c de l'article 26."

Date de la présente notification : le Mardi 26 Mars 2019

M.J.

Ch.

TV

S^{te} GERANCE DE PASSY
S.A au capital de 2.403.030 €
Siret 542 020 987 00021
64, rue du Ranelagh
75016 PARIS
Tel. 01 44 30 85 00 - Fax 01 40 50 37 07



STE GERANCE DE PASSY
64 RUE DU RANELAGH
CS 91646
75781 PARIS



Téléphone : 01 44 30 85 00

Télécopie : 01 40 50 37 07

CARNET D'ENTRETIEN DE LA COPROPRIETE

53 AVENUE DE SEUR 75007 PARIS

Gestionnaire : Gaelle THIEFFINE
Comptable : Laetitia ZOLLI
Assistante : Marion DEDENIS

DESCRIPTIF DE LA COPROPRIETE

- ☒ Digicode
- ☒ Interphone/Parlophone
- ☒ Loge gardien
- ☒ Ascenseur
- ☒ Société Nettoyage/Ménage
- ☒ Chauffage individuel
- ☒ Eau froide collective
- ☒ Compteurs eau froide
- ☒ Antenne hertzienne

Horaires LOGE Jours et heures
 Du
 De
 Immeuble construit en : 01/01/1951

CHAUFFAGE

- Type :
☐ Collectif
☒ Individuel
 Energie : ● Électrique
☐ Fuel
☐ Gaz
☐ Air pulsé
☐ Chauffage urbain
☐ Charbon

EAU CHAUDE

- Type :
☐ Collectif
☒ Individuel
 Energie : ● Électrique
☐ Fuel
☐ Gaz
☐ Air pulsé
☐ Chauffage urbain
☐ Charbon

LOTS

- NB de logements : 54
 NB Parkings :
 NB de chambres : 24
 NB locaux commerciaux : 2
 NB Boxes voitures :
 NB Lots divers : 26
 NB lots principaux : 54

RENSEIGNEMENTS ADMINISTRATIFS

Nomination du syndic le : 25/03/2019
 Début exercice comptable : 01/01/2019
 Fin exercice comptable : 31/12/2019

ENQUETE (amiante, plombs....)

ENQUETE	RESULTAT	DATE ENQUETE
Amiante 2MATERIAUX ET PRODUITS	NEGATIF	06/07/1900
Amiante flocage, Fx plafonds etc	NON PRESENCE AMIANTE	10/03/1999
Saturnisme	POSITIF: présence généralisée sur tous supports	16/06/2004
Termites	NEGATIF	22/06/2004
Plomb eaus l'eau	positif	30/11/2004

PLOMB DANS L EAU 30112004		06/07/2011
PLOMB PEINTURE 16062004		06/07/2011
Diagnostic PLOMB EAU		31/07/2013
Diagnostic PLOMB EAU DU 04/07/2013		03/04/2014
Diagnostic AMIANTE		18/11/2014

REGLEMENT DE COPROPRIETE

Le règlement de copropriété de l'immeuble a été établi le 05/04/1951 et est déposé au rang des minutes de

Les modificatifs apportés sont :

DATE	NOTAIRE	OBJET DU MODIFICATIF
09/07/2012		REGLEMENT COPROPRIETE
22/05/2013		RECTIFICATIF DU 22/11/2000
16/07/2020		REGLEMENT COPROPRIETE 05/01/1951

PERSONNEL DE L'IMMEUBLE

NOM ET ADRESSE	EMPLOI	DATE D'ENTREE
MME DA CONCEICAO PASSARO ANABELA 53 AVENUE DE SEGUR 75007 PARIS	GARDIENNE PERMANENT	01/12/2010

CONSEIL SYNDICAL

Monsieur Monsieur BOLDT
Madame Madame LARHER Françoise
Madame Madame LECLERCQ - BELLIER
Madame LECOMTE Chantal
Monsieur DEGARDIN

Assurance type MULTIRISQUES

Compagnie :

ALLIANZ
ALLIANZ / MRI / 01/10/2018 – police n° 57444215/A1841

Échéance :

le 29/09/2020

Courtier :

DIOT
1 RUE DES ITALIENS
75307 PARIS CEDEX 9
☎. 01 44 79 62 00 - Fax. 01 44 79 63 35

CONTRAT(S) D'ENTRETIEN ET DE MAINTENANCE

NOM ET ADRESSE DU FOURNISSEUR	TELEPHONE / FAX	NATURE DU CONTRAT	FIN DE CONTRAT	DATE DE PREAVIS
RIF 17 RUE DES COMBEAUX-CARNETIN BP 128 77403 LAGNY SUR MARNE CEDEX	01 64 30 33 26 - 01 60 07 14 94	ENTRETIEN EXTINCTEURS	20/04/2021	20/01/2021
GROUPE ISTA - CIS 3 RUE CHRISTOPHE COLOMB 91300 MASSY	01 69 19 53 44 - 01 64 54 27 09	COMPTEURS		
DRIEUX - COMBALUZIER 153 RUE DE NOISY LE SEC BP 71 93261 LES LILAS CEDEX	01 49 93 77 88 - 01 49 93 77 89	ASCENSEUR B		
DRIEUX - COMBALUZIER 153 RUE DE NOISY LE SEC BP 71 93261 LES LILAS CEDEX	01 49 93 77 88 - 01 49 93 77 89	ASCENSEUR A		
STE BALAS 10-12 RUE P. NICOLAU PARC D'ACTIVITES RIVES DE SEIN 93583 SAINT OUEN CEDEX	01 49 45 45 45 - 01 49 48 91 00	ENTRETIEN CHENEUX ET GOUTTIER		
INS ENVIRONNEMENT IMPASSE DES MARAIS 94000 CRETEIL	01 49 46 55 20 - 01 42 29 28 61	NETTOYAGE VERRIERE COUR		
STE TELE ANTEN 143 BD GABRIEL PERI 92240 MALAKOFF	01 46 06 13 35 - 01 42 51 68 01	ANTENNE		

FOURNISSEURS HORS CONTRAT(S) D'ENTRETIEN ET DE MAINTENANCE

GROS TRAVAUX votés et réalisés

NOM ET ADRESSE DU FOURNISSEUR	NATURE DES TRAVAUX	DATE DE RECEPTION	MONTANTS
STE BALAS 10-12 RUE P. NICOLAU PARC D'ACTIVITES RIVES DE SEIN 93583 SAINT OUEN CEDEX	AGO 29-03-16 RESO 16 CREATION WC ET SALLE D'EAU POUR LA LOGE REFECTION FONTE SOUS SOLS Nous vous passons commande de votre devis n° B0290735 concernant le remplacement du collecteur en fonte sur 2 ml encastré dans le mur de la cave pour un montant de 2.005,53 Euros TTC Nous vous remercions de bien vouloir prévenir IMPERATIVEMENT la gardienne de votre date d'intervention ainsi que le café au RDC	31/12/2016	16 628,80
STE BALAS 10-12 RUE P. NICOLAU PARC D'ACTIVITES RIVES DE SEIN 93583 SAINT OUEN CEDEX	DESCENTE E.U CUISINES RDC BATIMENT COUR Nous vous passons commande de votre devis réf. n°B0290784 du 2/07/2002 concernant le remplacement de la descente eaux usées en cuisine du RDC jusqu'en cave pour un montant de 2.516,31 Euros TTC. Merci de prendre contact avec la gardienne pour votre date d'intervention	10/07/2002	
STE BALAS 10-12 RUE P. NICOLAU PARC D'ACTIVITES RIVES DE SEIN 93583 SAINT OUEN CEDEX	DESCENTE 5EME/6EME ETAGES APPARTEMENTS 5EME/6EME ETAGES Nous vous donnons notre accord sur votre devis n° B0490856 du 8 juin 2004 concernant le remplacement de la fonte au 5ème étage ainsi qu'au 6ème étage pour un montant de 2.485,11 euros TTC. Merci de prévenir la gardienne de votre date d'intervention	22/06/2004	
STE BALAS 10-12 RUE P. NICOLAU PARC D'ACTIVITES RIVES DE SEIN 93583 SAINT OUEN CEDEX	DESCENTE 5EME/6EME ETAGES APPARTEMENTS 5EME/6EME ETAGES Nous vous donnons notre accord sur votre devis n° B0490856 du 8 juin 2004 concernant le remplacement de la fonte au 5ème étage ainsi qu'au 6ème étage pour un montant de 2.485,11 euros TTC. Merci de prévenir la gardienne de votre date d'intervention	22/06/2004	

STE BALAS 10-12 RUE P. NICOLAU PARC D'ACTIVITES RIVES DE SEIN 93583 SAINT OUEN CEDEX	DESCENTE 5EME/6EME ETAGES APPARTEMENTS 5EME/6EME ETAGES Nous vous donnons notre accord sur votre devis n° B0490856 du 8 juin 2004 concernant le remplacement de la fonte au 5ème étage ainsi qu'au 6ème étage pour un montant de 2.485,11 euros TTC. Merci de prévenir la gardienne de votre date d'intervention	22/06/2004	
SCHINDLER 21 BIS RUE ARISTIDE BRIAND 92174 VANVES CEDEX	TRAVAUX DE MISE EN PLACE DE COFFRE POUR CONSERVER LES CLES DE LA 2ÈME PORTE D'ENTRÉE	30/05/2005	760,00
STE BALAS 10-12 RUE P. NICOLAU PARC D'ACTIVITES RIVES DE SEIN 93583 SAINT OUEN CEDEX	RAVALEMENT DES FACADES EXTÉRIEURES	31/05/2005	66 967,12
STE CHARLES COSTA 77 RUE DE LA PLAINE 75020 PARIS	TRAVAUX DE PLOMBERIE	15/06/2005	12 374,85
SCHINDLER 21 BIS RUE ARISTIDE BRIAND 92174 VANVES CEDEX	TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE VITRAGE SUR RUE DE LA L OGE COFFRE A CLES Nous vous donnons notre accord sur votre proposition réf. D140153E du 22 septembre 2004 concernant la fourniture et pose d'un coffre à clé de conception anti vandale pour un montant de 760,00 euros TTC. Merci de prévenir la gardienne de votre date d'intervention	15/06/2005	1 879,55
		29/06/2005	

		15/09/2005	52 681,72
--	--	------------	-----------

TRAVAUX D'ÉTANCHEITÉ DE LA COUR B

STE GIR ETANCHEITE 10-12 RUE PIERRE NICOLAU 93583 SAINT OUEN CEDEX	DECISION AG 2005 ASSEMBLEE GENERALE DU 31 MAI 2005 : Etanchéité cour B, réalisée par le s entreprises GIR et DOMO SYSTEM, sous la direction de Monsieur BEILLAN, Architecte Budget : 45.545,00 euros TTC Assurance dommages ouvrages	20/09/2005	
	DECISION AG 2005 ASSEMBLEE GENERALE DU 31 MAI 2005 : Ravalement des façades de la cour B, réalisé par les entreprises RIGOLOT, ROUSSEAU, SETB, ASE, sous la direction de Monsieur BEILLAN, Architecte Budget : 69.576,81 euros TTC Assurance dommages ouvrages	20/09/2005	
	DECISION AG 2005 ASSEMBLEE GENERALE DU 31 MAI 2005 : Peinture des 2 halls d'entrée Remplacement boîtes aux lettres : entreprise MERCIER : 3.029,54 Euros Budget : 10.000,00 euros	20/09/2005	
STE CHARLES COSTA 77 RUE DE LA PLAINE 75020 PARIS	DECISION AG 2005 ASSEMBLEE GENERALE DU 31 MAI 2005 : Remplacement du vitrage sur rue de la loge : 1.778,73 euros TTC	20/09/2005	
SCHINDLER 21 BIS RUE ARISTIDE BRIAND 92174 VANVES CEDEX	DECISION AG 2005 ASSEMBLEE GENERALE DU 31 MAI 2005 : Mise en place d'un coffre pour conserver les clés pour l'ascenseuriste : 760,00 euros TTC	20/09/2005	
Monsieur BEILLAN DENIS 77 QUATER RUE DU POINT DU JOUR 92100 BOULOGNE	ASS. 2003/2004 ASSEMBLEES GENERALES DU 7 JUILLET 2003 ET DU 27 MAI 2004 Ravalement des façades extérieures avenue de Ségur et avenue de Saxe Travaux exécutés par les entreprises MICHELON NITZEL, ALLEAUME & GOULA RT, PETIT et LIZOT pour un montant de 199.097,00 euros TTC, sous la surveillance de Monsieur BEILLAN, Architecte Assurance dommages ouvrages : juillet 2005	22/09/2005	

	<p>DECISION AG 2005</p> <p>ASSEMBLEE GENERALE DU 31 MAI 2005 : Ravalement des façades de la cour B, réalisé par les entreprises RIGOLOT, ROUSSEAU, SETB, ASE, sous la direction de Monsieur BEILLAN, Architecte</p> <p>Budget : 69 576,81 euros TTC Assurance dommages ouvrages</p> <p>Travaux supplémentaires :</p> <p>DEPP : colonne terre 2 couloirs service A et B, 6^e étage : 1.190,00 Ht</p> <p>ROUSSEAU : réfection bandeau zinc 1^{er} étage : 1.009,89 euros TTC</p> <p>RIGOLOT : sanitaires 6^e esc. B et pignon toiture mitoyenne 51 : 4.095,51 et 1.241,64 euros TTC</p>	21/10/2005	
	<p>DECISION AG 2003</p> <p>ASSEMBLEE GENERALE DU 07 JUILLET 2003</p> <p>Tubage conduit cheminée appart. OSTROWSKA (5^{ème}) jusqu'en toiture : BAL</p> <p>AS</p> <p>RAVALEMENT FACADES AVENUE SEGUR ET AVENUE DE SAXE : entreprises MICHEL</p> <p>ON NITZEL, ALLEAUME & GOULARD, LIZOT, PETIT sous la direction de Monsieur BEILLAN, Architecte. Dommages ouvrages : VERSPIEREN du 28.07.2005</p>	23/11/2005	
	TRAVAUX DE RAVALEMENT DES FAÇADES DE LA COUR B	15/12/2005	84 198,87
	TRAVAUX DE PEINTURE DES 2 HALLS D'ENTREE ET MISE EN PLACE D'UNE NOUVELLE BATTERIE BOITES AUX LETTRES	15/12/2005	11 148,00
	SOUSCRIPTION D'UN EMPRUNT COLLECTIF AUPRES D'ENTENAL POUR LES TRAVAUX D'ETANCHEITE ET RAVALEMENT	31/12/2005	
	MISE EN PLACE DE PICS ANTI PIGEONS	30/12/2006	2 379,57
<p>STE LES CORDISTES SAVOYARDS</p> <p>36 AVENUE DE SAINT MANDE</p> <p>75012 PARIS</p>	<p>DECISION ASSEMBLEE GENERALE</p> <p>ASSEMBLEE GENERALE DU 30 MAI 2006 :</p> <p>travaux de suppression du filet anti pigeons et la fourniture et pose de picots anti pigeons : 2 057,25 euros T.T.C.</p> <p>sous le contrôle de Monsieur BEILLAN, architecte, 35 avenue Théophile Gautier - 75016 PARIS.</p>	12/01/2007	
	<p>AG0 30/05/2006</p> <p>ASSEMBLEE GENERALE DU 30 MAI 2006 :</p> <p>Etanchéité de sol et carrelage : rénovation du sol de la cour B : 26.560,04 euros T.T.C.</p> <p>sous le contrôle de Monsieur BEILLAN, architecte.</p> <p>Sté GIR</p>	12/01/2007	

STE DOMOSYSTEM 5 RUE LE BRUN 75013 PARIS	DECISION ASSEMBLEE GENERALE ASSEMBLEE GENERALE DU 30 MAI 2006 : Etanchéité : Création d'une barrière d'étanchéité dans le soubassement des façades de la cour B : 6 555,51 euros T.T.C.	12/01/2007	
	TX TAPIS ESCALIER A	01/08/2007	3 567,36
	TX TAPIS ESCALIER B	01/08/2007	3 567,36
Monsieur BEILLAN DENIS 77 QUATER RUE DU POINT DU JOUR 92100 BOULOGNE	DECISION AG 2007 ASSEMBLEE GENERALE DU 05 JUIN 2007 Ravalement des cages d'escaliers A et B (électricité, peinture, tapis) Peinture : ARCANE ENVIRONNEMENT pour un montant de 57.181,00 euros TTC plus 6.752,00 euros TTC pour dépose, nettoyage et repose tapis Electricité : DEPP pour un montant de 61.960,15 euros TTC Sous la direction de Monsieur BEILLAN, Architecte	05/09/2007	
	DECISION AG 2007 ASSEMBLEE GENERALE DU 05 JUIN 2007 Remplacement de l'interphone de la porte intérieure par la Société BRI ANDON pour un montant de 13.000,00 euros TTC	05/09/2007	
	AGO 04/06/2008 ASSEMBLEE GENERALE DU 4 JUIN 2008 MISE EN CONFORMITE ET MODERNISATION 2010 ASCENSEUR ESCALIER A Sté SCHINDLER / 21BIS RUE ARISTIDE BRIAND / 92174 VANVES CEDEX MONTANT : 10.497,25 euros TTC Début travaux : 1er janvier 2009	14/10/2008	
BAZAR D'ELECTRICITE 34 BOULEVARD HENRI IV 75004 PARIS	TX RAVALEMENT CAGES ESCALIERS A ET B	31/12/2008	141 368,40
	TX REMPLCT INTERPHONE PORTE INTERIEURE	31/12/2008	13 736,88
	MISE EN PLACE LUMINAIRES DANS TOUS LES ESC A,B,HAL L D'ENTRÉE	31/12/2008	5 920,54
	AG 01/06/10 TRVX ASC.B LOI SAE RESOLUTION N°17	01/06/2010	53 700,00
	AG 01/06/10 RAVALEMENT COUR A RESOLUTION N°20	01/06/2010	164 500,00
	AG 01/06/10 ETANCHEITE COUR A RESOLUTION N°21	01/06/2010	55 500,00

<p>AGO 01/06/2010 ASSEMBLEE GENERALE DU 1ER JUIN 2010 MISE EN CONFORMITE ASCENSEUR B LOI SAE ECHEANCES 2010/2013/2018 POUR U N MONTANT DE 48.602,79 EUROS TTC ENTREPRISE DRIEUX COMBALUZIER INGENIEUR ASCENSORISTE : LIFT ING INSTALLATION LECTEUR VIGIK SUR PORTES RUE ET INTERMEDIAIRE : STE BOTTE POUR UN MONTANT DE 1.006,00 EUROS TTS (VIGIK 7,00 EUROS HT) RAVALEMENT COUR A : BUDGET 139.623,00 EUROS TTC ARCHITECTE MR BEILLAN : 35 AV. THEOPHILE GAUTIER - 75016 PARIS ASSURANCE DO : VERSPIEREN</p>		27/07/2010	
	AGRANDISSEMENT DU CABANON DANS LA COUR PRINCIPALE	30/05/2011	13 263,00
	RENOVATION ET ETANCHEITE DU SOL DE LA COUR PRINCIPALE	30/05/2011	55 500,00
	REMISE EN ETAT DES PLAFONDS DES CAVES	20/03/2013	47 755,94
	APPEL DE FONDS EXCEPTIONNEL SUITE MANQUE TRESORERIE	20/01/2015	20 000,00
	AGO 02/04/15 RESO.18 ETUDE TRAVAUX ASCENSEUR A	31/12/2016	2 100,00
	AGO 29-03-16 RESO 17 MISE EN CONFORMITE ET MODERENISATION DE L'ASCENSEUR A	31/12/2016	36 308,33
	AG 21/03/17 RESO.21 TRX TRAITEMENT DES BOIS CONTRE LES INSECTES	21/03/2017	2 329,86
	AG 21/03/17 RESO.25 TRX CALORIFUGEAGE ALIMENTATION EAU	21/03/2017	972,94
	AG 21/03/17 RESO.26 TRAVAUX PORTES HALLS D'ENTREE	21/03/2017	2 344,86
	AG DU 21/03/17 RESO.22 TRX POSE MAIN COURANTE	21/03/2017	2 531,20

TRAVAUX ayant fait l'objet de constitution de provision (Art. 18.5)

DOSSIER	LIBELLES	DATE A.G.	MONTANTS
---------	----------	-----------	----------

ASSURANCE D.O.

NOM ET ADRESSE DU FOURNISSEUR	TELEPHONE / FAX	NATURE DU CONTRAT	FIN DE CONTRAT
VERSPIEREN DOMMAGES OUVRAGE 8 AVENUE DU STADE DE FRANCE 93218 LA PLAINE ST DENIS CEDEX	01 49 64 10 64 - 01 49 64 10 65	DO FACADE COUR ESCALIER B - N° police 2704630704	14/11/2015
VERSPIEREN DOMMAGES OUVRAGE 8 AVENUE DU STADE DE FRANCE 93218 LA PLAINE ST DENIS CEDEX	01 49 64 10 64 - 01 49 64 10 65	DO SOL COUR - N° police 2704630704	31/12/2016
VERSPIEREN DOMMAGES OUVRAGE 8 AVENUE DU STADE DE FRANCE 93218 LA PLAINE ST DENIS CEDEX	01 49 64 10 64 - 01 49 64 10 65	DO RAVALEMENT COUR - N° police 2704630704	15/06/2021