

| | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| IMMEUBLE SIS A: Résidence Normandie Niemen 1 avenue Normandie Niemen 1 à 11 avenue Garros 142 à 156 avenue du Huit Mai 1945 | NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE CEDANT [REDACTED] | N° DES LOTS CONCERNÉS PAR L'OPERATION 0102 AUTRES LOTS NON CONCERNES OUI <input type="checkbox"/> NON <input checked="" type="checkbox"/> | MUTATION Mutation à titre onéreux Page 1 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|

MUTATION DE LOTS DE COPROPRIETE
INFORMATIONS DES PARTIES

DATE ENVISAGEE POUR LA MUTATION

00/00/0000

**-I-
PARTIE FINANCIERE**

- 1.- Etat Daté** (Article 5 du Décret du 17 mars 1967 modifié)
2.- Situation individuelle du copropriétaire cédant.

**-II-
PARTIE ADMINISTRATIVE
RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES**


**-III-
ANNEXE : Textes Applicables**

Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée

- Article 18 alinéas 4 et 5
- Article 19-1
- Article 20

Loi n° 67-223 du 17 mars 1967 modifiée

- Article 5
- Article 5-1
- Article 5-2
- Article 6
- Article 6-1
- Article 6-2
- Article 6-3
- Article 35
- Article 44
- Article 45-1

| | | |
|------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sur demande de : | Délivré par le Syndic: | Date: 02/03/2021 |
| Maître : | Nom : AGEXIA | Signature et Cachet |
| Notaire à : | Adresse : 17 avenue de la Résistance |  Syndic - Gestion Location - Vente |
| Référence | 93340 LE RAINCY | 17 avenue de la Résistance 93340 LE RAINCY |
| | Référence : 101680.21.0004 | www.agexia.fr - Tél. 01 49 35 10 10 |
| | | SAS au capital de 40 000 Euros RCS Bobigny - Siret 480 774 595 00031 |

| | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| IMMEUBLE SIS A: Résidence Normandie Niemen 1 avenue Normandie Niemen 1 à 11 avenue Garros 142 à 156 avenue du Huit Mai 1945 | NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE CEDANT | N° DES LOTS CONCERNÉS PAR L'OPERATION 0102 AUTRES LOTS NON CONCERNES OUI <input type="checkbox"/> NON <input checked="" type="checkbox"/> | MUTATION Mutation à titre onéreux Page 2 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|

-I- PARTIE FINANCIERE

1 - ETAT DATE (ARTICLE 5 DU DECRET DU 17 MARS 1967)

1ère PARTIE

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

A/ AU SYNDICAT, AU TITRE

1-des provisions exigibles

- Dans le budget prévisionnel (D. art. 5.1° a) 8 453,78 €
- Dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (D. art. 5.1° b)

2-des charges impayées sur les exercices antérieurs

- (D. art. 5.1° c)

3-des sommes devenues exigibles du fait de la vente

- mentionnées à l'article 33 de la loi (D.art.5.1° d)

4-des avances exigibles (D.art.5.1° e)

- 4.1. avance constituant la réserve (fonds de roulement) (D.art. 35.1°)
- 4.2. avances nommées provisions (provisions spéciales) (L.art. 18 alinéa 6 et D.art. 35.4° et 5°)
- 4.3. avances représentant un emprunt (D.art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)

5-des cotisations annuelles au fonds travaux (L. art 14-2II)

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


- prêt (quote-part du vendeur devenue exigible)
- autres causes telles condamnations

7-des honoraires du syndic afférents aux prestations demandées par le notaire pour l'établissement du présent document Dû 512,00 €

B/ A DES TIERS, AU TITRE D'EMPRUNT PAR CERTAINS COPROPRIETAIRES DONT LA GESTION EST ASSUREE PAR LE SYNDIC

Par le versement au Syndic de la somme ci-dessus, le vendeur sera libre de toute obligation à l'égard du syndicat des copropriétaires
Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes,

TOTAL (A/ + B/) Débit 8 965,78 €

| | | |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sur demande de : Maître : Notaire à : Référence | Délivré par le Syndic: Nom : AGEXIA Adresse : 17 avenue de la Résistance 93340 LE RAINCY Référence : 101680.21.0004 | Date: 02/03/2021 Signature et Cachet  Syndic - Gestion Location - Vente 17 avenue de la Résistance 93340 LE RAINCY www.agexia.fr - Tél. 01 48 35 10 10 SAS au capital de 40 000 Euros RCS Bobigny - Siret 480 774 595 00031 |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

| | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| IMMEUBLE SIS A: Résidence Normandie Niemen 1 avenue Normandie Niemen 1 à 11 avenue Garros 142 à 156 avenue du Huit Mai 1945 | NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE CEDANT [REDACTED] | N° DES LOTS CONCERNÉS PAR L'OPERATION 0102 AUTRES LOTS NON CONCERNES OUI <input type="checkbox"/> NON <input checked="" type="checkbox"/> | MUTATION Mutation à titre onéreux Page 3 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|

2ème PARTIE

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

AU TITRE :

A/ DES AVANCES PERCUES (D.art.5.2° a)

| | | |
|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| A1 - | avance constituant l'avance permanente de trésorerie (fonds de roulement) (D.art. 35.1°) | 520,30 € |
| A2 - | avances nommées provisions (provisions spéciales) (L.art. 18 alinéa 6 et D.art. 35.4° et 5°) | 850,72 € |
| | | Pas de fond de réserve |
| | | 390,39 € |
| A3 - | avances (D.art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux) | |

B/ DES PROVISIONS SUR BUDGET PREVISIONNEL (D.art. 5.2° b)


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

C/ DU SOLDE CREDITEUR SUR L'EXERCICE ANTERIEUR

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

TOTAL (A/ + B/ +C/)

1 761,41 €

| | | |
|------------------|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sur demande de : | Délivré par le Syndic: | Date: 02/03/2021 |
| Maître : | Nom : AGEXIA | Signature et Cachet |
| Notaire à : | Adresse : 17 avenue de la Résistance 93340 LE RAINCY |  Syndic - Gestion Location - Vente 17 avenue de la Résistance 93340 LE RAINCY www.agexia.fr - Tél. 01 49 35 10 10 SAS au capital de 40 000 Euros RCS Bobigny - Siret 480 774 595 00031 |
| Référence | Référence : 101680.21.0004 | |

| | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| IMMEUBLE SIS A: Résidence Normandie Niemen 1 avenue Normandie Niemen 1 à 11 avenue Garros 142 à 156 avenue du Huit Mai 1945 | NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE CEDANT | N° DES LOTS CONCERNÉS PAR L'OPERATION 0102 AUTRES LOTS NON CONCERNES OUI <input type="checkbox"/> NON <input checked="" type="checkbox"/> | MUTATION Mutation à titre onéreux Page 4 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|

3ème PARTIE

SOMMES INCOMBANT AU NOUVEAU COPROPRIETAIRE POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION

A/ AU SYNDICAT AU TITRE

1-de la reconstitution des avances (D.art. 5.3° a)

| | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| - avance constituant la réserve (fonds de roulement) (D.art. 35.1°) | 520,30 € |
| - avances nommées provisions (provisions spéciales) (L.art. 18 alinéa 6 et D.art. 35.4° et 5°) | 850,72 € |
| | Pas de fond de réserve |
| | 390,39 € |
| - avance représentant un emprunt (D.art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux) | 0,00 € |

2-des provisions non encore exigibles

- dans le budget prévisionnel (D.art. 5.3° b)

| | | |
|------------|---------------------------|--------|
| 01/04/2021 | APPELS DE PROVISIONS 2ème | 739,13 |
| 01/07/2021 | APPELS DE PROVISIONS 3ème | 739,13 |
| 01/10/2021 | APPELS DE PROVISIONS 4ème | 739,13 |

- dans les dépenses hors budget prévisionnel (D.art. 5.3° c)

| | | |
|------------|--------------------------------|-------|
| 01/04/2021 | Fonds travaux obligatoire 2ème | 40,24 |
| 01/07/2021 | Fonds travaux obligatoire 3ème | 40,24 |
| 01/10/2021 | Fonds travaux obligatoire 4ème | 40,24 |


B/ AU SYNDIC, AU TITRE DES HONORAIRES DE MUTATION

0,00 €

TOTAL (A/ + B/)

Débit 4 099,52 €

Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, sera porté au crédit ou au débit du compte de celui qui sera copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

| | | |
|------------------|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sur demande de : | Délivré par le Syndic: | Date: 02/03/2021 |
| Maître : | Nom : AGEXIA | Signature et Cachet |
| Notaire à : | Adresse : 17 avenue de la Résistance 93340 LE RAINCY |  Syndic - Gestion Location - Vente 17 avenue de la Résistance 93340 LE RAINCY |
| Référence | Référence : 101680.21.0004 | www.agexia.fr - Tél. 01 49 35 10 10 SAS au capital de 40 000 Euros RCS Bobigny - Siret 480 774 595 00031 |

| | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| IMMEUBLE SIS A: Résidence Normandie Niemen 1 avenue Normandie Niemen 1 à 11 avenue Garros 142 à 156 avenue du Huit Mai 1945 | NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE CEDANT | N° DES LOTS CONCERNÉS PAR L'OPERATION 0102 AUTRES LOTS NON CONCERNES OUI <input type="checkbox"/> NON <input checked="" type="checkbox"/> | MUTATION Mutation à titre onéreux Page 5 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|

IMPORTANT A COMPLETER PAR LE SYNDIC

Les avances sont, conformément à l'article 45-1 du Décret du 17 mars 1967 modifié, remboursables.

En conséquence, le syndic devra préciser les modalités à retenir par les parties au terme de l'acte.

La solution retenue par le syndic est la suivante :

Solution 1

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


1 761,41 €

Dans ce cas, l'acquéreur deviendra cessionnaire de ces avances à l'égard du syndicat des copropriétaires.

Solution 2

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

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

| | | |
|------------------|-----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sur demande de : | Délivré par le Syndic: | Date: 02/03/2021 Signature et Cachet |
| Maître : | Nom : AGEXIA |  Syndic - Gestion Location - Vente 17 avenue de la Résistance 93340 LE RAINCY |
| Notaire à : | Adresse : 17 avenue de la Résistance 93340 LE RAINCY | |
| Référence | Référence : 101680.21.0004 | |

www.agexia.fr - Tél. 01 49 35 10 10
SAS au capital de 40 000 Euros
RCS Bobigny - Siret 480 774 595 00031

| | | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| IMMEUBLE SIS A: Résidence Normandie Niemen 1 avenue Normandie Niemen 1 à 11 avenue Garros 142 à 156 avenue du Huit Mai 1945 | NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE CEDANT [REDACTED] | N° DES LOTS CONCERNÉS PAR L'OPERATION 0102 AUTRES LOTS NON CONCERNES OUI <input type="checkbox"/> NON <input checked="" type="checkbox"/> | MUTATION Mutation à titre onéreux Page 6 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|

ANNEXE A LA 3ème PARTIE

INFORMATION DU NOUVEAU COPROPRIETAIRE

A/ QUOTE-PART POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION :

| | Au titre du BUDGET PREVISIONNEL | | Au titre des DEPENSES HORS BUDGET (D.art.44) | |
|------------|-------------------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------------|-------------------|
| | Quote-part appelée | Quote-part réelle | Quote-part appelée | Quote-part réelle |
| N-1 | 2 862,28 € | | | 154,40 € |
| N-2 | | 2 766,68 € | | -74,74 € |

B/ PROCEDURE EN COURS :

Existe-t-il des procédures en cours ? OUI NON

Une procédure pour Recouvrement de charges/loyer

[REDACTED] Recouvrement de charges [REDACTED] - Signification - 14/01/2019

SDC / copropriétaire [REDACTED] Recouvrement de charges

SDC / copropriétaire [REDACTED] : Aménagement extérieurs réalisés sans autorisation.

SDC/ copropriétaire [REDACTED] : Recouvrement de charges

SDC/ copropriétaire [REDACTED] Recouvrement de charges

SDC/ copropriétaire [REDACTED] : Recouvrement de charges

SDC/ copropriétaire [REDACTED] Remise à l'identique et enlèvement des objets encombrants toiture terrasse

Toutes indemnités à recevoir ou à payer demeureront acquises ou seront à la charge du syndicat. Les parties devront prendre dans l'acte de vente, toute convention particulière à cet égard : cette convention n'ayant d'effet qu'entre les parties.

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

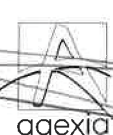
Nous attirons votre attention sur le fait que les accords pouvant intervenir entre vendeur et acquéreur relatifs à la répartition des charges ou à l'imputation des travaux sont inopposables en droit au Syndicat des Copropriétaires. Par conséquent, toutes les charges y compris les procédures et les travaux appelés et exigibles après la date d'achat seront, comme le prévoit la loi, imputées à l'acquéreur. Libre à ce dernier de se faire rembourser toutes ou partie de ces sommes par son vendeur en vertu d'accords pouvant être pris dans l'acte de vente.

D/ EXISTENCE D'UN FONDS DE TRAVAUX

OUI

Montant de la part dudit fonds rattachée au lot principal vendu 453,11 €

Montant de la dernière cotisation appelée au propriétaire cédant au titre de ses lots 40,24 €

| | | |
|------------------|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sur demande de : | Délivré par le Syndic: | Date: 02/03/2021 Signature et Cachet |
| Maître : | Nom : AGEXIA |  Syndic - Gestion Location - Vente 17 avenue de la Résistance 93340 LE RAINCY www.agexia.fr - Tél. 01 49 35 10 10 SAS au capital de 40 000 Euros RCS Bobigny - Siret 480 774 595 00031 |
| Notaire à : | Adresse : 17 avenue de la Résistance 93340 LE RAINCY | |
| Référence | Référence : 101680.21.0004 | |

| | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| IMMEUBLE SIS A: Résidence Normandie Niemen 1 avenue Normandie Niemen 1 à 11 avenue Garros 142 à 156 avenue du Huit Mai 1945 | NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE CEDANT [REDACTED] | N° DES LOTS CONCERNÉS PAR L'OPERATION 0102 AUTRES LOTS NON CONCERNES OUI <input type="checkbox"/> NON <input checked="" type="checkbox"/> | MUTATION Mutation à titre onéreux Page 7 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|

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


(Renseignements facultatifs)

| Date de la décision | Nature des travaux | Etat d'avancement technique(1) | Etat d'avancement financier | | |
|---------------------|--------------------|--------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|
| | | | Quote-part afférente aux lots | Montant(s) déjà appelé(s) € | Montant(s) restant à appeler (s) |
| | | | | | |
| Totaux | | | | | |

Commentaires éventuels :
L'état d'avancement de la situation technique et financière des travaux peut être fourni sur demande spécifique, ce qui fera l'objet d'une facturation particulière, ces informations n'étant pas visées dans la liste des informations obligatoires prévues par l'article 5 du Décret n° 67-223.

Le PROCES-VERBAL de la dernière assemblée générale des copropriétaires : ci-joint

(1) Terminé (T), réceptionnés et non encore approuvés (R), en cours (C), non commencé (NC).

| | | |
|------------------|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sur demande de : | Délivré par le Syndic: | Date: 02/03/2021 |
| Maître : | Nom : AGEXIA | Signature et Cachet |
| Notaire à : | Adresse : 17 avenue de la Résistance 93340 LE RAINCY |  Syndic - Gestion Location - Vente 17 avenue de la Résistance 93340 LE RAINCY |
| Référence | Référence : 101680.21.0004 | www.agexia.fr - Tél. 01 49 35 10 10 SAS au capital de 40 000 Euros RCS Bobigny - Siret 480 774 595 00031 |

| | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| IMMEUBLE SIS A: Résidence Normandie Niemen 1 avenue Normandie Niemen 1 à 11 avenue Garros 142 à 156 avenue du Huit Mai 1945 | NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE CEDANT [REDACTED] | N° DES LOTS CONCERNÉS PAR L'OPERATION 0102 AUTRES LOTS NON CONCERNES OUI <input type="checkbox"/> NON <input checked="" type="checkbox"/> | MUTATION Mutation à titre onéreux Page 8 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|

2 - SITUATION INVIDUELLE DU COPROPRIETAIRE CEDANT

SOMME EXIGIBLES DONT LE REGLEMENT ENTRAINERA LA DELIVRANCE DU CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20

Pour une date de signature jusqu'au :

01/04/21

- 1 - Montant concernant les lots objets de la mutation (REPORT DU TOTAL A/ + B/ DE LA PREMIERE PARTIE DE L'ETAT DATE) 8 965,78
- 2 - Montant concernant les lots non concernés par la mutation : lots n°

3 - Provision pour avance sur dépenses privatives :


TOTAL A REGLER

8 965,78

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

ATTENTION :

Le certificat a une validité d'un mois et ne peut être délivré par le syndic qu'en connaissance de la date de la vente.

| | | |
|------------------|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sur demande de : | Délivré par le Syndic: | Date: 02/03/2021 |
| Maître : | Nom : AGEXIA | Signature et Cachet |
| Notaire à : | Adresse : 17 avenue de la Résistance 93340 LE RAINCY |  Syndic - Gestion Location - Vente 17 avenue de la Résistance 93340 LE RAINCY |
| Référence | Référence : 101680.21.0004 | www.agexia.fr - Tél 01 49 35 10 10 SAS au capital de 40 000 Euros RCS Bobigny - Siret 480 774 595 00031 |

| | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| IMMEUBLE SIS A: Résidence Normandie Niemen 1 avenue Normandie Niemen 1 à 11 avenue Garros 142 à 156 avenue du Huit Mai 1945 | NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE CEDANT [REDACTED] | N° DES LOTS CONCERNÉS PAR L'OPERATION 0102 AUTRES LOTS NON CONCERNES OUI <input type="checkbox"/> NON <input checked="" type="checkbox"/> | MUTATION Mutation à titre onéreux Page 9 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|

-II-

PARTIE ADMINISTRATIVE

A - RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

- Numéro d'immatriculation au registre des copropriétés : AC4832713

A/ ASSURANCE

- Nature et importance de la garantie

- Multirisque , valeur à neuf : OUI NON
- Incendie : OUI NON
Reconstruction : sans limitation de sommes

- Dégât des eaux : OUI NON
- Responsabilité civile de la copropriété : OUI NON
- Autres risques garantis : OUI NON


- Numéro et date de la police : Police N° 47AL810034/5, 01/04/2019

- Nom et adresse du courtier : Cabinet BESSE, 46, Bis Rue des Hauts Pavés, B.P 80205 44000 NANTES Cedex

- Nom et adresse de la Compagnie d'assurance : Société GENERALI ASSURANCES, 7, BLD Haussmann 75456 PARIS Cedex

- Assurance dommage ouvrage en cours : OUI NON

• Si OUI, y-a-t-il eu des désordres constatés susceptibles d'être couverts par l'assurance dommage ouvrage OUI NON

| | | |
|------------------|-----------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sur demande de : | Délivré par le Syndic: | Date: 02/03/2021 |
| Maître : | Nom : AGEXIA | Signature et Cachet |
| Notaire à : | Adresse : 17 avenue de la Résistance 93340 LE RAINCY |  Syndic - Gestion Location - Vente 17 avenue de la Résistance 93340 LE RAINCY |
| Référence | Référence : 101680.21.0004 | www.agexia.fr - Tél. 01 49 35 10 10 SAS au capital de 40 000 Euros RCS Bobigny - Siret 480 774 595 00031 |

| | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| IMMEUBLE SIS A: Résidence Normandie Niemen 1 avenue Normandie Niemen 1 à 11 avenue Garros 142 à 156 avenue du Huit Mai 1945 | NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE CEDANT [REDACTED] | N° DES LOTS CONCERNÉS PAR L'OPERATION 0102 AUTRES LOTS NON CONCERNES OUI <input type="checkbox"/> NON <input checked="" type="checkbox"/> | MUTATION Mutation à titre onéreux Page 10 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|

B/ MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

Nom et résidence du notaire dépositaire, date : Maître notaire à , 01/01/1955

Le règlement de copropriété a-t-il été modifié? Par qui, à quelle date, sur quels points ?

Modificatif du 29/05/2002

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

C/ ASSEMBLEE GENERALE

- Date de la dernière assemblée générale : 30/11/2020
- Date ou période de la prochaine assemblée générale : 26/05/2021


Joindre, si possible, les deux derniers procès-verbaux d'assemblées générales.

D/ SYNDIC

- Date de la dernière désignation 30/11/2020
- Syndic professionnel : OUI
- Bénéficie-t-il d'une garantie financière prévue par l'article 30 du décret du 20 juillet 1972 ?

Société de Caution Mutuelle : GALIAN - 89 rue de la Boétie 75008 PARIS

Assurance de responsabilité : MMA ENTREPRISE - 14 Bd Marie et Alexandre Oyon 72030 LE MANS Cedex 9

| | | |
|------------------|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sur demande de : | Délivré par le Syndic: | Date: 02/03/2021 |
| Maître : | Nom : AGEXIA | Signature et Cachet |
| Notaire à : | Adresse : 17 avenue de la Résistance 93340 LE RAINCY |  Syndic - Gestion Location - Vente 17 avenue de la Résistance 93340 LE RAINCY |
| Référence | Référence : 101680.21.0004 | www.agexia.fr - Tél. 01 49 35 10 10 SAS au capital de 40 000 Euros RCS Bobigny - Siret 480 774 595 00031 |

| | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| IMMEUBLE SIS A: Résidence Normandie Niemen 1 avenue Normandie Niemen 1 à 11 avenue Garros 142 à 156 avenue du Huit Mai 1945 | NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE CEDANT [REDACTED] | N° DES LOTS CONCERNÉS PAR L'OPERATION 0102 AUTRES LOTS NON CONCERNES OUI <input type="checkbox"/> NON <input checked="" type="checkbox"/> | MUTATION Mutation à titre onéreux Page 11 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|

- Références du compte bancaire du syndicat (si compte séparé)

Nom de la banque : BANQUE PALATINE

RIB 40978 00085 50508150001 48

Adresse : 74 rue Saint Lazare 75009 PARIS Cedex 08

IBAN FR7640978000855050815000148

BIC BSPFFRPPXXX

Intitulé du compte : Banque Compte séparé

E/ PATRIMOINE DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

- Le syndicat a-t-il un patrimoine (mobilier, immobilier, autre) ? Oui

- Dans l'affirmative, en quoi consiste t-il ?
LOGE

- Le syndicat a-t-il un passif (emprunt) ?

- La mutation entraîne-t-elle l'exigibilité de cette somme ? Non

F/ CONTRATS EN COURS AU BENEFICE DU SYNDICAT

- Le syndicat est-il lié par des contrats générant des revenus ? (contrat d'affichage, contrat de location des parties communes, Non

- Dans l'affirmative, en quoi consiste-t-il ?


G/ OUVERTURE DE CREDIT-EMPRUNT

- Objet de l'emprunt :

- Nom et siège de l'organisme de crédit :

- Référence du dossier :

- Capital restant dû pour les lots objets des présentes :

| | | |
|------------------|-----------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sur demande de : | Délivré par le Syndic: | Date: 02/03/2021 |
| Maître : | Nom : AGEXIA | Signature et Cachet |
| Notaire à : | Adresse : 17 avenue de la Résistance 93340 LE RAINCY |  Syndic - Gestion Location - Vente 17 avenue de la Résistance 93340 LE RAINCY |
| Référence | Référence : 101680.21.0004 | www.agexia.fr - Tél. 01 49 35 10 10 SAS au capital de 40 000 Euros RCS Bobigny - Siret 480 774 595 00031 |

| | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| IMMEUBLE SIS A: Résidence Normandie Niemen 1 avenue Normandie Niemen 1 à 11 avenue Garros 142 à 156 avenue du Huit Mai 1945 | NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE CEDANT [REDACTED] | N° DES LOTS CONCERNÉS PAR L'OPERATION 0102 AUTRES LOTS NON CONCERNES OUI <input type="checkbox"/> NON <input checked="" type="checkbox"/> | MUTATION Mutation à titre onéreux Page 12 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|

H/ MESURES ADMINISTRATIVES

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

- d'un arrêté de péril ? OUI NON
- d'une déclaration d'insalubrité, interdiction d'habiter ? OUI NON
- d'injonction de travaux (ravalement...) ? OUI NON
- d'inscription à l'inventaire ou de classement comme monument historique, plan de sauvegarde (OPAH) ? OUI NON

I/ ASSOCIATION SYNDICALE-AFUL-UNION DE SYNDICATS

- L'immeuble en copropriété est-il compris dans le périmètre d'une Association Syndicale, d'une Association Foncière Urbaine Libre (AFUL) ou d'une Union de Syndicats ? OUI NON

Préciser le nom, le siège et le représentant de cet organisme :


- La copropriété comporte-t-elle un ou plusieurs syndicats secondaires ? OUI NON

J/ COPROPRIETE EN DIFFICULTE

- Existe-t-il une procédure en cours visant à placer le syndicat sous le régime de l'administration provisoire prévue par les articles 29-1 et suivants de la loi n°65-557 du juillet 1965 ?

OUI NON

K/ AUTRES RENSEIGNEMENTS SUSCEPTIBLES D'INTERESSER LES PARTIES DANS LE CADRE DE L'OPERATION PROJETEE

| | | |
|------------------|---------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sur demande de : | Délivré par le Syndic: | Date: 02/03/2021 |
| Maître : | Nom : AGEXIA | Signature et Cachet |
| Notaire à : | Adresse : 17 avenue de la Résistance 93340 LE RAINCY |  Syndic - Gestion Location - Vente 17 avenue de la Résistance 93340 LE RAINCY |
| Référence | Référence : 101680.21.0004 | www.agexia.fr - Tél. 01 49 35 10 10 SAS au capital de 40 000 Euros RCS Bobigny - Siret 480 774 595 00031 |

| | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| IMMEUBLE SIS A: Résidence Normandie Niemen 1 avenue Normandie Niemen 1 à 11 avenue Garros 142 à 156 avenue du Huit Mai 1945 | NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE CEDANT [REDACTED] | N° DES LOTS CONCERNÉS PAR L'OPERATION 0102 AUTRES LOTS NON CONCERNES OUI <input type="checkbox"/> NON <input checked="" type="checkbox"/> | MUTATION Mutation à titre onéreux Page 13 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|

B/ DOSSIER TECHNIQUE ET ENVIRONNEMENTAL

DATE DE CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE : (Si date connue) 1955

I- CARNET D'ENTRETIEN

- Type immeuble :

OUI NON
 IMH IGH AUTRE

II- AMIANTE

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

OUI NON

A - Parties communes :

- 1 - Des recherches ont-elles été effectuées en vue de déterminer la présence ou non d'amiante ? OUI NON
- 2 - Les recherches effectuées ont-elles conclu à l'absence d'amiante ? OUI NON
- 3 - Un Dossier Technique Amiante (DTA) portant sur les points visés par les dispositions du décret n°2002-839 du 3 mai 2002 et de l'arrêté du 22/08/2002 a-t-il été effectué ? OUI NON

Joindre la fiche récapitulative du DTA

Rapport du 19/02/2020 : NJC DIAG IMMO, 19 Avenue du Maréchal Foch 77508 CHELLES

B - Parties privatives :

- 1 - Des recherches ont-elles été effectuées en vue de déterminer la présence ou non d'amiante ? OUI NON
- 2 - Les recherches effectuées ont-elles conclu à l'absence d'amiante ? OUI NON
- 3 - Les recherches ont-elles porté sur les points visés par le décret n° 2002-839 du 3 mai 2002 ? OUI NON

III- PLOMB (Etat des Risques d'Accessibilité au Plomb)

Textes applicables : article L. 32-5 de la loi 98-657 du 29/07/1998 - décret 99-484 du 09/06/1999 - arrêté du 12/7/1999 - circulaire UQH/QC/ n°2001 du 16/01/2001 - décret 2002-120 du 30/01/2002 (Article L.1334-5 et suivant du Code de la Santé Publique)

- L'immeuble est-il soumis à la réglementation sur le plomb ? OUI NON

- Si oui : une recherche a-t-elle été effectuée sur les parties communes ?


Recherche de plomb dans les peintures effectuées Absence de plomb à notre connaissance

Diagnostic Rapport du 10/09/2019 : Société DEP, 9, rue Edmond Michelet, ZA Fontaine du Vaisseau 93360 NEUILLY PLAISANCE

Recherche de plomb dans l'eau effectuée Plomb <10µg par litre d'eau

Diagnostic Rapport du 05/10/2005 : Société DEFIM, 72, rue de Montreuil 94300 VINCENNES

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

| | | |
|------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sur demande de : | Délivré par le Syndic: | Date: 02/03/2021 |
| Maître : | Nom : AGEXIA | Signature et Cachet |
| Notaire à : | Adresse : 17 avenue de la Résistance 93340 LE RAINCY |  Syndic - Gestion Location - Vente 17 avenue de la Résistance 93340 LE RAINCY |
| Référence | Référence : 101680.21.0004 | www.agexia.fr - Tél. 01 49 35 10 10 SAS au capital de 40 000 Euros RCS Bobigny - Siret 480 774 595 00031 |

| | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| IMMEUBLE SIS A: Résidence Normandie Niemen 1 avenue Normandie Niemen 1 à 11 avenue Garros 142 à 156 avenue du Huit Mai 1945 | NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE CEDANT ██████████ | N° DES LOTS CONCERNÉS PAR L'OPERATION 0102 AUTRES LOTS NON CONCERNES OUI <input type="checkbox"/> NON <input checked="" type="checkbox"/> | MUTATION Mutation à titre onéreux Page 14 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|

IV- TERMITES / ETAT PARASITAIRE DES PARTIES COMMUNES

Textes applicables : article 3 de la loi 99-471 du 08/06/1999 - décret 2000-613 du 03/07/2000 - arrêtés locaux


- Situation immeuble :

OUI NON

Recherche de termites effectuée
Diagnostic

Absence de termites à notre connaissance

V- AUTRES RISQUES SANITAIRES EVENTUELLEMENTS CONNUS DANS L'IMMEUBLE (Légionnella, Radon, Mérule, etc...)

| | | |
|------------------|-----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sur demande de : | Délivré par le Syndic: | Date: 02/03/2021 |
| Maître : | Nom : AGEXIA | Signature et Cachet |
| Notaire à : | Adresse : 17 avenue de la Résistance 93340 LE RAINCY |  Syndic - Gestion Location - Vente 17-avenue de la Résistance 93340 LE RAINCY |
| Référence | Référence : 101680.21.0004 | www.agexia.fr - Tél. 01 49 35 10 10 SAS au capital de 40 000 Euros RCS Bobigny - Siret 480 774 595 00031 |

| | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| IMMEUBLE SIS A: Résidence Normandie Niemen 1 avenue Normandie Niemen 1 à 11 avenue Garros 142 à 156 avenue du Huit Mai 1945 | NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE CEDANT ██████████ | N° DES LOTS CONCERNÉS PAR L'OPERATION 0102 AUTRES LOTS NON CONCERNES OUI <input type="checkbox"/> NON <input checked="" type="checkbox"/> | MUTATION Mutation à titre onéreux Page 15 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|

VI- DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE OU AUDIT ENERGETIQUE

- L'immeuble est-il concerné ? OUI NON
- Dans l'affirmative : DPE Audi Joindre le DPE ou le rapport d'AUDIT
- Le syndicat a-t-il adopté un plan de travaux d'économie ? OUI NON
- Existe-t-il un contrat de performance énergétique ? OUI NON

VII- ASCENSEUR : CONTROLE TECHNIQUE QUINQUENNAL

- Existe-t-il des ascenseurs ? OUI NON
 - Si OUI, ont-ils été installés antérieurement au 27 août 2000 ? OUI NON
 - Contrôle technique quinquennal ? OUI NON
 - Les travaux de mise aux normes ont-ils concerné :
 - ceux à réaliser avant le 31 décembre 2010 ? OUI NON
 - ceux à réaliser avant le 3 juillet 2013 ? OUI NON
 - ceux à réaliser avant le 3 juillet 2018 ? OUI NON
- Joindre la fiche récapitulative du contrôle technique

VIII- PISCINE


- Existe-t-il une ou plusieurs piscines ? OUI NON
- Si OUI, le dispositif de sécurité est-il homologué OUI NON

IX INSTALLATIONS CLASSEES AU TITRE DE LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

- Existe-t-il une installation classée dans l'immeuble ? OUI NON
- Si OUI, joindre déclaration et récépissé, autorisation ou enregistrement, et rapport sur la présence de légionella en présence de tours aéroréfrigérantes.


X- FIBRE OPTIQUE

OUI NON

| | | |
|------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sur demande de : | Délivré par le Syndic: | Date: 02/03/2021 |
| Maître : | Nom : AGEXIA | Signature et Cachet |
| Notaire à : | Adresse : 17 avenue de la Résistance 93340 LE RAINCY |  Syndic - Gestion Location - Vente 17 avenue de la Résistance 93340 LE RAINCY |
| Référence | Référence : 101680.21.0004 | www.agexia.fr - Tél. 01 49 35 10 10 SAS au capital de 40 000 Euros RCS Bobigny - Siret 480 774 595 00031 |

| | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| IMMEUBLE SIS A: Résidence Normandie Niemen 1 avenue Normandie Niemen 1 à 11 avenue Garros 142 à 156 avenue du Huit Mai 1945 | NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE CEDANT ██████████ | N° DES LOTS CONCERNÉS PAR L'OPERATION 0102 AUTRES LOTS NON CONCERNES OUI <input type="checkbox"/> NON <input checked="" type="checkbox"/> | MUTATION Mutation à titre onéreux Page 16 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|

XI - INFORMATIONS ANNEXES

| | | |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sur demande de : | Délivré par le Syndic: | Date: 02/03/2021 |
| Maître : Notaire à : Référence | Nom : AGEXIA Adresse : 17 avenue de la Résistance 93340 LE RAINCY Référence : 101680.21.0004 | Signature et Cachet  Syndic - Gestion Location - Vente 17 avenue de la Résistance 93340 LE RAINCY www.agexia.fr - Tél. 01 49 35 10 10 SAS au capital de 40 000 Euros RCS Bobigny - Siret 480 774 595 00031 |

| | |
|----------------------|-----------------------------------|
| Dépôt | Vol. <u>218</u> N° <u>3496</u> |
| Inscription d'office | Vol. _____ N° _____ |

TRANSCRIPTION DU 4 mai 1955

Vol. 5039 N° 81

| | |
|----------|------------|
| Taxe | <u>/</u> |
| Salaires | <u>100</u> |

PARDEVANT Maître Raymond Marie Pierre PE-
CHAUD, Notaire à Aulnay-sous-Bois (Seine-et-
Oise) soussigné, A COMPARU: Monsieur Ray-
mond BARCUD, Président de l'Association Syn-
dicale de Reconstruction de Blanc-Mesnil,
dont le siège est à Blanc-Mesnil, 19, rue A-
delphe Devaux. Agissant en vertu d'une dé-
libération du Bureau de ladite Association
en date à Blanc-Mesnil, du onze juillet mil
neuf cent cinquante quatre, dont un extrait
du procès-verbal est annexé aux présentes.
Ladite Association constituée, par arrêté du
Ministère de la Reconstruction et de l'Ur-
banisme, en date du six juin mil neuf cent
cinquante et un. Assisté de Mr le Général
Edmond Gustave DUPONT, Commandeur de la Lé-
gion d'Honneur, Commissaire à la Reconstruc-
tion auprès des Associations Syndicales
de Reconstruction Interdépartementales de
Seine-et-Paris et Seine-et-Oise. LESQUELS, es-qualités
préalablement au dépôt, objet des présentes
ont exposé ce qui suit: E X P O S É: En con-
formité des dispositions de l'ordonnance N°
2.064, du huit Septembre mil neuf cent
quarante cinq, de la loi de Finances du tren-
t et un décembre mil neuf cent quarante
sept, de la loi N° 49.283 du huit Avril mil
neuf cent quarante neuf et de la loi 50.
du deux juin mil neuf cent cinquante, ar-
ticle quinze. L'Association Syndicale de Re-
construction de Blanc-Mesnil a entrepris
sur un terrain situé à Blanc-Mesnil (Sei-
ne-et-Oise) rue de Normandie-Niemen, d'une
surface totale de QUINZE MILLE mètres
carrés, comprenant: 1°) Une surface de: QUATOR-
ZE MILLE TROIS CENT SIX mètres carrés CIN-
QUANTE CINQ cadastré section B N° 654.2 ent-
ière d'une surface de SIX CENT QUARANTE NEUF
mètres carrés QUARANTE CINQ, cadastrée sec-
tion B N° 6410 constituant la moitié en lar-
geur de la voie privée dite: "Avenue Garros"
limitée: A l'OUEST sur cent cinquante et un
mètres soixante quinze, par la route de Flan-
dras A l'EST, sur cent trente sept mètres
carrés et dix-huit centimètres à l'Avenue Garros
au NORD, sur quatre vingt quinze mètres qua-
rante dix, par un terrain appartenant à
Monsieur BARCUD. Et au Sud, par l'Avenue de Norma-
ndie-Niemen, sur cent deux mètres cinquante
carrés. La construction, d'un ensemble immo-

30

Regist. de
co. pp. li.

b. "

A. 100 -

i. 20

bilier à usage principal d'habitation, plus amplement désigné dans un règlement de co-propriété, déposé aux termes des présentes. L'ensemble de ce terrain a été acquis par l'Etat, au titre de l'Utilité Publique (arrêté ministériel du huit mil neuf cent cinquante trois, par voie d'acquisition amiable de la Société Nationale d'Etudes et constructions de Motocars d'Aviation, ladite Société, au capital de Francs : CINQ MILLIONS QUATRE CENT QUATRE VINGT NEUF Millions QUATRE CENT MILLE Francs, ayant son siège social 150 boulevard Haussmann à Paris, représentée, par Monsieur Henri DESBRUERES, Administrateur d'ordonnance autorisé, en vertu d'un acte passé le trente juillet mil neuf cent cinquante deux, devant Monsieur le Préfet de Seine-et-Oise et signé par M. J. CORTADE, Délégué Départemental du M. R. L. de Seine-et-Oise. L'acte d'acquisition a été enregistré à Versailles, le sept Août mil neuf cent cinquante deux, sous le N° 708 N° 63 et transcription a été faite, le seize Septembre mil neuf cent cinquante deux, au deuxième bureau des hypothèques de Pontoise, sous le N° 37, volume 4637. Il est à noter que pour la deuxième parcelle de terrain mesurant SIX CENT QUATRE VINGT NEUF mètres carrés QUARANTE CINQ, une a été faite gratuitement à l'Etat M. R. L. cette surface destinée à être incorporée par la suite à la voirie publique.

OBSERVATION FAITE : Que les immeubles compris au règlement de co-propriété ne comprennent qu'une partie du terrain acquis, soit SIX MILLE NEUF CENT SOIXANTE DIX mètres carrés, le surplus dudit terrain restant appartenir à l'Etat. Mr BARON, Ingénieur, assisté de Mr le Général DUPONT ont établi, en vue de l'attribution des appartements, boutiques et habitations construits, ainsi qu'il est dit ci-dessus, aux bénéficiaires des dispositions de la loi du vingt huit Octobre mil neuf cent quarante six, sur les dommages de guerre, à la suite de la destruction, par acte de guerre, d'immeubles leur appartenant. Le Cahier des charges des dites attributions et règlement de co-propriété, ainsi que ses deux annexes A (tableau des Millimètres) et B (caractéristiques, compositions et Equipements) ont été reçus en date du seize Mai mil neuf cent cinquante quatre.

L'Approbation de l'Assemblée Générale préliminaire des propriétaires, déterminant les droits et charges respectives des futurs attributaires des dits immeubles appartements, ou boutiques auxquels ceux-ci devront se conformer, ET à l'instant, ils ont déposé à Maître PECHAUD, notaire soussigné, pour être mis au rang de ses minutes, à la date de ce jour, qu'il en soit délivré toutes expéditions, quand et à qui il appartiendra.

Le règlement de co-propriété précité, établi sur trente sept feuilles écrites au recto seulement (format timbre de CENT CINQUANTE Francs) 2ent - L'Annexe A dudit règlement, représentant le tableau des millièmes pour la cession des bâtiments par lots, d'appartements ou de boutiques, sur dix feuilles de papier libre écrites au recto seulement (même format). 3ent - L'Annexe B dudit règlement déterminant les caractéristiques, compositions et Equipements, sur sept feuilles de papier libre, écrites au recto seulement (même format).

M E N T I O N - Mentions des présentes sont consenties pour être faites partout où besoin sera. TRANSCRIPTION : Une expédition du présent acte de dépôt et du cahier de charges et règlement de co-propriété sera transcrite au deuxième bureau des hypothèques de Pontoise. L'établissement complet de l'origine de propriété du terrain où sont édifiées les diverses constructions, les certificats de salubrité et

seront déposés en
Timbre et d'Enregis
Octobre mil neuf
quarante huit. P
du notaire soussigné
Mars. Et lecture.
Suivent les sig
: ENREGISTRE A A
CINQUANTE CINQ F
QUATRE VINGT DIX Franc
ANNEXE: MINISTERE DE
RELEMENT DE SEINE-et-O
DE BLANC-MESNIL,
A. R. S en date du or
.- LE BUREAU: Vu l
du syndicat de co-
cent cinquante qu
Reconstruction et d
cent cinquante et un
préfinancés et plus
seize. Autorise son
cription, chez Maître PE
Bligny-sous-Bois, le pro
meubles préfinancés d
BLANC-MESNIL, le
Ladite annexe
la minute d'un acte re
Bligny-sous-Bois (Seine-et-O
cent cinquante cinq. Signé
DE CO-PROPRIETE : IMMEU
angle de la Route de FI
PROJET DE REGLEMENT DE
du notaire, après ag
co-proprétaires. Le
la minute d'un acte reçu
Bligny-sous-Bois (Seine-et-Oise) s
quante cinq. Signé: PECH
DU LOGEMENT - Délégué
immeubles construits au n
de reconstruction de
VI) - REGLEMENT DE CO-PR
est établi en applica
30 Juin 1938 et notamen
constitution du syndica
modifié dans les condit
son article neuf. ARTI
RE D'OBLIGATION - CAS DE
règlement de co-propriété
puissance et administrat
immeuble défini à l'articl
puissance des co-propréta
DEVOUASSOUD, Architecte r
de Reconstruction de
contenant les cessions qu'
ministres, en compensation
de l'Etat, en applicat
de guerre, il vise en
ou contestations qui pou
aires dudit immeuble, tant
dans l'usage de leur propri

ion, plus amplement désigné
déposé aux termes des p
été acquis par l'Etat
ministériel du n
voie d'acquisition am
t constructions de Mote
al de Francs : CINQ MILLE
ons QUATRE CENT MILLE
rd Haussmann à Paris, re
RES, Administrateur d'omé
le trente juillet mil
ur le Préfet de Seine-et-
gué Départemental du M.
ition a été enregistré
uf cent cinquante deux,
a été faite, le seize Sep
au deuxième bureau des
lume 4637. Il est à not
celle de terrain mesur
carrés QUARANTE CINQ
tat M.R.L. cette surfac
suite à la voirie publi
ubles compris au régl
qu'une partie du terrain
IXANTE DIX mètres carrés
partenir à l'Etat. Mr B
énéral DUPONT ont établi
nements, boutiques et habi
i-dessus, aux bénéficiai
ngt huit Octobre mil neu
es de guerre, à la suite
d'immeubles leur appart
attributions et régleme
annexes A (tableau des
ositions et Equipements
l neuf cent cinquante q
énérale préliminaires de
coits et charges respecti
aires des dits immeubles
eux-ci devront se conf
à Maître PECHAUD, notaire
ses minutes, à la date de
éditions, quand et à qui
églement de co-proprété
ept feuilles écrites au
T CINQUANTE Francs) 2e
tant le tableau des mil
ar lots, d'appartements
papier libre écrites au
L'Annexe B dudit régleme
compositions et Equipem
re, écrites au recto seu
Mentions des présentes
tout où besoin sera. TH
it acte de dépôt et du
propriété sera transcrit
s de Pontoise. L'établis
été du terrain où sont
certificats de salubrité

Urbanisme seront déposés en suite des présentes. DONTACTE
dispensé de Timbre et d'Enregistrement, conformément à la loi
vingt huit Octobre mil neuf cent quarante six et seize juin
mil neuf cent quarante huit. Fait et passé à Aulnay-sous-Bois
à l'Etude du notaire soussigné, L'AN MIL NEUF CENT CINQUANTE
CINQ, le Seize Mars. Et lecture faite, les partiz ont signé a-
vec le Notaire. Suivent les signatures. La minute porte la men-
tion suivante : ENREGISTRE A AULNAY-SOUS-BOIS, Le Quinze Avril
MIL NEUF CENT CINQUANTE CINQ. Folio 19 Case 385.B.37/2. Reçu:
DIX CENT QUATRE VINGT DIX Francs. Signé: ROUSSEAU. SUIV LA TE-
NEUR DE L'ANNEXE: MINISTERE DE LA RECONSTRUCTION ET DU LOGE-
MENT - DEPARTEMENT DE SEINE-et-OISE - ASSOCIATION SYNDICALE DE
RECONSTRUCTION DE BLANC-MESNIL. ORIGINAL N° 1-DELIBERATION DU
BUREAU de l'A.R.S en date du onze juillet mil neuf cent cin-
quante quatre.- LE BUREAU: Vu le procès-verbal de la réunion
constitutive du syndicat de co-proprété, en date du quinze
mil neuf cent cinquante quatre. Vu la circulaire du Minis-
tre de la Reconstruction et du Logement 5I - 105 du six juin
mil neuf cent cinquante et un relative à la construction des
immeubles préfinancés et plus spécialement le dernier alinéa
de la page seize. Autorise son Président à déposer, en vue de
la transcription, chez Maître PECHAUD, Notaire 10 Avenue Jeanne
d'Arc à Aulnay-sous-Bois, le projet de règlement de co-proprété
des immeubles préfinancés du groupe Normandie-Niemen de
BLANC-MESNIL. A BLANC-MESNIL, le II Juillet 1954. Le Président
Signé (illisible) Ladite annexe porte la mention suivante :
Annexé à la minute d'un acte reçu par Maître PECHAUD, notaire
à Aulnay-sous-Bois (Seine-et-Oise) soussigné, le seize Mars mil
neuf cent cinquante cinq. Signé: PECHAUD. SUIV LA TENEUR DU RE-
GLEMENT DE CO-PROPRIETE : IMMEUBLES PREFINANCES DE BLANC-MESNIL
à l'angle de la Route de Flandre et de l'Avenue Normandie-
Niemen.- PROJET DE REGLEMENT DE CO-PROPRIETE à déposer au rang
des minutes du notaire, après approbation par l'Assemblée Géné-
rale des co-proprétaires. Le Président: Signé (illisible). An-
nexé à la minute d'un acte reçu, par Me PECHAUD, notaire à Aul-
nay-sous-Bois (Seine-et-Oise) soussigné, le Seize Mars mil neuf
cent cinquante cinq. Signé: PECHAUD. MINISTERE DE LA RECONSTRUC-
TION ET DU LOGEMENT - Délégation Départementale de Seine-et-
Oise. Immeubles construits au nom de l'Etat par l'Association
Syndicale de reconstruction de Blanc-Mesnil, 26 Boulevard Suchet
Paris (XVI^e) - REGLEMENT DE CO-PROPRIETE : PREAMBULE. Le présent
règlement est établi en application des dispositions de la loi
du 28-30 Juin 1938 et notamment de son article sept concer-
nant la constitution du syndicat des co-proprétaires. Il pour-
ra être modifié dans les conditions fixées par la loi sus-vi-
sée dans son article neuf. ARTICLE PREMIER : OBJET DU REGLEMENT -
NATURE D'OBLIGATION - CAS DE VENTE OU DE LOCATION. Le pré-
sent règlement de co-proprété a pour objet de pourvoir à la
bonne jouissance et administration de l'ensemble des parties
de l'immeuble défini à l'article quatre ci-après, dès l'entrée
en jouissance des co-proprétaires. Il est dressé au nom de
l'Etat DEVOUASSOUD, Architecte reconstruteur de l'Association
Syndicale de Reconstruction de Blanc-Mesnil, pour être joint aux
minutes contenant les cessions qu'il consent à différents acqué-
teurs sinistrés, en compensation des créances qu'ils détiennent
à vis de l'Etat, en application de la législation sur les
dépenses de guerre. il vise en outre, à conjurer toutes diffi-
cultés ou contestations qui pourraient surgir entre les pro-
priétaires dudit immeuble, tant, dans leurs rapports de voisinage
qu'en l'usage de leur propriété et à cet effet, de régler

les dits rapports, ainsi que les droits et devoirs de cha-
Il oblige les différents co-propriétaires, usufructiers,
gers et tous leurs ayants-cause, héritiers concessionnaires,
locataires, en un mot, quiconque jouit, par le fonds et le
venu, des appartements ou locaux faisant partie de l'immeuble.
L'obligation sus-visée réultera pour le co-propriétaire
la signature des actes de cession correspondants, par Mon-
le Préfet de Seine-et-Oise. A l'égard des ayants cause, à
tre particulier des parties du règlement, celui-ci n'est
gatoire qu'après sa transcription sur le Registre du Con-
teur des Hypothèques. Dans chaque contrat de vente, dans les
cessions sous toutes les formes, dans chaque bail ou loca-
en un mot, dans tout acte passif ou actif, qui produira par
effet ou sa conséquence, un changement d'occupants ou de
priétaires de l'appartement de chacun des co-propriétaires,
sera spécifié, à peine de nullité, que le nouvel occupant,
qu'il soit, s'oblige à l'exécution pleine et entière et
réserve, de toutes clauses, charges et conditions du présent
règlement. Les co-propriétaires s'obligent, du fait de l'ap-
probation du présent règlement, à prendre toutes mesures né-
cessaires à cet effet, leur responsabilité se trouverait enga-
pat la non observation de cette disposition. En cas de né-
sité, le Syndicat a tout pouvoir, pour demander aux co-prop-
étaires, justification écrite des obligations ci-dessus. AR-
ARTICLE II - LE SYNDICAT DES CO-PROPRIETAIRES : Conformément
article 7 de la loi des 28 - 30 juin mil neuf cent trente
(1938) les différents propriétaires de l'immeuble dont il
agit se trouvent obligatoirement et de plein droit, groupés
dans un syndicat qui est le représentant légal des co-prop-
étaires. L'Administration des parties communes appartient à
ce syndicat. L'Assemblée Générale du Syndicat est formée de
tous les co-propriétaires, à raison d'un seul représentant
par appartement; les indivisaires seront représentés par l'un d'
entre eux. Tout co-propriétaire empêché peut se faire représen-
ter à l'Assemblée Générale, par un mandataire muni d'un pou-
voir régulier; ce mandataire devra être choisi par les autres
co-propriétaires à l'exception toutefois du Syndic. En aucun
cas, le nombre de mandats confiés à un seul mandataire ne
pourra être supérieur à cinq. Les décisions de l'Assemblée
Générale sont obligatoires pour les co-propriétaires présents
et représentés qui la composent, possédant ensemble au moins
cinq cent millièmes. Dans le cas où ce quorum ne serait pas
atteint, le Syndicat convoquerait immédiatement une deuxième
Assemblée Générale qui devrait se tenir dans le délai indi-
qué ci-dessous. Cette deuxième Assemblée délibérera valable-
ment quel que soit le nombre des voix présentées ou représentées.
Les décisions seront prises à la majorité des intéressés, de-
ment convoqués, présents ou représentés par un mandataire ré-
gulier, chacun disposant d'autant de voix qu'il possède de
millièmes dans la propriété des choses communes. En cas de
partage égal des voix la prépondérance appartiendra aux co-
propriétaires faisant la majorité en nombre. Dans ce nombre
chaque propriétaire comptera le nombre de lots indépendants
(appartements ou boutiques) qu'il possède. Le Syndicat des
co-propriétaires statuant à une double majorité comprenant
plus de la moitié d'entre eux, et les trois-quarts au moins
des voix, pourra apporter des additions ou modifications au
présent règlement, dans les conditions prévues par l'article
9 2ème alinéa, de la loi du 28 - 30 juin 1938. Les pouvoirs de

statuant à quelque
des d'application co
sance et l'Administ
Ces décisions obli
absents ou incapabl
à la connaissance de
par l'intermédiaire
L'Assemblée Général
Article III ci-dessous.
Article, le Syndic ne la
leurs co-propriétaire
Les convocations sont
commandées ou par cir
le concierge fait émarger
tous les joints directement,
tous au moins et quinze
obligatoirement remis
sur deuxième convoca
est arrêté par le Syndic
droit de demander par
du jour, des questio
ne peuvent être adressées un
des réunions. **ELECTIONS**
Assemblée Générale, une
propriétaire présent o
Celui-ci comprend ; U
et un Secrétaire qui so
résolutions de l'Assemblée
verbaux, signés par les
peut consulter le Regis
ces. Ces copies sont sign
ARTICLE III - LE SYNDIC Par
ARTICLES GÉNÉRAUX - Le Syndic
peut, sur la requête de l'
du Tribunal-Civil con
entendus ou dûment appelés
du syndicat et au bi
relative, à la conservation,
été et de réparations de
meubles, ainsi que de cont
exécution de ses obligations
d'office, et aux frais
des parties privati
responsables à la conservati
diverses parties de bâtime
comme indiqué paragraphe
dont il dispose est ins
épenses, il appartiendra
à l'Assemblée Générale.
la manière dont il aur
propriétaires, ou par une or
civil auquel les différent
connaître leur avis. En
présence du Syndic, l'Assemblé
der à son remplacement, pa
Le Syndic agent offici
présenter en justice, tant en
besoin contre certains co-p

oits et devoirs de cha
étaires, usufruitiers, u
ritiers concessionnaires
it, par la fonds et le
aisant partie de l'imme
pour le co-proprétaire
correspondants, par Mon
gard des ayants cause, a
blement, celui-ci n'est
sur le Registre du Con
contrat de vente, dans l
ans chaque bail ou loca
u actif, qui produire pa
ment d'occupants ou de
acun des co-proprétair
que le nouvel occupant
on pleine et entière et
et conditions du prés
obligent, du fait de l
prendre toutes mesures n
ilité se trouverait en
disposition. En cas de
pour demander aux co-pr
obligations ci-dessus.
ARTICLE II - Conformément
juin mil neuf cent trent
es de l'immeuble dont
et de plein droit, grou
stant légal des co-pr
tius communes apparti
a du Syndicat est formé
on d'un seul représenta
ont représentés par l'un
pêché peut se faire rep
n mandataire muni d'un
a être choisi par les
outefois du Syndic. En
s à un seul mandataire
s décisions de l'Assemb
es co-proprétaires pré
possédant ensemble au
où ce quorum ne srrait
immédiatement une deux
se tenir dans le délai
Assemblée délibérera va
représentées ou représ
à majorité des intérêt
ésentés par un mandatai
t de voix qu'il possède
choses communes. En ca
dérance appartiendra au
té en nombre. Dans ce
nombre de lots indépend
il possède. Le Syndicat
double majorité comp
t les trois/quarts au
ditions ou modification
itions prévues par l'ar
- 30 juin 1938. Les pouv

Syndicat statuant à quelque majorité que ce soit, sont limités aux mesures d'application collective concernant exclusivement la jouissance et l'Administration des parties communes de l'immeuble. Ces décisions obligent tous les co-proprétaires même les absents ou incapables. Ces décisions pourront être portées à la connaissance des co-proprétaires sur leur demande, au moyen d'une copie certifiée conforme, par le Syndic, qui leur sera envoyée sous pli recommandé contre récépissé. **CONVO-CATIONS** - L'Assemblée Générale est convoquée, comme il est dit à l'article III ci-dessous. Si malgré les prescriptions de cet article, le Syndic ne la convoquait pas en temps utile, un ou plusieurs co-proprétaires pourraient la convoquer à sa place. Les convocations sont faites obligatoirement par lettres recommandées ou par circulaires sur l'état que le syndic ou le concierge fait émarger par les co-proprétaires qui peuvent être joints directement. Les convocations sont faites huit jours au moins et quinze jours au plus à l'avance. Ce délai est obligatoirement remis à huit jours, pour les Assemblées à réunir sur deuxième convocation. **ORDRE DU JOUR** - L'Ordre du jour est arrêté par le Syndic. Toutefois, les co-proprétaires ont le droit de demander par lettre au Syndic, l'inscription à l'ordre du jour, des questions les intéressant. Ces demandes doivent être adressées un mois avant les dates prévues pour les réunions. **ELECTIONS DU BUREAU** - Il est tenu pour chaque Assemblée Générale, une feuille de présence, émargée par chaque propriétaire présent ou représenté et certifiée par le Bureau. Celui-ci comprend : Un Président de séance, deux assesseurs et un Secrétaire qui sont nommés à mains levées. Ces délibérations de l'Assemblée Générale sont constatées par des procès-verbaux, signés par les membres du Bureau. Tout propriétaire peut consulter le Registre ou le recueil des procès-verbaux. Ces copies sont signées par le Président (de séance). **ARTICLE III - LE SYNDIC. Par. I - NOMINATION - REVOCATION - POUVOIRS GENERAUX** - Le Syndic nommé à la majorité des voix, ou défaut, sur la requête de l'un des co-proprétaires, par ordonnance du Tribunal-Civil compétent, les autres co-proprétaires entendus ou dûment appelés sera chargé de l'exécution des décisions du syndicat et au besoin de pourvoir de sa propre initiative, à la conservation, à la garde et à l'entretien de propriété et de réparations de toutes les parties communes des immeubles, ainsi que de contraindre chacun des intéressés, à l'exécution de ses obligations. Il pourra notamment, faire écouter d'office, et aux frais des co-proprétaires, toutes réparations des parties privatives des immeubles qui s'avèreraient indispensables à la conservation et au maintien en bon état des diverses parties de bâtiments, dans la limite d'un plafond fixé comme indiqué paragraphe 2 du présent article. Si la provision dont il dispose est insuffisante, pour couvrir le montant des dépenses, il appartiendra au Syndic d'en demander le réajustement à l'Assemblée Générale. Ses pouvoirs seront révoqués, avant la manière dont il aura été nommé, par le Syndicat des co-proprétaires, ou par une ordonnance du Président du Tribunal-Civil auquel les différents co-proprétaires avertis pourront faire connaître leur avis. En cas de démission, décès, révocation ou carence du Syndic, l'Assemblée Générale sera convoquée, pour procéder à son remplacement, par le co-proprétaire le plus diligent. Le Syndic agent officiel du Syndicat est chargé de le représenter en justice, tant en demandans qu'en défendant, même au besoin contre certains co-proprétaires. Le Syndic doit e-

xercer ses fonctions, dans l'esprit de l'article 1374 du Code de Commerce. L'Administration de l'Assemblée Générale représentant tous les copropriétaires, en outre, étant donné le caractère même de ma copropriété, l'interpénétration des parties privées et communes (notamment dans les services généraux des immeubles) il devra, dans la mesure du possible, veiller sur la propriété privée des propriétaires absents, à seule fin de leur éviter, autant que possible, toutes dégradations, frais, charges ou ennuis. Le Syndic aura droit à une rémunération qui sera fixée par l'Assemblée Générale. La rémunération du Syndic judiciaire est déterminée par l'Ordonnance de nomination. Il est spécifié toutefois, dans l'hypothèse où certaines parties plus ou moins importantes de l'immeuble en cause où certaines boutiques seraient appelées à rester sous la main de l'Etat, l'Administration des Domaines se réserve le droit d'exercer les fonctions de Syndic jusqu'au jour où tous les locaux actuellement disponibles auront été cédés par acte administratif ou notarié. Le Domaine Syndic gardera cependant la faculté de se démettre à tout moment de ces fonctions, laissant à l'Assemblée Générale des copropriétaires, le soin de nommer un nouveau Syndic, dans les formes prévues au premier alinéa du présent article. Pendant la durée de sa mission; le Domaine Syndic pourra s'opposer à toutes décisions de l'Assemblée Générale des copropriétaires qu'il jugerait préjudiciable aux intérêts de l'Etat. Paragraphe 2 - POUVOIRS ET OBLIGATIONS DU SYNDIC - a) Exécution des réparations. - 1°) Le syndic pourra faire exécuter les menus travaux de réparations et l'entretien, sans avoir besoin d'en référer aux copropriétaires, pourvu que la dépense engagée n'excède pas une somme à fixer par l'Assemblée Générale, lors de sa nomination. 2°) Il pourra, en cas d'urgence, faire exécuter aussi les autres travaux, mais à charge de convoquer immédiatement l'Assemblée des copropriétaires qui délibéreront sur la proposition d'engagement de dépense correspondante. b) Convocation des copropriétaires. - Le Syndic convoquera les copropriétaires au moins deux fois l'an, en Avril et dans la seconde quinzaine d'Octobre de chaque année, et toutes les fois qu'il le jugera utile, et en outre, chaque fois que la demande lui en sera faite par lettre recommandée, par un nombre de copropriétaires représentant au moins le tiers du total des voix. Il les convoquera en outre, dans le cas d'un sinistre partiel ou total, dans les conditions prévues à l'article XI du présent règlement. c) Comptabilité du Syndic - 1°) Le Syndic tient la comptabilité relative à ses fonctions. Il rend ses comptes et fera en fin d'exercice annuel, la liquidation des comptes de chaque propriétaire. 2°) La comptabilité du Syndic doit pouvoir, à toute époque et dans un délai maximum de quinze jours, être communiquée à l'un quelconque des copropriétaires qui en feraient la demande. En outre, elle sera obligatoirement soumise, quinze jours avant chaque Assemblée Générale, au Commissaire aux Comptes. 3°) L'Assemblée désignera un Commissaire aux Comptes qui sera, en principe, un copropriétaire et qui sera chargé d'examiner du Syndic, et de dresser un rapport qui sera soumis à l'Assemblée Générale. 4°) Les fonctions de Commissaire aux Comptes sont, en principe, gratuites. ARTICLE IV - CARACTERISTIQUES D'USAGE DES IMMEUBLES LORS DE LA CESSION - I - GENERALITES. - A-TERRAIN. - Le terrain sur lequel ont été construits les quatre bâtiments ci-après désignés, ainsi que six habitations individuelles et huit boutiques, dont trois, avec logement attenant, est de forme rec-

aire. IL est limité: à l'Est par l'axe du terrain appartenant à la commune de Normandie-Nièrme. Surface totale de: QUINZE MILLE CINQ CENT CINQUANTE M2 53 (soit une surface de 14.310 M2 53 en section A N° 87 1 et une surface de 640 M2 en section B N° 6.410). La voie privée dite Avenue de la République a été acquise par l'Etat. Le terrain a été interministériellement acquis par l'Etat, par voie d'acquisition, par acte de l'Administration des Domaines et de Construction, en date du 10 Mars 1950, au capital de Frs 1.000.000, boulevard Hausmann. L'acte de vente, en date du 10 Mars 1950, a été enregistré gratuitement le 10 Mars 1950, au bureau des hypothèques de Paris, N° 4.637. Il est à noter que la surface de terrain mesurée ci-dessus a été faite gratuitement par l'Administration de l'Etat. D'autre part, la surface de terrain acquise par l'Etat, au titre du présent règlement, est de 640 M2, soit une surface de 14.950 M2, servant à déterminer la surface totale du terrain. Chaque appartement ou boutique reçoit une surface de terrain correspondant et le terrain affecté en parts égales aux copropriétaires. Les dépenses communes. Etaient prévues les dépenses collectives et individuelles. - L'ensemble des copropriétaires est divisé en trois étages car l'immeuble comportant six logements au rez-de-chaussée sur lesquels sont aménagés cinq boutiques en rez-de-chaussée, un logement attenant, l'autre sur cave, l'ensemble est divisé en trois étages. II- CARACTERISTIQUES GÉNÉRALES. - Le bâtiment est construit en maçonnerie et perpendiculairement à l'axe de la voie d'accès (à l'Est) de 196 m2. La largeur est de dix mètres. Le terrain est divisé en deux parties Nord du terrain et Sud du terrain, la même surface bâtie et les mêmes dispositions immobilières que sépare un espace libre, et est desservi par un escalier

it de l'article 1374 du
générale représentant tou
nistrer les biens commu
e même de ma co-propriet
vées et communes (notam
immeubles) il devra, dans
à propriété privée des p
ur éviter, autant que pos
arges ou ennuis. Le Synd
ii sera fixée par l'Ass
ndic judiciaire est déter
Il est spécifié toutefoi
arties plus ou moins imp
ertaines boutiques serai
de l'Etat, l'Administrati
exercer les fonctions de
x actuellement disponible
tratif ou notarié. Le Dou
ulté de se démettre à to
à l'Assemblée Générale d
un nouveau Syndic, dans
a du présent article. Pen
ne Syndic pourra s'oppos
x intérêts de l'Etat. Fa
DU SYNDIC - a) Exécution d
a faire exécuter les men
avoir besoin d'en référ
dépense engagée n'excède
ée Générale, lors de sa m
ngance, faire exécuter au
se de convoquer immédiate
s qui délibéreront sur l
se correspondante. b) Conv
Syndic convoquera les co
L'an, en Avril et dans la
de année, et toutes les fo
tre, chaque fois que la de
ecommandée, par un nombre
moins le tiers du total d
re, dans le cas d'un sinis
itions prévues à l'artic
abilité du Syndic - 1°) I
tive à ses fonctions. Il
exercice annuel, la liquid
aire. 2°) La comptabilit
oque et dans un délai max
uée à l'un quelconque des
la demande. En outre, elle
jours avant chaque Asses
mptes. 3°) L'Assemblée d
qui sera, en principe, un
'examiner du Syndic, et de
à l'Assemblée Générale.
aux Comptes sont, en princ
ISTIQUES D'USAGE des IMME
LITES.- A-TERRAIN.- Le
les quatre bâtiments ci-
tions individuelles et ha
t attenant, est de forme

tangulaire. IL est limité: à l'Ouest par la route de Flandre
151 m2 71 - à l'Est par l'avenue Garros 137 m2 76. Au Nord,
par un terrain appartenant à M. Vauréal 95 m2 90. Au Sud, par
l'avenue de Normandie-Niemen 102 m2 56. Il couvre une super-
ficie totale de: QUINZE MILLE mètres carrés comprenant: 1°)
Une surface de 14.310 M2 55 cadastrée section B N° 654 et pré-
cédemment section A N° 87 P.2°) Une surface de 689 m2 45 ca-
dastrée section B N° 6.410 constituant la moitié en largeur
de la voie privée dite Avenue Garros. L'ensemble de ce ter-
rain a été acquis par l'Etat, au titre de l'utilité publique,
(arrêté interministériel du huit Avril mil-neuf cent cinquante
deux, par voie d'acquisition amiable, de la Société Nationale
de l'Etudes et de Constructions de moteurs d'Aviation, ladite
Société, au capital de Frs 5.489.400.000 ayant son siège so-
cial, 150 boulevard Haussmann à Paris, représentée par Mr Henri
DESBRUERES, Administration dûment autorisée, en vertu d'un acte
passé le trente juillet mil-neuf cent cinquante deux devant
Mr le Préfet de Seine-et-Oise et signé par M. J. CORTADE, Délé-
gué Départemental du M.R.L. de Seine-et-Oise. L'Acte d'acquisi-
tion a été enregistré gratis à Versailles, le sept Août mil
neuf cent cinquante deux, sous le N° 708 F° 63 et transcription
en a été faite le cinq Septembre mil-neuf cent cinquante deux
au deuxième bureau des hypothèques de Pontoise, sous le N° 37
Volume 4.637. Il est à noter d'une part, que pour la deuxiè-
me parcelle de terrain mesurant 689 mètres carrés 45, remise
en a été faite gratuitement à l'Etat M.R.L. cette surface étant
destinée à être incorporée, par la suite, à la voirie publique.
Observation faite: D'autre part: que les immeubles faisant l'
objet du présent règlement de co-proprieté ne comprennent qu'
une partie du terrain acquis, soit 6.270 m2 C'est sur la valeur
de cette même surface que sera appliqué le pourcentage des mil-
lièmes servant à déterminer la quote-part de chacun sur la va-
leur du terrain. Chaque attributaire d'un ou plusieurs appar-
tements ou boutique reçoit la propriété d'une part indivise du
terrain correspondant et les charges diverses relatives au
terrain affecté en parts indivises sont ventilées entre les
différents co-proprietaires, au prorata de leurs millièmes de c
co-proprieté et seront à cet effet, simplement incorporées aux
autres dépenses communes. B- Bâtiments.- Bâtiments d'Habita-
tions collectives et individuelles. Et constructions à usage com-
mercial.- L'ensemble des constructions comprend: 4 Bâtiments
élevés sur trois étages carrés sur rez-de-chaussée et caves.
1°) Bâtiment comportant six logements individuels en ordre conti-
nu, en rez-de-chaussée sur terre-plein. 2°) Bâtiments comportant
un cinq boutiques en rez-de-chaussée sur cave, dont trois avec
un logement attenant, l'autre trois boutiques en rez-de-chaus-
sée sur cave, l'ensemble étant indépendant de tous les bâtiments
ci-dessus désignés. II- CARACTERISTIQUES DES BATIMENTS - SURFACE BATIE
Généralités.- Le bâtiment I occupe dans la partie Nord du
terrain et perpendiculairement à la route de Flandre, une sur-
face bâtie hors oeuvre (à rez-de-chaussée et non compris son
porche d'accès) de 196 m2 30. De forme rectangulaire, sa lon-
gueur est de dix mètres. Le Bâtiment II occupe également dans
la partie Nord du terrain et perpendiculairement à la route de
Flandre, la même surface bâtie que le bâtiment I avec même volu-
me et mêmes dispositions intérieures et extérieures. Ces deux
bâtiments que sépare un espace libre de 15,00 ont été édifiés
symétriquement de part et d'autre dudit espace, et chacun d'eux
est desservi par un escalier dont l'accès se trouve sur la cour

jardin. Le Bâtiment III occupe dans la partie Est du terrain et parallèlement à la route de Flandre, une surface bâtie hors oeuvre (à rez-de-chaussée et non compris son porche d'entrée) de 198 m² 32. De forme rectangulaire, sa longueur est de 22 m et sa largeur de 9.00 avec un léger décrochement aux quatre angles. Il est desservi sur la façade principale par un escalier dont l'accès se trouve sur la cour jardin. Le Bâtiment IV possède deux escaliers. Par convention, il est considéré comme constituant deux bâtiments qui seront repérés IV et V. Ces deux bâtiments occupent la partie Sud du terrain perpendiculairement à la route de Flandre, avec le façade principale sur l'avenue Normandie-Nièmen. La surface bâtie hors oeuvre (à rez-de-chaussée non compris les porches d'accès et les assillies de soutènement) est de 309 m² 8". De forme rectangulaire, la longueur est de 35 m 33 et sa largeur 9 m 05. La façade principale est desservie par deux escaliers, l'escalier IV étant celui qui est situé à l'Est vers la rue Garros et l'escalier V celui qui est situé à l'Ouest, côté route de Flandre. Bâtiment VI-Habitations Individuelles. - Celles-ci occupent derrière le Bâtiment III, la partie Est du terrain, parallèlement à la route de Flandre, avec leur façade principale et accès sur l'avenue Garros. Elles sont en ordre continu, réparties en six logements qui occupent ensemble une surface hors oeuvre de 287 m² 83. Egalement de forme rectangulaire, la longueur de l'ensemble est de 42 m 96 et la largeur 6 m 70. BOUTIQUES. - Les boutiques au nombre de huit occupent la partie Ouest du terrain, avec façade et accès direct sur la Nationale 2 (Route de Flandre). Ces boutiques constituent deux blocs en ordre continu qui se trouvent répartis de façon inégale de part et d'autre de l'entrée principale. A droite de celle-ci, cinq boutiques constituent un ensemble de forme rectangulaire de huit mètres de largeur sur trente huit mètres quatre de longueur avec un léger décrochement de trois mètres quatre vingt de superficie à l'angle de l'avenue Normandie-Nièmen. Les trois boutiques les plus proches de cette avenue comportent chacune un logement. A gauche de cette entrée, trois boutiques constituent un deuxième ensemble de forme rectangulaire de 18 m 00 de longueur sur 8 m 20 de largeur, les boutiques ne comportent pas de logement. Toutes les boutiques comportent en sous-sol une cave avec laquelle elles communiquent par un trémie dont l'accès se fait par un escalier. DESIGNATION DES LOCAUX ET PRINCIPE DE LEUR NUMÉROTATION. - Chacun des bâtiments ci-avant désignés comprend : des locaux de service commun, dépôts de voitures et de vélos, escaliers - des locaux à usage d'habitation, des locaux annexes à chaque appartement (cave) - et enfin, des locaux à usage de dépôt de boîtes à ordures. a) Principe de leur numérotation. - le principe de numérotation retenu dans le présent règlement est le suivant : L'Entrée principale étant considérée sur la route de Flandre, chacun des bâtiments a reçu un numéro de un à cinq, en suivant le sens des aiguilles d'une montre. Le chiffre est à dire en allant de la gauche vers la droite. Compte tenu de cette indication générale, chaque appartement a reçu un numéro de trois chiffres, tel que : Le chiffre des centaines indiquera le bâtiment ou l'escalier, le chiffre des dizaines indiquera l'étage. Le chiffre des unités indiqué par 1-2 ou 1-2-3-4 (bâtiment 3) précisera les différents appartements que l'on rencontrera dans le sens de montée de l'escalier. 1er exemple N° 251. Considérant l'entrée principale route de Flandre, cet appartement se trouvera dans le bâtiment 2 sur

est situé au troisième étage. 2ème exemple : Considérant l'appartement se trouvant à l'étage inférieur, celui faisant face à la gauche du bâtiment, 2ème étage, deuxième partie. 3ème exemple : Aucune numérotation n'a été retenue pour cet appartement. Ce numéro est à dire en allant de la gauche vers la droite. c) Habitations Individuelles. - La numérotation n'a été retenue pour ces logements, la nature de leur propriété. Avenue Garros :

TABLEAU I : Ces chiffres indiquent le nombre de pièces mérotation de chaque habitations, au nombre de numérotation A.B.C.D.E.F.G.H, dans l'ordre de la façade principale. TABLEAU DES APPARTEMENTS ANNEXES ET BOUTIQUES

Logement, la nature de leur propriété. TABLEAU DES APPARTEMENTS ET ÉTAGES

| Bâtiment I | |
|----------------|--------|
| rez-de-chaus. | droite |
| " | gauche |
| 1er étage | droite |
| " | gauche |
| 2ème étage | droite |
| " | gauche |
| Bâtiment II | |
| rez-de-chausée | droite |
| " | gauche |
| 1er étage | droite |
| " | gauche |
| 2ème " | droite |
| " | gauche |
| 3ème " | droite |
| " | gauche |
| Bâtiment III. | |
| rez-de-chausée | droite |
| 1er étage | droite |
| " | gauche |
| " | gauche |
| 2ème étage | droite |
| " | gauche |
| " | gauche |
| 3ème étage | droite |
| " | droite |
| " | gauche |

la partie Est du terrain, une surface bâtie comprise son porche d'entrée sa longueur est de 22 m. Le décrochement aux quais est la principale par un escalier. Le Bâtiment IV est considéré comme ont repérés IV et V. Ce terrain perpendiculaire principale sur l'avenue hors œuvre (à rez-de-chaussée et les assillies de son plan rectangulaire, la longueur de la façade principale est de 10 m. L'escalier IV étant celui qui mène à l'escalier V celui qui mène à l'escalier VI. Bâtiment VI-Habitations occupant derrière le bâtiment I parallèlement à la route de France et accès sur l'avenue de France, réparties en six locaux, la surface hors œuvre de l'ensemble est de 70. BOUTIQUES.- Les boutiques sont situées sur la partie Ouest du terrain, au n° 2 (Route de Flandre) les locaux en ordre continu de la partie de part et d'autre de la rue ci-cinq boutiques rectangulaire de huit mètres de long et soixante quatre de large, trois mètres quatre vingt de haut. Les boutiques de la rue de Normandie-Niemen. Les boutiques de l'avenue comportent chacune une boutique, trois boutiques comportent une boutique rectangulaire de huit mètres de long, les boutiques ne comportent pas de boutiques comportent en son ensemble communiquent par un escalier.

TABLEAU DES LOCAUX ET BOUTIQUES

Les bâtiments ci-avant d'être affectés à un usage d'habitation, des locaux annexes (à l'usage de) - et enfin, des locaux annexes.

a) Principe de leur affectation. - Le chiffre des unités indiquées par les différents appartements est le chiffre de l'escalier, l'entrée principale se trouvera dans le bâtiment

gauche; il est situé au troisième étage, première porte sur le palier. 2ème exemple : Considérant toujours l'entrée principale de cet appartement se trouvera dans le bâtiment N° 3 c'est à dire celui faisant face à la route de Flandre, il est situé au deuxième étage, deuxième porte sur le palier. b) Numérotation des caves. - Aucune numérotation spéciale n'a été retenue et chacune des caves a reçu le même numéro que l'appartement auquel il appartient. Ce numéro est peint sur la porte de chacune d'elles. c) Habitations individuelles. - Aucun principe de numérotation n'a été retenu pour les habitations individuelles elles ont cependant reçu un numéro figurant au tableau ci-annexé, afin de pouvoir être répertoriées au tableau de millièmes de co-propriété. Avenue Garros: II 9 7 5

Ces chiffres doivent correspondre à la numérotation qui sera donnée par la Commune, pour situer chaque habitation dans l'avenue Garros. Boutiques des boutiques, au nombre de huit sont repérées par l'une des lettres A.B.C.D.E.F.G.H, dans le sens des numéros de la Route de Flandre. **TABLEAU DES APPARTEMENTS HABITATIONS INDIVIDUELLES LOCAUX ANNEXES ET BOUTIQUES** - En regard de chaque appartement ou logement, la nature et le numéro des locaux annexes sont mentionnés: -----

| Appartement-Etage | Nomb. de Pièc. | Caves | Boutiq. | Obs |
|--------------------------|----------------|-------|---------|-----|
| Bâtiment I | | | | |
| 101 rez-de-chaus. droite | 4 | | | 101 |
| 102 " gauche | 4 | | | 102 |
| 111 r-de-chaussée droite | 4 | | | 111 |
| 112 r-de- " gauche | 4 | | | 112 |
| 121 2ème étage droite | 4 | | | 121 |
| 122 " gauche | 4 | | | 122 |
| 131 3ème étage droite | 4 | | | 131 |
| 132 " gauche | 4 | | | 132 |
| Bâtiment II | | | | |
| 201 R-de-Chaussée droite | 4 | | | 202 |
| 202 " gauche | 4 | | | 202 |
| 211 1er étage droite | 4 | | | 211 |
| 212 " gauche | 4 | | | 212 |
| 221 2ème " droite | 4 | | | 221 |
| 222 " gauche | 4 | | | 222 |
| 231 3ème " droite | 4 | | | 231 |
| 232 " gauche | 4 | | | 232 |
| Bâtiment III.- | | | | |
| 301 R-de-chaussée droite | 2 | | | 301 |
| 302 R-de- " " | 3 | | | 302 |
| 303 " gauche | 2 | | | 303 |
| 304 " " | 2 | | | 304 |
| 311 1er étage droite | 2 | | | 311 |
| 312 " droite | 3 | | | 312 |
| 313 " gauche | 2 | | | 313 |
| 314 " gauche | 2 | | | 314 |
| 321 2ème étage droite | 2 | | | 321 |
| 322 " droite | 3 | | | 322 |
| 323 " gauche | 2 | | | 323 |
| 324 " gauche | 2 | | | 324 |
| 331 3ème étage droite | 2 | | | 331 |
| 332 " droite | 3 | | | 332 |
| 333 " gauche | 2 | | | 333 |

| Appartement | Etage | N. de piéc. | Caves Boutiques |
|-------------|---------------------|-------------|-----------------|
| 334 | 3ème étage à Gauche | 2° | 334 |

Bâtiment IV.-

| | | | |
|-----|--------------------|---|-----|
| 40I | R-de-Chaus. droite | 3 | 40I |
| 40Z | " gauche | 3 | 40Z |
| 41I | 1er étage droite | 3 | 41I |
| 41Z | " gauche | 3 | 41Z |
| 42I | 2ème étage droite | 3 | 42I |
| 42Z | " gauche | 3 | 42Z |
| 43I | " droite | 3 | 43I |
| 43Z | " gauche | 3 | 43Z |

Bâtiment V.-

| | | | |
|-----|--------------------|---|-----|
| 50I | R-de-chaus. gauche | 3 | 50I |
| 50Z | " droite | 3 | 50Z |
| 51I | 1er étage gauche | 3 | 51I |
| 51Z | " droite | 3 | 51Z |
| 52I | 2ème étage gauche | 3 | 52I |
| 52Z | " droite | 3 | 52Z |
| 53I | 3ème étage gauche | 3 | 53I |
| 53Z | " droite | 3 | 53Z |

Individuels - Boutiques.- Pour mémoire, voir page 13 -EQU

MEMBRES DES RESEAUX SEMBLABLES DANS LES APPARTEMENTS LOGEMENTS ET BOUTIQUES. Chacune a partement ou logement comporte les installations suivantes complètes et en ordre de marche : 1°) froide - Sous pression, avec compteur divisionnaire fourni, posé, avec canalisation alimentant les divers appareils dégnés dans l'annexe B et munis de leur robinetterie. 2°) Avec robinet porte caoutchouc en cuisine à la hauteur du chaud. Chacun des logements comprend également un chauffe alimentant l'évier et la salle d'eau. La canalisation de est scellée en attente de la pose d'un compteur à livrer pose suivant la seule initiative du cessionnaire et à ses frais et démarches. 3°) ELECTRICITE avec canalisation sous be d'acier en cuisine et salle d'eau, sous tube plombé en fonds et dans les autres pièces, prise de courant lumière. appareillage a été réalisé encastré dans les bâtiments I.2.3.4 et 5 et en saillie dans les autres appartements et logements. Le courant électrique est livré avec un branchement quatre fils suivant l'ampérage nécessaire. **SONNERIE.**-Par timbre ore posé dans l'entrée et commandé par bouton d'appel fixé extérieur de la porte palière. **Evacuation des eaux usées.** (eaux vannes et eaux ménagères) des cuisines, salle d'eau et lavabis, par canalisations communes évacuant directement égouts publics. Par ailleurs, dans chaque bâtiment, et à chaque étage de palier se trouvent, de chaque côté de la cage escalier, des coffrets pour les conduites de gaz et d'électricité, avec les compteurs divisionnaires de chacun des cessionnaires de l'étage correspondant. Sur chaque palier in trouva donc à main gauche, les colonnes montantes électriques et à main droite, les conduites de distributions de gaz. Afin parer à toute éventualité, chacun des coffrets ferme à clef, chaque propriétaire possédant la clef de ses compteurs respectifs. De plus, sur chaque palier, à quarante centimètres de plafond, un coffre en bois permet le passage des conduites de deux réseaux, pour desservir chacun des appartements. Comme a été dit précédemment, chaque appartement comporte : un con

umée- une cheminée ventilation des gaz dans l'une des cham non accessible, se de ces différents c dans le bâtiment N° 3 che du rez-de-chauss et est à ce titre, de ensemble des bâtiments. principales, cuisine in de cet appartement communes, mais aura à ux privatives qu'il o unération, ainsi que fixés et consignés au Générale et figurei ur. Cet appartement se e proposé par le Synd est donc vis à vis de arante huit, un logemer partie et est compté con gardien. Au cas où; po (grave) la fonction ne plie, le Syndic aura, ap réunie extraordinair de travail du gardien pour lui, représentant de le reloger. En cas temps nécessaire à la aura tous pouvoirs pou il en résulte vis à v on pour la co-propriet libre a-toute-sa-suffa aménagé en cour-jardin différents bâtiments, bout. space a toute sa surface considérant l'entrée pi lée en macadam a été pr vir, jusqu'à leurs porch e allée se poursuit pou Noemndie-Niemen. Cette luminaires à lumière diff des bâtiments I.2.3.4 automatique, située dans e centrale de cette cour de repos, ainsi que des b arts. Les quatre parties e timents sont prévues pou s et de quelques plantati tenant à l'ensemble des c ax-ci et les frais divers indivises aux différents eux, au prorata de leurs mble de la propriété est parent, avec chape lissée armé, moulé, vibré, espacé. **LES COMMUNES.** (définition La répartition visée à communes et privatives s' timents et au terrain, et

c. Caves Boutiques

- 334
- 40I
- 402
- 4II
- 4I2
- 42I
- 422
- 43I
- 432

- 50I
- 502
- 5II
- 5I2
- 52I
- 522
- 53I
- 532

voir page 13

ANS LES APPARTEMENTS LOG

et ou logement comporte
 et en ordre de marche
 mpteur divisionnaire fou
 ant les divers appareils
 de leur robinetterie. 2.
 en cuisine à la hauteur
 mprend également un cha
 d'eau. La canalisation
 ose d'un compteur à liv
 ve du cessionnaire et à
 ICIITE avec canalisation
 d'eau, sous tube plombé
 es, prise de courant lum
 astré dans les bâtiment
 itres appartements et la
 ré avec un branchement
 saire. **SONNERIE.**-Par tim
 andé par bouton d'appel
 s) Evacuation des eaux
 s) des cuisines, salle
 communes évacuant direc
 dans chaque bâtiment,
 nt, de chaque côté de l
 s conduites de gaz et d
 ionnaires de chacun de
 nt. Sur chaque palier
 onnes montantes élect
 le distributions de gaz
 acun des coffrets ferme
 la clef de ses compte
 er, à quarante centimè
 t le passage des condu
 chacun des appartemen
 e appartement comporte

duit de fumée- une cheminée dans la salle commune - un conduit de ventilation des gaz brûlés dans la cuisine - un conduit de fumée dans l'une des chambres..Enfin, sur la toiture formant terrasse, non accessible, se trouvent des trappes destinées au ramonage de ces différents conduits de fumée. **LOGEMENT DU GARDIEN** - Dans le bâtiment N° 3, portant le N° 304 situé sur le palier gauche du rez-de-chaussée a été choisi comme logement du gardien et est à ce titre, de même que sa cave, partie commune de l'ensemble des bâtiments. Cet appartement comprend deux pièces principales, cuisine incorporée et salle d'eau. Le bénéficiaire de cet appartement est dispensé de participation aux charges communes, mais aura à sa charge tous les frais inhérents aux privatives qu'il occupe, il est chargé de fonctions dont l'émunération, ainsi que le taux de rémunération seront définis, fixés et consignés au procès-verbal de la première Assemblée Générale et figureront également dans le règlement intérieur. Cet appartement sera attribué à une personne ou à un ménage proposé par le Syndic et agréé par l'Assemblée Générale. C'est donc vis à vis de la loi du Premier juillet, mil neuf cent quarante huit, un logement de fonction, en ce sens qu'il fait partie et est compté comme avantage en nature de la fonction de gardien. Au cas où, pour une raison quelconque (même maladie grave) la fonction ne serait plus remplie, ou serait mal remplie, le Syndic aura, après avis et vote de l'Assemblée Générale réunie extraordinairement, le droit de résilier le contrat de travail du gardien et de l'expulser, sans que cela implique pour lui, représentant des co-proprétaires, une obligation de le reloger. En cas de décès et seulement pendant le laps de temps nécessaire à la convocation de l'Assemblée, le Syndic aura tous pouvoirs pour désigner le gardien intérimaire dans qu'il en résulte vis à vis de cet intermédiaire aucune obligation pour la co-propriété. **COURS - JARDINS - CLOTURES.** Un espace libre a-toute-sa-surface-grevée-de-servitude-non-océdifi-ment aménagé en cour-jardin entourée de m2 entoure différents bâtiments, boutiques et habitations individuelles. L'espace a toute sa surface grevée de servitude non océdifi-En considérant l'entrée principale sur la route de Flandre l'allée en macadam a été prévue partant de cette entrée, pour servir, jusqu'à leurs porches d'accès, les bâtiments I.2. et cette allée se poursuit pour retomber sur la seconde entrée rue Noemndie-Niènen. Cette allée est éclairée de nuit, par des luminaires à lumière diffuse réglementaires, accrochés aux façades des bâtiments I.2.3.4 et 5 et commandés par une mbrnu- de automatique, située dans le poste du transformateur. La salle centrale de cette cour-jardin a été aménagée avec des bancs de repos, ainsi que des bacs à sable, pour prévoir des jeux d'enfants. Les quatre parties et notamment celles entourant chaque bâtiment sont prévues pour être agrémentées de pelouses gazonnées et de quelques plantations. L'entretien de l'espace libre appartenant à l'ensemble des co-proprétaires est à la charge de ceux-ci et les frais divers relatifs au terrain affecté en parties indivises aux différents cessionnaires seront ventilées sur eux, au prorata de leurs millièmes de co-propriété. Enfin, l'ensemble de la propriété est clos par un mur bahut en moellons apparent, avec chape lissée en dos d'âne et des poteaux en béton armé, moulé, vibré, espacés tous les deux mètres. **ARTICLE V DES COMMUNES - (définition - DROITS, MODIFICATIONS) I - DÉFINITION.** La répartition visée à cet article et au suivant en parties communes et privatives s'applique aux parties matérielles des bâtiments et au terrain, et ne doit pas être confondu avec

la répartition des locaux en locaux communs et privatifs est rappelé que les locaux privatifs sont les appartements (autres que celui du gardien) et les boutiques avec les annexes (caves) dont chaque propriétaire ayant ces locaux aura sa part, aura seul les clefs. Les autres locaux sont les locaux communs. Cette répartition est donnée sur le tableau des millièmes. Les parties privatives décrites en détail à l'article VI ci-après sont comprises à l'intérieur des locaux privatifs dont l'entretien, la modification ou la suppression éventuelle sont à l'initiative et à la charge du co-propriétaire correspondant, ces opérations ne pouvant entraîner le trouble pour la conservation ou l'exploitation du reste des locaux meubles. Les parties communes sont constituées par toutes les parties matérielles du bâtiment, autres que les parties privatives et notamment, l'ensemble du sol bâti ou non, les clôtures d'accès (cependant la partie des clôtures en bordure des propriétés est en mitoyenneté avec les propriétaires correspondants) Les fondations et ossatures des constructions, les murs, piliers de façade comme de refend, les portes, solives, hourdis des planchers, les escaliers, les charpentes et couvertures avec leurs accessoires. Les chéneaux, gouttières, et revêtements de corniches et de bandeaux. Les canalisations principales et appareils de toute nature, destinés à usage commun tels que colonnes montantes d'eau, etc..... De plus, les parties suivantes, bien qu'affectées à l'usage particulier d'un appartement sont comprises dans les parties communes, savoir: Les conduits de fumée et de ventilation (sauf ceux mobiliers comme les tuyaux de fourneaux de cuisine) y compris ceux desservant une boutique ou une cave, mais non les cheminées d'appartements, ni les foyers, sorbonnes ou foyers des boutiques, etc.... Les sols ou déversoirs d'eau de pluie - vide-ordures - gaines. 2 - DROITS SUR LES PARTIES COMMUNES-La répartition des droits afférents à chaque propriétaire sur le terrain et sur les parties de construction constituant les parties communes est proportionnelle au nombre de millièmes attribués à chaque appartement. Conformément à l'article 6 de la loi du vingt huit juin mil neuf cent trente huit, la division en millièmes a été faite proportionnellement aux valeurs respectives des fractions divisées de l'immeuble eu égard à leur étendue et à leur situation. L'étendue des appartements prise en considération est celle des surfaces privatives, à l'exclusion de l'emprise des parties communes dans ces surfaces. Les surfaces brutes ont ensuite été multipliées par des coefficients de pondération (K) pour tenir compte de la situation des locaux, de leur hauteur sous plafond et de leur état d'aménagement et d'équipement. Un tableau des millièmes annexé au présent règlement donne le résumé des calculs et le nombre des millièmes attribués à chaque appartement ou boutique. Les propriétaires seront tenus de conserver à perpétuelle demeure, l'indivision, pour l'ensemble du terrain, et toutes les parties communes des bâtiments. Dans le cas de division d'une part de propriété, la ventilation des millièmes, ainsi que celle de la propriété y afférente sera faite au prorata des surfaces pondérées divisées. 3- MODIFICATIONS AUX PARTIES COMMUNES
a) Il est formellement stipulé que, quelles que soient les modifications qui seraient faites dans une partie commune de l'immeuble, les valeurs respectives des droits de propriété attribués présentement en millièmes à chaque fraction divisée ne pourront être modifiées qu'avec le consentement de la double majorité prévue à l'article 9 de la loi du 28 Juin 1938

nant d'une part, la
et, les trois/quarts
en pourra être étak
issent nuire aux habi
vements municipaux d
oyants droit pourront
que indiquant leur n
réserve de règlement
dans les vestibules
d'antennes extérieu
le jardin comme su
collectives pourront
aussi, les installat
VI- PARTIES PRIVATI
co-propriétaire aura
ent ou de sa boutique
des parties communes
considéré comme une fra
eux appartiennent à
parties privatives. D
prendre toute partie
un propriétaire, sans
conservation ou l'explo
ent: Dans les boutiques
leurs suils et parois
voie publique et que
ses frais, après avoir
nuire. Les cloisons, pai
que tous enduits et re
à réaliser sur les n
plafonds existants, l
qu'ils soient puissent
ages destinés à prolonge
de cave. - Les branch
de W.C. de cuisine, d'ea
à l'égoût que le propri
agements de même nature
tements. Dans tous les
cloisons intérieures, et
ant recouvrir ou décorer
pris des locaux précité
nature, y compris, sous
plages, faïences, céramiqu
ambourdes. Les menuiseri
leures de bois et de mé
es, sauf à y apporter tou
les banastres de balcon
sous les mêmes réserves
deau de fermeture. Les
veurs de douches, de laval
viers et timbres d'offic
mentation et de vidange,
ettes et glaces de lavab
isations de service part
gaz et d'évacuation des
et, purges, siphons, gâches
raccords de branchement s
on. Les compteurs division
des Compagnies cessionnai

ix communs et privatifs.
Ils sont les appartements,
les boutiques avec les
locataires ayant ces locaux.
autres locaux sont les
annexés sur le tableau des
crités en détail à l'annexe
à l'intérieur des locaux.
c) La suppression
à la charge du co-propré-
taire pouvant entraîner le
trouble de l'exploitation du reste des
parties constituées par toutes
autres que les parties
sol bâti ou non, les clô-
tures en bordure des
parties des propriétaires
des constructions,
refends, les pourtes, soliv-
ers, les charpentes et
chêneaux, gouttières, et
canaux d'eau. Les canalisations
destinés à usage
d'eau, etc..... De plus, les
parties communes, sa-
nitaires (sauf ceux mobili-
ers, cuisine) y compris ceux
des cheminées,
foyers ou foyers des boutiques
d'eau de pluie- vide-orde-
ARTICLE VI- PARTIES PRIVATIVES - Définition, consistance, droits
Le co-proprétaire sur le terrain
constituant les parties
de millèmes attribu-
t à l'article 6 de la loi
rente huit, la division
llement aux valeurs res-
table eu égard à leur ét-
des appartements prise
es privatifs, à l'exclu-
dans ces surfaces. Les
ipliées par des coeffi-
ompte de la situation de
nd et de leur état d'ann-
des millièmes annexés
des calculs et le nombre
appartement ou boutique.
conserver à perpétuelle
e du terrain, et toutes
ans le cas de division
on des millièmes, ainsi
ra faite au prorata des
MODIFICATIONS AUX PARTIES
que, quelles que soient
dans une partie commune
s des droits de proprié-
taires à chaque fraction
avec le consentement de
e 9 de la loi du 28 Juin

comprenant d'une part, la moitié plus un des co-propré-
taires, d'autre part, les trois/quarts au moins des millièmes s'ils re-
tiennent plus de la moitié plus un des millièmes.
b) Il en pourra être établi sur les façades, au une enseigne
qui puissent nuire aux habitants des bâtiments ou contrevenir
aux règlements municipaux de voirie. c) Les propriétaires ou
locataires ayant droit pourront apposer sur leur porte palière,
une plaque indiquant leur nom, qualité et profession. Le Syndi-
cat se réserve de réglementer les plaques professionnelles à
apposer dans les vestibules. d) Seront proscrites, les instal-
lations d'antennes extérieures radiophoniques ou de Télévi-
sion sur le jardin comme sur les bâtiments. Seules les an-
tennes collectives pourront être acceptées. e) seront régle-
mentées aussi, les installations d'appareils d'aspiration.
ARTICLE VI- PARTIES PRIVATIVES - Définition, consistance, droits
Chaque co-proprétaire aura la propriété exclusive de son ap-
artement ou de sa boutique. Il devient de ce fait co-propré-
taire des parties communes. Chaque appartement ou boutique
est considéré comme une fraction indépendante, même si plusieurs
entre eux appartiennent à un seul propriétaire. Consistance
des parties privatives-D'une manière générale il y a lieu
de comprendre toute partie pouvant être modifiée ou supprimée
par un propriétaire, sans qu'il en résulte un trouble pour
la conservation ou l'exploitation du reste de l'immeuble et
notamment: Dans les boutiques, arrière-boutiques et caves annexées.
Leurs murs et parois extérieurs sur le jardin, comme sur
la voie publique et que chaque propriétaire devra réaliser
à ses frais, après avoir sollicité et obtenu le permis de
construire. Les cloisons, paillasses et gaines intérieures,
ainsi que tous enduits et revêtements sur ces ouvrages, com-
me ceux à réaliser sur les murs, poteaux de béton armé et hour-
dis de plafonds existants, les sols intérieurs de quelque na-
ture qu'ils soient puissent être, ainsi qu'éventuellement, les
ouvrages destinés à prolonger toute trémie existante de sou-
s-trail de cave. - Les branchements et aménagements tels que
ceux de W.C. de cuisine, d'eau, de gaz, d'électricité et d'évacua-
tion à l'égoût que le propriétaire y installerait. - Et tous
aménagements de même nature que ceux décrits ci-après pour les
appartements. Dans tous les appartements et locaux annexés:
Les cloisons intérieures, et les enduits de plâtre ou autres,
pouvant recouvrir ou décorer les parois intérieures, plafonds
y compris des locaux précités. Les sols et revêtements de
toute nature, y compris, sous forme d'appât ou de pose des
parquetages, faïences, céramiques, foyers de cheminées, parquets
à lambourdes. Les menuiseries intérieures. Les menuiseries
extérieures de bois et de métal, y compris les volets ou per-
nelles, sauf à y apporter toute modification de forme ou d'as-
pect. Les banustres de balcons, barres d'appui, grilles et grill-
ages, sous les mêmes réserves. Les stores, bannes, volets roulants
à rideau de fermeture. Les appareils sanitaires de W.C. de
lavabos, de douches, de lavabos, leurs cuvettes et abattants
des éviers et timbres d'office, leurs robinets et appareillages
d'alimentation et de vidange, les paillasses et égouttoirs, les
planchettes et glaces de lavabos, leurs consoles et supports. Les
canalisations de service particulier d'alimentation en eau,
en gaz et d'évacuation des eaux usées y compris leurs vannes
d'arrêt, purges, siphons, gâches et colliers de support, ainsi que
les raccords de branchement sur les canalisations de service
particulier. Les compteurs divisionnaires, sauf ceux qui sont proprié-
taires des Compagnies concessionnaires. L'installation électrique.

Les cheminées extérieures et leurs socles, bandeaux, cornues, conduits jusqu'à leur débouché en trémie de plafond du rez-de-chaussée, les rampons, les aérateurs, les frilles et grillage garnissant le débouché intérieur des conduits de fumée et de ventilation, des ventouses et prises d'air. Les hottes de cuisine, les appareils et canalisations de production d'eau chaude, de gaz ou l'électricité que les propriétaires feraient installer à leurs frais, pour desservir les évier, les lavabos, les baignoires, vitreries, tous habillages, calfeutrement, apprêts et revêtements et papiers tenture, toutes les peintures intérieures.

Cas des parties séparatives. - Les cloisons séparant un appartement d'un autre local privé ou d'usage commun ont par leur caractère de partie commune (à l'ensemble des copropriétaires). Seul, le revêtement a un caractère privatif. Servitudes d'entretien. - En vue de sauvegarder l'esthétique des façades, ainsi que celles des cages d'escaliers, les travaux de réparation de toute nature et notamment ceux de la façade extérieure, des croisées et des portes palières seront exécutés aux époques et suivant les dispositions arrêtées par le syndic, et la dépense de ces travaux sera considérée comme celle des travaux d'entretien des parties communes pour être réparties comme telle.

ARTICLE VII - USAGE DES APPARTEMENTS ET BOUTIQUES ainsi que des parties communes. - Les immeubles pourront être occupés que par des personnes de bonne vie et mœurs. a) Il ne pourra être établi dans les immeubles, aucun établissement insalubre, dangereux, incommode, ou immoral ou - par le bruit, l'odeur ou les émanations pourrait nuire aux voisins, et notamment : 1°) Aucun établissement de baignoire, de blanchisserie denuit ou soumis aux autorités spéciales de police. 2°) Aucun établissement de bains ou blanchisserie. 3°) Aucune maison de santé, maternité (sage-femme prenant des pensionnaires) clinique, établissement de désinfection. 4°) Aucun commerce de charbon ayant dépôt dans l'immeuble. 5°) Aucun atelier de forgeron, chaudronnier, serrurier, ferblantier, fumiste, garage d'auto. 6°) Aucun entrepôt de chiffons ou de chiffons. 7°) Aucune fabrique d'eaux gazeuses ou autres industries employant des moteurs quelconques de plus de 1 cv. 8°) Aucun établissement classé dans une catégorie soumise à réglementation. L'énumération qui précède est indicative et non limitative. b) rien ne s'oppose à ce que deux ou plusieurs professions de même nature soient exercées dans les mêmes immeubles. c) Les chiens et les chats sont tolérés, mais à condition de ne gêner ni par bruit, ni par l'odeur, les copropriétaires voisins, et en tous cas, les dommages ou dégradations qui seraient causés par ces animaux resteront à la charge de leurs propriétaires. Sont interdits, les animaux sauvages. d) Il est absolument défendu de casser du bois dans les appartements, les couloirs et les paliers. e) Il ne pourra être déposé sur les fenêtres, tant sur les façades extérieures qu'intérieures, aucun objet pouvant nuire à la propreté ou au bon aspect de la maison, à l'ordre et à la sécurité publique. f) Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres, tant en façade sur rue que sur la cour, ni sur les paliers, les entrées et les dégagements et dans les cours-jardins. g) les propriétaires sont autorisés à mettre des fleurs sur les fenêtres, à condition que leur arrosage ne salisse pas les façades et n'incommode pas les voisins. h) Il est défendu d'installer dans les ap-

parties des appareils de chauffage par leurs émanations, l'absence de co-proprété fait des inc... de l'emploi d'un... ou occupants ne... Le dépôt m... moteurs ou motos, être un droit, mais... cat qui décline à l... vol ou de détériora... ne pourront être sec... ce, le battage des ta... De même le battag... adés des bâtiments. escaliers ou couloirs a... cirage de chaussur... ou occupants des... devront souffrir, sans... qui deviendront néces... cet effet, accès au S... et ouvriers chargé... ces travaux, et tout p... conduits de fumée, les c... ques, conduites de vid... m) ils doivent support... nécessaires pour ces... de peinture, ravalement... de la gouttière ou tu... être ramonnées annue... faire, par un entreprene... ée par lui. o) l'utili... tionnelles et publicit... faire et à la façade de... gnés seront tolérés s... tées en lettres découpe... ur maximum et de cinq... fluorescents pourront :... cas, l'aspect et la nat... és. En aucun cas, il ne... taires au-dessus du bar... ations et travaux faits... tements et boutiques de... ou ses représentants dés... mettre l'accès de tous se... ic, présentée ou affichée... nce. Il en est de même p... ement de la consommation... parties communes à un se... des co-propriétaires cor... Les parties communes... jardin, parc à voitures) co-propriétaires ou de l... in. - Leur usage assimilé... és, est en outre soumis p... ères suivantes. Aucune p... personnel connu d'un co-p... t n'est autorisé à y pén... Syndicat. il en est de mém...

urs socles, bandeaux, corniches, en trémie de plafond, du grillage garnis de fumée et de vent. Les hottes de cuisine, la production d'eau chaude, les propriétaires feraient installer les éviers, les lavabos, les serrureries, quincaillerie, calfeutrement, apprêts et les peintures intérieures cloisons séparant un usage d'usage commun ont par caractère privatif. S'agissant de l'esthétique des escaliers, les travaux sont ceux de la façade et les positions seront exécutées par le Syndic sera considérée comme parties communes pour être

- USAGE DES APPARTEMENTS COMMUNES.

- Les immeubles de bonne vue, établis dans les immeubles communs, incommode, ou immorales émanations pourrait nuire à l'établissement de bains, d'is ou blanchisserie. 3°) Le ménage-femme prenant des mesures de désinfection. 4°) Accès dans l'immeuble. 5°) Le serrurier, ferblantier, dépôt de chiffons ou de gazettes ou autres industries de plus de I cv. 8°) La catégorie soumise à réglementation est indicative et non limitative. 9°) Les chiens ou plusieurs chats sont tolérés, mais ni par l'odeur, les commodes, les dommages ou dégradations, les animaux resteront à la charge des propriétaires. 10°) Il ne pourra être déposés des extérieures qu'intérieur ou au bon aspect public. f) Il ne pourra être installés, tant en façade sur les entrées et les portes. g) Les propriétaires sur les fenêtres, à condition que les façades et n'interdient d'installer dans les

partements des appareils de chauffage à combustion lente pouvant par leurs émanations, incommoder les voisins. La responsabilité des co-propriétaires ne peut, en aucun cas, être engagée du fait des inconvénients pouvant résulter pour l'un d'eux de l'emploi d'un tel appareil. i) Aucun des co-propriétaires ou occupants ne pourra encombrer aucune des parties communes. Le dépôt même diurne et occasionnel de bicyclettes, cyclomoteurs ou motos, d'une voiture d'enfants ne pourra jamais être un droit, mais une tolérance toujours révocable du Syndicat qui décline à l'avance, toute responsabilité en cas de vol ou de détérioration de l'un des véhicules. j) Les tapis ne pourront être secoués que conformément aux règlements de police, le battage des tapis dans la cour ou le jardin est interdit. De même le battage ne devra pas s'effectuer contre les façades des bâtiments. k) Il ne pourra être fait dans les escaliers ou couloirs aucun travail de ménage, brossage, de tapis, cirage de chaussures. l) tous les co-propriétaires, locataires ou occupants des immeubles, à quelque titre que ce soit, devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations qui deviendront nécessaires aux choses communes, et livrer à cet effet, accès au Syndic, gardien, architecte, entrepreneurs, et ouvriers chargés de surveiller conduire et exécuter ces travaux, et tout particulièrement en ce qui concerne les conduits de fumée, les canalisation d'eau, de gaz, lignes électriques, conduites de vidange et d'évacuation, gaines d'aération. m) ils doivent supporter sans indemnité, tous les échafaudages nécessaires pour ces travaux, ainsi que ceux de réfection de peinture, ravalement des façades, réparations des toitures, de la gouttière ou tuyaux de descente. n) Les cheminées devront être ramonnées annuellement et aux frais de chaque propriétaire, par un entrepreneur désigné par le Syndic, à la date fixée par lui. o) L'utilisation des boutiques à des fins professionnelles et publicitaires est limitée à leur surface intérieure et à la façade donnant sur la voie publique. Les enseignes seront tolérées sur le bandeau, à condition d'être exécutées en lettres découpées de trente cinq centimètres de hauteur maximum et de cinq centimètres d'épaisseur. Des motifs fluorescents pourront leur être substitués. Dans les deux cas, l'aspect et la nature du support ne devront pas être modifiés. En aucun cas, il ne pourra être toléré de motifs publicitaires au-dessus du bandeau. p) le contrôle et des installations et travaux faits par les co-propriétaires dans les appartements et boutiques devra toujours être fait par le syndic ou ses représentants désignés, et le co-propriétaire devra permettre l'accès de tous ses locaux sur demande motivée du Syndic, présentée ou affichée 48 heures d'avance, sauf en cas d'urgence. Il en est de même pour le relevé des compteurs d'eau, paiement de la consommation. q) Usage des parties communes : Les parties communes à un seul bâtiment sont au service exclusif des co-propriétaires correspondants ou de leurs ayants-droit. Les parties communes générales (logement du gardien, cour-jardin, parc à voitures) sont au service de l'ensemble des co-propriétaires ou de leurs ayants-droit. Usage de la cour-jardin. - Leur usage assimilé à celui des parties communes précitées, est en outre soumis présentement aux conditions particulières suivantes. Aucune personne étrangère à la famille ou au personnel connu d'un co-propriétaire ou d'un de ses ayants-droit n'est autorisée à y pénétrer, sans l'assentiment préalable du Syndicat. il en est de même pour tout animal même domesti-

que et pour tout véhicule autres que les chaises roulantes et voitures d'enfants ou d'infirmités. Aucun jeu n'y sera toléré, sauf ceux d'enfants âgés de moins de sept ans, mais à condition qu'ils soient surveillés et qu'ils ne causent aucune gêne aux autres usagers comme aux voisins, ni aucun dégât aux bancs, clôtures et autres ouvrages, ainsi qu'aux allées, plantations et pelouses qui y seraient faites. La nuit entre vingt-deux heures et sept heures du matin, nul ne pourra pénétrer pour un accès nécessaire aux locaux et service, aux arrière-boutiques, aux vestibules et aux logements de concierge, mais à condition de n'y circuler que par les trottoirs et allées pavées en ciment. Aucun dépôt de matériel ou de marchandises ne sera toléré dans les cours et jardins. r) Les dispositions du présent règlement, en ce qui concerne le bon usage des appartements d'une façon générale la bonne tenue des immeubles seront complétées par des règlements et consignes rendus obligatoires par décision de l'Assemblée Générale (règlement intérieur). L'obligation de respecter ces règlements et consignes s'étend à toutes les personnes visées au troisième paragraphe de l'article I du présent règlement et au même titre que celui-ci.

ARTICLE VIII - MODIFICATIONS ET TRAVAUX DIVERS DANS LES APPARTEMENTS ET BOUTIQUES

1 - Chaque propriétaire d'un lot d'appartement ou boutique peut en modifier comme il l'entend, la distribution intérieure, sous les réserves suivantes : a) en cas de percement ou modifications intéressant d'autres parties de bâtiments que les cloisons légères non mitoyennes, il devra faire exécuter les travaux, par l'intermédiaire de l'architecte de l'immeuble ou par un Architecte agréé par l'Assemblée Générale. Les honoraires de l'Architecte sont à la charge du pétitionnaire. b) l'exécution de tous travaux de maçonnerie, autres que ceux de modification de cloisons légères, d'enduits ou revêtements intérieurs, ainsi que l'exécution de tous travaux de charpente et de tous travaux pouvant avoir une répercussion sur les distributions générales d'eau froide, de gaz, d'électricité, d'évacuation à l'égout, comme aussi sur les conduits de plomberie et de ventilation sera toujours subordonnée à l'acceptation préalable de l'Assemblée Générale. 2 - Ne sont soumis à aucune autorisation; les travaux intérieurs de peinture, vitrerie, menuiserie intérieure, ébénisterie, légers ouvrages de plâtrerie, petits scellements, raccords, calfeutrements, faïences, électricité, sonneries, isolations, parquets, plinthes, lambris intérieurs, orfèvrerie, relages. 3 - Chaque propriétaire de boutique est tenu d'achever, dans le délai de six mois, à partir de la date de l'acte de cession, la clôture sur rue et sur cour de sa boutique, suivant un projet ayant fait l'objet d'un permis de construire réglementaire. Les travaux intérieurs (cloisons, canalisations, revêtements et équipements divers) sont facultatifs. Toute modification ultérieure des clôtures de boutiques, tant sur rue que sur jardin, pourra être exécutée par le co-propriétaire intéressé qu'après acceptation du principe et du projet technique par le Syndic, après avis favorable de l'Architecte, et après obtention du permis de construire réglementaire.

ARTICLE IX - CHARGES COMMUNES

Les charges communes comprendront ce qui suit: 1°) Les impôts, contributions, taxes de toute nature auxquels sont et pourront être assujetties les choses communes et en outre, celles afférentes aux parties particulières, tant que le service des contributions ne les aura pas réparties entre les co-propriétaires. 2°) Les frais d'entretien et de réparations des choses communes. 3°) Les frais de ravalement des façades extérieures des crépisés y compris les peintures

des crépisés et :
ainsi qu'il est dit
éclairage des parties
la dépendance cor
prestations en natu
les frais d'entreti
de branchements aux
les branchements diver
ires pour l'ensemble
entretien et de renou
maillonnages d'entrée
d'une manière généra
nécessaires, pour le b
d'assurances couvra
et les frais de bux
de prestations en n
à l'arrêté du ci
travail et de la Sécur
les consommations de ga
un des co-propriétaires
individuels. Seul l'écl
s'ignore, dans les charges
et lumineuse dans
ces charges comm
étaires, proportionne
correspondants à cl
l'article V ci-devant
annexe I du présent r
18. - Les prestations in
se est réglée au conc
par ce dernier aux b
ville. - Cette consommat
visionnaire de chaque
ou ayant-droit est tenu
aux dates fixées par le S
consommation privée de
consommation relative aux
incluse dans les charges
ARTICLE X - PARTICIPER AUX CHARGES
L'absence d'un co-propriétaire
est inhabité soit
en rend pas moins obl
des communes ou spéciales.
entre les mains du Syndic
a été désignée par le S
faite par ce dernier; p
en faire le recouvrement
ment en faisant jouer la
rés. Cette clause est val
recouvrement sur décision d
du compte de chaque co-
qu'elle exerce. La durée d
réglement aux paragraphes 2
30 juin 1938 et au décret
par le Syndicat des co-
d'un co-propriétaires
après décision de l'Assembl
privilege immobilier/ **ARTICLE**
seront assurés en totalit.

que les chaises roulantes
es. Aucun jeu n'y sera tol
ins de sept ans, mais à
qu'ils ne causent aucune
bisins, ni aucun dégâts
, ainsi qu'aux allées, pla
faites. La nuit entre vi
in, nul ne pourra pénétr
ux et service, aux arrièr
ogements de concierge, ma
les trottoirs et allées
tériel ou de marchandises
dins. r) Les dispositions
on usage des appartemen
de des immeubles seront
signes rendus obligatoir
ale (règlement intérieur
gements et consignés s
troisième paragraphe de
au même titre que celui
TRAVAUX DIVERS DANS LES
le propriétaire d'un loc
lifier comme il l'entend
réserves quivantes : a)
s intéressant d'autres
gères non mitoyennes, il
intermédiaire de l'archi
te agréé par l'Assemblée
te sont à la charge du
travaux de maçonnerie,
sons légères, d'enduits
l'exécution de tous trav
vant avoir une répercut
d'eau froide, de gaz, d'
e aussi sur les condui
urs subordonnée à l'ac
. 2 - Ne sont soumis à
ure de peinture, vitrerie
ers ouvrages de plâtr
utements, faïences, élec
inthes, lambris intérie
de boutique est tenu d
partie de la date de l
; sur cour de sa boutiq
et d'un permis de const
eurs (cloisons, canalis
rs) sont facultatifs. T
res de boutiques, tant
itée par le co-proprie
principe et du projet
vorable de l'Architecte
struire réglementaire.
ges communes comprendr
butions, taxes de tout
assujetties les choses
es aux parties particu
utions ne les aura pas
Les frais d'entretien
. 3°) Les frais de rav
isées y compris les pe

intérieures des croisées et le vernissage extérieur des portes
lières, ainsi qu'il est dit à l'article 7 ci-dessus. 4°) Les
frais d'éclairage des parties communes, logement du gardien
on compris la dépendance correspondante rentrant dans les
rais de prestations en nature de la concierge précisés plus
in. 5°) Les frais d'entretien des colonnes montantes de cana
isations, de branchements aux égouts, ceux d'entretien des ga
et des branchements divers faits par les Compagnies con
cessionnaires pour l'ensemble de l'immeuble. 6°) Les frais d'
chat d'entretien et de renouvellement des boîtes à ordures mé
gères, paillassons d'entrée principales et décrotoirs, extinc
eurs, et d'une manière générale, tout le matériel et les four
itures nécessaires, pour le bon entretien de l'immeuble. 7°)
e frais d'assurances couvrant l'immeuble. 8°) Les honoraires
Syndic et les frais de bureau. 9°) Les frais correspondant
la part de prestations en nature accordés pour le gardien,
uniformément à l'arrêté du cinq Novembre 1949 par Mr le Minis
re du Travail et de la Sécurité Sociale (J.O. du 6 Novembre
1949) Les consommations de gaz et d'électricité seront réglées
par chacun des co-proprétaires, suivant le relevé des comp
teurs individuels. Seul l'éclairage des parties communes ren
en ligne, dans les charges communes (éclairage des cages
escalier et lumineaire dans la cour-jardin) **Remboursement**
des charges. - Les charges commune seront supportées par les
co-proprétaires, proportionnellement aux millièmes représentant
les droits correspondants à chaque fraction divise, comme in
diqué à l'article V ci-devant et fixés par le tableau des mil
lièmes (annexe I du présent règlement). **ARTICLE X. - CHARGES**
SOCIALES. - Les prestations individuelles (eau etc...) dont
la dépense est réglée au concessionnaire par le Syndic, sont
supportées, par ce dernier aux bénéficiaires. **Consommation d'eau**
de la Ville. - Cette consommation est enregistrée par le comp
te divisionnaire de chaque lot privatif que chaque co-propri
taire ou ayant-droit est tenu de laisser relever périodique
ment aux dates fixées par le Syndic. Le Syndic établit d'une
part, la consommation privée des différents lots, d'autre part,
la consommation relative aux parties communes (cette dernière
est incluse dans les charges communes). **ARTICLE XI - OBLIGA**
TION DE PARTICIPER AUX CHARGES - PRIVILEGE DE L'ASSOCIATION
COOPÉRATIVE. - L'absence d'un co-proprétaire ou le fait que son
appartement est inhabité soit par lui même, soit par les loca
taires, n'en rend pas moins obligatoire le paiement de toutes
charges communes ou spéciales. Ces paiements doivent être ef
ectués entre les mains du Syndic ou au guichet de la Banque
qui aura été désignée par le Syndic, dans les huit jours de la
demande faite par ce dernier; passé ce délai, le Syndic sera ten
u d'en faire le recouvrement par toutes les voies de droit, et
ce notamment en faisant jouer la clause conventionnelle d'arbitre
après. Cette clause est valable pour les provisions mises
en recouvrement sur décision de l'Assemblée Générale; la liqui
dation du compte de chaque co-proprétaire sera faite à la fin
de chaque exercice. La durée de l'exercice est de douze mois.
Conformément aux paragraphes 2.3.4.5 et 6 de l'article
18-30 juin 1938 et au décret du 29 Novembre 1939, les avances
faites par le Syndicat des co-proprétaires, pour régler les
charges d'un co-proprétaires défaillant, pourront faire l'ob
jet, après décision de l'Assemblée Générale, de l'inscription d'un
privilege immobilier/ **ARTICLE XII - ASSURANCES.** - Les immeu
bles seront assurés en totalité et pour le compte de l'Associ

ation Syndicale, au moyen d'une assurance "Tous risques" couvrant les dommages matériels dus à l'incendie, au vol, aux inondations, aux tremblements de terre, à la chute d'appareils, à la navigation aérienne, aux orages, ouragans et cyclones. Pour éviter, autant que possible, le cas de sinistre, l'application de la règle proportionnelle, le montant de la valeur des immeubles sera révisée tous les ans et figurera au procès-verbal de l'Assemblée Générale d'Avril, à la diligence du Syndic. Cette valeur comprendra celle des parties privatives et des parties communes, de façon à arriver, en cas de sinistre, à la reconstruction complète des immeubles. Du fait de l'ajustement des valeurs de leurs assurées au prix de construction, les compléments de primes croiraient devoir contracter certains co-proprétaires, ce qui est entièrement facultatif. Ils se réfèrent par exemple au cas de sinistres en dehors des aménagements courants et normaux, dans tous les appartements des aménagements ou décorations spéciales. Quel que soient la nature et l'importance des assurances contractées par certains propriétaires, ceux-ci doivent veiller à ce que ni la désignation des parties assurées, ni leur déclaration éventuelle ne puissent être interprétées comme une preuve d'insuffisance d'assurance, en ce qui concerne le reste des immeubles. En dehors des assurances concernant les immeubles, le Syndicat s'assurera pour la responsabilité civile, ainsi que pour les accidents du travail survenant à toute personne attachée temporairement au Service de l'Administration. Les assurances seront contractées à une ou plusieurs Compagnies Françaises solvables, agréées par le Crédit-Foncier. Les frais et primes de ces assurances seront acquittés par le Syndic et remboursés par les co-proprétaires, comme les autres charges communes. Chaque propriétaire aura le droit de demander, communication des polices d'assurances. Chaque propriétaire devra en outre, sous sa responsabilité, assurer (ou faire assurer par ses locataires) par une Compagnie solvable agréée par le Crédit-Foncier, tout le mobilier garnissant l'appartement, ainsi que le recours des voisins, acquitter ou verser l'acquit des primes et cotisations, et justifier du paiement au Syndic, à toute réquisition de ce dernier.

**ARTICLE XIII
RECONSTRUCTION EN CAS DE SINISTRE.** - En cas de sinistre et de la nécessité d'opérations immédiates : déclaration, constats, expertises. Le Syndicat agissant, au compte de qui il appartiendra, représentera le Syndicat et les co-proprétaires. Il sera assisté par un Commissaire qui sera désigné chaque année, pour l'année en cours, par l'Assemblée Générale d'Avril. En cas d'empêchement du Syndic, ce commissaire le remplacera de droit, pour les premières formalités, constats et expertises. Le Syndic assistera le commissaire choisira le ou les experts chargés de défendre les droits des co-proprétaires. Cet expert devra toujours être un spécialiste. Après le règlement du sinistre, les indemnités seront encaissées par le Syndic, en présence du co-proprétaire désigné comme Commissaire et déposées à la Banque où fonctionnera le compte de gestion de l'immeuble. L'utilisation des indemnités pour la réparation des dommages dépend de l'importance du sinistre pour laquelle on distinguera trois cas. Les définitions s'entendent pour l'ensemble des immeubles constituant le groupe, considéré comme une unité indivisible.

1er cas - sinistre minima. - Seront réputés minimes, tous les sinistres pour lesquels la perte arrêtée dans le procès-verbal d'expertises est inférieure à 1/1000 (un millième) de la "valeur avant" totale de l'immeuble prise en considération par les

2ème cas - sinistre - La perte excède un pourcentage déterminé ci-dessus "valeur avant" en nombre, des parts. Dès qu'un sinistre survient dans les appartements de l'immeuble, le sinistre minima - Dans ce cas, la reconstruction aura lieu immédiatement et emploiera l'indemnité reçue, le supplément étant versé en cas d'insuffisance résultant de la reconstruction. Sinistre partie - Dans ce cas, il est dit ci-dessus que la reconstruction des lieux sinistrés aura lieu dans les quinze jours de la séance de l'Assemblée Générale convoquée pour les formalités de reconstruction et des opérations nécessaires à la reconstruction. De toute façon, les co-proprétaires établis en jouissance des lieux sinistrés équivalentes aux conditions de la Compagnie est indiquée par le Syndic en charge des co-proprétaires des communes. Si l'indemnité de reconstruction, l'excédent de la somme reçue sur le total. - Le sinistre minima, implique l'obligation de la Compagnie de convoquer le Syndic à la clôture du procès-verbal de la reconstruction. Le Syndic devra être procédé ou non à la reconstruction des lieux sinistrés par les co-proprétaires présents ou représentés au moins du total des voix. Si ce quorum n'est pas atteint, l'Assemblée sera convoquée à un second scrutin et délibérera valablement. L'Assemblée Générale entendra un avis de la Commission dont il est parlé précédemment et les possibilités de reconstruction et les possibilités de verser un supplément d'indemnité dans son sein et assistée de deux autres membres à elle et qu'elle devra adopter, à la majorité absolue, dans les trois mois, devra adopter la non reconstruction. Cette décision sera soumise à l'Assemblée Générale, comme il est dit précédemment, à la majorité absolue des voix. Dans le cas où l'Assemblée Générale de l'immeuble, les co-proprétaires ayant voté contre la reconstruction ou ayant voté contre les décisions de l'Assemblée Générale, la liquidation est opérée et les droits de la Compagnie seront hypothéqués aux parts au profit d'un créancier désigné par l'Assemblée, devra donner connaissance de la décision précédente et l'obliger à exécuter les décisions de l'Assemblée.

assurance "Tous risques"
us à l'incendie, au vol,
re, à la chute d'appareils,
ouragans et cyclones. Pour
de sinistre, l'application
tant de la valeur des im
surera au procès-verbal
diligence du Syndic. Ce
ties privatives et des
cas de sinistre, à la res
fait de l'ajustement de
struction, les compléments
rtains co-proprétaires
réfèrent par exemple au
nts et normaux, dans tous
co-proprétaire aurait de
déclarations spéciales. C
tance des assurances con
propriétaires, ceux ci
tion des parties assurées
puissent être interpré
d'assurance, en ce qui
lehors des assurances con
surera pour la responsa
lents du travail surven
airement au Service de
ontractées à une ou plus
s, agréées par le Crédit
urances seront acquittées
s co-proprétaires, comme
e propriétaire aura le
ices d'assurances. Chaque
sa responsabilité, assurée
es) par une Compagnie de
tout le mobilier garni
rs des voisins, acquittés
sotisations, et justifiées
de ce dernier. ARTICLE
SIXIEME. - En cas de sinistre
claration, constats, expert
e de qui il appartiendra
opriétaires. Il sera ass
né chaque année, pour l'è
e d'Avril. En cas d'empê
emplacera de droit, pour
expertises. Le Syndic
s experts chargés de dé
Cet expert devra toujours
ement du sinistre, les in
Syndic, en présence du de
tre et déposées à la Ban
de l'immeuble. L'utilisa
ation des dommages dépen
laquelle on distinguera
pour l'ensemble des imme
comme une unité indivis
nt réputés minimes, tous
arrêtée dans le procès-
/1000 (un millième) de
prise en considération p

experts. Deuxième cas - sinistre partiel. - sera réputé partiel
stre dont la perte excède un/millième de la valeur de l'immeu-
il est dit ci-dessus "valeur avant totale" mais qui affecte
trois/quarts en nombre, des appartements. Troisième cas - sinistre
total. - dès qu'un sinistre affecte plus des trois/quarts en
nombre des appartements de l'ensemble du groupe, il est réputé
total. Sinistre minime - Dans le cas de sinistres minimes, la
réparation aura lieu immédiatement à la diligence du Syndic
qui y emploiera l'indemnité accordée par la Compagnie d'Assu-
rances, le supplément étant prélevé sur le fonds de réserve,
et en cas d'insuffisance récupéré par le Syndic sur les co-
propriétaires, dans la proportion des droits de chacun dans
l'immeuble. Sinistre partiel. - En cas de sinistre partiel,
ainsi qu'il est dit ci-dessus, la reconstruction et remise
en état des lieux sinistrés auront lieu obligatoirement. Ce-
pendant, dans les quinze jours de la clôture de l'expertise
une Assemblée Générale convoquée par le Syndic, déterminera
les modalités de reconstruction, et, le cas échéant, délèguera
les pouvoirs nécessaires à une Commission de co-proprétai-
res. De toute façon, les co-proprétaires sinistrés devront
être rétablis en jouissance et en revenus, dans les condi-
tions équivalentes aux conditions antérieures. Si l'indem-
nité par la Compagnie est insuffisante, le supplément sera à
la charge des co-proprétaires au prorata des droits sur les
parties communes. Si l'indemnité est supérieure aux dépenses
de reconstruction, l'excédent sera porté au fonds de réserve.
Sinistre total. - Le sinistre total défini comme il est dit
précédemment, implique l'obligation pour l'assemblée Généra-
le, obligatoirement convoquée, dans le délai de un mois qui
suit la clôture du procès-verbal d'expertise, de décider s'il
doit être procédé ou non à la reconstruction. Le quorum des
co-proprétaires présents ou représentés devra atteindre 75
% au moins du total des voix et 50 % des propriétaires en
nombre. Si ce quorum n'est pas atteint, une seconde Assemblée
Générale sera convoquée à une semaine en date de la première
et délibérera valablement quel que soit le quorum. L'As-
semblée Générale entendra un rapport du Syndic et du Commis-
saire dont il est parlé précédemment, sur le sinistre; les cir-
constances qui l'ont provoqué et accompagné, le règlement de
l'assurance et les possibilités de reconstruction. Elle pour-
ra confier un supplément d'étude à une commission choisie de
son sein et assistée de telles compétences ou experts
extérieurs à elle et qu'elle désignera. En principe et sans
difficultés majeures, elle ne pourra jurer sa décision à
plus de trois mois, devra alors décider de la reconstruction
ou de la non reconstruction. L'Assemblée Générale qui pren-
dra cette décision sera soumise à la formalité des trois quor-
ums successifs, comme il est dit précédemment. Elle délibère-
ra à la majorité absolue des voix présentes ou représentées.
Dans le cas où l'Assemblée Générale déciderait la reconstruc-
tion de l'immeuble; les co-proprétaires n'ayant pas pris part
au vote ou ayant voté contre la reconstruction, sont tenus de
respecter les décisions de l'Assemblée Générale. Dans l'autre
cas, la liquidation est opérée par l'Assemblée Générale, pro-
portionnellement aux droits de chacun. Tout propriétaire qui
voudra hypothéquer ses parts divises et indivises d'immeu-
ble, au profit d'un créancier autre que le Crédit-Foncier de
Paris, devra donner connaissance à son créancier des clauses
précédentes et l'obliger à se soumettre aux dites clauses
aux décisions des Assemblées Générales des propriétaires.

Il devra notamment obtenir de lui, pour le cas où l'immeuble serait reconstruit, sa renonciation aux bénéfices des dispositions de l'article 37 de la loi du treize juillet mil neuf cent trente. Les créanciers hypothécaires des sinistrés ont d'ailleurs, toujours exigé, que la part d'indemnité revenant à leur débiteur soit confiée à un séquestre, pendant le cours des travaux, et déléguer leur architecte, pour la surveillance de ces travaux. **ARTICLE XIV - FONDS DE RESERVE.** - Un fonds de réserve est obligatoirement constitué, par un versement annuel proportionnel aux droits de chaque propriétaire copropriétaire et dont le montant, le plafond et le placement sont déterminés par l'Assemblée Générale. **ARTICLE XV - CLAUSES PROMISSOIRES.** - Tous désaccords, contestations et conflits concernant l'application du règlement du co-propiété entre les propriétaires seront arbitrés par le Syndic, ceux entre les propriétaires et le Syndic, par l'Assemblée Générale; si le litige subsiste, il sera résolu par voie d'arbitrage. Chaque partie désignera son arbitre, dans le délai de quinze jours après confirmation par lettre recommandée; il sera pourvu à la désignation, par le Président du Tribunal-Civil compétent, en cas de désaccord, les deux arbitres nommeront un tiers arbitre pour les départager. S'ils ne peuvent s'entendre, sur le choix de celui-ci, il sera nommé par le Président du Tribunal-Civil à la requête de la partie la plus diligente. Le délai nécessaire à un arbitrage (sauf convention contraire entre les parties) ne pourra excéder trente jours. **ARTICLE XVI - DEPOT ET TRANSCRIPTION DE REGLEMENT.** - Le présent règlement sera déposé à la Préfecture de Seine-et-Oise, comme pièce annexe des actes de cession aux différents premiers cessionnaires et transcrit également, à ce titre, sur le registre du Conservateur des Hypothèques de Versailles 1er Bureau à la diligence de Mr le Commissaire à la Reconstruction de la Région de Pontoise, agissant au nom de Mr le Délégué Départemental du Ministère de la Reconstruction et du Logement de Seine-et-Oise; il sera dès lors opposable aux co-propiétaires entre eux et aux tiers. **ARTICLE XVII - ELECTION DE DOMICILE.** - Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile : a) jusqu'à la vente par l'Etat du dernier appartement, au domicile du gérant provisoire, désigné par l'Administration des Domaines. b) Après la vente par l'Etat du dernier appartement, au siège du Syndicat, dans les immeubles faisant l'objet du présent règlement. Certifié véritable. Signé (illisible) Certifié véritable. Signé (illisible) **TABLE DES MATIERES** Articles - Désignation - Pages

| Articles: | DESIGNATION | Pages |
|-------------|----------------------------------------------|-------|
| Article I | Préambule sommaire | 2 |
| | Objet du règlement - caractère d'obligation | |
| Article II | Cas de vente ou de location | 3 |
| | Le Syndicat des co-propiétaires | 4 |
| | Convocation | 5 |
| | Ordre du jour | 5 |
| | Election du Bureau | 5 |
| Article III | Le Syndic. | |
| | 1- Nomination- Révocation, Pouvoirs Généraux | 6 |
| | 2- Pouvoirs et obligations | 7 |
| | a) convocation des co-propiétaires | 8 |
| | b) comptabilité du Syndic | 8 |
| Article IV | Caractéristiques d'usages des immeubles : | |
| | lors de la cession | 8 |
| | I-Généralités, a) terrain | 8 - 9 |

| | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|---------|------|
| b) bâtiments | | |
| 2 - Caractéristiques | | |
| 3 - Désignation | | |
| 4 - Tableau | | |
| 5 - Equipements, bo | | |
| 6- Logement | | |
| 7 - Cour-jardins | | |
| Parties communes | | |
| a) définition | | |
| b) droit des | | |
| c) Modification | | |
| Parties privées | | |
| Servitude d'usage | | |
| 1) des appartements | | |
| 2) des parties communes | | |
| 3) de la cour | | |
| Modification | | |
| Charges communes | | |
| CHARGES SPECIQUES | | |
| Obligation d'assurance | | |
| Assurances | | |
| Reconstruction | | |
| Fonds de réserve | | |
| Clauses complémentaires | | |
| Dépôt et transcription | | |
| Election de domicile | | |
| Suivent les | | |
| Certifié véritable | | |
| Signé (illisible) | | |
| LA TENEUR DU TABLEAU D'USAGES | | |
| RECONSTRUCTION ET DU LOGEMENT DE SEINE-ET-OISE. Annexe A au Règlement de SEINE-ET-OISE. | | |
| PREFINANCES de BLANC-MAN | | |
| DES MILLIEMES pour | | |
| Appartements ou de boutiques | | |
| TABLEAU I-REPARTITION DE LA | | |
| Surface des | | |
| Coef | | |
| Surface de | | |
| par | | |
| pond | | |
| du trans- | | |
| ateur..... | 22.825 | 0.80 |
| macadam | 338.000 | 1.10 |
| ures..... | 184.000 | 0.18 |
| aires (é- | " | " |
| ly.) | | |
| à sable | 55.000 | 0.18 |
| em Gardien | | |
| 04..... | 47.10 | 0.95 |
| | 10.89 | 0.40 |
| TABLEAU II | | |

| Nature des locaux ou autres en part. commune | Surf. H.O. | Coef. de pondér. | Surface pondérée. | Totale des surf. privat. | Sym. | Surface H.O. | coeft. pond. |
|----------------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------|-------------------|--------------------------|------|--------------|--------------|
| Sous-sol----- | | | | | | | |
| Escalier et vestibule d'accès----- | 17.984 | 0.80 | 14.387 | | | | |
| Dépôt de vélos voitures d'enfants, local des boîtes à ordures | 17.330 | 0.60 | 10.398 | | | | |
| Couloirs gauche et droite desservant les caves..... | 12.328 | 0.50 | 6.164 | | | | |
| Escaliers, papiers, coffret vide-ordures (rez-de-chaus, 1er étage, 2è et 3ème) | 57.792 | 0.80 | 46.233 | | | | |
| Porche d'acc. saillant r-de-chaussée.... | 3.024 | 0.80 | 2.419 | | | | |
| | | | <u>79.601</u> | 805.644 | a | 0.98804 | |
| BATIMENT N° 2 | Même valeur | | | | | | |
| BATIMENT N° 3 | | | | | | | |
| Sous-sol | | | | | | | |
| Escalier et vestib. d'accès | 16.33 | 0.80 | 13.064 | | | | |
| Dépôt de vélos et voitures d'enfants | 15.75 | 0.60 | 9.450 | | | | |
| Couloirs gauche et droite desservant les caves..... | 19.89 | 0.50 | 9.945 | | | | |
| Escaliers, papiers, coffret vide-ordures R. de Chaus. 1er étage, 2ème et 3è étage..... | 71.08 | 0.80 | 56.864 | | | | |
| Porche d'accès saillant r-de-Chaussée | 3.02 | 0.80 | 2.416 | | | | |
| | | | <u>91.739</u> | 790.517 | C | 1.16108 | |
| BATIMENT 4 | | | | | | | |
| Sous-sol | | | | | | | |
| Escalier et vestibule d'accès..... | 15.364 | 0.80 | 12.291 | | | | |

| Nature des locaux ou autres en part. commune | Surf. H.O. | Coef. de pondér. | Surface pondérée. | Totale des surf. privat. | Sym. | Surface H.O. | coeft. pond. |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------|-------------------|--------------------------|------|--------------|--------------|
| Sous-sol----- | | | | | | | |
| Escalier et vestibule d'accès----- | 17.984 | 0.80 | 14.387 | | | | |
| Dépôt de vélos voitures d'enfants, local des boîtes à ordures | 17.330 | 0.60 | 10.398 | | | | |
| Couloirs gauche et droite desservant les caves..... | 12.328 | 0.50 | 6.164 | | | | |
| Escaliers, papiers, coffret vide-ordures (rez-de-chaus, 1er étage, 2è et 3ème) | 57.792 | 0.80 | 46.233 | | | | |
| Porche d'acc. saillant r-de-chaussée.... | 3.024 | 0.80 | 2.419 | | | | |
| | | | <u>79.601</u> | 805.644 | a | 0.98804 | |
| BATIMENT N° 5 | Même valeur | | | | | | |
| pièce I | 8 | a | | | | | 1.0 |
| pièce 2 | 8 | b | | | | | 1.0 |
| pièce 3 | 8 | c | | | | | 1.1 |
| pièce 4 | 8 | d | | | | | 1.1 |
| pièce 5 | 8 | e | | | | | 1.1 |
| CABES | | | | | | | |
| pièces individuelles g - | | | | | | | |
| BATIMENT I - T | | | | | | | |
| mat. Surf. H.O. | | Coef. pond. | | | | | |
| Chaus. 101-4-p. | | | | | | | |
| 101-4 p. | 90.926 | 1.00 | - 90. | | | | |
| 101 | 19.014 | 0.40 | - 7. | | | | |
| N° 102 | | | | | | | |
| 102 | 90.926 | 1.05 | - 90. | | | | |
| | 19.014 | 0.40 | - 7. | | | | |
| Etage | | | | | | | |
| pièce. 4 | 90.926 | 1.05 | - 95. | | | | |
| pièce III | 20.618 | 0.41 | - 8. | | | | |
| pièce II2 | 90.926 | 1.05 | - 95. | | | | |
| pièce II2 | 20.618 | 1.05 | - 8. | | | | |

| Surface pondée. | Totales Sym; Va surf.pond. privat. | Surface H.O. | coeff pond. | Surf. pondér. | Surf. Total Surf.priv. | Symbole | Val. |
|-----------------|------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------------------------------|------------------------|-------------------|-----------------------------|
| | intérés. | 15.364 | 0.80 | 12.291 | | | |
| 1.387 | | épôt de vé- cles et voitu- res d'enfants, local de boîtes ordures..... | 0.60 | 10.053 | | | |
| 1.398 | | guloirs G et voite desser- vant les caves | 0.50 | 5.831 | | | |
| 5.164 | | escaliers, pa- liers saillants chiffrets vide- dures.R-de-C. er étage 2ème 3ème étage | 0.80 | 40.700 | | | |
| 6.233 | | porche d'ac- ces sur saill- ant R.de C. | 0.80 | 2.392 | | | |
| 2.419 | | | | 71.267-647.059 | D | I.10139 | |
| 9.601 | 805.644 a 0.98804 b.0.98870 | BATIMENT N° 5 | | Même valeur | | E. I.10139 | |
| 13.064 | | Batiment I | g a | I.018553 | | | |
| | | " 2 | g b | I.018553 | | | |
| | | " 3 | g c | I.191593 | | | |
| | | " 4 | g d | I.131903 | | | |
| | | " 5 | g e | I.131903 | | | |
| 9.450 | | OUTIQUES habitations individuelles g - 0.030513 | | | | | |
| | | | | CALCUL DES MILLIEMES | | | |
| | | | | BATIMENT I - TABLEAU II-DESIGNATION | | | |
| | | Designat. | Surf H.O. | Coef pond | Surface Pond. | Surface part. | Priv et com.Milliè. totali. |
| 9.945 | | de Chauss. part.101-4-p. | | | | | |
| | | pp.101-4 p. | 90.926-1.00 | - | 90.926 | | |
| | | cave N°101 | 19.014-0.40 | - | 7.605 | 98.531 10.036 | 108.567 21.697 |
| 56.864 | | pp.N°102 piéc. cave N°102 | 90.926-1.05 | - | 90.926 | | |
| | | | 19.014-0.40 | - | 7.605 | 98.531 10.036 | 108.567 21.697 |
| 2.416 | | Etage 4 piéc. | 90.926-1.05 | - | 95.472 | | |
| 91.739 | 790.517 C | ve III | 20.618-0.41 | - | 8.247 | 103.719 10.564 | 114.283 22.839 |
| | | pp. II2 pièces | 90.926-1.05 | - | 95.472 | | |
| 12.291 | | ve II2 | 20.618-1.05 | - | 8.247 | 103.719 10.564 | 114.283 22.839 |

| Designat. | Surf. H.C. | coef. pond. | Surf. pond. | part, priv & com. totali. | Mill | Surf. H.C. | coef. pond. | Surfac pondér |
|---------------------------|------------|-------------|-------------|---------------------------|---------|------------|-------------|---------------|
| 2ème étage | | | | | | | | |
| App. I21, 4 p. | 90.926 | -1.05 | -95.472 | | | | | |
| Cave I21 | 18.376 | -0.41 | -7.350 | -102.822 | | | | |
| | | | | 10.473-113.295 | 22.64 | | | (suite) |
| App. I22 | 90.926 | -1.05 | -95.472 | | | | | |
| 4 piéc. | | | | | | | | |
| Cave I22 | 18.376 | -0.40 | -7.350 | -102.822 | | | | |
| | | | | 10.473-113.295 | 22.64 | | | |
| 3ème étage | | | | | | | | |
| App. I31 | 90.926 | -1.00 | -90.926 | | | | | |
| 4 pièces | | | | | | | | |
| Cave I31 | 17.061 | -0.40 | -6.824 | -97.750 | | | | |
| | | | | 9.956-107.706 | 21.52 | | | |
| App. I32 | 90.926 | -1.00 | -90.926 | | | | | |
| 4 piéc. | | | | | | | | |
| Cave I32 | 17.061 | -0.40 | -6.824 | -97.750 | | | | |
| | | | | 9.956 107.706 | 21.525 | | | |
| | | | | 805.864 895.644 887.702 | 117.406 | | | |
| BATIMENT II - Même valeur | | | | | | | | |

| BATIMENT III | | | | | | ETAGE | | |
|--------------|------------|-------------|--------------|----------------------------------------|-----------|-------|--|---------|
| Désig. | Surf. H.C. | Coef. pond. | surf. pondé. | Surf. privées et communes part totali. | Millièmes | | | |
| R-de-Chaus. | | | | | | | | |
| App. 301 | | | | | | | | |
| 2 pièces | 47.10 | -0.95 | -44.745 | | | | | |
| Cave 301 | 10.89 | -0.40 | -4.356 | -49.101 | | | | |
| | | | | 5.850 54.951 | 10.922 | | | |
| App. 302 | 60.25 | -0.90 | -54.225 | | | | | |
| 3 pièces | | | | | | | | |
| Cave 302 | 10.89 | -0.40 | -4.336 | -58.561-65.561 | | | | |
| | | | | 6.980-65.561 | 13.102 | | | |
| App. 303 | | | | | | | | |
| 2 pièces | 48.98 | -0.90 | -44.082 | | | | | |
| Cave 303 | 10.89 | -0.40 | -4.356 | -48.438 | | | | |
| | | | | 5.771-54.209 | 10.832 | | | |
| App. 304 | 47.10 | -0.95 | -44.745 | | | | | |
| 2 pièces | | | | | | | | |
| Cave 304 | 10.89 | -0.40 | -4.356 | | | | | |
| | | | | | | | | 790.117 |

| 1er ETAGE | | | | | | BATIMENT IV | | |
|------------|------------|-------------|--------------|----------------------------------------|-----------|-------------|--|--|
| Désig. | Surf. H.C. | Coef. pond. | surf. pondé. | Surf. privées et communes part totali. | Millièmes | | | |
| R-de-Chaus | | | | | | | | |
| App. 311 | 47.10 | -1.00 | -47.100 | | | | | |
| 2 pièces | | | | | | | | |
| Cave 311 | 10.41 | -0.40 | -4.164 | -51.264 | | | | |
| | | | | 5.612-56.876 | 11.367 | | | |
| App. 312 | 60.25 | -0.95 | -57.237 | | | | | |
| 3 pièces | | | | | | | | |
| Cave 312 | 10.41 | -0.40 | -4.164 | -61.401 | | | | |
| | | | | 7.316-68.717 | 13.733 | | | |
| App. 313 | 48.98 | -0.95 | -46.531 | | | | | |
| 2 pièces | | | | | | | | |
| Cave 313 | 12.40 | -0.40 | -4.960 | -51.491 | | | | |
| | | | | 6.135-57.626 | 11.516 | | | |

| part, priv & com. totali. | Millièmes | Designat. Surf. H.O | coeff pond; | Surface pondér. | Surfaces priv. et communes part. totali. | Millièmes |
|----------------------------------------------|-----------|----------------------------|-------------------|-----------------|------------------------------------------|-----------|
| 1er ETAGE (suite) | | | | | | |
| IO2.822 IC.473-II3.295 | 22.6 | pp. 314-47.10-I.00-47.100 | | | | |
| | | pièces | | | | |
| | | ave 314 | 12.40-0.40- | 4.260 | 52.060 | |
| | | | | | 6.203 - 58.263 | II.644 |
| 2ème ETAGE | | | | | | |
| IO2.822- IO.473-II3.295 | 22.6 | pp. 321 | | | | |
| | | pièces | 47.10-I.00-47.100 | | | |
| | | ave 321 | 8.40-0.40- | 3.360 | 50.460 | |
| | | | | | 6.012 - 56.472 | II.286 |
| | | pp. 322-60.25-0.95-57.237 | | | | |
| | | pièces | 8.40-0.40- | 3.360 | 60.597 | |
| 97.750 9.956-IO7.706 | 21.6 | ave 322- | | | 7.220 - 67.817 | I3.553 |
| | | pp. 323 -48.98-0.95-46.531 | | | | |
| | | pièces | | | | |
| | | ave 323- | 8.60-0.40- | 3.440 | 49.971 - 55.925 | |
| | | | | | 5.954 | II.177 |
| 97.750 9.956 IO7.706 | 21.6 | pp. 324 -47.10-I.00-47.100 | | | | |
| | | pièces | | | | |
| | | ave 324 | 8.60-0.40- | 3.440 | 50.540 | |
| | | | | | 6.022 - 56.562 | II.304 |
| 3ème ETAGE | | | | | | |
| Surf, privées et communes part totali. | Millièmes | pp. 331 -47.10-0.95-44.745 | | | | |
| | | pièces | | | | |
| | | ave 331-II:55-0.40- | 4.620 | 49.365 | 5.882 - 55.247 | II.041 |
| -49.101-54.951 | 10.8 | pp. 332 60.25-0.90-54.225 | | | | |
| | | pièces | | | | |
| | | ave 332 | II.55-0.40- | 4.620 | 58.845 | |
| | | | | | 7.011 - 65.856 | I3.161 |
| -58.581-65.561 | 13.0 | pp. 333 48.98-0.90-44.082 | | | | |
| | | pièces | | | | |
| | | ave 333 | II.47-0.40- | 4.588 | 48.670 | |
| | | | | | 5.799 - 54.469 | IO.885 |
| -48.438- 5.771-54.209 | 10.8 | pp. 334 47.10-0.95-44.745 | | | | |
| | | pièces | | | | |
| | | ave 334 | II.47-0.40- | 4.588 | 49.533 | |
| | | | | | 5.878 - 55.211 | II.034 |
| Logement du Gardien | | | | 790.117 | 883.762 | 176.617 |
| IMMEUBLE IV | | | | | | |
| 1er-de-Chaus | | | | | | |
| -51.264 5.612-56.876 | II.3 | pp. 401-73.227. I.0073.227 | | | | |
| | | pièces | | | | |
| | | ave 401 | 05.432.0.40- | 6.172 | 79.399 | |
| | | | | | 8.987 88.886 | I7.664 |
| | | pp. 402-73.227-I.00-73.227 | | | | |
| | | pièces | 15.432- | | | |
| -61.401 7.316-68.717 | I3.2 | ave 402 | 0.40 | 6.172 | 79.399 | |
| | | | | | 8.987 88.386 | I7.664 |
| 2ème ETAGE | | | | | | |
| I | | pp. 411 73.227-I.05-76.888 | | | | |
| | | pièces | | | | |
| | | ave 411 | I6.14-0.40- | 6.456 | 83.344 | |
| | | | | | 9.433 92.777 | I8.541 |

| Désignat. | Surface H.O. | coeft. pond. | Surfaces pondér. | Surfac. priv et communes part. totalis. | Millièmes | Surface H.O. | coeft. pond. | Surf. pon |
|--------------------------|--------------|--------------|------------------|-----------------------------------------|-----------|--------------|--------------|-----------|
| 1er Etage (suite) | | | | | | | | |
| App.412 | 73.227 | 1.05 | 76.888 | | | 123 | 0.75 | 24.09 |
| Cave412 | 14.583 | 0.40 | 5.833 | 82.721 | | 523 | 0.40 | 29.80 |
| | | | | 9.563 | 82.084 | 18.4 | 1.12 | 47.87 |
| 2ème ETAGE | | | | | | | | |
| App.421 | 73.227 | 1.05 | 76.888 | | | 1487 | 0.75 | 24.36 |
| 3 pièces | | | | | | 1099 | 1.40 | 42.92 |
| Cave421 | 12.780 | 0.40 | 5.110 | 81.998 | | 1199 | 0.75 | 33.89 |
| | | | | 9.281 | 91.279 | 18.24 | | |
| App.422- | | | | | | | | |
| 3 piéc. | | 1.05 | 76.888 | | | | 0.75 | 37.01 |
| Cav.422 | 12.701 | 0.40 | 5.080 | 81.968 | | | | |
| | | | | 9.277 | 91.245 | 18.22 | | |
| 3ème ETAGE.- | | | | | | | | |
| App.431- | | | | | | | | |
| 3 piéc. | 73.227 | 1.00 | 73.227 | | | | 0.75 | 24.60 |
| Cav.431 | 14.721 | 0.40 | 5.888 | 79.115 | | | 0.40 | 13.28 |
| | | | | 8.955 | 88.070 | 17.60 | | |
| App.432 | | | | | | | | |
| 3 pièces | 73.227 | 1.00 | 73.227 | | | | 0.75 | 24.60 |
| Cav.432 | 14.721 | 0.40 | 5.888 | 79.115 | | | 0.40 | 13.28 |
| | | | | 8.955 | 88.070 | 17.60 | | |
| | | | | | 720.297 | 143.95 | | 560.59 |
| | | | 647.159 | | | | | |

BATIMENT V Même valeur. - Habitations Individuelles -

| Désignat. | Surfa. H.O. | coeft. pond. | Surface pondér. | Surfac. priv. et communes part. totalis. | Millièmes |
|--------------|-------------|--------------|-----------------|------------------------------------------|-----------|
| APPAR. N° 1- | 47.637 | 1.10 | 52.400 | 52.400 | |
| 3 pièces | | | | 1.598 | 53.998 |
| | | | | | 10.791 |
| App. N° 3 - | 36.473 | 1.10 | 40.120 | 40.120 | |
| 2 pièces | | | | 1.224 | 41.344 |
| | | | | | 8.262 |
| App. N° 5 | 59.806 | 1.10 | 6.786 | 65.786 | |
| 4 pièces | | | | 2.007 | 67.793 |
| | | | | | 13.548 |
| App. N° 7- | 59.806 | 1.10 | 65.786 | 65.786 | |
| 4 pièces | | | | 2.007 | 67.793 |
| | | | | | 13.548 |
| App. N° 9- | 36.473 | 1.10 | 40.120 | 40.120 | |
| 2 pièces | | | | 1.224 | 41.344 |
| | | | | | 8.262 |
| App. N° 11- | 47.637 | 1.10 | 52.400 | 52.400 | |
| | | | | 1.598 | 53.998 |
| | | | | | 10.791 |
| | | | 316.612 | | 326.270 |
| | | | | | 65.202 |

BOUTIQUES ET LOGEMENTS.

| Désig. | Surface H.O. | coeft. pond. | Surface pond. | Surfeces priv. et communes partiel totalis. | Millièmes |
|----------|--------------|--------------|---------------|---------------------------------------------|-----------|
| Bouti. A | 39.375 | 0.75 | 29.531 | | |
| Cave | 79.303 | 0.40 | 31.721 | | |
| Log. | 37.475 | 1.12 | 41.972 | 103.224 | |
| | | | | 3.129 | 106.373 |
| | | | | | 21.258 |

véritable
(illisible)
niveau-de-millièmes-Le
aire à la Reconstructi
millièmes porte la m
un acte reçu par Maîtr
aine-et-Oise) soussign
te cinq. Signé (PECHAU
BRISTiques, COMPOSITION
MENTS- MINISTERE DE LA
TON DEPARTEMENTALE DE S
propriété. IMMEUBLES PR
mandie-Niémén; Dispositi
Chaque bâtiment est cl
deux battants, ouvrant
vestibule d'entrée donna
ent. Au rez-de-chaussée, d
allier principal, un escal
cloir commun des caves a
nés. Le vestibule du
sur un local commun ré
et à un local commun
lattes réservés aux occu
il a été prévu de chaque
pampe lisse en ciment fac
Chaque sous-sol comprei
des bacs à ordures, mais
odeurs, ce local n'a qu'une
ettoyage au niveau du sol.
e trouvent les porches d'
part en sous-sol de chac
local reste non affecté
ace de l'escalier qui le

| Surfac. priv et communes part. totalis | Millièmes |
|----------------------------------------|-----------|
| 62.721 9.563 | 18.2 |
| 81.998 9.281 | 18.2 |
| 81.968 9.277 | 18.2 |
| 79.115 8.955 | 17.3 |
| 79.115 8.955 | 17.3 |
| 720.297 145 | |

| Surfac. priv et communes part. totalis | Millièmes |
|----------------------------------------|-----------|
| 52.400 1.598 | 10 |
| 40.120 1.224 | 8 |
| 65.786 2.007 | 13 |
| 65.786 2.007 | 13 |
| 40.120 1.224 | 8 |
| 52.400 1.598 | 10 |
| 326.270 65 | |

| Surfac. priv et communes partiel totalis | Millièmes |
|------------------------------------------|-----------|
| 103.224 3.149 | 106.373 |

| Design. | Surface H.O. | coeff. pond. | Surfaces pondér. | Surfac. priv et communes part. totalis | Millièmes |
|---------|--------------|--------------|------------------|----------------------------------------|----------------|
| Out. B | 32.123 | 0.75 | 24.092 | | |
| ave | 74.523 | 0.40 | 29.809 | | |
| logem. | 42.747 | 1.12 | 47.876 | 101.777 | |
| | | | | 3.105 | 104.882 20.960 |
| Out. C | 32.487 | 0.75 | 24.365 | | |
| ave | 72.099 | 1.40 | 42.924 | 96.129 | |
| logem. | | | | 2.933 | 99.062 19.797 |
| Out. D | 45.199 | 0.75 | 33.899 | 51.978 | 53.364 10.713 |
| Out. E | | | | | |
| ave | 49.352 | 0.75 | 37.014 | 57.094 | |
| | | | | 1.742 | 58.836 11.758 |
| Out. F | 64.75 | 0.75 | 48.562 | 74.626 | |
| ave | 65.160 | 0.40 | 26.064 | 2.277 | 76.903 15.369 |
| Out. G | 32.80 | 0.75 | 24.600 | | |
| ave | 33.21 | 0.40 | 13.284 | 37.884 | |
| | | | | 1.155 | 39.039 7.806 |
| Out. H | 32.80 | 0.75 | 24.600 | | |
| | 33.21 | 0.40 | 13.284 | 37.884 | |
| | | | | 1.155 | 39.039 7.906 |
| | | | 560.596 | 577.698 | 115.467 |
| | | | | | 1.000 |

artificie véritable
Signé (illisible)
Certifié véritable
signé (illisible)
dit-tableau-de-millièmes-Le Président; Signé (illisible) Le
Commissaire à la Reconstruction, Signé (illisible) Ledit ta-
bleau de millièmes porte la mention suivante: Annexe à la mi-
nute d'un acte reçu par Maître PECHAUD, notaire à Aulnay-sous-
Bois (Seine-et-Oise) soussigné, le Seize Mars mil neuf cent quarante-
cinq. Signé (PECHAUD). ANNEXE-B-SUIT LA TENEUR DES CAR-
ACTERISTIQUES, COMPOSITION ET EQUIPEMENTS DES DIFFERENTS APT-
PARTEMENTS- MINISTERE DE LA RECONSTRUCTION ET DU LOGEMENT-
DIRECTION DEPARTEMENTALE DE SEINE-et-OISE ANNEXE B au Règlement d'
co-propriété. IMMEUBLES PREFINANCES de BLANC-MESNIL-Grou-
Normandie-Niemen. Dispositions communes aux quatre bâti-
ments.-Chaque bâtiment est clos par une porte métallique vi-
vée à deux battants, ouvrant sur un escalier d'usage commun
avec vestibule d'entrée donnant accès direct aux appartements du
bâtiment. Au rez-de-chaussée, dans le vestibule d'entrée et sous
l'escalier principal, un escalier donne accès au sous-sol et
un couloir commun des caves afférentes à chacun des bâtiments
considérés. Le vestibule du sous-sol donne également accès di-
rect sur un local commun réservé au dépôt des voitures d'
enfants et à un local commun à usage de garage de garage de
cyclettes réservés aux occupants de chaque bâtiment. A cet
effet, il a été prévu de chaque côté de l'escalier du sous-sol
une rampe lisse en ciment facilitant la descente des dits véhi-
cles. Chaque sous-sol comprend également un local servant au
dépôt des bacs à ordures, mais afin d'éliminer toutes mauvai-
s odeurs, ce local n'a qu'une seule ouverture de desserte et
nettoyage au niveau du sol, sur les façades opposées à celles
se trouvent les porches d'accès au bâtiment. En outre sous
départ en sous-sol de chacun des escaliers principaux, un
dit local reste non affecté et se trouve compris dans la
surface de l'escalier qui le couvre. Enfin, l'éclairage de l'



ensemble du sous-sol est assuré par une lumière électrique à allumage fixe alors que l'éclairage des vestibules et escaliers est commandé par une minuterie. A partie du sous-sol à rez-de-chaussée de la cage d'escalier de chaque bâtiment toutes les marches et contre-marches et paliers d'accès aux étages supérieurs sont en grandito, avec une ossature en fer armé. Le limon rampe est constitué par un voile plein, avec une courante en chêne. Un grand châssis en béton translucide sur la façade principale éclaire l'escalier sur toute sa hauteur. Dans chaque palier, il a été aménagé un ouvrant à bascule. Il n'existe pas de greniers dans chaque bâtiment étant terminé par un toit plat où a été réalisée une étanchéité multicouche. Ces toitures ne sont accessibles que par des trappes. Il est interdit d'y monter, de s'y promener et d'y stationner, sauf pour les soins de réparations ou d'installations, auquel cas, la descente devra être faite en être faite préalablement au Syndicat.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES A CHACUN DES BATIMENTS A USAGE D'HOUSSE-LETTRE - BATIMENT I. - Outre les locaux d'usage, comme ci-dessus, il y a des locaux réservés qui existent dans chaque bâtiment, l'immeuble N° 1 comprend: a) en sous-sol: une cave dépendant de chaque appartement, fermée sur le couloir, par une porte avec serrure. La ventilation de la cave est assurée, par un soupinail à fermeture automatique. b) au rez-de-chaussée ainsi qu'aux trois étages: Deux appartements de quatre pièces principales disposés symétriquement: Quatre du côté gauche. Quatre du côté droit. **BATIMENT II** Le Bâtiment II est semblable au bâtiment I. **BATIMENT III** a) sous-sol identique aux bâtiments I et II. b) au rez-de-chaussée, ainsi qu'aux trois étages: Quatre appartements, soit douze logements en tout répartis à chaque étage comme suit: I - Trois logements de deux pièces principales, soit douze logements. 2 - Logements de trois pièces, soit quatre logements. **III - Composition des appartements - BATIMENTS IV et V.** - Il est rappelé que les bâtiments IV et V sont constitués par deux coprs de bâtiments semblables entre eux, avec cette seule différence qu'ils sont accolés et forment pratiquement un seul bâtiment. **II - COMPOSITION DES APPARTEMENTS.** Dans chacun des appartements, chaque appartement ou logement comporte: I - Plus de deux pièces principales (voir leur nombre mentionné en colonne 1 et 2 du tableau) dont une salle de séjour, et une ou deux chambres. 2 - Deux pièces contigües de service cuisine, salle d'eau, W.C. entrée et couloir de dégagement. En outre, dans chacun des appartements de quatre et trois pièces principales des bâtiments 1.2.3.4. et 5 comporte un placard penderie ouvrant dans le couloir de dégagement. **EQUIPEMENT DES PIECES PRINCIPALES** - Dans les cinq bâtiments, chacune des salles de séjour et l'une des chambres des appartements de trois pièces du bâtiment 3 sont éclairées par des baies de un mètre quatre vingt de large, à trois vantaux. Toutes les croisées ci-devant désignées sont en chêne et sont extérieurement protégées de persiennes à vantaux métalliques, ainsi que d'une courante d'appui saillante. Chacune des salles de séjour des bâtiments 1.2.4. et 5 est pourvue d'une cheminée dont les bûches et le foyer sont en briques apparentes, avec tablette en chêne massif. Pour ces mêmes bâtiments, une chambre de chaque appartement comporte un conduit de fumée, ce qui est également le cas, pour les salles de séjour du bâtiment 3. Dans les bâtiments 1.2.4. et 5, les cuisines sont éclairées, par une croisée haute, de un mètre vingt de largeur, à deux vantaux. Elles comportent un évier égouttoir en grès émaillé blanc, alimenté par deux robinets avec robinetterie d'eau à un bec déverseur

anté par deux robinets
les trois faces
de ces éviers
à parois vitrées
ouvrant au débouché
sous-éviers et dans
chaque cuisine est
un orifice desservant
comporte croisée
en fonte, bec à
robinets d'arrêt, eau
alimentation de coloré
pour bac. Chaque
vantaux, cuvette
le-couleur-les-
avec abattant en
de commande. Ces
leur sol en mosaïque
alors que le couloir
comme pour les pièces
bâtiment N° 3, les dispositions
sont les suivantes:
séjour, elle est équipée
un vantaux, et comporte
revêtement mural
comme précédemment
salle sous le placard
salle d'eau est équipée
de la cuisine et
un bac récepteur de
robinet mélangeur en
sur console en fonte
édemment décrits, il
se trouve ventilé. AM
aménagement des habitations
plus simple, les sols
ont été exécutés en "C
cuisines comprend:
verticales au plafond
un évier à deux agoutts
un revêtement en faïence
atelier, bucher, ser-
lage en ciment. Dans le
to, lavabo non installé
comportent qu'un siège
toilette et chasse d'eau
peintures à l'huile
et sur la face de hottes
des murs étant en peinture
véritable Certifiée
(illisible) Signé (illisible)
ident, Signé (illisible)
on. Signé (illisible) I
te: Annexé à la minute é
ve à Aulnay-sous-Bois (S
mil neuf cent cinquar
aux./.
e./.
Annexe A./.

ar une lumière électrique
ge des vestibules et de
terie. A partie du sou
escalier de chaque bati
ches et paliers d'accès
, avec une ossature en
é par un voile plein, av
sés en béton translu
ier sur toute sa hauteu
n ouvrant à bascule. Il
ment étant terminé par u
héité multicouche. Ces
des trappes. Il est int
y stationner, sauf pour
lations, auquel cas, la
te préalablement au Syn
ACUN DES BATIMENTS A USA
caux d'usage, comme, ci-a
bâtiment, l'immeuble N
épendant de chaque appa
rte avec serrure. La ve
un soupinail à fermetu
qu'aux trois étages: Deux
ncipales disposées symé
uatre du coté droit. BA
au bâtiment I. BATIMENT
ments I et II. b) au rez
: Quatre appartements, so
tage comme suit: I-Trois
es, soit douze logements
quatre logements. III-
ENTS IV et V. - Il est co
constitués par deux cop
, avec cette seule diffé
pratiquement un seul b
NTS. Dans chacun des ap
gement comporte: I- Plus
nombre mentionné en colle
le de séjour, et une ou
s contiguës de service
cloir de dégagement. En
tre et trois pièces prin
mporte un placard pend
gement. EQUIPEMENT DES
âtiments, chacune des sal
des appartements de tro
ées par des baies de un
vanteaux. Toutes les or
hêne et sont extérieurement
: métalliques, ainsi que
chacune des salles de sé
urvue d'une cheminée don
iques apparentes, avec ta
bâtiments, une chambre
ait de fumée, ce qui est
jour du bâtiment 3. Dans
sines sont éclairées, pa
de largeur, à deux vanta
atterrie d'eau à un bec

rélevé, alimenté par deux robinets (E.C. - E.F.). Le revête-
ment mural sur les trois faces est en faïence, avec bords ar-
rondis en ados de ces éviers égouttoirs. Chacune des cuisines
comprend, une hotte à parois verticales avec ventilateur à la-
tes rotatives, ouvrant au débouché du conduit haut d'aération.
Des placards sous-éviers et deux placards attenants à cet évier.
Enfin, dans chaque cuisine et à hauteur d'évier, sur la paroi latérale
a été aménagé un orifice desservant le vide-ordures. Chaque
salle d'eau comporte croisée à vantail, lavabos en grès émail-
lés sur consoles en fonte, bec à douches en grès émaillé compre-
nant deux robinets d'arrêt, eau chaude, eau froide, avec raccord
commun d'alimentation de colonnes et pomme de douche sur rac-
cord robinet pour bac. Chaque W.C. comporte un chassis vitré
ouvrant à un vantail, cuvette siphonnée en grès cérame, avec plin-
thes que le couloir les desservant est en parquet-chêne
porcelaine, avec abattant en chêne ciré, avec chasse "trombe"
à poignée de commande. Ces trois pièces (cuisine, salle d'eau
W.C.) ont leur sol en mosaïque de carreaux en grès cérame
avec plinthes, alors que le couloir les desservant est en par-
quet-chêne, comme pour les pièces principales/ BATIMENT N° 3.
Pour le bâtiment N° 3, les dispositions des pièces de service
principales sont les suivantes: La cuisine est incorporée à
une pièce de séjour, elle est éclairée par une croisée de 0.60
mètre large à un vantail, et comprend un évier égouttoir en grès
émaillé, avec revêtement mural aux trois faces. Il n'a pas été
prévu de hotte comme précédemment; mais un conduit de fumée
a été naissancé sous le placard mural placé à l'opposé de l'é-
vier. Chaque salle d'eau est éclairée par une croisée identi-
que à celle de la cuisine et est attenante à celle-ci. Elle com-
porte un bac récepteur de douche en granito encloisonné,
un robinet mélangeur en cuivre chromé, et un lavabo en
grès émaillé sur console en fonte. Le W.C. est identique à
celux précédemment décrits, il est situé près de la porte d'entré-
e et se trouve ventilé. AMENAGEMENT DES MAISONS INDIVIDUELLES
L'Aménagement des habitations individuelles a été réalisé
de façon plus simple, les sols dans toutes les pièces princi-
pales ont été exécutés en "Cemetex" sur forme en béton. Cha-
cune des cuisines comprend: une hotte en carreaux de plâtre
à parois verticales au plafond, avec conduit de fumée et d'aé-
ration, un évier à deux égouttoirs, avec, au-dessus, sur les deux
côtés, un revêtement en faïence. Les deux pièces de service
secondaires, atelier, bucher, salle d'eau, W.C. ne comportent qu'un
dallage en ciment. Dans la salle d'eau, le bac à douche est
en granito, lavabo non installé, canalisation en attente. Les
W.C. ne comportent qu'un siège à la turque, avec cuvette façonné
en ciment et chasse d'eau avec queue de carpe sur ce siège.
Enfin, les peintures à l'huile ne sont prévues que sur les bois-
series et sur la face de hotte, les plafonds sont à la colle,
le reste des murs étant en papier d'apprêt.-----
Certifiée véritable Certifiée véritable-----
Signé (illisible) Signé (illisible)-----
Président, Signé (illisible) Le Commissaire à la Recons-
titution. Signé (illisible) Ladite annexe B porte la mention
Annexé à la minute d'un acte reçu par Maître PECHAUD
Notaire à Aulnay-sous-Bois (Seine-et-Oise) soussigné, le Sei-
gneur mil neuf cent cinquante cinq. Signé: PECHAUD.

deux./.
ne./.
Annexe A./.

IV Equipement des pièces principales./.

JE SOUSSIGNE Maître Raymond Marie Pierre PECHAUD, Notaire à Aulnay-sous-Bois (Seine-et-Oise) certifie la présente copie exactement collationnée et conforme à la minute et à l'original en double condition destinée à recevoir la mention de transcription. Elle prouve quatre renvois, une ligne entière, quarante et un caractères et quarante quatre chiffres rayés comme nuls.



[Handwritten signature]

228
3497

Ponto
TRANSCRIPTION I
Vol. 503

Me Raymond Marie P.
A AULNAY-sous-BOIS, (S
-A COMPARU: -Mme Su
ouse assistée et aut
PHILIPPE, maçon, i
A CHAMPIGNY-sur-MARNY
de la République: -Née
vième Arrondissement,
mil neuf cent dix: -La
es vendu en s'obligeant
es ordinaires de fait
Arthur Henri THIELE,
nt à BLANC-MESNIL, (Sei
oph Darriet, époux de
E: -Nés, savoir: -Le mar
le cinq Août mil neuf
à BLANC-MESNIL, (Seir
tobre mil neuf cent vi
ous deux en premières r
la Communauté légale
contrat de mariage pr
élébrée à la mairie de
t Septembre mil neuf c
quéreur ici présent e
le dont la désignatio
Un terrain situé à AULN
et Oise), Chemin du MOU
d'une contenance super
TRENTE CINQ Mètres c
s section Q, N° 110, p
tevant: -Par devant, au
Par derrière à un inco
te à un inconnu: -D'autr
inconnu: -Etant fait ici
terrain formait le lot
de La Croix Rouge: -Ain
existe, s'étend, se po
avec tout ce qui en dép
on ni réserve: -SUR L'U
tes sont demeurés ci-jo
mention: -1° -Un certific
é par le Ministère de l
logement, le deux Décem
ente trois, duquel il ré
issements industriels sor
option des garages, sur l
une habitation ne pourr
elle n'a pas d'accès sur
ou privée, pourvue de

Carnet d'entretien

Loi du 13 décembre 2000

Syndicat des copropriétaires

**Résidence Normandie Niemen
1 avenue Normandie Niemen
93150 LE BLANC MESNIL**

I - Contrat de Syndic de la copropriété

Syndic : AGEXIA

17 avenue de la Résistance - 93340 LE RAINCY
S.A.S au capital de 40 000 €, 48077459500031

Garantie : GALIAN - 89 rue de la Boétie 75008 PARIS (Syndic : 5 000 000,00 €, Gestion : 360 000,00 €)
Cartes professionnelles : n° CPI 9301 2016 000 012 317 délivrée le 22/07/2016 par la CCI de Paris - IDF, et portant les mentions "Transaction", "Gestion" et "Syndic"
Mandat du 30/11/2020 au 31/12/2022

Conseil syndical : Jean Christophe CORREIA LEMOS (Président), Monsieur OLIVE

Banque et IBAN du compte séparé : BANQUE PALATINE (FR76 4097 8000 8550 5081 5000 148)

II - Polices d'assurances de la copropriété

| Numéro/Ref. du contrat | Date de signature | Date d'échéance | Nom du courtier | Nom de la compagnie |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| 47AL810034/5 | 01/04/2019 | 31/03/2021 | BESSE 46, Bis Rue des Hauts Pavés, B.P 80205 44000 NANTES Cedex Tél : 02.40.41.49.75 | GENERALI ASSURANCES 7, BLD Haussmann 75456 PARIS Cedex |
| Domaine : Multirisques immeuble Répartition : 01000 - Charges communes générales avec loge | | | | |


Syndic - Gestion
Location - Vente
17 avenue de la Résistance
93340 LE RAINCY
www.agexia.fr - Tél. 01 49 35 10 10
SAS au capital de 40 000 € - RCS Bobigny n° 480 774 595
Adhérent FNAIM - ORIAS n° 16005054 - www.orias.fr
Garantie Financière : GALIAN 89 rue de la Boétie - 75008 PARIS
Carte professionnelle n° CPI 93012016000012317 - CCI Paris
portant les mentions "SYNDIC", "GESTION" et "TRANSACTION"

| III - Contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------|-----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nature du contrat | Numéro du contrat | Date de signature | Date d'échéance | Couverture |
| Fourniture de consommable | | 19/05/2016 | | Fibre Optique |
| ORANGE UPR 5 RUE DU MOULIN DE LA GARDE, BP 53149 44331 NANTES CEDEX | | | | |
| Prestation | PRE 19-PROXISERVE_1-25 | 01/01/2020 | 31/12/2029 | Entretien Compteur |
| Société PROXISERVE 18 avenue Léon gaumont 75020 PARIS 20E ARRONDISSEMENT Cedex - Tél : 01.43.62.67.76 | | | | |
| Maintenance | 18-01-1006 EX | 14/01/2019 | 13/01/2022 | Entretien Extincteurs |
| MI3D 44 boucle belle Joséphine 77700 MAGNY LE HONGRE - Tél : 01.61.10.10.70 | | | | |
| Prestation | 1102 | 30/11/2020 | 31/12/2022 | Syndic de Copropriete |
| Société AGEXIA 17 avenue de la Résistance 93340 LE RAINCY - Tél : 01.49.35.10.10 | | | | |
| Prestation | 02/41/0008 | 05/08/2002 | 04/08/2021 | Curage/detartrage Couverture informations : Détartrage et curage des réseaux sanitaires EU/EV |
| CIG 12 rue Berthelot, BP90042 95502 GONESSE CEDEX - Tél : 01.64.72.79.79 | | | | |
| Fourniture de consommable | 98-8840452049 | | | Répartition : 01000 - Charges communes générales avec loge |
| SUEZ EAU FRANCE TSA 80154 41974 BLOIS CEDEX 9 - Tél : 09.77.40.84.08 | | | | |
| Fourniture de consommable | 98-5160795365 | | | Répartition : 01000 - Charges communes générales avec loge Couverture informations : Bat B porte 1 cpt 94395823 |
| SUEZ EAU FRANCE TSA 80154 41974 BLOIS CEDEX 9 - Tél : 09.77.40.84.08 | | | | |
| Prestation | 4308719 | | | Répartition : 01000 - Charges communes générales avec loge |
| OPCO EP TSA 21657 91765 PALAISEAU CEDEX - Tél : 01.44.90.46.46 | | | | |
| Prestation | EVA 4310-PV-SYLM9 | 01/01/2019 | 31/12/2021 | Répartition : 01000 - Charges communes générales avec loge Diagnostic Couverture informations : Evaluation des risques professionnels REF : EVA 4310-PV-SYLM9- P930767/93150NONI000100 |
| Société DEP 9, rue Edmond Michelet, ZA Fontaine du Vaisseau 93360 NEUILLY PLAISANCE - Tél : 01.41.54.11.30 | | | | |
| Fourniture de consommable | 98-9292830520 | | | Répartition : 01000 - Charges communes générales avec loge |
| SUEZ EAU FRANCE TSA 80154 41974 BLOIS CEDEX 9 - Tél : 09.77.40.84.08 | | | | |
| Prestation | | | | Répartition : 01000 - Charges communes générales avec loge |
| URSSAF URSSAF PARIS REGION PARISIENNE 93518 MONTREUIL Cedex - Tél : 08.20.01.10.10 | | | | |
| Maintenance | LR 1548 | 20/04/2018 | 19/04/2021 | Répartition : 01000 - Charges communes générales avec loge Portail Couverture informations : 1 portail 2 vantaux |
| Société ATS ATPE (ex SMP & Fils) Division Portes Automatiques, 58 rue de Neuilly - Parc des Guillaume - Bat E2/E3 93130 NOISY LE SEC - Tél : 01.80.60.64.91 | | | | |
| Fourniture de consommable | 98-0181400861 | | | Répartition : 01000 - Charges communes générales avec loge |
| SUEZ EAU FRANCE TSA 80154 41974 BLOIS CEDEX 9 - Tél : 09.77.40.84.08 | | | | |

| III - Contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs | | | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Nature du contrat | Numéro du contrat | Date de signature | Date d'échéance | Couverture |
| Fourniture de consommable | 98-8635854827 | | | Répartition : 01000 - Charges communes générales avec loge |
| SUEZ EAU FRANCE TSA 80154 41974 BLOIS CEDEX 9 - Tél : 09.77.40.84.08 | | | | |
| Prestation | 30/12/2015/0267 | 25/06/2018 | 24/06/2021 | Répartition : 01000 - Charges communes générales avec loge Archives |
| Société PRO ARCHIVES 151, Rue Gilles de Roberval 30900 NIMES - Tél : 04.66.04.04.24 | | | | |
| Fourniture de consommable | 300 000 596 918 | 01/12/2020 | 30/11/2021 | Répartition : 01010 - Charges du bâtiment 1 Fournitures d'Electricite Couverture informations : PDL N° 22555282172122 Bâtiment 1 compteur n°641 |
| Société ENGIE TSA 25703 59783 LILLE CEDEX 3 Cedex - Tél : 08.10.26.28.81 | | | | |
| Fourniture de consommable | 300 000 596 892 | 01/12/2020 | 30/11/2021 | Répartition : 01020 - Charges du bâtiment 2 Fournitures d'Electricite Couverture informations : PDL N° 22555426889930 Bâtiment 2 compteur n°030 |
| Société ENGIE TSA 25703 59783 LILLE CEDEX 3 Cedex - Tél : 08.10.26.28.81 | | | | |
| Fourniture de consommable | 300 000 596 907 | 01/12/2020 | 30/11/2021 | Répartition : 01040 - Charges du bâtiment 4 Fournitures d'Electricite Couverture informations : PDL N° 22555716325582 Bâtiment 4 compteur n°449 |
| Société ENGIE TSA 25703 59783 LILLE CEDEX 3 Cedex - Tél : 08.10.26.28.81 | | | | |
| Fourniture de consommable | 300 000 596 914 | 01/12/2020 | 30/11/2021 | Répartition : 01050 - Charges du bâtiment 5 Fournitures d'Electricite Couverture informations : PDL N° 22555861043349 Bâtiment 5 compteur n°850 |
| Société ENGIE TSA 25703 59783 LILLE CEDEX 3 Cedex - Tél : 08.10.26.28.81 | | | | |
| Maintenance | | 01/07/2018 | 30/06/2021 | Répartition : 00100 - Charges communes générales sans loge Terrasse, Etancheite |
| Société SOFRET 30, Rue du Bois Galon 94120 FONTENAY SOUS BOIS - Tél : 01.48.75.44.44 | | | | |
| Fourniture de consommable | 300 000 596 902 | 01/12/2020 | 30/11/2021 | Répartition : 01029 - Charges du bâtiment 3 sans loge Fournitures d'Electricite Couverture informations : PDL N° 22555571607714 Bâtiment 3 compteur n°548 |
| Société ENGIE TSA 25703 59783 LILLE CEDEX 3 Cedex - Tél : 08.10.26.28.81 | | | | |

| IV - Travaux importants dans les parties communes | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------|------------------------|
| Nature des travaux | Décidé le | Début des travaux | Fin des travaux |
| Travaux d'abattage d'acacias et de plantation d'arbres sur l | 20/06/2019 | 01/10/2019 | 31/12/2019 |
| à répartir en clé 00100 - Charges communes générales sans loge voté en clé 01000 - Charges communes générales avec loge Société DEMEURES ET JARDINS DE HAUTE MAISON, Fermes de la Maison Blanche 77580 LA HAUTE MAISON => Accord sur devis DJHM Plantation tilleuls, Accord sur devis DJHM Abattage Acacia | | | |
| Remplacement du portail automatique | 30/06/2017 | 01/01/2018 | 31/12/2018 |
| à répartir en clé 00100 - Charges communes générales sans loge à répartir en clé 01000 - Charges communes générales avec loge | | | |

| V - Equipements des parties communes | | | |
|---------------------------------------------|------------------------------------------|-------------|------------------|
| N° | Nature - Identification | Type | Situation |
| 101680.00.0 | Fibre optique - Fibre optique collective | Equipement | |
| | | | |

VI - Diagnostics réglementaires - Amiante

Parties communes : Présence d'amiante

Parties privatives : Pas de recherche effectuée

Rapport du 19/02/2020 : NJC DIAG IMMO, 19 Avenue du Maréchal Foch 77508 CHELLES

VII - Diagnostics réglementaires - Termites

L'immeuble n'est pas soumis à la réglementation sur les termites.

VIII - Diagnostics réglementaires - Plomb dans les peintures

L'immeuble n'est pas soumis à la réglementation sur le plomb.

IX - Diagnostics réglementaires - Plomb dans l'eau

Contrôle : Recherche de plomb dans l'eau effectuée

Rapport du 05/10/2005 : Société DEFIM, 72, rue de Montreuil 94300 VINCENNES

X - Règlement de copropriété

Date : 01/01/1955

Modifications :

Modificatif du 29/05/2002

XI - Informations procédures

SDC / copropriétaire CNDB : Recouvrement de charges

SDC / copropriétaire CNDB : Aménagement extérieurs réalisés sans autorisation.

SDC/ copropriétaire SKS : Recouvrement de charges

SDC/ copropriétaire DHELLO : Recouvrement de charges

SDC/ copropriétaire HOUSSOU : Recouvrement de charges

SDC/ copropriétaire SKS : Remise à l'identique et enlèvement des objets encombrants toiture terrasse

=> 07/01/2021 - CORREIA LEMOS Jean Christophe/Recouvrement de charges CORREIA LEMOS - Montant demandé : 2 709,46 € - Mise en demeure : 24/03/2020 - Transmis à l'huissier : 07/01/2021 - Commandement de payer : 11/01/2021

=> 16/07/2020 - ANAJJAR Houssa/Recouvrement de charges ANAJJAR - Montant demandé : 1 400,30 € - Mise en demeure : 17/12/2019 - Transmis à l'huissier : 16/07/2020 - Clotûre du contentieux : 13/11/2020

XII - Autres informations

Date de construction : 01/01/1955

Références du plan cadastral : 154, Section : BH

Décret n° 2001-477 du 30 mai 2001 fixant le contenu du carnet d'entretien de l'immeuble prévu par l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis (paru au JO du 3 juin 2001).

Art 1er - Le carnet d'entretien prévu à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée contient au moins les informations mentionnées à l'article 3 et, s'il y a lieu, celles mentionnées à l'article 4.

Art 2 - Le carnet d'entretien est établi et mis à jour par le syndic qui actualise les informations qu'il contient

Lorsque le syndicat gère plusieurs bâtiments, le syndic ouvre dans le carnet d'entretien un chapitre par bâtiment.

Lorsqu'il existe un ou plusieurs syndicats secondaires, il est tenu un carnet d'entretien par chacun d'eux. Dans ce cas, le syndic ouvre, dans le carnet du syndicat principal, un chapitre pour les parties communes à l'ensemble des syndicats.

Art 3 - Le carnet d'entretien mentionne :

- l'adresse de l'immeuble pour lequel il est établi ;

- l'identité du syndic en exercice ;

- les références des contrats d'assurances de l'immeuble souscrits par le syndicat des copropriétaires, ainsi que la date d'échéance de ces contrats.

Art 4 - Le carnet d'entretien indique également :

- l'année de réalisation des travaux importants, tels que le ravalement des façades, la réfection des toitures, le remplacement de l'ascenseur, de la chaudière ou des canalisations, ainsi que l'identité des entreprises ayant réalisé ces travaux ;

- la référence des contrats d'assurance dommages ouvrage souscrits pour le compte du syndicat des copropriétaires, dont la garantie est en cours ;

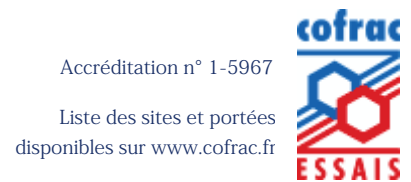
- s'ils existent, les références des contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs, ainsi que la date d'échéance de ces contrats ;

- s'il existe, l'échéancier du programme pluriannuel de travaux décidé par l'assemblée générale des copropriétaires.

Art 5 - Le carnet d'entretien peut en outre, sur décision de l'assemblée générale des copropriétaires, contenir des informations complémentaires portant sur l'immeuble, telles que celles relatives à sa construction ou celles relatives aux études techniques réalisées.



Parc Edonia - Bât. R - Rue de la Terre Adélie - CS n° 66862
35768 SAINT-GREGOIRE CEDEX
Tél : 02.99.35.41.41
Fax : 02.99.35.41.42
www.itga.fr



L'accréditation du COFRAC atteste de la compétence des laboratoires pour les seuls essais couverts par l'accréditation qui sont identifiés par le symbole ▶

RAPPORT D'ESSAI N° IT072002-28358 EN DATE DU 19/02/2020

RECHERCHE ET IDENTIFICATION D'AMIANTE SUR UN PRELEVEMENT DE MATERIAU

Ce rapport d'essai ne concerne que les échantillons soumis à l'analyse tels qu'ils ont été reçus au laboratoire.

Client :
NJC DIAG IMMO
Mme Judith MABIRE
19 Avenue du Marechal Foch
BP 200
77500 CHELLES

Prélèvement :
Commande ITGA : IT0720-14476
Echantillon ITGA : IT072002-28358
Reçu au laboratoire le : 13/02/2020

Réf. Client : Les informations fournies par le client sont retranscrites dans le tableau ci-dessous.

| | |
|------------------|--------------------------------------------------|
| Commande | 0702206441 |
| Dossier client | - |
| Echantillon | P001 - Peinture + plâtre - Bat 3 cage d'escalier |
| Description ITGA | Peinture / Matériau plâtreux blanc |

Préparation : Effectuée de façon à être représentative de l'échantillon

- Pour une analyse au Microscope Electronique à Transmission Analytique (META) en fonction de la nature de la prise d'essai :
 - (1) - Traitement mécanique en milieu aqueux (méthode interne : IT085)
 - (2) - Traitement mécanique en milieu aqueux (méthode interne : IT453)
 - (3) - Traitement chimique et mécanique au chloroforme (méthode interne : IT286)

Technique Analytique :

- Microscopie Electronique à Transmission Analytique (parties pertinentes de la norme NF X 43-050) : Morphologie, EDX et diffraction électronique

La détection de fibres d'amiante est garantie si la teneur est supérieure ou égale à 0.1 % en masse.

Résultat :

| Fraction Analysée | Technique analytique (Méthode de préparation) et date d'analyse | Résultat | Variété d'amiante | Nombre de préparations |
|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------|---------------------------|
| ▶ Peinture non séparable + matériau plâtreux blanc | META (1) le 19/02/2020 | Amiante non détecté | --- | 1 |

Validé par : Wesley LAFORET - Analyste



Parc Edonia - Bât. R - Rue de la Terre Adélie - CS n° 66862
35768 SAINT-GREGOIRE CEDEX
Tél : 02.99.35.41.41
Fax : 02.99.35.41.42
www.itga.fr



L'accréditation du COFRAC atteste de la compétence des laboratoires pour les seuls essais couverts par l'accréditation qui sont identifiés par le symbole ▶

RAPPORT D'ESSAI N° IT072002-28359 EN DATE DU 19/02/2020

RECHERCHE ET IDENTIFICATION D'AMIANTE SUR UN PRELEVEMENT DE MATERIAU

Ce rapport d'essai ne concerne que les échantillons soumis à l'analyse tels qu'ils ont été reçus au laboratoire.

Client :
NJC DIAG IMMO
Mme Judith MABIRE
19 Avenue du Marechal Foch
BP 200
77500 CHELLES

Prélèvement :
Commande ITGA : IT0720-14476
Echantillon ITGA : IT072002-28359
Reçu au laboratoire le : 13/02/2020

Réf. Client : Les informations fournies par le client sont retranscrites dans le tableau ci-dessous.

| | |
|------------------|------------------------------------------|
| Commande | 0702206441 |
| Dossier client | - |
| Echantillon | P002 - Bitumineux - Terrasse Bat 3 |
| Description ITGA | Matériau bitumineux noir avec gravillons |

Préparation : Effectuée de façon à être représentative de l'échantillon

- Pour une analyse au Microscope Electronique à Transmission Analytique (META) en fonction de la nature de la prise d'essai :
 - (1) - Traitement mécanique en milieu aqueux (méthode interne : IT085)
 - (2) - Traitement mécanique en milieu aqueux (méthode interne : IT453)
 - (3) - Traitement chimique et mécanique au chloroforme (méthode interne : IT286)

Technique Analytique :

- Microscopie Electronique à Transmission Analytique (parties pertinentes de la norme NF X 43-050) : Morphologie, EDX et diffraction électronique

La détection de fibres d'amiante est garantie si la teneur est supérieure ou égale à 0.1 % en masse.

Résultat :

| Fraction Analysée | Technique analytique (Méthode de préparation) et date d'analyse | Résultat | Variété d'amiante | Nombre de préparations |
|--------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------|---------------------------|
| ▶ Matériau bitumineux noir avec gravillons | META (3) le 19/02/2020 | Amiante non détecté | --- | 3 |

Validé par : Wesley LAFORET - Analyste



Parc Edonia - Bât. R - Rue de la Terre Adélie - CS n° 66862
35768 SAINT-GREGOIRE CEDEX
Tél : 02.99.35.41.41
Fax : 02.99.35.41.42
www.itga.fr



L'accréditation du COFRAC atteste de la compétence des laboratoires pour les seuls essais couverts par l'accréditation qui sont identifiés par le symbole ▶

RAPPORT D'ESSAI N° IT072002-28360 EN DATE DU 19/02/2020

RECHERCHE ET IDENTIFICATION D'AMIANTE SUR UN PRELEVEMENT DE MATERIAU

Ce rapport d'essai ne concerne que les échantillons soumis à l'analyse tels qu'ils ont été reçus au laboratoire.

Client :
NJC DIAG IMMO
Mme Judith MABIRE
19 Avenue du Marechal Foch
BP 200
77500 CHELLES

Prélèvement :
Commande ITGA : IT0720-14476
Echantillon ITGA : IT072002-28360
Reçu au laboratoire le : 13/02/2020

Réf. Client : Les informations fournies par le client sont retranscrites dans le tableau ci-dessous.

| | |
|------------------|-----------------------------------------|
| Commande | 0702206441 |
| Dossier client | - |
| Echantillon | P003 - Isolant - Isolant terrasse |
| Description ITGA | Matériau bitumineux noir avec aluminium |

Préparation : Effectuée de façon à être représentative de l'échantillon

- Pour une analyse au Microscope Electronique à Transmission Analytique (META) en fonction de la nature de la prise d'essai :
 - (1) - Traitement mécanique en milieu aqueux (méthode interne : IT085)
 - (2) - Traitement mécanique en milieu aqueux (méthode interne : IT453)
 - (3) - Traitement chimique et mécanique au chloroforme (méthode interne : IT286)

Technique Analytique :

- Microscopie Electronique à Transmission Analytique (parties pertinentes de la norme NF X 43-050) : Morphologie, EDX et diffraction électronique
- La détection de fibres d'amiante est garantie si la teneur est supérieure ou égale à 0.1 % en masse.

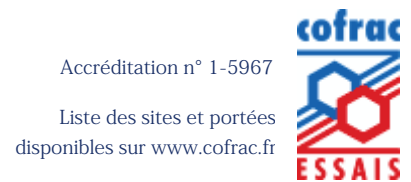
Résultat :

| Fraction Analysée | Technique analytique (Méthode de préparation) et date d'analyse | Résultat | Variété d'amiante | Nombre de préparations |
|----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------|---------------------------|
| ▶ Matériau bitumineux noir avec aluminium | META (3) le 19/02/2020 | Amiante non détecté | --- | 1 |

Validé par : Wesley LAFORET - Analyste



Parc Edonia - Bât. R - Rue de la Terre Adélie - CS n° 66862
35768 SAINT-GREGOIRE CEDEX
Tél : 02.99.35.41.41
Fax : 02.99.35.41.42
www.itga.fr



L'accréditation du COFRAC atteste de la compétence des laboratoires pour les seuls essais couverts par l'accréditation qui sont identifiés par le symbole ▶

RAPPORT D'ESSAI N° IT072002-28361 EN DATE DU 19/02/2020

RECHERCHE ET IDENTIFICATION D'AMIANTE SUR UN PRELEVEMENT DE MATERIAU

Ce rapport d'essai ne concerne que les échantillons soumis à l'analyse tels qu'ils ont été reçus au laboratoire.

Client :
NJC DIAG IMMO
Mme Judith MABIRE
19 Avenue du Marechal Foch
BP 200
77500 CHELLES

Prélèvement :
Commande ITGA : IT0720-14476
Echantillon ITGA : IT072002-28361
Reçu au laboratoire le : 13/02/2020

Ref. Client : Les informations fournies par le client sont retranscrites dans le tableau ci-dessous.

| | |
|------------------|------------------------------------|
| Commande | 0702206441 |
| Dossier client | - |
| Echantillon | P004 - Béton - Façade amière Bat 3 |
| Description ITGA | Matériau beige et gris en vrac |

Préparation : Effectuée de façon à être représentative de l'échantillon

- Pour une analyse au Microscope Electronique à Transmission Analytique (META) en fonction de la nature de la prise d'essai :
 - (1) - Traitement mécanique en milieu aqueux (méthode interne : IT085)
 - (2) - Traitement mécanique en milieu aqueux (méthode interne : IT453)
 - (3) - Traitement chimique et mécanique au chloroforme (méthode interne : IT286)

Technique Analytique :

- Microscopie Electronique à Transmission Analytique (parties pertinentes de la norme NF X 43-050) : Morphologie, EDX et diffraction électronique
- La détection de fibres d'amiante est garantie si la teneur est supérieure ou égale à 0.1 % en masse.

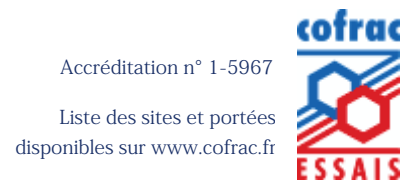
Résultat :

| Fraction Analysée | Technique analytique (Méthode de préparation) et date d'analyse | Résultat | Variété d'amiante | Nombre de préparations |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------|---------------------------|
| ▶ Matériau beige et gris en vrac | META (1) le 19/02/2020 | Amiante non détecté | --- | 1 |

Validé par : Wesley LAFORET - Analyste



Parc Edonia - Bât. R - Rue de la Terre Adélie - CS n° 66862
35768 SAINT-GREGOIRE CEDEX
Tél : 02.99.35.41.41
Fax : 02.99.35.41.42
www.itga.fr



L'accréditation du COFRAC atteste de la compétence des laboratoires pour les seuls essais couverts par l'accréditation qui sont identifiés par le symbole ▶

RAPPORT D'ESSAI N° IT072002-28362 EN DATE DU 19/02/2020

RECHERCHE ET IDENTIFICATION D'AMIANTE SUR UN PRELEVEMENT DE MATERIAU

Ce rapport d'essai ne concerne que les échantillons soumis à l'analyse tels qu'ils ont été reçus au laboratoire.

Client :
NJC DIAG IMMO
Mme Judith MABIRE
19 Avenue du Marechal Foch
BP 200
77500 CHELLES

Prélèvement :
Commande ITGA : IT0720-14476
Echantillon ITGA : IT072002-28362
Reçu au laboratoire le : 13/02/2020

Réf. Client : Les informations fournies par le client sont retranscrites dans le tableau ci-dessous.

| | |
|------------------|----------------------------------------|
| Commande | 0702206441 |
| Dossier client | - |
| Echantillon | P005 - Plâtre + peinture - Muret Bat 2 |
| Description ITGA | Peinture / Matériau compact gris |

Préparation : Effectuée de façon à être représentative de l'échantillon

- Pour une analyse au Microscope Electronique à Transmission Analytique (META) en fonction de la nature de la prise d'essai :
 - (1) - Traitement mécanique en milieu aqueux (méthode interne : IT085)
 - (2) - Traitement mécanique en milieu aqueux (méthode interne : IT453)
 - (3) - Traitement chimique et mécanique au chloroforme (méthode interne : IT286)

Technique Analytique :

- Microscopie Electronique à Transmission Analytique (parties pertinentes de la norme NF X 43-050) : Morphologie, EDX et diffraction électronique
- La détection de fibres d'amiante est garantie si la teneur est supérieure ou égale à 0.1 % en masse.

Résultat :

| Fraction Analysée | Technique analytique (Méthode de préparation et date d'analyse) | Résultat | Variété d'amiante | Nombre de préparations |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------|---------------------------|
| ▶ Peinture non séparable + matériau compact gris | META (1) le 19/02/2020 | Amiante non détecté | --- | 1 |

Validé par : Wesley LAFORET - Analyste



Parc Edonia - Bât. R - Rue de la Terre Adélie - CS n° 66862
35768 SAINT-GREGOIRE CEDEX
Tél : 02.99.35.41.41
Fax : 02.99.35.41.42
www.itga.fr



L'accréditation du COFRAC atteste de la compétence des laboratoires pour les seuls essais couverts par l'accréditation qui sont identifiés par le symbole ▶

RAPPORT D'ESSAI N° IT072002-28363 EN DATE DU 19/02/2020

RECHERCHE ET IDENTIFICATION D'AMIANTE SUR UN PRELEVEMENT DE MATERIAU

Ce rapport d'essai ne concerne que les échantillons soumis à l'analyse tels qu'ils ont été reçus au laboratoire.

Client :
NJC DIAG IMMO
Mme Judith MABIRE
19 Avenue du Marechal Foch
BP 200
77500 CHELLES

Prélèvement :
Commande ITGA : IT0720-14476
Echantillon ITGA : IT072002-28363
Reçu au laboratoire le : 13/02/2020

Réf. Client : Les informations fournies par le client sont retranscrites dans le tableau ci-dessous.

| | |
|------------------|---------------------------------------------|
| Commande | 0702206441 |
| Dossier client | - |
| Echantillon | P006 - Béton peint - Bordure mur Bat 1 |
| Description ITGA | Peinture / Matériau compact gris hétérogène |

Préparation : Effectuée de façon à être représentative de l'échantillon

- Pour une analyse au Microscope Electronique à Transmission Analytique (META) en fonction de la nature de la prise d'essai :
 - (1) - Traitement mécanique en milieu aqueux (méthode interne : IT085)
 - (2) - Traitement mécanique en milieu aqueux (méthode interne : IT453)
 - (3) - Traitement chimique et mécanique au chloroforme (méthode interne : IT286)

Technique Analytique :

- Microscopie Electronique à Transmission Analytique (parties pertinentes de la norme NF X 43-050) : Morphologie, EDX et diffraction électronique

La détection de fibres d'amiante est garantie si la teneur est supérieure ou égale à 0.1 % en masse.

Résultat :

| Fraction Analysée | Technique analytique (Méthode de préparation et date d'analyse) | Résultat | Variété d'amiante | Nombre de préparations |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------|---------------------------|
| ▶ Peinture non séparable + matériau compact gris hétérogène | META (1) le 19/02/2020 | Amiante non détecté | --- | 1 |

Validé par : Wesley LAFORET - Analyste



Parc Edonia - Bât. R - Rue de la Terre Adélie - CS n° 66862
35768 SAINT-GREGOIRE CEDEX
Tél : 02.99.35.41.41
Fax : 02.99.35.41.42
www.itga.fr



L'accréditation du COFRAC atteste de la compétence des laboratoires pour les seuls essais couverts par l'accréditation qui sont identifiés par le symbole ▶

RAPPORT D'ESSAI N° IT072002-28364 EN DATE DU 19/02/2020

RECHERCHE ET IDENTIFICATION D'AMIANTE SUR UN PRELEVEMENT DE MATERIAU

Ce rapport d'essai ne concerne que les échantillons soumis à l'analyse tels qu'ils ont été reçus au laboratoire.

Client :
NJC DIAG IMMO
Mme Judith MABIRE
19 Avenue du Marechal Foch
BP 200
77500 CHELLES

Prélèvement :
Commande ITGA : IT0720-14476
Echantillon ITGA : IT072002-28364
Reçu au laboratoire le : 13/02/2020

Réf. Client : Les informations fournies par le client sont retranscrites dans le tableau ci-dessous.

| | |
|------------------|---------------------------------------------|
| Commande | 0702206441 |
| Dossier client | - |
| Echantillon | P007 - Plâtre peinture - Façade maisons |
| Description ITGA | Peinture / Matériau compact gris hétérogène |

Préparation : Effectuée de façon à être représentative de l'échantillon

- Pour une analyse au Microscope Electronique à Transmission Analytique (META) en fonction de la nature de la prise d'essai :
 - (1) - Traitement mécanique en milieu aqueux (méthode interne : IT085)
 - (2) - Traitement mécanique en milieu aqueux (méthode interne : IT453)
 - (3) - Traitement chimique et mécanique au chloroforme (méthode interne : IT286)

Technique Analytique :

- Microscopie Electronique à Transmission Analytique (parties pertinentes de la norme NF X 43-050) : Morphologie, EDX et diffraction électronique

La détection de fibres d'amiante est garantie si la teneur est supérieure ou égale à 0.1 % en masse.

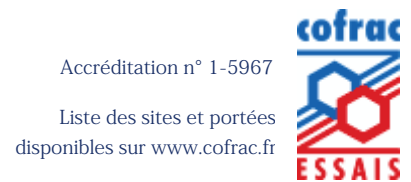
Résultat :

| Fraction Analysée | Technique analytique (Méthode de préparation) et date d'analyse | Résultat | Variété d'amiante | Nombre de préparations |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------|---------------------------|
| ▶ Peinture non séparable + matériau compact gris hétérogène | META (1) le 19/02/2020 | Amiante non détecté | --- | 1 |

Validé par : Wesley LAFORET - Analyste



Parc Edonia - Bât. R - Rue de la Terre Adélie - CS n° 66862
35768 SAINT-GREGOIRE CEDEX
Tél : 02.99.35.41.41
Fax : 02.99.35.41.42
www.itga.fr



L'accréditation du COFRAC atteste de la compétence des laboratoires pour les seuls essais couverts par l'accréditation qui sont identifiés par le symbole ▶

RAPPORT D'ESSAI N° IT072002-28365 EN DATE DU 19/02/2020

RECHERCHE ET IDENTIFICATION D'AMIANTE SUR UN PRELEVEMENT DE MATERIAU

Ce rapport d'essai ne concerne que les échantillons soumis à l'analyse tels qu'ils ont été reçus au laboratoire.

Client :
NJC DIAG IMMO
Mme Judith MABIRE
19 Avenue du Marechal Foch
BP 200
77500 CHELLES

Prélèvement :
Commande ITGA : IT0720-14476
Echantillon ITGA : IT072002-28365
Reçu au laboratoire le : 13/02/2020

Ref. Client : Les informations fournies par le client sont retranscrites dans le tableau ci-dessous.

| | |
|------------------|----------------------------------------------------|
| Commande | 0702206441 |
| Dossier client | - |
| Echantillon | P008 - Plâtre peinture - Façade commerces |
| Description ITGA | Peinture / Matériau plâtreux beige et gris en vrac |

Préparation : Effectuée de façon à être représentative de l'échantillon

- Pour une analyse au Microscope Electronique à Transmission Analytique (META) en fonction de la nature de la prise d'essai :
 - (1) - Traitement mécanique en milieu aqueux (méthode interne : IT085)
 - (2) - Traitement mécanique en milieu aqueux (méthode interne : IT453)
 - (3) - Traitement chimique et mécanique au chloroforme (méthode interne : IT286)

Technique Analytique :

- Microscopie Electronique à Transmission Analytique (parties pertinentes de la norme NF X 43-050) : Morphologie, EDX et diffraction électronique

La détection de fibres d'amiante est garantie si la teneur est supérieure ou égale à 0.1 % en masse.

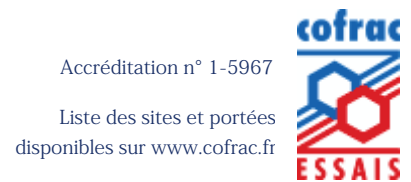
Résultat :

| Fraction Analysée | Technique analytique (Méthode de préparation et date d'analyse) | Résultat | Variété d'amiante | Nombre de préparations |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------|---------------------------|
| ▶ Peinture non séparable + matériau plâtreux beige et gris en vrac | META (1) le 19/02/2020 | Amiante non détecté | --- | 1 |

Validé par : Wesley LAFORET - Analyste



Parc Edonia - Bât. R - Rue de la Terre Adélie - CS n° 66862
35768 SAINT-GREGOIRE CEDEX
Tél : 02.99.35.41.41
Fax : 02.99.35.41.42
www.itga.fr



L'accréditation du COFRAC atteste de la compétence des laboratoires pour les seuls essais couverts par l'accréditation qui sont identifiés par le symbole ▶

RAPPORT D'ESSAI N° IT072002-28366 EN DATE DU 19/02/2020

RECHERCHE ET IDENTIFICATION D'AMIANTE SUR UN PRELEVEMENT DE MATERIAU

Ce rapport d'essai ne concerne que les échantillons soumis à l'analyse tels qu'ils ont été reçus au laboratoire.

Client :
NJC DIAG IMMO
Mme Judith MABIRE
19 Avenue du Marechal Foch
BP 200
77500 CHELLES

Prélèvement :
Commande ITGA : IT0720-14476
Echantillon ITGA : IT072002-28366
Reçu au laboratoire le : 13/02/2020

Réf. Client : Les informations fournies par le client sont retranscrites dans le tableau ci-dessous.

| | |
|------------------|-------------------------------------|
| Commande | 0702206441 |
| Dossier client | - |
| Echantillon | P009 - Matériaux - Façade Bat 4 & 5 |
| Description ITGA | Matériau beige en vrac |

Préparation : Effectuée de façon à être représentative de l'échantillon

- Pour une analyse au Microscope Electronique à Transmission Analytique (META) en fonction de la nature de la prise d'essai :
 - (1) - Traitement mécanique en milieu aqueux (méthode interne : IT085)
 - (2) - Traitement mécanique en milieu aqueux (méthode interne : IT453)
 - (3) - Traitement chimique et mécanique au chloroforme (méthode interne : IT286)

Technique Analytique :

- Microscopie Electronique à Transmission Analytique (parties pertinentes de la norme NF X 43-050) : Morphologie, EDX et diffraction électronique

La détection de fibres d'amiante est garantie si la teneur est supérieure ou égale à 0.1 % en masse.

Résultat :

| Fraction Analysée | Technique analytique (Méthode de préparation) et date d'analyse | Résultat | Variété d'amiante | Nombre de préparations |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------|---------------------------|
| ▶ Matériau beige en vrac | META (1) le 19/02/2020 | Amiante non détecté | --- | 1 |

Validé par : Wesley LAFORET - Analyste



Syndicat des Copropriétaires
"Résidence Normandie Niemen"
1 avenue Normandie Niemen
93150 LE BLANC MESNIL

Procès Verbal

Assemblée Générale du
Vendredi 30 juin 2017 à 18h00

Le Vendredi 30 juin 2017 à 18h00, les copropriétaires de l'ensemble immobilier

Résidence Normandie Niemen sis 1 avenue Normandie Niemen, 93150 LE BLANC MESNIL

se sont réunis à l'adresse suivante :

**Appart City
158-164 avenue du 8 mai 1945
93150 LE BLANC MESNIL**

afin de participer à l'Assemblée Générale régulièrement convoquée par le Syndic EVAM GID, et de délibérer sur l'ordre du jour joint à la convocation transmise aux copropriétaires .

Le Syndic EVAM GID a été désigné secrétaire de séance, et a rédigé la première partie du procès verbal de la présente Assemblée Générale (résolutions 1 à 10).

Le mandat de Syndic du Cabinet EVAM GID n'ayant pas été renouvelé, c'est le Cabinet AGEXIA sis 17 avenue de la Résistance à LE RAINCY (93340) qui a été désigné Syndic, jusqu'au 31/12/2018.

Le Cabinet EVAM GID quitte la séance et le poste de secrétaire de séance devient vacant. Les copropriétaires désignent le nouveau syndic, le Cabinet AGEXIA, en qualité de secrétaire de séance, à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Il est rappelé que le Président de séance est Monsieur RODRIGUES Reynold, et que le scrutateur est Monsieur OLIVE Dany.

A l'issue de la résolution n°10, le copropriétaire M. HERVIO (20959) quitte la séance.

De ce fait, la feuille d'émargement signée à l'entrée de la séance et certifiée sincère et véritable par les membres du bureau, fait ressortir que 23 copropriétaires sur 58 copropriétaires sont désormais présents ou représentés, totalisant 416493 tantièmes sur 1 000 000 tantièmes de charges communes générales de l'ensemble immobilier. Le total des vote est calculé sur 1 000 000 de tantièmes car les 10 930 tantièmes concernant la loge et son annexe appartenant au Syndicat des copropriétaires sont exclus du vote.

Il est rappelé que sont absentes et non représentées les personnes suivantes (les chiffres entre parenthèses sont les tantièmes des copropriétaires concernés) :

AIT-BARA (20964), ALAIN (11920), ANAJJAR (10418), ARRANZ (6354), BELARBI (10778), CABRITA (20713), CANALE (6354), CAZETTE (8299), CNDB (26026), DHELLO (11169), DIAS JORGE (13332), FERRARI (17207), GRAVELAS (21362), GRAVELAS (13944), GUYCHARD (10418), GUYCHARD - CHIU (21395), HEDDADJI BADR-EDDINE (17484), HERVIO (20959), HOUSSOU (17346), HUANG WONG SHUNDA (40644), ID YOUSSEF BRAHIM (15758), JIANG YUDAO OU LIWEI (20911), MAURIELLO (8299), OUAMARA ZEHIRA (16811), PARTHEEBAN (16826), PASQUIER (21395), PIZZETTA JEAN NOEL (21395), SAVIC (11385), SKS (27203), SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES (0), TALEB BRAHIM (17346), TARUFFI (11378), VICTORIA FINANCES (45631), VRBIC JASMINA (11182), ZENATI (10901),

représentant ensemble 583 507 tantièmes de charges communes générales de l'ensemble immobilier.

L'Assemblée poursuit ses débats et statue sur les résolutions proposées à l'ordre du jour joint à la convocation.

1°) II-Désignation des membres du Conseil Syndical.

(résolution faisant l'objet d'un vote à la majorité de l'Article 25 de la Loi - clé de répartition : 00100 - Charges communes générales sans loge)

RESOLUTION SOUMISE AU VOTE :

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, désigne les membres du Conseil Syndical jusqu'au 31 décembre 2018.

Chaque candidature fait l'objet d'un vote séparé des autres.

Monsieur LEMOS CORREIA est candidat :

Votent Pour : 416493/1000000 tantièmes

L'assemblée générale :

- constate que la Résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires ;
- procède, conformément à l'article 25.1, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.

Votent Pour : 416493/416493 tantièmes

Monsieur LEMOS CORREIA est élu au conseil syndical.

Monsieur CARVALHEIRO Francisco est candidat :

Votent Pour : 416493/1000000 tantièmes

L'assemblée générale :

- constate que la Résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires ;
- procède, conformément à l'article 25.1, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.

Votent Pour : 416493/416493 tantièmes

Monsieur CARVALHEIRO Francisco est élu au conseil syndical.

Mademoiselle ABADIA Sandra est candidate :

Votent Pour : 416493/1000000 tantièmes

L'assemblée générale :

- constate que la Résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires ;
- procède, conformément à l'article 25.1, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.

Votent Pour : 416493/416493 tantièmes

Mademoiselle ABADIA Sandra est élue au conseil syndical.

Le conseil syndical est composé de Mademoiselle ABADIA Sandra, Monsieur CARVALHEIRO Francisco, Monsieur LEMOS CORREIA.

Le Conseil Syndical nouvellement constitué procède sans attendre à l'élection de son Président, et désigne à ce poste , qui l'accepte.

2°) 12-Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018.

(résolution faisant l'objet d'un vote à la majorité de l'Article 24 de la Loi - clé de répartition : 00100 - Charges communes générales sans loge)

RESOLUTION SOUMISE AU VOTE :

Le projet de budget joint à la convocation de l'Assemblée Générale a été établi par le Syndic pour un montant de 97 000,00 €uros.

Le Conseil Syndical a été invité à suggérer, s'il le souhaitait, des modulations.

Après échange de vues et commentaires avec les copropriétaires, il n'est proposé aucune modification du projet de budget tel qu'il a été présenté.

L'assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget de l'exercice clos le 31 décembre 2018 joint à la convocation de l'Assemblée, et en avoir délibéré, arrête le budget prévisionnel annuel à la somme de 97 000,00 €uros pour la période comptable fixée du 1er janvier 2018 au 31 décembre 2018.

Elle décide que des provisions seront appelées trimestriellement et à fractions égales (correspondant au quart du budget prévisionnel) par le Syndic auprès des copropriétaires, et seront exigibles le premier jour de chaque trimestre civil (soit le 1er janvier, 1er avril, 1er juillet et 1er octobre).

Un délai maximal de 15 jours est accordé pour procéder au règlement des sommes appelées.

Ces provisions seront régularisées une fois l'an, par comparaison avec les dépenses effectivement réalisées dans la copropriété. Cette régularisation entraînera l'envoi par le Syndic d'un récapitulatif des dépenses et d'un état individuel de répartition des charges, dès l'approbation des comptes par l'Assemblée Générale.

Dans le cas où les provisions versées par les copropriétaires seraient supérieures aux dépenses effectivement réalisées, ceux-ci disposeront d'un avoir à valoir sur les appels de fonds suivants. Dans le cas contraire (dépenses annuelles supérieures aux provisions) les copropriétaires devront régler sans délai au Syndic le différentiel.

RESULTAT DU VOTE DE LA RESOLUTION PROPOSEE :

Votent Pour : 416493/416493 tantièmes

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

3°) 13-Montant des marchés de travaux et contrats de fournitures à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est obligatoire - article 21 de la loi du 10 juillet 1965.

(résolution faisant l'objet d'un vote à la majorité de l'Article 25 de la Loi - clé de répartition : 00100 - Charges communes générales sans loge)

RESOLUTION SOUMISE AU VOTE :

Le Syndic AGEXIA communique systématiquement au Conseil Syndical les éléments relatifs à la gestion (notamment les devis reçus, quels qu'en soient les montants).

L'assemblée Générale, après en avoir délibéré, arrête le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire à la somme de 1 000,00 €uros TTC.

Le Conseil Syndical devra donner son avis écrit (par l'intermédiaire de son Président, ou le cas échéant par la majorité en nombre des membres du Conseil) au Syndic sur la dépense envisagée (exception faite des travaux à effectuer en urgence).

A défaut de réponse négative du Conseil Syndical dans les 15 jours de la consultation, le marché proposé sera considéré comme accepté et le Syndic procédera à la commande. Dans ce même cas, en cas de pluralité de devis pour le même objet, le Syndic retiendra la proposition la mieux disante.

RESULTAT DU VOTE DE LA RESOLUTION PROPOSEE :

Votent Pour : 416493/1000000 tantièmes

L'assemblée générale :

- constate que la Résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires ;
- procède, conformément à l'article 25.1, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.

Votent Pour : 416493/416493 tantièmes

Cette résolution, mise aux voix, est APPROUVEE à la MAJORITE des copropriétaires présents et représentés.

4°) 14-Mise en concurrence des contrats et marchés.

(résolution faisant l'objet d'un vote à la majorité de l'Article 25 de la Loi - clé de répartition : 00100 - Charges communes générales sans loge)

RESOLUTION SOUMISE AU VOTE :

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, arrête le montant des marchés et contrats (autres que celui de syndic) à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire (exception faite des travaux à effectuer en urgence) à la somme de 3 000,00 €uros TTC.

Au moins 2 prestataires différents devront être sollicités à l'initiative du Syndic, du Conseil Syndical ou des copropriétaires.

Le Syndic AGEXIA rappelle qu'à la demande du Conseil Syndical, une mise en concurrence peut être réalisée même pour une somme inférieure à celle visée ci-dessus.

RESULTAT DU VOTE DE LA RESOLUTION PROPOSEE :

Votent Pour : 416493/1000000 tantièmes

L'assemblée générale :

- constate que la Résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires ;
- procède, conformément à l'article 25.1, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.

Votent Pour : 416493/416493 tantièmes

Cette résolution, mise aux voix, est APPROUVEE à la MAJORITE des copropriétaires présents et représentés.

5°) 15-Constitution de provisions spéciales pour travaux d'entretien ou de conservation conformément aux dispositions de l'article 18, alinéa 6 de la loi de 10 juillet 1965.

PREAMBULE :

Le Syndic rappelle les termes de l'article 14-2 de la Loi n°65-557 du 10/07/1965 qui prévoit que dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation soumis à la présente loi, le syndicat des copropriétaires constitue un fonds de travaux à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception des travaux pour faire face aux dépenses résultant des travaux prescrits par les lois et règlements, et des travaux décidés par l'assemblée générale des copropriétaires.

Ce fonds de travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

L'assemblée générale, votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1, peut affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux au financement des travaux, y compris lorsque le syndic a, dans un cas d'urgence, fait procéder de sa propre initiative à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble.

Le montant, en pourcentage du budget prévisionnel, de la cotisation annuelle est décidé par l'assemblée générale votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1, et ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel.

Si le diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation a été réalisé et qu'il ne fait apparaître aucun besoin de travaux dans les dix prochaines années, le syndicat est dispensé de l'obligation de constituer un fonds de travaux pendant la durée de validité du diagnostic.

Les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat à l'occasion de la cession d'un lot.

Lorsque l'immeuble comporte moins de dix lots, le syndicat peut décider de ne pas constituer de fonds de travaux par une décision unanime de l'assemblée générale.

Lorsque le montant du fonds de travaux atteint un montant supérieur au budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question de l'élaboration du plan pluriannuel de travaux mentionné à l'article L. 731-2 du code de la construction et de l'habitation, et la question de la suspension des cotisations au fonds de travaux, en fonction des décisions prises par l'assemblée générale sur le plan pluriannuel de travaux.

RESOLUTION SOUMISE AU VOTE :

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de cotiser au fonds travaux obligatoire, à raison d'une cotisation annuelle égale à 5 % du budget prévisionnel.

Elle décide que les fonds versés au titre des cotisations de l'article 14-2 (ce qui est applicable depuis le 01/01/2017) seront appelés selon les mêmes modalités que les provisions du budget prévisionnel, seront répartis entre tous les copropriétaires au prorata des tantièmes des charges communes générales, et seront déposés dans l'établissement bancaire du Syndic sur le compte séparé rémunéré prévu à cet effet ouvert au nom du syndicat.

Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat.

Pour l'année 2017, le fonds travaux, arrêté à 4850,00 €uros, sera constitué en 2 appels de fonds égaux, de 2425,00 €uros chacun, exigibles respectivement les 01/07/2017 et 01/10/2017.

Pour l'année 2018, le fonds travaux, arrêté à 4850,00 €uros, sera constitué en 4 appels de fonds égaux, de 1212,50 €uros chacun, exigibles respectivement les 01/01/2018, 01/04/2018, 01/07/2018 et 01/10/2018.

RESULTAT DU VOTE SUR LA RESOLUTION PROPOSEE :

Votent Pour : 416493/1000000 tantièmes

L'assemblée générale :

- constate que la Résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires ;
- procède, conformément à l'article 25.1, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.

Votent Pour : 416493/416493 tantièmes

Cette résolution, mise aux voix, est APPROUVEE à la MAJORITE des copropriétaires présents et représentés.

6°) 16-Autorisation permanente donnée à la Police Nationale, Municipale et à la Gendarmerie de pénétrer dans les parties communes.

(résolution faisant l'objet d'un vote à la majorité de l'Article 25 de la Loi - clé de répartition : 00100 - Charges communes générales sans loge)

RESOLUTION SOUMISE AU VOTE :

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, autorise la Police Nationale et la Police Municipale, ainsi que la Gendarmerie à pénétrer dans les parties communes de l'ensemble immobilier, et uniquement dans celles-ci. Cette autorisation a un caractère permanent mais révoquant dans les mêmes conditions que l'adoption de la présente décision.

RESULTAT DU VOTE DE LA RESOLUTION PROPOSEE :

Votent Pour : 416493/1000000 tantièmes

L'assemblée générale :

- constate que la Résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires ;
- procède, conformément à l'article 25.1, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.

Votent Pour : 416493/416493 tantièmes

Cette résolution, mise aux voix, est APPROUVEE à la MAJORITE des copropriétaires présents et représentés.

7°) 17-Point sur les procédures judiciaires en cours, et décision de fixer les modalités de recouvrement des impayés et mise à la charge des copropriétaires débiteurs des frais nécessaires au recouvrement des charges en application de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 modifié par l'article 90 de la loi ENL du 13.07.2006.

(résolution faisant l'objet d'un vote à la majorité de l'Article 24 de la Loi - clé de répartition : 00100 - Charges communes générales sans loge)

RESOLUTION SOUMISE AU VOTE :

Une information a été faite par le Cabinet EVAM GID sur les procédures judiciaires en cours.

Les appels de fonds établis par le Syndic sont exigibles dès leur émission et aux dates prévues par l'Assemblée Générale. En

cas d'impayés, l'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, fixe le processus de recouvrement des appels de fonds de la façon suivante :

- Mise en demeure : elle est émise 15 jours après l'échéance de l'appel de fonds
- Dernier avis avant poursuite : il est émis 30 jours après l'édition de la mise en demeure
- Remise du dossier à l'huissier : effectuée 15 jours après l'édition du dernier avis avant poursuite
- Remise du dossier à l'avocat : effectuée 15 jours après l'édition de la saisine de l'Huissier

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide expressément la mise en place d'une clause dite « d'aggravation des charges » prévoyant la mise à la charge exclusive de certains copropriétaires seulement des dépenses supportées par la copropriété rendues nécessaires par leur seul fait ou celui de ceux dont ils ont la charge, et notamment (sans que cette liste soit exhaustive) :

- les réparations des dégradations et leurs conséquences
- les frais et honoraires considérés comme étant nécessaires au recouvrement des impayés.

Tous les frais liés à la procédure en recouvrement des sommes dues par un copropriétaire (honoraires d'Huissier, d'Avocat, du Syndic prévus dans son contrat, etc.) sont considérés par le Syndicat comme nécessaires au recouvrement des charges dues (tel que l'entend l'article 10-1 de la Loi 65-557 du 10/07/1965) et seront mis à la charge du copropriétaire défaillant dans leur intégralité. Les intérêts de retard fixés au taux légal en vigueur seront imputés au copropriétaire débiteur à compter du jour de la première présentation de la mise en demeure qui lui sera adressée et porteront bénéfice au Syndicat des copropriétaires. Il est rappelé que le Copropriétaire qui n'aura pas procédé au règlement des sommes appelées dans les 30 jours qui suivent la mise en demeure, pourra se voir exiger par le Tribunal le règlement de l'ensemble des provisions non encore échues en sus des sommes déjà dues par lui.

RESULTAT DU VOTE DE LA RESOLUTION PROPOSEE :

Votent Pour : 416493/416493 tantièmes

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

8°) 18-Travaux de réparation du portail automatique.

(résolution faisant l'objet d'un vote à la majorité de l'Article 24 de la Loi - clé de répartition : 00100 - Charges communes générales sans loge)

RESOLUTION SOUMISE AU VOTE :

PRINCIPE DES TRAVAUX

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de procéder à l'exécution de travaux de Remplacement du portail automatique d'accès.

En effet, il est considéré par les copropriétaires qu'une simple réparation de la motorisation ne sera pas suffisante.

Outre le sinistre en cours concernant les dommages occasionnés sur la motorisation du portail, il est nécessaire de refaire le portail pour disposer désormais d'un portail d'accès durable et plus solide que celui existant.

A cet effet l'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, donne mandat au Syndic, assisté éventuellement du Conseil Syndical, pour réaliser un appel d'offres et retenir la proposition la mieux-disante. Le montant des travaux ne pourra excéder 10 000 €uros TTC avec application d'une TVA à 10 %. Le Syndic souciera aussi le contrat d'entretien de l'automatisme auprès du prestataire retenu.

AFFICHAGE D'INFORMATION

L'affichage obligatoire sera réalisé en limite de propriété, avec les coordonnées des intervenants à l'opération.

Les prestataires intervenants à l'opération et le Syndic sont autorisés à apposer une bâche publicitaire avec leurs coordonnées.

PLACEMENT SUR UN COMPTE RAPPORTEUR D'INTERET AU PROFIT DE LA COPROPRIETE

Compte tenu du calendrier prévisionnel, de l'importance des travaux et de la durée de la détention des fonds nécessaires à l'exécution de ces travaux, il est demandé au Syndic de ne pas déposer les sommes encaissées sur un compte bancaire rapporteur d'intérêts au profit du Syndicat des copropriétaires spécialement ouvert à cet effet.

FINANCEMENT

Les fonds nécessaires à la réalisation de l'opération globale, seront prélevés à hauteur de 10 000,00 €uros à la date du 01/07/2017 sur l'avance travaux de l'article 18.

Les indemnités d'assurance qui seront perçues au titre des dommages occasionnés sur la motorisation viendront en déduction des dépenses réalisées.

REPARTITION DES CHARGES

La dépense sera répartie auprès des copropriétaires au prorata des tantièmes de charges "00100 - Charges communes générales sans loge".

EPOQUE DE REALISATION DES TRAVAUX

Les travaux seront commandés par le Syndic dans les meilleurs délais à réception de l'intégralité des fonds, de sorte que le Syndic soit certain de pouvoir honorer le marché pour lequel la copropriété s'engage, et ce même si il réglera le(s) prestataire(s) au fur et à mesure de l'avancement des travaux.

Le Syndic AGEXIA est désormais informé qu'un autre sinistre a eu lieu sur un autre portail de la Résidence.

Une étude précise des deux sinistres sera faite par le Syndic AGEXIA pour garantir les intérêts de la copropriété.

RESULTAT DU VOTE SUR LA RESOLUTION PROPOSE :

Votent Pour : 416493/416493 tantièmes

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

9°) 19-Honoraires du Syndic sur les travaux de réparation du portail automatique.

(résolution faisant l'objet d'un vote à la majorité de l'Article 24 de la Loi - clé de répartition : 00100 - Charges communes générales sans loge)

RESOLUTION SOUMISE AU VOTE :

MISSIONS

Le Syndic rappelle les missions qu'il peut être amené à remplir dans le cadre de l'opération décidée à la résolution précédente :

- d'une part dans ses fonctions de représentant du Maître d'Ouvrage
- et d'autre part dans ses fonctions d'assistance à la Maîtrise d'Ouvrage.

ASSURANCE & GARANTIE FINANCIERE DU SYNDIC

Il est rappelé que sur tous les actes effectués par le Syndic, la copropriété est protégée par l'assurance couvrant la responsabilité civile professionnelle de son Cabinet. Par ailleurs, une garantie financière est apportée sur tous les fonds que le Syndic détient pour le compte de la copropriété.

REMUNERATION

Dans sa proposition d'honoraires jointe à la convocation, le Syndic a établi son calcul comme suit :

- Pour le suivi administratif et financier de l'opération : 3.60 % TTC (dont TVA 20 %) du montant TTC de l'opération de travaux (avec un minimum de 72.00 €uros TTC - dont TVA 20 %). Ce montant est ramené à 3.00 % TTC (dont TVA 20 %) du montant TTC de l'opération de travaux (avec un minimum de 72.00 €uros TTC - dont TVA 20 %) en cas de présence d'un maître d'œuvre. Facturation en sus pour les travaux supplémentaires.
- Majoration pour la gestion de la distribution de clés, d'émetteurs, d'étiquettes ou la gestion de l'accès aux parties privatives : 120.00 €uros TTC (dont TVA 20 %) par heure
- Pour la participation du Syndic aux rendez-vous de chantier : 120.00 €uros TTC (dont TVA 20 %) par heure + 36.00 €uros par déplacement
- Pour les frais administratifs et comptables liés aux appels de fonds sur travaux : 3.60 €uros TTC (dont TVA 20 %) par appel de fonds et par copropriétaire
- Pour l'extension de garantie financière destinée à couvrir les fonds exceptionnels : 1.20 % TTC (dont TVA 20 %) par an (calculé sur le montant TTC des travaux, des honoraires de maîtrise d'œuvre, de coordination SPS, de contrôle technique, primes d'assurance, droits, etc.)
- Pour le placement des fonds sur un compte rapporteur d'intérêts au profit de la copropriété : 240,00 €uros TTC (dont TVA 20 %) par an

La participation du Syndic aux rendez-vous de chantier sera facturée au fur et à mesure de la tenue des rendez-vous. Les autres honoraires sont facturables en totalité d'avance à la mise en place de l'opération.

Compte tenu du vote à la résolution précédente, l'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide que le Syndic aura droit aux honoraires particuliers suivants : 6,60 % HT du montant HT des travaux, soit un montant de 720,00 €uros TTC, incluant :

- le suivi administratif et financier de l'opération soit 360 € TTC
- la participation du Syndic à 2 rendez-vous de chantier de 1h30 chacun (inclus temps et frais de déplacement) soit 360 € TTC

Dans le cas où des travaux supplémentaires non budgétés viendraient à se présenter, la rémunération du Syndic sera calculée comme ci-dessus, avec une dégressivité concernant les seuls honoraires de suivi administratif et financier : il sera déduit 0.55 % TTC des honoraires initialement prévus, sur la seule part des travaux supplémentaires.

Les fonds nécessaires au règlement de ces honoraires seront financés et répartis dans les mêmes conditions que les travaux décidés à la résolution précédente.

Le suivi des dossiers des sinistres n'entre pas dans la rémunération citée ci-dessus.

RESULTAT DU VOTE DE LA RESOLUTION PROPOSE :

Votent Pour : 416493/416493 tantièmes

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

10°) 20-Questions diverses (sans vote)

(point d'information ne faisant pas l'objet d'un vote)

Néant.

***L'ordre du jour étant épuisé et plus personne ne requérant la parole,
le Président déclare la séance levée à 22h30.***

Le Syndic rappelle que, conformément aux dispositions de l'article 42 de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 :

« 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 code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 150 euros à 3000 euros lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au n de l'article 25. ».

LE PRESIDENT

LES ASSESSEURS SCRUTATEURS

LE SECRETAIRE



Syndicat des Copropriétaires
"Résidence Normandie Niemen"
1 avenue Normandie Niemen
93150 LE BLANC MESNIL

Procès Verbal

Assemblée Générale du
Lundi 25 juin 2018 à 19h00

Le Lundi 25 juin 2018 à 19h00, les copropriétaires de l'ensemble immobilier

Résidence Normandie Niemen sis l avenue Normandie Niemen, 93150 LE BLANC MESNIL

se sont réunis à l'adresse suivante :

Appart City
158-164 avenue du 8 mai 1945
93150 LE BLANC MESNIL

afin de participer à l'Assemblée Générale régulièrement convoquée par le Syndic AGEXIA, et de délibérer sur l'ordre du jour joint à la convocation transmise aux copropriétaires en date du 29/05/2018.

La feuille d'émargement signée à l'entrée de la séance et certifiée sincère et véritable par les membres du bureau, fait ressortir que 21 copropriétaires sur 58 copropriétaires sont présents ou représentés, totalisant 418064 tantièmes sur 1 000 000 tantièmes de charges communes générales de l'ensemble immobilier.

Sont absentes et non représentées les personnes suivantes (les chiffres entre parenthèses sont les tantièmes des copropriétaires concernés) :

ALAIN (11920), ANAJJAR (10418), BELARBI (10778), CABRITA (20713), CANALE (6354), CAZETTE (8299), CNDB (26026), COUTEIRO VITAL (17207), DHELLO (11169), DIAS JORGE (13332), GRAVELAS (21362), GRAVELAS (13944), GUYCHARD (10418), GUYCHARD - CHIU (21395), HEDDADJI BADR-EDDINE (17484), HOUSSOU (17346), KARI (21481), KASAPOGLU (6354), LAMARA FATIMA (20706), MAUDUIT-PASQUIER (21395), MAURIELLO (8299), OUAMARA ZEHIRA (16811), PARTHEEBAN (16826), PINDOR MAREK (16811), PIZZETTA JEAN NOEL (21395), PUVANESWARARASA (17568), RAMESH (17396), REBIHA (20964), RODRIGUES (29004), RODRIGUES (13722), SAVIC (11385), SIVARAJAH (16826), SKS (27203), SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES (0), TALEB BRAHIM (17346), TARUFFI (11378), ZENATI (10901),

représentant ensemble 581 936 tantièmes de charges communes générales de l'ensemble immobilier.

L'Assemblée procède immédiatement à la constitution d'un bureau nécessaire à la tenue de la séance, et débat immédiatement sur les résolutions proposées à l'ordre du jour joint à la convocation.

1°) Désignation du président de séance

(résolution faisant l'objet d'un vote à la majorité de l'Article 24 de la Loi - clé de répartition : 00100 - Charges communes générales sans loge)

RESOLUTION SOUMISE AU VOTE

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, procède à l'élection du Président de séance.

Chaque candidature fait l'objet d'un vote séparé des autres.

RESULTAT DU VOTE SUR LA RESOLUTION PROPOSEE

Monsieur CORREIA LEMOS Jean Christophe est candidat :

Votent Pour : 418064/418064 tantièmes

Monsieur CORREIA LEMOS Jean Christophe est élu président de séance.

2°) Désignation de l'assesseur scrutateur de séance

(résolution faisant l'objet d'un vote à la majorité de l'Article 24 de la Loi - clé de répartition : 00100 - Charges communes générales sans loge)

RESOLUTION SOUMISE AU VOTE

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, procède à l'élection du ou des assesseurs scrutateurs de séance.

Chaque candidature fait l'objet d'un vote séparé des autres.

RESULTAT DU VOTE SUR LA RESOLUTION PROPOSEE

Monsieur OLIVE est candidat :

Votent Pour : 418064/418064 tantièmes

Monsieur OLIVE est élu scrutateur.

3°) Désignation du secrétaire de séance

(résolution faisant l'objet d'un vote à la majorité de l'Article 24 de la Loi - clé de répartition : 00100 - Charges communes générales sans loge)

RESOLUTION SOUMISE AU VOTE :

Le Syndic AGEXIA représenté par Paul TROCHET se propose aux fonctions de secrétaire de séance.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, élit en qualité de secrétaire de séance le Syndic AGEXIA représenté par Paul TROCHET, qui l'accepte.

RESULTAT DE LA RESOLUTION PROPOSEE :

Votent Pour : 418064/418064 tantièmes

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

4°) Rapport d'activité du Syndic

(rapport ne faisant pas l'objet d'un vote)

Rapport est fait par le Syndic sur l'exécution de sa mission au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017 ainsi que sur les principaux événements survenus depuis.

5°) Rapport d'activité du Conseil Syndical

(rapport ne faisant pas l'objet d'un vote)

Rapport est fait par le Conseil Syndical sur l'exécution de sa mission au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2017 ainsi que sur les principaux événements survenus depuis.

6°) Approbation des comptes, des appels de fonds et de la ventilation des charges de la copropriété pour la période du 1er janvier 2017 au 30 juin 2017 sur la base du bilan de trésorerie tenu par l'ancien Syndic, le Cabinet EVAM GID, joint à la convocation de l'Assemblée Générale

(résolution faisant l'objet d'un vote à la majorité de l'Article 24 de la Loi - clé de répartition : 00100 - Charges communes générales sans loge)

RESOLUTION SOUMISE AU VOTE :

Les comptes ont été vérifiés par le Conseil Syndical en date du .

Après échange de vues et commentaires, il n'est proposé aucune modification des comptes tels qu'ils ont été présentés.

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les documents joints à la convocation de l'Assemblée Générale et en avoir délibéré, approuve les comptes, les appels de fonds et la ventilation des charges tenus par l'ancien Syndic, le cabinet EVAM GID, pour la période du 1er janvier 2017 au 30 juin 2017.

RESULTAT DU VOTE DE LA RESOLUTION PROPOSEE :

S'abstient : 20763/418064 tantièmes, FATHI Jamila (20763),

Votent Contre : 36844/397301 tantièmes, COUSIN Edmond (21086), ID YOUSSEF BRAHIM (15758),

Votent Pour : 360457/397301 tantièmes

Cette résolution, mise aux voix, est APPROUVEE à la MAJORITE des copropriétaires présents et représentés.

7°) Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2017

(résolution faisant l'objet d'un vote à la majorité de l'Article 24 de la Loi - clé de répartition : 00100 - Charges communes générales sans loge)

RESOLUTION SOUMISE AU VOTE :

Les comptes ont été vérifiés par le Conseil Syndical en date du .

Après échange de vues et commentaires, il n'est proposé aucune modification des comptes tels qu'ils ont été présentés.

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les documents joints à la convocation de l'Assemblée Générale et en avoir délibéré, approuve les comptes présentés par le Syndic AGEXIA pour la période du 1er janvier 2017 au 31 décembre 2017 sur la base des annexes comptables 1 à 5 jointes à la convocation de l'Assemblée Générale.

RESULTAT DU VOTE DE LA RESOLUTION PROPOSEE :

Votent Contre : 36844/418064 tantièmes, COUSIN Edmond (21086), ID YOUSSEF BRAHIM (15758),

Votent Pour : 381220/418064 tantièmes

Cette résolution, mise aux voix, est APPROUVEE à la MAJORITE des copropriétaires présents et représentés.

8°) Budget prévisionnel de l'exercice clos le 31 décembre 2019

(résolution faisant l'objet d'un vote à la majorité de l'Article 24 de la Loi - clé de répartition : 00100 - Charges communes générales sans loge)

RESOLUTION SOUMISE AU VOTE :

Le projet de budget joint à la convocation de l'Assemblée Générale a été établi par le Syndic pour un montant de 109 760,00 Euros.

Le Conseil Syndical a été invité à suggérer, s'il le souhaitait, des modulations.

Après échange de vues et commentaires avec les copropriétaires, il n'est proposé aucune modification du projet de budget tel qu'il a été présenté.

L'assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget de l'exercice clos le 31 décembre 2019 joint à la convocation de l'Assemblée, et en avoir délibéré, arrête le budget prévisionnel annuel à la somme de 109 760,00 €uros pour la période comptable fixée du 1er janvier 2019 au 31 décembre 2019.

Elle décide que des provisions seront appelées trimestriellement et à fractions égales (correspondant au quart du budget prévisionnel) par le Syndic auprès des copropriétaires, et seront exigibles le premier jour de chaque trimestre civil (soit le 1er janvier, 1er avril, 1er juillet et 1er octobre).

Un délai maximal de 15 jours est accordé pour procéder au règlement des sommes appelées.

Ces provisions seront régularisées une fois l'an, par comparaison avec les dépenses effectivement réalisées dans la copropriété. Cette régularisation entraînera l'envoi par le Syndic d'un récapitulatif des dépenses et d'un état individuel de répartition des charges, dès l'approbation des comptes par l'Assemblée Générale.

Dans le cas où les provisions versées par les copropriétaires seraient supérieures aux dépenses effectivement réalisées, ceux-ci disposeront d'un avoir à valoir sur les appels de fonds suivants. Dans le cas contraire (dépenses annuelles supérieures aux provisions) les copropriétaires devront régler sans délai au Syndic le différentiel.

RESULTAT DU VOTE DE LA RESOLUTION PROPOSEE :

S'abstient : 20763/418064 tantièmes, FATHI Jamila (20763),

Votent Contre : 94831/397301 tantièmes, COUSIN Edmond (21086), HUANG WONG SHUNDA (40644), ID YOUSSEF BRAHIM (15758), TANASI (17343),

Votent Pour : 302470/397301 tantièmes

Cette résolution, mise aux voix, est APPROUVEE à la MAJORITE des copropriétaires présents et représentés.

9°) Présentation de la liste des travaux d'entretien et de conservation nécessaire dans les trois années à échoir

(présentation ne faisant pas l'objet d'un vote)

Les travaux d'entretien et de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun nécessaires dans les trois années à échoir, sont les suivants :

- Néant

10°) Fonds travaux obligatoire

(résolution faisant l'objet d'un vote à la majorité de l'Article 25 de la Loi - clé de répartition : 00100 - Charges communes générales sans loge)

PREAMBULE :

Le Syndic rappelle les termes de l'article 14-2 de la Loi n°65-557 du 10/07/1965 qui prévoit que dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation soumis à la présente loi, le syndicat des copropriétaires constitue un fonds de travaux à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception des travaux pour faire face aux dépenses résultant des travaux prescrits par les lois et règlements, et des travaux décidés par l'assemblée générale des copropriétaires.

Ce fonds de travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

L'assemblée générale, votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1, peut affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux au financement des travaux, y compris lorsque le syndic a, dans un cas d'urgence, fait procéder de sa propre initiative à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble.

Le montant, en pourcentage du budget prévisionnel, de la cotisation annuelle est décidé par l'assemblée générale votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1, et ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel.

Si le diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation a été réalisé et qu'il ne fait apparaître aucun besoin de travaux dans les dix prochaines années, le syndic est dispensé de l'obligation de constituer un fonds de travaux pendant la durée de validité du diagnostic.

Les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndic des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndic à l'occasion de la cession d'un lot.

Lorsque l'immeuble comporte moins de dix lots, le syndic peut décider de ne pas constituer de fonds de travaux par une décision unanime de l'assemblée générale.

Lorsque le montant du fonds de travaux atteint un montant supérieur au budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question de l'élaboration du plan pluriannuel de travaux mentionné à l'article L. 731-2 du code de la construction et de l'habitation, et la question de la suspension des cotisations au fonds de travaux, en fonction des décisions prises par l'assemblée générale sur le plan pluriannuel de travaux.

RESOLUTION SOUMISE AU VOTE :

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de cotiser au fonds travaux obligatoire, à raison d'une cotisation annuelle égale à 5 % du budget prévisionnel.

Elle décide que les fonds versés au titre des cotisations de l'article 14-2 (ce qui est applicable depuis le 01/01/2017) seront appelés selon les mêmes modalités que les provisions du budget prévisionnel, seront répartis entre tous les copropriétaires au prorata des tantièmes des charges communes générales, et seront déposés dans l'établissement bancaire du Syndic sur le compte séparé rémunéré prévu à cet effet ouvert au nom du syndic.

Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndic.

RESULTAT DU VOTE SUR LA RESOLUTION PROPOSEE :

Votent Contre : 36844/1000000 tantièmes, COUSIN Edmond (21086), ID YOUSSEF BRAHIM (15758),
Votent Pour : 381220/1000000 tantièmes

L'assemblée générale :

- constate que la Résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires ;
- procède, conformément à l'article 25.1, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.

Votent Contre : 36844/418064 tantièmes, COUSIN Edmond (21086), ID YOUSSEF BRAHIM (15758),
Votent Pour : 381220/418064 tantièmes

Cette résolution, mise aux voix, est APPROUVEE à la MAJORITE des copropriétaires présents et représentés.

I 1°) Election des membres du Conseil Syndical

(résolution faisant l'objet d'un vote à la majorité de l'Article 25 de la Loi - clé de répartition : 00100 - Charges communes générales sans loge)

RESOLUTION SOUMISE AU VOTE :

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, désigne les membres du Conseil Syndical jusqu'au 31 décembre 2019.

Chaque candidature fait l'objet d'un vote séparé des autres.

Monsieur CORREIA LEMOS Jean Christophe est candidat :

Votent Pour : 418064/1000000 tantièmes

L'assemblée générale :

- constate que la Résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires ;

- procède, conformément à l'article 25.1, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.

Votent Pour : 418064/418064 tantièmes

Monsieur CORREIA LEMOS Jean Christophe est élu au conseil syndical.

Monsieur OLIVE est candidat :

Votent Pour : 418064/1000000 tantièmes

L'assemblée générale :

- constate que la Résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires ;

- procède, conformément à l'article 25.1, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.

Votent Pour : 418064/418064 tantièmes

Monsieur OLIVE est élu au conseil syndical.

Monsieur ID YOUSSEF BRAHIM est candidat :

Votent Pour : 418064/1000000 tantièmes

L'assemblée générale :

- constate que la Résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires ;

- procède, conformément à l'article 25.1, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.

Votent Pour : 418064/418064 tantièmes

Monsieur ID YOUSSEF BRAHIM est élu au conseil syndical.

Mademoiselle ABADIA Sandra est candidate :

Votent Pour : 418064/1000000 tantièmes

L'assemblée générale :

- constate que la Résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires ;

- procède, conformément à l'article 25.1, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.

Votent Pour : 418064/418064 tantièmes
Mademoiselle ABADIA Sandra est élue au conseil syndical.

Le conseil syndical est composé de Mademoiselle ABADIA Sandra, Monsieur CORREIA LEMOS Jean Christophe, Monsieur ID YOUSSEF BRAHIM, Monsieur OLIVE.

Le Conseil Syndical nouvellement constitué procède sans attendre à l'élection de son Président, et désigne à ce poste Monsieur CORREIA LEMOS Jean Christophe, qui l'accepte.

12°) Indemnisation forfaitaire des frais de fonctionnement du Conseil Syndical

(résolution faisant l'objet d'un vote à la majorité de l'Article 25 de la Loi - clé de répartition : 00100 - Charges communes générales sans loge)

RESOLUTION SOUMISE AU VOTE :

Il est entendu que le rôle dévolu au Conseil Syndical, bien que bénévole, implique des dépenses supportées par ses membres (notamment des déplacements, appels téléphoniques, photocopies, etc.).

Le Syndic demande au Conseil Syndical quel serait le montant forfaitaire destiné à assurer le remboursement de ses dépenses de fonctionnement qui lui conviendrait, afin qu'il lui soit alloué. Le Conseil Syndical apporte la réponse suivante : 500,00 €uros.

L'Assemblée Générale, après avoir entendu l'avis du Conseil Syndical sur ce sujet, et en avoir délibéré, décide de mettre à la disposition du Conseil Syndical un montant forfaitaire de 500,00 €uros pour l'exercice clos le 31 décembre 2019.

Cette somme sera versée au Président du Conseil Syndical expressément mandaté à cette fin qui se chargera de la répartir entre les membres du conseil.

RESULTAT DU VOTE DE LA RESOLUTION PROPOSEE :

Vote Contre : 20763/1000000 tantièmes, FATHI Jamila (20763),
Votent Pour : 397301/1000000 tantièmes

L'assemblée générale :

- constate que la Résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires ;
- procède, conformément à l'article 25.I, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.

Votent Contre : 20763/418064 tantièmes, FATHI Jamila (20763),
Votent Pour : 397301/418064 tantièmes

Cette résolution, mise aux voix, est APPROUVEE à la MAJORITE des copropriétaires présents et représentés.

13°) Désignation du syndic

(résolution faisant l'objet d'un vote à la majorité de l'Article 25 de la Loi - clé de répartition : 00100 - Charges communes générales sans loge)

RESOLUTION SOUMISE AU VOTE :

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, désigne la société AGEXIA dont le siège social est sis 17 avenue de la Résistance à LE RAINCY (93340), qui l'accepte, en qualité de Syndic de la copropriété aux conditions générales et particulières de son contrat joint à la convocation de l'Assemblée Générale (qui entrera en vigueur à compter de ce jour).

RESULTAT DU VOTE DE LA RESOLUTION PROPOSEE :

Votent Contre : 36844/1000000 tantièmes, COUSIN Edmond (21086), ID YOUSSEF BRAHIM (15758),
Votent Pour : 381220/1000000 tantièmes

L'assemblée générale :

- constate que la Résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires ;
- procède, conformément à l'article 25.1, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.

Votent Contre : 36844/418064 tantièmes, COUSIN Edmond (21086), ID YOUSSEF BRAHIM (15758),
Votent Pour : 381220/418064 tantièmes
Cette résolution, mise aux voix, est APPROUVEE à la MAJORITE des copropriétaires présents et représentés.

14°) Signature du contrat du Syndic

(résolution faisant l'objet d'un vote à la majorité de l'Article 25 de la Loi - clé de répartition : 00100 - Charges communes générales sans loge)

RESOLUTION SOUMISE AU VOTE :

L'assemblée Générale, après en avoir délibéré, mandate le Président de la séance pour signer le contrat du Syndic.

RESULTAT DU VOTE DE LA RESOLUTION PROPOSEE :

S'abstient : 20763/1000000 tantièmes, FATHI Jamila (20763),
Votent Pour : 397301/1000000 tantièmes

L'assemblée générale :

- constate que la Résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires ;
- procède, conformément à l'article 25.1, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.

S'abstiennent : 20763/418064 tantièmes, FATHI Jamila (20763),
Votent Pour : 397301/397301 tantièmes
Cette résolution, mise aux voix, est APPROUVEE à la MAJORITE des copropriétaires présents et représentés.

15°) Recouvrement des impayés et clause d'aggravation des charges

(résolution faisant l'objet d'un vote à la majorité de l'Article 24 de la Loi - clé de répartition : 00100 - Charges communes générales sans loge)

RESOLUTION SOUMISE AU VOTE :

Les appels de fonds établis par le Syndic sont exigibles dès leur émission et aux dates prévues par l'Assemblée Générale. En cas d'impayés, l'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, fixe le processus de recouvrement des appels de fonds de la façon suivante :

- Mise en demeure : elle est émise 15 jours après l'échéance de l'appel de fonds
- Dernier avis avant poursuite : il est émis 30 jours après l'édition de la mise en demeure
- Remise du dossier à l'huissier : effectuée 15 jours après l'édition du dernier avis avant poursuite
- Remise du dossier à l'avocat : effectuée 15 jours après l'édition de la saisine de l'Huissier

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide expressément la mise en place d'une clause dite « d'aggravation des charges » prévoyant la mise à la charge exclusive de certains copropriétaires seulement des dépenses supportées par la copropriété rendues nécessaires par leur seul fait ou celui de ceux dont ils ont la charge, et notamment (sans que cette liste soit exhaustive) :

- les réparations des dégradations et leurs conséquences
- les frais et honoraires considérés comme étant nécessaires au recouvrement des impayés.

Tous les frais liés à la procédure en recouvrement des sommes dues par un copropriétaire (honoraires d'Huissier, d'Avocat, du Syndic prévus dans son contrat, etc.) sont considérés par le Syndicat comme nécessaires au recouvrement des charges dues (tel que l'entend l'article 10-1 de la Loi 65-557 du 10/07/1965) et seront mis à la charge du copropriétaire défaillant dans leur intégralité. Les intérêts de retard fixés au taux légal en vigueur seront imputés au copropriétaire débiteur à compter du jour de la première présentation de la mise en demeure qui lui sera adressée et porteront bénéfice au Syndicat des copropriétaires. Il est rappelé que le Copropriétaire qui n'aura pas procédé au règlement des sommes appelées dans les 30 jours qui suivent la mise en demeure, pourra se voir exiger par le Tribunal le règlement de l'ensemble des provisions non encore échues en sus des sommes déjà dues par lui.

RESULTAT DU VOTE DE LA RESOLUTION PROPOSEE :

Votent Pour : 418064/418064 tantièmes

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

16)° Autorisation permanente accordée à la Police et à la Gendarmerie

(résolution faisant l'objet d'un vote à la majorité de l'Article 25 de la Loi - clé de répartition : 00100 - Charges communes générales sans loge)

RESOLUTION SOUMISE AU VOTE :

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, autorise la Police Nationale et la Police Municipale, ainsi que la Gendarmerie à pénétrer dans les parties communes de l'ensemble immobilier, et uniquement dans celles-ci. Cette autorisation a un caractère permanent mais révocable dans les mêmes conditions que l'adoption de la présente décision.

RESULTAT DU VOTE DE LA RESOLUTION PROPOSEE :

Votent Pour : 418064/1000000 tantièmes

L'assemblée générale :

- constate que la Résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires ;
- procède, conformément à l'article 25.1, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.

Votent Pour : 418064/418064 tantièmes

Cette résolution, mise aux voix, est APPROUVÉE à la MAJORITE des copropriétaires présents et représentés.

17)° Décision de souscrire à un contrat d'assurance contre les risques de responsabilité civile dont le syndicat doit répondre

(résolution faisant l'objet d'un vote à la majorité de l'Article 24 de la Loi - clé de répartition : 00100 - Charges communes générales sans loge)

RESOLUTION SOUMISE AU VOTE :

L'Assemblée Générale prend note que le contrat d'assurance multirisques souscrit par la copropriété et actuellement en vigueur comprend la garantie contre les risques de responsabilité civile dont le syndicat doit répondre, ce en application de l'article L. 112-1 du code des assurances.

L'Assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de conserver ce contrat.

RESULTAT DU VOTE DE LA RESOLUTION PROPOSEE :

Votent Pour : 418064/418064 tantièmes

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

18)° Décision de confier la gestion des archives du Syndicat à une entreprise spécialisée

(résolution faisant l'objet d'un vote à la majorité de l'Article 25 de la Loi - clé de répartition : 00100 - Charges communes générales sans loge)

RESOLUTION SOUMISE AU VOTE :

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de confier la gestion des archives du Syndicat à une entreprise spécialisée, savoir la société PRO ARCHIVES, à raison d'une redevance annuelle de 3.95 € hors taxe par lot principal, dans les conditions du contrat joint à la convocation de l'Assemblée Générale, avec les conséquences prévues au 7.1.5 du contrat de Syndic.

RESULTAT DU VOTE DE LA RESOLUTION PROPOSEE :

Votent Pour : 418064/1000000 tantièmes

L'assemblée générale :

- constate que la Résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires ;
- procède, conformément à l'article 25.1, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.

Votent Pour : 418064/418064 tantièmes

Cette résolution, mise aux voix, est APPROUVÉE à la MAJORITÉ des copropriétaires présents et représentés.

19)° Modalités de consultation obligatoire du Conseil Syndical par le Syndic

(résolution faisant l'objet d'un vote à la majorité de l'Article 25 de la Loi - clé de répartition : 00100 - Charges communes générales sans loge)

RESOLUTION SOUMISE AU VOTE :

Le Syndic AGEXIA communique systématiquement au Conseil Syndical les éléments relatifs à la gestion (notamment les devis reçus, quels qu'en soient les montants).

L'assemblée Générale, après en avoir délibéré, arrête le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire à la somme de 1 000,00 € TTC.

Le Conseil Syndical devra donner son avis écrit (par l'intermédiaire de son Président, ou le cas échéant par la majorité en nombre des membres du Conseil) au Syndic sur la dépense envisagée (exception faite des travaux à effectuer en urgence).

A défaut de réponse négative du Conseil Syndical dans les 15 jours de la consultation, le marché proposé sera considéré comme accepté et le Syndic procédera à la commande. Dans ce même cas, en cas de pluralité de devis pour le même objet, le Syndic retiendra la proposition la mieux disante.

RESULTAT DU VOTE DE LA RESOLUTION PROPOSEE :

Votent Pour : 418064/1000000 tantièmes

L'assemblée générale :

- constate que la Résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires ;
- procède, conformément à l'article 25.1, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.

Votent Pour : 418064/418064 tantièmes

Cette résolution, mise aux voix, est APPROUVEE à la MAJORITE des copropriétaires présents et représentés.

20°) Modalités de mise en concurrence obligatoire des marchés et contrats

(résolution faisant l'objet d'un vote à la majorité de l'Article 25 de la Loi - clé de répartition : 00100 - Charges communes générales sans loge)

RESOLUTION SOUMISE AU VOTE :

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, arrête le montant des marchés et contrats (autres que celui de syndic) à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire (exception faite des travaux à effectuer en urgence) à la somme de 2 000,00 €uros TTC.

Au moins 2 prestataires différents devront être sollicités à l'initiative du Syndic, du Conseil Syndical ou des copropriétaires.

Le Syndic AGEXIA rappelle qu'à la demande du Conseil Syndical, une mise en concurrence peut être réalisée même pour une somme inférieure à celle visée ci-dessus.

RESULTAT DU VOTE DE LA RESOLUTION PROPOSEE :

Votent Pour : 418064/1000000 tantièmes

L'assemblée générale :

- constate que la Résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires ;
- procède, conformément à l'article 25.1, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.

Votent Pour : 418064/418064 tantièmes

Cette résolution, mise aux voix, est APPROUVEE à la MAJORITE des copropriétaires présents et représentés.

21°) Dispense donnée au Conseil Syndical dans son obligation de mise en concurrence obligatoire de plusieurs projets de contrat de syndic

(résolution faisant l'objet d'un vote à la majorité de l'Article 25 de la Loi - clé de répartition : 00100 - Charges communes générales sans loge)

PREAMBULE :

L'article 21 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 impose au conseil syndical (s'il en existe un) l'obligation de procéder tous les trois ans à une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic avant la tenue de la prochaine assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic.

Une dérogation peut néanmoins lui être accordée par l'Assemblée Générale qui précède celle appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic après mise en concurrence obligatoire.

Le conseil syndical peut aussi se prononcer, par un avis écrit, sur tout projet de contrat de syndic. Si un tel avis est émis, il est joint à la convocation de l'assemblée générale, concomitamment avec les projets de contrat concernés.

RESOLUTION SOUMISE AU VOTE :

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, dispense le Conseil Syndical de son obligation de mise en concurrence de plusieurs contrats de syndic pour la prochaine assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic.

Cette disposition est sans préjudice de la possibilité, pour tout copropriétaire, y compris le conseil syndical, de demander que soient examinés des projets de contrat de syndic (qu'ils communiquent à cet effet) à l'ordre du jour de l'assemblée générale celle appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic.

RESULTAT DU VOTE DE LA RESOLUTION PROPOSEE :

Votent Contre : 57607/1000000 tantièmes, COUSIN Edmond (21086), FATHI Jamila (20763), ID YOUSSEF BRAHIM (15758),

Votent Pour : 360457/1000000 tantièmes

L'assemblée générale :

- constate que la Résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires ;
- procède, conformément à l'article 25.I, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.

Votent Contre : 57607/418064 tantièmes, COUSIN Edmond (21086), FATHI Jamila (20763), ID YOUSSEF BRAHIM (15758),
Votent Pour : 360457/418064 tantièmes

Cette résolution, mise aux voix, est APPROUVEE à la MAJORITE des copropriétaires présents et représentés.

22°) Modalités de consultation obligatoire de l'Assemblée Générale

(résolution faisant l'objet d'un vote à la majorité de l'Article 25 de la Loi - clé de répartition : 00100 - Charges communes générales sans loge)

RESOLUTION SOUMISE AU VOTE :

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, demande au Syndic de convoquer une Assemblée Générale Extraordinaire afin de lui soumettre tous travaux ou marchés (exception faite des travaux à effectuer en urgence) dont le montant excéderait les 10 000,00 €uros TTC.

L'Assemblée Générale autorise néanmoins le Syndic (éventuellement assisté par le Conseil Syndical), à prendre toutes les décisions qui s'imposent pour remplacer un contrat dans la copropriété (entretien/maintenance/location/assurance, etc.), et ce quels qu'en soient la nature ou le montant, sans recourir à un vote préalable de l'Assemblée Générale.

RESULTAT DU VOTE DE LA RESOLUTION PROPOSEE :

Votent Pour : 418064/1000000 tantièmes

L'assemblée générale :

- constate que la Résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires ;
- procède, conformément à l'article 25.1, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.

Votent Pour : 418064/418064 tantièmes

Cette résolution, mise aux voix, est APPROUVEE à la MAJORITE des copropriétaires présents et représentés.

23°) Point d'information des copropriétaires sur le projet de travaux de ravalement des façades et de réfection des étanchéités des toitures terrasses des bâtiments de la résidence (en tenant compte de critères techniques en faveur de la qualité environnementale).

(point d'information ne faisant pas l'objet d'un vote)

Discussions sont faites par l'Assemblée Générale.

Deux hypothèses de travaux sont susceptibles d'être retenues par les copropriétaires selon le montant des aides qu'il serait possible d'obtenir dans le cadre de l'exécution de travaux en faveur de la qualité environnementale :

- Hypothèse n°1 : Réalisation de travaux de ravalement et de réfection des étanchéités des toitures terrasses des bâtiments de la résidence
- Hypothèse n°2 : Réalisation uniquement de travaux de réfection des étanchéités des toitures terrasses des bâtiments de la résidence

24°) Souscription d'un contrat d'entretien des toitures terrasses des bâtiments de la résidence

(résolution faisant l'objet d'un vote à la majorité de l'Article 24 de la Loi - clé de répartition : 00100 - Charges communes générales sans loge)

RESOLUTION SOUMISE AU VOTE :

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de souscrire à effet du 1er juillet 2018 un contrat relatif à l'entretien des toitures terrasses de la résidence.

A cet effet elle retient la proposition de la société SOFRET (et son descriptif) jointe à la convocation pour un montant annuel de 2 230,00 € hors taxe (soit 2 453,00 € TTC avec application d'une TVA à 10,00 %) la première année puis 1 260,00 € hors taxe/an (soit 1 386,00 € TTC/an avec application d'une TVA à 10,00 %).

La dépense sera répartie auprès des copropriétaires au prorata des tantièmes de charges spéciales des bâtiments 1 à 5 et 7 et 8.

RESULTAT DU VOTE LA RESOLUTION PROPOSEE :

Votent Pour : 418064/418064 tantièmes

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

25°) Habilitation à donner au Syndic, dans le cadre de l'article 55 du décret 67-223 du 17/03/1967, pour ester en Justice (introduire une action judiciaire devant toutes les juridictions compétentes, et notamment le TGI de BOBIGNY) au nom du Syndicat des copropriétaires à l'encontre du propriétaire du lot n°101, la SCI SKS, afin que ce dernier, au titre du respect de l'harmonie générale de la résidence, procède à la remise à l'identique de la toiture terrasse protégeant le bâtiment accueillant son local commercial et à l'enlèvement des objets encombrants présents sur la toiture (touchant à l'aspect extérieur des parties communes) sans aucune autorisation et la remise en état des parties communes éventuellement endommagées.

(résolution faisant l'objet d'un vote à la majorité de l'Article 25 de la Loi - clé de répartition : 00100 - Charges communes générales sans loge)

RESOLUTION SOUMISE AU VOTE :

Le Syndic rappelle à l'Assemblée Générale que le propriétaire du lot n°101, la SCI SKS, a fait procéder, sans aucune autorisation, à des travaux sur les façades et sur la toiture terrasse du bâtiment accueillant son local commercial (touchant à l'aspect extérieur des parties communes) avec stockage d'objets encombrants sur la toiture (constat d'huissier en date du 28 septembre 2017 annexée à la convocation).

Malgré plusieurs relances du Syndic et un courrier de ses services en date du 24 octobre 2017 (Mise en Demeure annexée à la convocation), le copropriétaire n'a toujours pas régularisé la situation, en procédant à la remise à l'identique des lieux et remise en état des parties communes éventuellement endommagées.

Par conséquent, l'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide, d'habiliter le Syndic AGEXIA, domicilié 17, avenue de la Résistance - 93340 LE RAINCY, pour ester en Justice (introduire une action judiciaire devant toutes les juridictions compétentes, et notamment le TGI de BOBIGNY) au nom du Syndicat des copropriétaires à l'encontre du propriétaire du lot n°101, la SCI SKS, afin que ce dernier, au titre du respect de l'harmonie générale de la résidence, procède à la remise à l'identique des façades et de la toiture terrasse protégeant le bâtiment accueillant son local commercial et à l'enlèvement des objets encombrants présents sur la toiture (touchant à l'aspect extérieur des parties communes) sans aucune autorisation et la remise en état des parties communes éventuellement endommagées..

Cette habilitation est donnée conformément aux termes de l'article 55 du décret 67-223 du 17/03/1967.

L'Assemblée Générale décide de donner mandat au Syndic pour confier le dossier à un Avocat (Maître GABURRO, ou à défaut tout autre Avocat qu'il plaira au Syndic de nommer) qui sera chargé de défendre les intérêts du Syndicat à l'occasion de la procédure. Mandat est donnée au Syndic pour poursuivre la procédure jusqu'à son terme.

Les frais et honoraires de procédure seront imputés directement dans les charges de l'exercice durant lequel les dépenses seront constatées.

RESULTAT DU VOTE DE LA RESOLUTION PROPOSEE :

Votent Pour : 381220/1000000 tantièmes

L'assemblée générale :

- constate que la Résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires ;
- procède, conformément à l'article 25.1, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.

Votent Pour : 381220/381220 tantièmes

Cette résolution, mise aux voix, est APPROUVEE à la MAJORITE des copropriétaires présents et représentés.

26°) Habilitation à donner au Syndic, dans le cadre de l'article 55 du décret 67-223 du 17/03/1967, pour ester en Justice (introduire une action judiciaire devant toutes les juridictions compétentes, et notamment le TGI de BOBIGNY) au nom du Syndicat des copropriétaires à l'encontre du propriétaire du lot n°102, la SCI CNDB, afin que ce dernier, au titre du respect de l'harmonie générale de la résidence, procède à la remise à l'identique de la toiture terrasse protégeant le bâtiment accueillant son local commercial et à l'enlèvement des objets encombrants présents sur la toiture (touchant à l'aspect extérieur des parties communes) sans aucune autorisation et la remise en état des parties communes éventuellement endommagées.

RESOLUTION SOUMISE AU VOTE :

Le Syndic rappelle à l'Assemblée Générale que le propriétaire du lot n°102, la SCI CNDB, a fait procéder, sans aucune autorisation, à des travaux sur les façades et sur la toiture terrasse du bâtiment accueillant son local commercial (touchant à l'aspect extérieur des parties communes) avec stockage d'objets encombrants sur la toiture (constat d'huissier en date du 28 septembre 2017 annexée à la convocation).

Malgré plusieurs relances du Syndic et un courrier de ses services en date du 24 octobre 2017 (Mise en Demeure annexée à la convocation), le copropriétaire n'a toujours pas régularisé la situation, en procédant à la remise à l'identique des lieux et remise en état des parties communes éventuellement endommagées.

Par conséquent, l'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide, d'habiliter le Syndic AGEXIA, domicilié 17, avenue de la Résistance - 93340 LE RAINCY, pour ester en Justice (introduire une action judiciaire devant toutes les juridictions compétentes, et notamment le TGI de BOBIGNY) au nom du Syndicat des copropriétaires à l'encontre du propriétaire du lot n°102, la SCI CNDB, afin que ce dernier, au titre du respect de l'harmonie générale de la résidence, procède à la remise à l'identique des façades et de la toiture terrasse protégeant le bâtiment accueillant son local commercial et à l'enlèvement des objets encombrants présents sur la toiture (touchant à l'aspect extérieur des parties communes) sans aucune autorisation et la remise en état des parties communes éventuellement endommagées..

Cette habilitation est donnée conformément aux termes de l'article 55 du décret 67-223 du 17/03/1967.

L'Assemblée Générale décide de donner mandat au Syndic pour confier le dossier à un Avocat (Maître GABURRO, ou à défaut tout autre Avocat qu'il plaira au Syndic de nommer) qui sera chargé de défendre les intérêts du Syndicat à l'occasion de la procédure. Mandat est donnée au Syndic pour poursuivre la procédure jusqu'à son terme.

Les frais et honoraires de procédure seront imputés directement dans les charges de l'exercice durant lequel les dépenses seront constatées.

RESULTAT DU VOTE DE LA RESOLUTION PROPOSEE :

Votent Pour : 381220/1000000 tantièmes

L'assemblée générale :

- constate que la Résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires ;
- procède, conformément à l'article 25.1, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.

Votent Pour : 381220/381220 tantièmes

Cette résolution, mise aux voix, est APPROUVEE à la MAJORITE des copropriétaires présents et représentés.

27°) Habilitation à donner au Syndic, dans le cadre de l'article 55 du décret 67-223 du 17/03/1967, pour ester en Justice (introduire une action judiciaire devant toutes les juridictions compétentes, et notamment le TGI de BOBIGNY) au nom du Syndicat des copropriétaires à l'encontre du propriétaire des lots n°103 et 104, Monsieur HUANG WONG SHUNDA, afin que ce dernier, au titre du respect de l'harmonie générale de la résidence, procède à la remise à l'identique de la toiture terrasse protégeant le bâtiment accueillant son local commercial et à l'enlèvement des objets encombrants présents sur la toiture (touchant à l'aspect

extérieur des parties communes) sans aucune autorisation et la remise en état des parties communes éventuellement endommagées.

(résolution faisant l'objet d'un vote à la majorité de l'Article 25 de la Loi - clé de répartition : 00100 - Charges communes générales sans loge)

RESOLUTION SOUMISE AU VOTE :

L'Assemblée Générale décide de ne pas donner mandat au Syndic pour confier le dossier à un Avocat (Maître GABURRO, ou à défaut tout autre Avocat qu'il plaira au Syndic de nommer) qui sera chargé de défendre les intérêts du Syndicat à l'occasion de la procédure.

RESULTAT DU VOTE DE LA RESOLUTION PROPOSEE :

Votent Pour : 381220/1000000 tantièmes

L'assemblée générale :

- constate que la Résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires ;
- procède, conformément à l'article 25.1, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.

Votent Pour : 381220/381220 tantièmes

Cette résolution, mise aux voix, est APPROUVEE à la MAJORITE des copropriétaires présents et représentés.

28°) Habilitation à donner au Syndic, dans le cadre de l'article 55 du décret 67-223 du 17/03/1967, pour ester en Justice (introduire une action judiciaire devant toutes les juridictions compétentes, et notamment le TGI de BOBIGNY) au nom du Syndicat des copropriétaires à l'encontre du propriétaire du lot n°105, Monsieur ou Madame TANASI, afin que ce dernier, au titre du respect de l'harmonie générale de la résidence, procède à la remise à l'identique de la toiture terrasse protégeant le bâtiment accueillant son local commercial et à l'enlèvement des objets encombrants présents sur la toiture (touchant à l'aspect extérieur des parties communes) sans aucune autorisation et la remise en état des parties communes éventuellement endommagées.

(résolution faisant l'objet d'un vote à la majorité de l'Article 25 de la Loi - clé de répartition : 00100 - Charges communes générales sans loge)

RESOLUTION SOUMISE AU VOTE :

L'Assemblée Générale décide de ne pas donner mandat au Syndic pour confier le dossier à un Avocat (Maître GABURRO, ou à défaut tout autre Avocat qu'il plaira au Syndic de nommer) qui sera chargé de défendre les intérêts du Syndicat à l'occasion de la procédure.

RESULTAT DU VOTE DE LA RESOLUTION PROPOSEE :

Votent Pour : 381220/1000000 tantièmes

L'assemblée générale :

- constate que la Résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires ;
- procède, conformément à l'article 25.1, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.

Votent Pour : 381220/381220 tantièmes

Cette résolution, mise aux voix, est APPROUVEE à la MAJORITE des copropriétaires présents et représentés.

29°) Habilitation à donner au Syndic, dans le cadre de l'article 55 du décret 67-223 du 17/03/1967, pour ester en Justice (introduire une action judiciaire devant toutes les juridictions compétentes, et notamment le TGI de BOBIGNY) au nom du Syndicat des copropriétaires à l'encontre du propriétaire des lots n°106, 107 et 108, la SCI VICTORIA FINANCES, afin que ce dernier, au titre du respect de l'harmonie générale de la résidence, procède à la remise à l'identique de la toiture terrasse protégeant le bâtiment accueillant son local commercial et à l'enlèvement des objets encombrants présents sur la toiture (touchant à l'aspect extérieur des parties communes) sans aucune autorisation et la remise en état des parties communes éventuellement endommagées.

(résolution faisant l'objet d'un vote à la majorité de l'Article 25 de la Loi - clé de répartition : 00100 - Charges communes générales sans loge)

RESOLUTION SOUMISE AU VOTE :

L'Assemblée Générale décide de ne pas donner mandat au Syndic pour confier le dossier à un Avocat (Maître GABURRO, ou à défaut tout autre Avocat qu'il plaira au Syndic de nommer) qui sera chargé de défendre les intérêts du Syndicat à l'occasion de la procédure.

RESULTAT DU VOTE DE LA RESOLUTION PROPOSEE :

Votent Pour : 381220/1000000 tantièmes

L'assemblée générale :

- constate que la Résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires ;
- procède, conformément à l'article 25.I, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.

Votent Pour : 381220/381220 tantièmes

Cette résolution, mise aux voix, est APPROUVEE à la MAJORITE des copropriétaires présents et représentés.

30°) Décision d'approuver la convention de rétrocession à titre gratuit au profit du syndicat des copropriétaires et proposée par la Ville du Blanc-Mesnil pour 192 mètres linéaires de canalisations diamètre 63mm, 80 mètres linéaires de branchements diamètre 40mm et de 2 regards sur le réseau d'eau potable récemment rénovés par la collectivité sur la parcelle de propriété du Syndicat des copropriétaires.

(résolution faisant l'objet d'un vote à la majorité de l'Article 24 de la Loi - clé de répartition : 00100 - Charges communes générales sans loge)

RESOLUTION SOUMISE AU VOTE :

Il est rappelé que la ville du Blanc-Mesnil a, dans le cadre du marché de renouvellement de canalisations d'eau potable, fait procéder au remplacement de celle existante de la résidence Normandie Niémen par une canalisation de diamètre 63 mm sur 192 mètres linéaires, quatre branchements de diamètre 40 mm sur 80 mètres linéaires pour alimenter les quatre bâtiments et placé deux regards en limite de propriété pour répondre aux exigences de la loi SRU.

Ces canalisations, ainsi que ces deux regards, sont situés sur le domaine privé, propriété de la résidence et sur lesquelles la ville n'a donc plus vocation à intervenir.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de ne pas approuver la convention de rétrocession à titre gratuit (annexée à la convocation) au profit du syndicat des copropriétaires et proposée par la Ville du Blanc-Mesnil.

RESULTAT DU VOTE SUR LA RESOLUTION PROPOSEE :

Votent Pour : 381220/381220 tantièmes

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

***L'ordre du jour étant épuisé et plus personne ne requérant la parole,
le Président déclare la séance levée à 23h15.***

Le Syndic rappelle que, conformément aux dispositions de l'article 42 de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 :

« 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 code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 150 euros à 3000 euros lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au n de l'article 25. ».

LE PRESIDENT

LE (OU LES) ASSESSEUR(S) SCRUTATEUR(S)

LE SECRETAIRE



Syndicat des Copropriétaires
"Résidence Normandie Niemen"
1 avenue Normandie Niemen
93150 LE BLANC MESNIL

Procès Verbal

Assemblée Générale du
Lundi 30 novembre 2020 à 19h00

Le Lundi 30 novembre 2020 à 19h00, les copropriétaires de l'ensemble immobilier

Résidence Normandie Niemen sis l avenue Normandie Niemen, 93150 LE BLANC MESNIL

ont participé à l'Assemblée Générale (uniquement à l'aide du formulaire de vote par correspondance) régulièrement convoquée par le Syndic AGEXIA, et de délibérer sur l'ordre du jour joint à la convocation transmise aux copropriétaires en date du 7 Août 2020.

La feuille d'émargement signée à l'entrée de la séance et certifiée sincère et véritable par les membres du bureau, fait ressortir que 24 copropriétaires sur 58 copropriétaires sont présents ou représentés, totalisant 447429 tantièmes sur 1 000 000 tantièmes de charges communes générales de l'ensemble immobilier.

Sont absentes et non représentées les personnes suivantes (les chiffres entre parenthèses sont les tantièmes des copropriétaires concernés) :

ALAIN (11920), CABRITA (20713), CANALE (6354), CAZETTE (8299), COUTEIRO VITAL (17207), DHELLO (11169), DIAS JORGE (13332), DORE (10418), FERRARI (17207), GRAVELAS (21362), GRAVELAS (13944), GUYCHARD (10418), GUYCHARD - CHIU (21395), HOUSSOU (17346), ID YOUSSEF BRAHIM (15758), JIANG YUDAO OU LIWEI (20911), KASAPOGLU (6354), LAMARA FATIMA (20706), MAUDUIT-PASQUIER (21395), MJ (40644), OUAMARA ZEHIRA (16811), PARTHEEBAN (16826), PINDOR MAREK (16811), PIZZETTA JEAN NOEL (21395), POPAN (8299), RAMESH (17396), REBIHA (20964), RODRIGUES (29004), SAVIC (11385), SKS (27203), SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES (0), TALEB (17346), TARUFFI (11378), ZENATI (10901),

représentant ensemble 552 571 tantièmes de charges communes générales de l'ensemble immobilier.

L'Assemblée procède immédiatement à la constitution d'un bureau nécessaire à la tenue de la séance, et débat immédiatement sur les résolutions proposées à l'ordre du jour joint à la convocation.

1°) Désignation du président de séance

(résolution faisant l'objet d'un vote à la majorité de l'Article 24 de la Loi - clé de répartition : 00100 - Charges communes générales sans loge)

RESOLUTION SOUMISE AU VOTE

Conformément à l'Ordonnance du 20 mai 2020 les missions qui incombent au Président de Séance sont assurés par le Président du Conseil Syndical.

RESULTAT DU VOTE SUR LA RESOLUTION PROPOSEE

2°) Désignation de l'assesseur scrutateur de séance

(résolution faisant l'objet d'un vote à la majorité de l'Article 24 de la Loi - clé de répartition : 00100 - Charges communes générales sans loge)

RESOLUTION SOUMISE AU VOTE

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, procède à l'élection du ou des assesseurs scrutateurs de séance.
Chaque candidature fait l'objet d'un vote séparé des autres.

RESULTAT DU VOTE SUR LA RESOLUTION PROPOSEE

3°) Désignation du secrétaire de séance

(résolution faisant l'objet d'un vote à la majorité de l'Article 24 de la Loi - clé de répartition : 00100 - Charges communes générales sans loge)

RESOLUTION SOUMISE AU VOTE :

Le Syndic AGEXIA représenté par Paul TROCHET se propose aux fonctions de secrétaire de séance.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, élit en qualité de secrétaire de séance le Syndic AGEXIA représenté par Paul TROCHET, qui l'accepte.

RESULTAT DE LA RESOLUTION PROPOSEE :

S'abstient : 10778/413035 tantièmes, BELARBI Belkacem (10778),

Votent Pour : 402257/402257 tantièmes

Cette résolution, mise aux voix, est APPROUVEE à la MAJORITE des copropriétaires présents et représentés et ayant voté par correspondance.

4°) Rapport d'activité du Syndic

(rapport ne faisant pas l'objet d'un vote)

Rapport est fait par le Syndic sur l'exécution de sa mission au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019 ainsi que sur les principaux événements survenus depuis.

5°) Rapport d'activité du Conseil Syndical

(rapport ne faisant pas l'objet d'un vote)

Rapport est fait par le Conseil Syndical sur l'exécution de sa mission au cours de l'exercice clos le 31 décembre 2019 ainsi que sur les principaux événements survenus depuis.

6°) Approbation des comptes de l'exercice clos le 31 décembre 2019

(résolution faisant l'objet d'un vote à la majorité de l'Article 24 de la Loi - clé de répartition : 00100 - Charges communes générales sans loge)

RESOLUTION SOUMISE AU VOTE :

Après échange de vues et commentaires, il n'est proposé aucune modification des comptes tels qu'ils ont été présentés.

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les documents joints à la convocation de l'Assemblée Générale et en avoir délibéré, approuve les comptes présentés par le Syndic AGEXIA pour la période du 1er janvier 2019 au 31 décembre 2019 sur la base des annexes comptables 1 à 5 jointes à la convocation de l'Assemblée Générale.

RESULTAT DU VOTE DE LA RESOLUTION PROPOSEE :

S'abstiennent : 48887/413035 tantièmes, BELARBI Belkacem (10778), CAFFA Floris (17346), FATHI Jamila (20763),

Votent Pour : 364148/364148 tantièmes

Cette résolution, mise aux voix, est APPROUVEE à la MAJORITE des copropriétaires présents et représentés et ayant voté par correspondance.

7°) Budget prévisionnel de l'exercice clos le 31 décembre 2021

(résolution faisant l'objet d'un vote à la majorité de l'Article 24 de la Loi - clé de répartition : 00100 - Charges communes générales sans loge)

RESOLUTION SOUMISE AU VOTE :

Le projet de budget joint à la convocation de l'Assemblée Générale a été établi par le Syndic pour un montant de 123 690,00 Euros.

Le Conseil Syndical a été invité à suggérer, s'il le souhaitait, des modulations.

Après échange de vues et commentaires avec les copropriétaires, il n'est proposé aucune modification du projet de budget tel qu'il a été présenté.

L'assemblée Générale, après avoir examiné le projet de budget de l'exercice clos le 31 décembre 2021 joint à la convocation de l'Assemblée, et en avoir délibéré, arrête le budget prévisionnel annuel à la somme de 123 690,00 Euros pour la période comptable fixée du 1er janvier 2021 au 31 décembre 2021.

Elle décide que des provisions seront appelées trimestriellement et à fractions égales (correspondant au quart du budget prévisionnel) par le Syndic auprès des copropriétaires, et seront exigibles le premier jour de chaque trimestre civil (soit le 1er janvier, 1er avril, 1er juillet et 1er octobre).

Un délai maximal de 15 jours est accordé pour procéder au règlement des sommes appelées.

Ces provisions seront régularisées une fois l'an, par comparaison avec les dépenses effectivement réalisées dans la copropriété. Cette régularisation entraînera l'envoi par le Syndic d'un récapitulatif des dépenses et d'un état individuel de répartition des charges, dès l'approbation des comptes par l'Assemblée Générale.

Dans le cas où les provisions versées par les copropriétaires seraient supérieures aux dépenses effectivement réalisées, ceux-ci disposeront d'un avoir à valoir sur les appels de fonds suivants. Dans le cas contraire (dépenses annuelles supérieures aux provisions) les copropriétaires devront régler sans délai au Syndic le différentiel.

RESULTAT DU VOTE DE LA RESOLUTION PROPOSEE :

S'abstiennent : 38106/402257 tantièmes, FATHI Jamila (20763), TANASI (17343),

Votent Pour : 364151/364151 tantièmes

Cette résolution, mise aux voix, est APPROUVEE à la MAJORITE des copropriétaires présents et représentés et ayant voté par correspondance.

8°) Présentation de la liste des travaux d'entretien et de conservation nécessaire dans les trois années à échoir

(présentation ne faisant pas l'objet d'un vote)

Les travaux d'entretien et de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun nécessaires dans les trois années à échoir, sont les suivants :

- Néant

9°) Fonds travaux obligatoire

(résolution faisant l'objet d'un vote à la majorité de l'Article 25 de la Loi - clé de répartition : 00100 - Charges communes générales sans loge)

PREAMBULE :

Le Syndic rappelle les termes de l'article 14-2 de la Loi n°65-557 du 10/07/1965 qui prévoit que dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation soumis à la présente loi, le syndicat des copropriétaires constitue un fonds de travaux à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception des travaux pour faire face aux dépenses résultant des travaux prescrits par les lois et règlements, et des travaux décidés par l'assemblée générale des copropriétaires.

Ce fonds de travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par les copropriétaires selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

L'assemblée générale, votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1, peut affecter tout ou partie des sommes déposées sur le fonds de travaux au financement des travaux, y compris lorsque le syndic a, dans un cas d'urgence, fait procéder de sa propre initiative à l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble.

Le montant, en pourcentage du budget prévisionnel, de la cotisation annuelle est décidé par l'assemblée générale votant dans les conditions de majorité prévues aux articles 25 et 25-1, et ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel.

Si le diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation a été réalisé et qu'il ne fait apparaître aucun besoin de travaux dans les dix prochaines années, le syndicat est dispensé de l'obligation de constituer un fonds de travaux pendant la durée de validité du diagnostic.

Les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires. Elles ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat à l'occasion de la cession d'un lot.

Lorsque l'immeuble comporte moins de dix lots, le syndicat peut décider de ne pas constituer de fonds de travaux par une décision unanime de l'assemblée générale.

Lorsque le montant du fonds de travaux atteint un montant supérieur au budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1, le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale la question de l'élaboration du plan pluriannuel de travaux mentionné à l'article L. 731-2 du code de la construction et de l'habitation, et la question de la suspension des cotisations au fonds de travaux, en fonction des décisions prises par l'assemblée générale sur le plan pluriannuel de travaux.

RESOLUTION SOUMISE AU VOTE :

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de cotiser au fonds travaux obligatoire, à raison d'une cotisation annuelle égale à 5 % du budget prévisionnel.

Elle décide que les fonds versés au titre des cotisations de l'article 14-2 (ce qui est applicable depuis le 01/01/2017) seront appelés selon les mêmes modalités que les provisions du budget prévisionnel, seront répartis entre tous les copropriétaires

au prorata des tantièmes des charges communes générales, et seront déposés dans l'établissement bancaire du Syndic sur le compte séparé rémunéré prévu à cet effet ouvert au nom du syndicat.

Les intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat.

RESULTAT DU VOTE SUR LA RESOLUTION PROPOSEE :

S'abstiennent : 100973/1000000 tantièmes, BELARBI Belkacem (10778), CAFFA Floris (17346), CARVALHEIRO DA ENCARNACAO (17213), COUSIN Edmond (21086), MORENO Guillaume (17207), TANASI (17343),

Votent Contre : 52775/1000000 tantièmes, CHENAFI - MEYER Habib & Sabrina (20964), CHENAFI Habib (10725), PEIL RUTH Marie Thérèse (21086),

Votent Pour : 259287/1000000 tantièmes

L'assemblée générale constate que la Résolution recueille une majorité des tantièmes des présents et représentés et ayant voté par correspondance. Cependant ces derniers ne totalisant moins d'un tiers des tantièmes du syndicat, la décision est REPORTEE à une assemblée ultérieure.

10° Election des membres du Conseil Syndical

(résolution faisant l'objet d'un vote à la majorité de l'Article 25 de la Loi - clé de répartition : 00100 - Charges communes générales sans loge)

RESOLUTION SOUMISE AU VOTE :

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, désigne les membres du Conseil Syndical jusqu'au 31 décembre 2021.

Chaque candidature fait l'objet d'un vote séparé des autres.

Monsieur OLIVE est candidat :

Votent Pour : 447429/1000000 tantièmes

L'assemblée générale :

- constate que la Résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires ;

- procède, conformément à l'article 25.I, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.

Votent Pour : 447429/447429 tantièmes

Monsieur OLIVE est élu au conseil syndical.

CORREIA LEMOS Jean Christophe est candidat(e) :

Votent Pour : 447429/1000000 tantièmes

L'assemblée générale :

- constate que la Résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires ;

- procède, conformément à l'article 25.I, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.

Votent Pour : 447429/447429 tantièmes

CORREIA LEMOS Jean Christophe est élu(e) au conseil syndical.

Le conseil syndical est composé de CORREIA LEMOS Jean Christophe, Monsieur OLIVE.

11°) Indemnisation forfaitaire des frais de fonctionnement du Conseil Syndical

(résolution faisant l'objet d'un vote à la majorité de l'Article 25 de la Loi - clé de répartition : 00100 - Charges communes générales sans loge)

RESOLUTION SOUMISE AU VOTE :

Il est entendu que le rôle dévolu au Conseil Syndical, bien que bénévole, implique des dépenses supportées par ses membres (notamment des déplacements, appels téléphoniques, photocopies, etc.).

Le Syndic demande au Conseil Syndical quel serait le montant forfaitaire destiné à assurer le remboursement de ses dépenses de fonctionnement qui lui conviendrait, afin qu'il lui soit alloué. Le Conseil Syndical apporte la réponse suivante : €uros.

L'Assemblée Générale, après avoir entendu l'avis du Conseil Syndical sur ce sujet, et en avoir délibéré, décide de mettre à la disposition du Conseil Syndical un montant forfaitaire de €uros pour l'exercice clos le 31 décembre 2021.

Cette somme sera versée au Président du Conseil Syndical expressément mandaté à cette fin qui se chargera de la répartir entre les membres du conseil.

RESULTAT DU VOTE DE LA RESOLUTION PROPOSEE :

S'abstiennent : 74920/1000000 tantièmes, BELARBI Belkacem (10778), CNDB (26026), MORENO Guillaume (17207), VIGNOT Nicole (20909),

Vote Contre : 20763/1000000 tantièmes, FATHI Jamila (20763),

Votent Pour : 303630/1000000 tantièmes

L'assemblée générale constate que la Résolution recueille une majorité des tantièmes des présents et représentés et ayant voté par correspondance. Cependant ces derniers ne totalisant moins d'un tiers des tantièmes du syndicat, la décision est REPORTEE à une assemblée ultérieure.

12°) Désignation du syndic

(résolution faisant l'objet d'un vote à la majorité de l'Article 25 de la Loi - clé de répartition : 00100 - Charges communes générales sans loge)

RESOLUTION SOUMISE AU VOTE :

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, désigne la société AGEXIA dont le siège social est sis 17 avenue de la Résistance à LE RAINCY (93340), qui l'accepte, en qualité de Syndic de la copropriété aux conditions générales et particulières de son contrat joint à la convocation de l'Assemblée Générale (qui entrera en vigueur à compter de ce jour).

RESULTAT DU VOTE DE LA RESOLUTION PROPOSEE :

S'abstiennent : 36804/1000000 tantièmes, BELARBI Belkacem (10778), CNDB (26026),

Votent Pour : 376231/1000000 tantièmes

L'assemblée générale :

- constate que la Résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires ;
- procède, conformément à l'article 25.I, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.

S'abstiennent : 36804/413035 tantièmes, BELARBI Belkacem (10778), CNDB (26026),

Votent Pour : 376231/376231 tantièmes

Cette résolution, mise aux voix, est APPROUVEE à la MAJORITE des copropriétaires présents et représentés et ayant voté par correspondance.

13°) Signature du contrat du Syndic

(résolution faisant l'objet d'un vote à la majorité de l'Article 25 de la Loi - clé de répartition : 00100 - Charges communes générales sans loge)

RESOLUTION SOUMISE AU VOTE :

L'assemblée Générale, après en avoir délibéré, mandate le Président de la séance pour signer le contrat du Syndic.

RESULTAT DU VOTE DE LA RESOLUTION PROPOSEE :

S'abstiennent : 36804/1000000 tantièmes, BELARBI Belkacem (10778), CNDB (26026),

Votent Pour : 365039/1000000 tantièmes

L'assemblée générale :

- constate que la Résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires ;
- procède, conformément à l'article 25.I, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.

S'abstiennent : 36804/401843 tantièmes, BELARBI Belkacem (10778), CNDB (26026),

Votent Pour : 365039/365039 tantièmes

Cette résolution, mise aux voix, est APPROUVEE à la MAJORITE des copropriétaires présents et représentés et ayant voté par correspondance.

14°) Recouvrement des impayés et clause d'aggravation des charges

(résolution faisant l'objet d'un vote à la majorité de l'Article 24 de la Loi - clé de répartition : 00100 - Charges communes générales sans loge)

RESOLUTION SOUMISE AU VOTE :

Les appels de fonds établis par le Syndic sont exigibles dès leur émission et aux dates prévues par l'Assemblée Générale. En cas d'impayés, l'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, fixe le processus de recouvrement des appels de fonds de la façon suivante :

- Mise en demeure : elle est émise 15 jours après l'échéance de l'appel de fonds
- Dernier avis avant poursuite : il est émis 30 jours après l'édition de la mise en demeure
- Remise du dossier à l'huissier : effectuée 15 jours après l'édition du dernier avis avant poursuite
- Remise du dossier à l'avocat : effectuée 15 jours après l'édition de la saisine de l'Huissier

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide expressément la mise en place d'une clause dite « d'aggravation des charges » prévoyant la mise à la charge exclusive de certains copropriétaires seulement des dépenses supportées par la copropriété rendues nécessaires par leur seul fait ou celui de ceux dont ils ont la charge, et notamment (sans que cette liste soit exhaustive) :

- les réparations des dégradations et leurs conséquences
- les frais et honoraires considérés comme étant nécessaires au recouvrement des impayés.

Tous les frais liés à la procédure en recouvrement des sommes dues par un copropriétaire (honoraires d'Huissier, d'Avocat, du Syndic prévus dans son contrat, etc.) sont considérés par le Syndicat comme nécessaires au recouvrement des charges dues (tel que l'entend l'article 10-I de la Loi 65-557 du 10/07/1965) et seront mis à la charge du copropriétaire défaillant dans leur intégralité. Les intérêts de retard fixés au taux légal en vigueur seront imputés au copropriétaire débiteur à compter du jour de la première présentation de la mise en demeure qui lui sera adressée et porteront bénéfice au Syndicat des copropriétaires. Il est rappelé que le Copropriétaire qui n'aura pas procédé au règlement des sommes appelées dans les 30 jours qui suivent la mise en demeure, pourra se voir exiger par le Tribunal le règlement de l'ensemble des provisions non encore échues en sus des sommes déjà dues par lui.

RESULTAT DU VOTE DE LA RESOLUTION PROPOSEE :

S'abstient : 26026/413035 tantièmes, CNDB (26026),

Vote Contre : 17343/387009 tantièmes, TANASI (17343),

Votent Pour : 369666/387009 tantièmes

Cette résolution, mise aux voix, est APPROUVEE à la MAJORITE des copropriétaires présents et représentés et ayant voté par correspondance.

15° Autorisation permanente accordée à la Police et à la Gendarmerie

(résolution faisant l'objet d'un vote à la majorité de l'Article 25 de la Loi - clé de répartition : 00100 - Charges communes générales sans loge)

RESOLUTION SOUMISE AU VOTE :

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, autorise la Police Nationale et la Police Municipale, ainsi que la Gendarmerie à pénétrer dans les parties communes de l'ensemble immobilier, et uniquement dans celles-ci. Cette autorisation a un caractère permanent mais révocable dans les mêmes conditions que l'adoption de la présente décision.

RESULTAT DU VOTE DE LA RESOLUTION PROPOSEE :

S'abstiennent : 43372/1000000 tantièmes, CAFFA Floris (17346), CNDB (26026),

Votent Pour : 369663/1000000 tantièmes

L'assemblée générale :

- constate que la Résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires ;
- procède, conformément à l'article 25.I, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.

S'abstiennent : 43372/413035 tantièmes, CAFFA Floris (17346), CNDB (26026),

Votent Pour : 369663/369663 tantièmes

Cette résolution, mise aux voix, est APPROUVEE à la MAJORITE des copropriétaires présents et représentés et ayant voté par correspondance.

16° Modalités de consultation obligatoire du Conseil Syndical par le Syndic

(résolution faisant l'objet d'un vote à la majorité de l'Article 25 de la Loi - clé de répartition : 00100 - Charges communes générales sans loge)

RESOLUTION SOUMISE AU VOTE :

Le Syndic AGEXIA communique systématiquement au Conseil Syndical les éléments relatifs à la gestion (notamment les devis reçus, quels qu'en soient les montants).

L'assemblée Générale, après en avoir délibéré, arrête le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire à la somme de 1 000,00 €uros TTC.

Le Conseil Syndical devra donner son avis écrit (par l'intermédiaire de son Président, ou le cas échéant par la majorité en nombre des membres du Conseil) au Syndic sur la dépense envisagée (exception faite des travaux à effectuer en urgence).

A défaut de réponse négative du Conseil Syndical dans les 15 jours de la consultation, le marché proposé sera considéré comme accepté et le Syndic procédera à la commande. Dans ce même cas, en cas de pluralité de devis pour le même objet, le Syndic retiendra la proposition la mieux disante.

RESULTAT DU VOTE DE LA RESOLUTION PROPOSEE :

S'abstiennent : 43233/1000000 tantièmes, CNDB (26026), MORENO Guillaume (17207),
Votent Pour : 369802/1000000 tantièmes

L'assemblée générale :

- constate que la Résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires ;
- procède, conformément à l'article 25.1, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.

S'abstiennent : 43233/413035 tantièmes, CNDB (26026), MORENO Guillaume (17207),
Votent Pour : 369802/369802 tantièmes

Cette résolution, mise aux voix, est APPROUVEE à la MAJORITE des copropriétaires présents et représentés et ayant voté par correspondance.

17°) Modalités de mise en concurrence obligatoire des marchés et contrats

(résolution faisant l'objet d'un vote à la majorité de l'Article 25 de la Loi - clé de répartition : 00100 - Charges communes générales sans loge)

RESOLUTION SOUMISE AU VOTE :

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, arrête le montant des marchés et contrats (autres que celui de syndic) à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire (exception faite des travaux à effectuer en urgence) à la somme de 2 000,00 €uros TTC.

Au moins 2 prestataires différents devront être sollicités à l'initiative du Syndic, du Conseil Syndical ou des copropriétaires.

Le Syndic AGEXIA rappelle qu'à la demande du Conseil Syndical, une mise en concurrence peut être réalisée même pour une somme inférieure à celle visée ci-dessus.

RESULTAT DU VOTE DE LA RESOLUTION PROPOSEE :

S'abstient : 11182/1000000 tantièmes, VRBIC JASMINA (11182),
Votent Pour : 401853/1000000 tantièmes

L'assemblée générale :

- constate que la Résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires ;
- procède, conformément à l'article 25.1, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.

S'abstiennent : 11182/413035 tantièmes, VRBIC JASMINA (11182),
Votent Pour : 401853/401853 tantièmes

Cette résolution, mise aux voix, est APPROUVEE à la MAJORITE des copropriétaires présents et représentés et ayant voté par correspondance.

18°) Dispense donnée au Conseil Syndical dans son obligation de mise en concurrence obligatoire de plusieurs projets de contrat de syndic

(résolution faisant l'objet d'un vote à la majorité de l'Article 25 de la Loi - clé de répartition : 00100 - Charges communes générales sans loge)

PREAMBULE :

L'article 21 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 impose au conseil syndical (s'il en existe un) l'obligation de procéder tous les trois ans à une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic avant la tenue de la prochaine assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic.

Une dérogation peut néanmoins lui être accordée par l'Assemblée Générale qui précède celle appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic après mise en concurrence obligatoire.

Le conseil syndical peut aussi se prononcer, par un avis écrit, sur tout projet de contrat de syndic. Si un tel avis est émis, il est joint à la convocation de l'assemblée générale, concomitamment avec les projets de contrat concernés.

RESOLUTION SOUMISE AU VOTE :

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, dispense le Conseil Syndical de son obligation de mise en concurrence de plusieurs contrats de syndic pour la prochaine assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic.

Cette disposition est sans préjudice de la possibilité, pour tout copropriétaire, y compris le conseil syndical, de demander que soient examinés des projets de contrat de syndic (qu'ils communiquent à cet effet) à l'ordre du jour de l'assemblée générale celle appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic.

RESULTAT DU VOTE DE LA RESOLUTION PROPOSEE :

S'abstiennent : 60585/1000000 tantièmes, CAFFA Floris (17346), CARVALHEIRO DA ENCARNACAO (17213), CNDB (26026),

Votent Contre : 38106/1000000 tantièmes, FATHI Jamila (20763), TANASI (17343),

Votent Pour : 314344/1000000 tantièmes

L'assemblée générale constate que la Résolution recueille une majorité des tantièmes des présents et représentés et ayant voté par correspondance. Cependant ces derniers ne totalisant moins d'un tiers des tantièmes du syndicat, la décision est REPORTEE à une assemblée ultérieure.

19°) Modalités de consultation obligatoire de l'Assemblée Générale

(résolution faisant l'objet d'un vote à la majorité de l'Article 25 de la Loi - clé de répartition : 00100 - Charges communes générales sans loge)

RESOLUTION SOUMISE AU VOTE :

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, demande au Syndic de convoquer une Assemblée Générale Extraordinaire afin de lui soumettre tous travaux ou marchés (exception faite des travaux à effectuer en urgence) dont le montant excéderait les 10 000,00 €uros TTC.

L'Assemblée Générale autorise néanmoins le Syndic (éventuellement assisté par le Conseil Syndical), à prendre toutes les décisions qui s'imposent pour remplacer un contrat dans la copropriété (entretien/maintenance/location/assurance, etc.), et ce quels qu'en soient la nature ou le montant, sans recourir à un vote préalable de l'Assemblée Générale.

RESULTAT DU VOTE DE LA RESOLUTION PROPOSEE :

S'abstiennent : 54147/1000000 tantièmes, BELARBI Belkacem (10778), CNDB (26026), TANASI (17343),

Votent Contre : 52452/1000000 tantièmes, CHENAFI - MEYER Habib & Sabrina (20964), CHENAFI Habib (10725), FATHI Jamila (20763),

Votent Pour : 306436/1000000 tantièmes

L'assemblée générale constate que la Résolution recueille une majorité des tantièmes des présents et représentés et ayant voté par correspondance. Cependant ces derniers ne totalisant moins d'un tiers des tantièmes du syndicat, la décision est REPORTEE à une assemblée ultérieure.

20) Augmentation de l'avance de trésorerie permanente (fonds de roulement)

(résolution faisant l'objet d'un vote à la majorité de l'Article 24 de la Loi - clé de répartition : 00100 - Charges communes générales sans loge)

RESOLUTION SOUMISE AU VOTE :

Le Syndic précise que l'avance de trésorerie permanente de la copropriété s'élève à 12 999,99 à la date du 8 juillet 2020.

Une avance de trésorerie permanente permet :

- pour que la copropriété fonctionne normalement tout au long de l'année : de payer les factures des fournisseurs lorsque le montant des fonds appelés auprès des copropriétaires est insuffisant pour payer toutes les factures qui se présentent (notamment en début d'année)
- en cas de dépassement du budget : de pouvoir continuer à payer les factures des fournisseurs (dès lors que le dépassement du budget et les sommes dues par les copropriétaires à la clôture de l'exercice ne dépassent pas le montant de l'avance de trésorerie permanente)
- en cas d'impayés de la part de certains copropriétaires : de pouvoir continuer à payer les factures des fournisseurs en attendant l'issue des procédures de recouvrement des impayés (dès lors que le niveau des impayés ne dépasse pas le montant de l'avance de trésorerie permanente)

L'avance (répartie entre tous les copropriétaires au prorata des tantièmes de charges communes générales) est remboursable en cas de vente d'un lot de la copropriété, directement par l'acquéreur au vendeur de ce lot.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide d'augmenter l'avance de trésorerie permanente à 19 991,67 € pour assurer un fonctionnement optimal de sa trésorerie, et permettre la continuité des paiements même en cas de dépassement de budget ou de dette d'un copropriétaire dans la limite de ce montant.

Les fonds nécessaires à cette augmentation, soit 6 991,68 €, seront appelés auprès des copropriétaires prorata des tantièmes de charges communes générales dans les conditions suivantes :

- 6 991,68 € le 1^{er} janvier 2021

Les sommes encaissées seront placées sur le compte bancaire courant de la copropriété.

RESULTAT DU VOTE DE LA RESOLUTION PROPOSEE :

S'abstiennent : 64319/430603 tantièmes, CNDB (26026), COUSIN Edmond (21086), MORENO Guillaume (17207),

Votent Contre : 98198/366284 tantièmes, ABADIA Sandra (11192), BELARBI Belkacem (10778), CARVALHEIRO DA ENCARNACAO (17213), FATHI Jamila (20763), TANASI (17343), VIGNOT Nicole (20909),

Votent Pour : 268086/366284 tantièmes

Cette résolution, mise aux voix, est APPROUVEE à la MAJORITE des copropriétaires présents et représentés et ayant voté par correspondance.

21°) Point d'information du Syndic sur les dossiers contentieux de la résidence au titre du recouvrement des charges dues par les copropriétaires

(point d'information ne faisant pas l'objet d'un vote)

Discussions sont faites par l'Assemblée Générale.

22°) Mandat au Syndic à l'effet de recouvrer par toutes voies de droit, notamment par la procédure d'expropriation forcée sur les biens et droits immobiliers appartenant aux copropriétaires débiteurs Monsieur DHELLO de charges de copropriété et accessoires qui auront fait l'objet d'un jugement passé en force de chose jugée

(résolution faisant l'objet d'un vote à la majorité de l'Article 25 de la Loi - clé de répartition : 00100 - Charges communes générales sans loge)

RESOLUTION SOUMISE AU VOTE :

Compte tenu de la dette contractée par le copropriétaire défaillant Monsieur DHELLO (s'élevant à la somme de 4 484,71 €uros à la date du 8 juillet 2020), et conformément aux dispositions de l'article 55 du décret n°67-223 du 17 mars 1967, l'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, donne pouvoir au syndic de recouvrer les sommes dues au titre des charges de copropriété, travaux et frais impayés, et plus généralement les sommes dues au Syndicat (y compris celles en exécution du jugement du Tribunal de la ville d'Aulnay Sous Bois en date du 12 Juin 2020), par toutes voies de droit, et notamment au moyen de la procédure de saisie immobilière.

La présente habilitation est consentie afin de mettre en œuvre et poursuivre l'intégralité de la procédure de saisie immobilière, de subrogation dans les poursuites, suivre sur tout incident, requérir les mises aux enchères en qualité de créancier inscrit, l'Assemblée Générale promettant aveu et ratification.

Il est toutefois précisé que la mise à prix sur laquelle seront reçues les enchères, sera fixée à 70,000,00 €uros.

L'Assemblée Générale des copropriétaires est parfaitement informée qu'à défaut d'enchérisseur le jour de la vente, le syndicat des copropriétaires sera automatiquement et de plein droit déclaré adjudicataire pour le montant de la mise à prix de chacun des lots, fixée dans les conditions précitées.

Les frais nécessaires seront imputés dans les charges de l'exercice durant lequel ils seront survenus. A défaut de trésorerie suffisante, ou dans le cas où l'importance de ces frais fragiliserait l'équilibre financier de la copropriété, le Syndic est d'ores et déjà autorisé à appeler les fonds qui seraient nécessaires, majorés des frais consécutifs à l'opération.

Le Syndic est d'ores et déjà autorisé à procéder à la revente de l'actif immobilier, dont le Syndicat se verrait adjudicataire, à un prix ne pouvant être inférieur au montant de la dette contractée par le copropriétaire débiteur.

Par ailleurs l'Assemblée Générale est informée sur le fait que la Loi du 21 juillet 1994 institue au profit du Syndicat des copropriétaires un privilège spécial immobilier lui permettant d'obtenir paiement par préférence des charges de copropriété et travaux de l'année courante et des deux dernières années échues, venant en concurrence avec le vendeur et le cas échéant le prêteur de deniers pour les troisième et quatrième années de charges échues.

Pour ces troisième et quatrième années de charges échues, il se peut que le Syndicat ne puisse recouvrer sa créance en tout ou partie, même inscrite hypothécairement.

L'Assemblée Générale mandate également le Syndic à l'effet que celui-ci porte des enchères jusqu'à un prix optimal qui sera déterminé selon la procédure précitée.

L'Assemblée Générale autorise le Syndic à signer toute mainlevée, suite au paiement intégral des sommes dues ayant fait l'objet de la présente habilitation.

RESULTAT DU VOTE DE LA RESOLUTION PROPOSEE :

"Le Syndic rappelle en l'application de l'article 19-2 de la Loi n°65-557 du 10/07/1965 que "si l'assemblée générale vote pour autoriser le syndic à agir en justice pour obtenir la saisie en vue de la vente d'un lot d'un copropriétaire débiteur vis-à-vis du syndicat, la voix de ce copropriétaire n'est pas prise en compte dans le décompte de la majorité et ce copropriétaire ne peut recevoir mandat pour représenter au autre copropriétaire en application de l'article 22."

Le copropriétaire Monsieur DHELLO est donc exclu du vote, comme le copropriétaire qu'il représente.

Ces deux copropriétaires sont comptabilisés comme abstentionnistes.

S'abstient : 10778/1000000 tantièmes, BELARBI Belkacem (10778),
Votent Contre : 60576/1000000 tantièmes, CNDB (26026), MORENO Guillaume (17207), TANASI (17343),
Votent Pour : 341681/1000000 tantièmes

L'assemblée générale :

- constate que la Résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires ;
- procède, conformément à l'article 25.1, immédiatement à un second vote dans les conditions de majorité de l'article 24.

S'abstiennent : 10778/413035 tantièmes, BELARBI Belkacem (10778),

Votent Contre : 60576/402257 tantièmes, CNDB (26026), MORENO Guillaume (17207), TANASI (17343),

Votent Pour : 341681/402257 tantièmes

Cette résolution, mise aux voix, est APPROUVEE à la MAJORITE des copropriétaires présents et représentés et ayant voté par correspondance.

23°) Ajustement de l'avance pour palier à l'insuffisance de la trésorerie de la copropriété du fait des copropriétaires défaillants

(résolution faisant l'objet d'un vote à la majorité de l'Article 25 de la Loi - clé de répartition : 00100 - Charges communes générales sans loge)

RESOLUTION SOUMISE AU VOTE :

Compte tenu de la dette contractée par certains copropriétaires défaillants de la résidence (s'élevant à la somme de 22 086,01 €uros à la date du 8 juillet 2020), et afin de palier à l'insuffisance de la trésorerie de la copropriété grevée par la dette contractée par les débiteurs, l'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide d'ajuster l'avance pour copropriétaires défaillants d'un montant supplémentaire de 15 000,00 €uros (en sus des 15 000,00 €uros déjà appelés par le passé auprès des copropriétaires), en attendant l'issue des procédures de recouvrement des dettes mises en œuvre.

L'avance pour copropriétaires défaillants sera donc portée à 30 000,00 €uros.

L'ajustement de cette avance, remboursable par l'acquéreur au vendeur en cas de vente d'un lot, sera financée par les copropriétaires dans les conditions suivantes :

- 7 500,00 €uros exigibles le 1^{er} janvier 2021
- 7 500,00 €uros exigibles le 1^{er} avril 2021

La dépense sera répartie au prorata des tantièmes des charges communes générales.

Les fonds détenus par le Syndic dans le cadre de cette avance seront déposés sur le compte courant de la copropriété (non productif d'intérêts à son profit) et seront restitués aux copropriétaires au fur et à mesure de la résorption des dettes.

RESULTAT DU VOTE SUR LE PROJET DE RESOLUTION PROPOSEE :

S'abstiennent : 64458/1000000 tantièmes, CAFFA Floris (17346), CNDB (26026), COUSIN Edmond (21086),

Votent Contre : 197691/1000000 tantièmes, ABADIA Sandra (11192), BELARBI Belkacem (10778), BOUKHAL Zakaria (11555), CARVALHEIRO DA ENCARNACAO (17213), FATHI Jamila (20763), MORENO Guillaume (17207), OLIVE - KIWIOR (20895), PEIL RUTH Marie Thérèse (21086), PUVANESWARARASA Satheesan (17568), TANASI (17343), VIGNOT Nicole (20909), VRBIC JASMINA (11182),

Votent Pour : 168454/1000000 tantièmes

N'ayant pas recueilli la majorité prévue par l'Article 25 de la loi du 10 juillet 1965, cette Résolution est REJETEE.

24°) Point d'information du Syndic sur le projet de travaux de ravalement des façades et pignons, de réfection des toitures, de rénovation des parties communes intérieures des bâtiments de la copropriété, ainsi qu'à tous travaux prévus par le cahier des charges établi par l'Architecte, Monsieur JUILLOT (Cabinet AEC Architecture)

(point d'information ne faisant pas l'objet d'un vote)

Discussions sont faites par l'Assemblée Générale

***L'ordre du jour étant épuisé et plus personne ne requérant la parole,
le Président déclare la séance levée à 19h30.***

Le Syndic rappelle que, conformément aux dispositions de l'article 42 de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 :

« 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 code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 150 euros à 3000 euros lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au n de l'article 25. ».

LE PRESIDENT

LE (OU LES) ASSESSEUR(S) SCRUTATEUR(S)

LE SECRETAIRE