

<b>IMMEUBLE SIS A:</b> 94100 SAINT-MAUR-DES-FOSSÉS, 123, rue du Docteur Roux, <b>Syndicat Secondaire du Bâtiment A</b>	<b>COORDONNES DU COPROPRIETAIRE CEDANT:</b> Mme Svetlana ZAVYALOVA 123 rue du Docteur Roux 94100 SAINT MAUR DES FOSSES	<b>N° DES LOTS</b> 545,5430.	<b>MUTATION</b> <b>A TITRE ONEREUX</b> <input checked="" type="checkbox"/> <b>OU</b> <b>A TITRE GRATUIT</b> <input type="checkbox"/>
<b>DATE ENVISAGEE POUR LA MUTATION : 2 décembre 2021</b>			

DOCUMENT APPROUVE PAR LE CSN, LA FNAIM, LE SNPI, L'UNIS, le 07.12.2012

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

- I -

**PARTIE FINANCIERE**

**A) ETAT DATE (Article 5 du Décret du 17 mars 1967 modifié).**

- II -

**RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES**

 Copies :

- Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années,
- Amiante: fiche récapitulative du DTA,
- Fiche synthétique,
- Carnet d'entretien.

 Fiche : Article 32 du décret à nous retourner dûment complété

<b>Date de la demande :</b> Le 25 octobre 2021	<b>Délivré par le syndic :</b> M. Debruille-Gagey Olivier Syndic villa d'Orsigny 15 av Paul Doumer 75116 Paris	<b>Date :</b> Le 13 novembre 2021
<b>Demandeur :</b> PLC AVOCATS 24 rue Godot de Mauroy 75009 PARIS	<b>Représentant :</b> - un syndicat secondaire	<b>Signature:</b>
<b>Référence :</b> <b>Dossier n° : 24006bis DP</b> Maître Léopold-Couturier 01 47 66 59 89 avocats@plcavocats.fr	<b>Référence : 1050/574</b> <b>Dossier n° : VOA_2021_03</b> <b>Contact Syndic:</b> Olivier Debruille-Gagey odg@sdvilladorsigny.fr	

- I -

## PARTIE FINANCIERE

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

1ère PARTIESOMMES DUES PAR LE COPROPRIETAIRE CEDANT  
POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATIONA/ AU SYNDICAT, AU TITRE :*1- des provisions exigibles*

- Dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 1 <sup>o</sup> a).....	816,24 €
- Dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 1 <sup>o</sup> b).....	107,40 €

*2- des charges impayées sur les exercices antérieurs (D. art 5. 1<sup>o</sup>c)*

1 041,88 €

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

- mentionnées à l'article 33 de la loi (D. art 5. 1 <sup>o</sup> d).....	0,00 €
--	--------

*4- des avances exigibles (D. art 5. 1<sup>o</sup>e)*

4.1. avance constituant la réserve (D. art. 35. 1 <sup>o</sup> ).....	0,00 €
---	--------

4.2. avances nommées provisions (Provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35 4 <sup>o</sup> et 5 <sup>o</sup> ).....	0,00 €
--	--------

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

*5- des cotisations annuelles au fonds de travaux (L; art 14-2 II)*

0,00 €

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

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

- autres clauses telles que condamnations .....	0,00 €
---	--------

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

102,50 €

B/ A DES TIERS, AU TITRE :

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

SOUS-TOTAL 0,00 €

TOTAL (A/ + B/) 2 068,02 €

**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 la réserve (D. art. 35. 1°).....	78,76 €
A2 - avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art 35. 4° et 5°).....	0,00 €
A3 - avances (D. art 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux).....	340,10 €

**B/ DES PROVISIONS SUR LE 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	0,00 €
--	--------

**C/ DU SOLDE CREDITEUR SUR LES EXERCICES ANTERIEURS**

- Solde créditeur des exercices antérieurs approuvés par l'assemblée générale non imputé sur le compte du vendeur .....	0,00 €
--	--------

<b>TOTAL (A + B +C)</b>	<b>418,86 €</b>
-------------------------	-----------------

**AVANCES - MODALITES DE REMBOURSEMENT**

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

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

L'acquéreur rembourse directement le vendeur des avances portées à la première partie (sous 4-1,4-2 et 4-3) et à la seconde partie (sous A-1, A-2, A-3) soit globalement la somme de .....	418,86 €
---	----------

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

**Solution 2  <sup>(1)</sup>**

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

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

(1) Cocher la case correspondante

**3ème PARTIE :**

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

**AU SYNDICAT AU TITRE :**

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

- avances constituant la réserve (D. art. 35. 1°).....	
- avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art 35. 4° et 5°).....	
- avances (D. art 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux).....	

*2- des provisions non encore exigibles*

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

Date d'exigibilité	01/01/2022		Montant	177,21 €
Date d'exigibilité	01/04/2022		Montant	177,21 €
Date d'exigibilité	01/07/2022		Montant	177,21 €

**- dans les dépenses hors budget prévisionnel (D. art. 5. 3°c)  
(En cas de travaux votés, le tableau de la rubrique A6 en  
deuxième partie devra être impérativement complété)**

Date d'exigibilité	01/01/2022		Montant	112,77 €
Date d'exigibilité	01/04/2022		Montant	143,20 €
Date d'exigibilité	01/07/2022		Montant	182,58 €

**ANNEXE A LA 3ème PARTIE :**  
**INFORMATIONS**

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

	Au titre du <b>BUDGET PREVISIONNEL</b>		Au titre du <b>DEPENSES HORS BUDGET</b>	
	Quote-part appelée	Quote-part réelle	Quote-part appelée	Quote-part réelle
Exercice (N-1) 2020	708,84 €	607,97 €	17,90 €	Trvx non approuvés
Exercice (N-2) 2019	733,90 €	760,36 €	17,90 €	Trvx non approuvés
Exercice (N-3) 2018	733,90 €	773,53 €	279,24 €	262,91 €

**EXISTANCE D'UN FONDS DE TRAVAUX**

Montant de la part dudit fonds rattachée aux lots objets de la mutation: 159,53 €

**B/ PROCEDURE EN COURS :**

Existe-t-il des procédures en cours ?       oui       non

- Référé contre Foncia val de Marne

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

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

**B) SITUATION FINANCIERE DU CEDANT : CERTIFICAT ART20 (à joindre)**

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

Pour une signature le : 2 décembre 2021

1 - Montant concernant les Lots objets de la mutation  
(Report du total A + B de la première partie de l'état  
daté sous déduction éventuelle du total B + C de la  
deuxième partie de l'état daté)  
..... 2 068,02 €

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

**TOTAL** **2 068,02 €**

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

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

## - II -

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

- Nature et importance de la garantie :

- Multirisques : RC - Incendie - Dégâts des eaux

 oui

 non

- Garantie: Reconstruction

 valeur à neuf

 limitée à un capital de 15 000 000,00 €

- autres risques garantis :

- Protection Juridique
- Tempête - Neige - Grêle
- Vol
- Événements naturels à caractère exceptionnel
- Dégâts Autres Liquides
- Catastrophes Technologiques
- Émeutes - Vandalisme - Sabotage
- Bris de glaces
- Effondrement
- Dommages Électriques
- Bris de machines
- Catastrophes Naturelles
- Attentats et Actes de Terrorisme
- Responsabilité Civile Propriétaire d'Immeuble
- Défense Pénale Recours Suite Accident
- Contribution au fonds de garantie Attentats

- Police - N°**TM-013514**

Date :1er janvier 2020

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

**Cabinet Coldefy**

77, boulevard de Créteil  
94100 Saint Maur des Fossés

- Nom et adresse des compagnies d'assurances:

La SOCIETE MUTUELLE  
D'ASSURANCE DE BOURGOGNE  
32, rue de la préfecture  
21000 DIJON

SOLUCIA Protection Juridique  
3, boulevard Diderot  
CS 31246,  
75590 Paris cedex 12

- Police Assurances Dommage ouvrages en cours :

- Au titre de la construction d'origine :

 oui

 non

- Souscrite par le syndicat au titre de travaux :

 oui

 non
**A2/ MODIFICATIONS DU REGLEMENT DE COPROPRIETE**

- Le syndic a-t-il connaissance depuis sa nomination d'une modification du règlement non publié à ce jour ?

 oui

 non

Cette modification a été approuvée lors de l'assemblée générale du 10 octobre 2020 et intègre les adaptations à la loi SRU (L. art 49).

**A3/ ASSEMBLEE GENERALE**

- Date de la dernière assemblée générale : Le 9 octobre 2021  
 - Date ou période de la prochaine assemblée générale : 2ème trimestre 2022

**A4/ SYNDIC**

Date de la dernière désignation Le 9 octobre 2021

- Syndic professionnel  oui  non

- La copropriété constitue-t-elle un syndicat unique  oui  non

Si non, coordonnées du syndicat principal ou du syndicat secondaire dont dépend(ent) le(s) Lot(s) objet(s) de la mutation.

Syndicat Principal de la villa d'Orsigny  
 Syndic villa d'Orsigny  
 c/o M. Debruille-Gagey Olivier  
 15, av Paul Doumer, 75116 Paris

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

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

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

Date de la décision	Nature des Travaux	Etat d'avancement technique(1)	Etat d'avancement financier		
			Quote-part afférente aux Lots	Montant(s) déjà appelé(s)	Montant restant à appeler
09/10/2021	Réfection Terrasse lot n°531	NC	232,70 €	0,00 €	232,70 €
09/10/2021	Audit Terrasses 1er étage	NC	80,55 €	0,00 €	80,55 €
09/10/2021	Réfection cage d'escalier	NC	125,30 €	0,00 €	125,30 €
10/10/2020	Réfection Pignon	Annulé	59,07 €	59,07 €	0,00 €
10/10/2020	Réfection Balcons	Annulé	48,33 €	48,33 €	0,00 €
04/09/2019	Réunification des Syndicats A,D,P	C	35,80 €	35,80 €	0,00 €
		<b>Total</b>	<b>581,75 €</b>	<b>143,20 €</b>	<b>438,55 €</b>

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

**Les procès-verbaux concernant les décisions sur les travaux ci-dessus renseignés sont joints.**

**A7/ PATRIMOINE DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES**

- Le syndicat a-t-il un patrimoine immobilier ?  oui  non

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

- Le syndicat est-il lié par des contrats générant des revenus ?  
(contrat d'affichage, contrat de location des parties communes,  
contrat conclu au titre d'une antenne relais ...)  oui  non

**A9/ EXISTENCE D'EMPRUNTS**

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

**A10/ COPROPRIETE EN DIFFICULTE**

- Le syndicat est-il placé sous le régime de l'administration provisoire prévue  
par les articles 29-1 et suivants de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ?  oui  non

- Existe-t-il un mandataire ad hoc en application des art 29-1 A et 29-1 B  
de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 ?  oui  non

- Le montant global des impayés au 31 décembre 2020 est de 25 510 €

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

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

- Le règlement de copropriété contient-il une clause spécifique à ce sujet ?  oui  non

**B) DOSSIER TECHNIQUE ET ENVIRONNEMENTAL****DATE DE CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE :** 01/01/1990

(Si date connue)

**B1/ CONTRAT D'ENTRETIEN** oui  non

- Type immeuble ?

 IGH  autre**B2/ AMIANTE**

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

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

 oui  non

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

 oui  non- L'immeuble a-t-il fait l'objet d'un repérage complémentaire et le DTA a-t-il été mis à jour depuis le 1er février 2012 ?  
(Décret du 3 juin 2011) oui  non*c.f. Fiche récapitulative du DTA***B3/ PLOMB (Constat de risque d'exposition au Plomb)**

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

 oui  non

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

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

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

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

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

 oui  non

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

 oui  non

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

- L'immeuble est-il concerné ?  oui  non

**B7/ ASCENSEUR CONTROLE TECHNIQUE QUIQUENNAL**

- Existe-t-il des ascenseurs ?  oui  non

**B8/ PISCINE**

- Existence ?  oui  non

**B9/ MESURES ADMINISTRATIVES**

- L'immeuble ou les locaux font-ils l'objet :  
- d'un arrêté de péril ?  oui  non

- d'une déclaration d'insalubrité ?  oui  non

- d'une injonction de travaux ?  oui  non

- d'une interdiction d'habiter ?  oui  non

- d'une inscription ou d'un classement  
comme monument historique ?  oui  non

- d'une injonction pour le ravalement de façades ?  oui  non

- d'un plan de sauvegarde (OPAH) ?  oui  non

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

- Existe-t-il une installation classée dans l'immeuble ?  oui  non

**B11/ EXISTENCE D'UN FONDS DE TRAVAUX**

oui  non

Montant de la part dudit fonds rattaché aux lots objets de la mutation

159,53 €

c.f.

- Resolution N° 7 de l'AG du 9 octobre 2021
- Resolution N° 8 de l'AG du 10 octobre 2020
- Resolution N° 14 de l'AG du 4 septembre 2019

## FICHE ARTICLE 32

### Renseignements concernant l'acquéreur

**DATE D'ACQUISITION :**

**IMMEUBLE : SDC VILLA D'ORSIGNY - SECONDAIRE DU BATIMENT A**  
**123 rue du Docteur ROUX, 94100 SAINT MAUR DES FOSSES**

**PROPRIETAIRE VENDEUR : Mme Svetlana ZAVYALOVA**  
**123 rue du Docteur Roux**  
**94100 SAINT MAUR DES FOSSES**

**LOTS ACQUIS : .**

ACQUEREUR(S) (1)		
Noms - prénoms	Etat Civil	Domicile réel ou élu (2)
	Né(e) le à Profession Situation Matrimonial	

(1) Pour les indivisions et usufruits, indiquer les noms, état civil, domicile et fraction de propriété de chacun des indivisaires et du mandataire commun (art.6 du décret de 1967)

Pour une société ou une personne sous tutelle ou curatelle les renseignements du représentant légal devront être communiqués.

(2) Il s'agit du domicile réel ou élu soit en France métropolitaine si l'immeuble y est situé, soit dans le département ou le territoire d'outre-mer de la situation de l'immeuble (art. 65 du décret de 1967)

**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES du Bâtiment A**  
**de la villa d'Orsigny**  
**107 à 123 rue du Docteur Roux**  
**94100 SAINT MAUR DES FOSSES**

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 9 OCTOBRE 2021**

**PROCES VERBAL**

\*\*\*\*\*

L'an deux mille vingt et un, le samedi 9 octobre 2021 à 16 heures, les copropriétaires du Bâtiment A de la villa d'Orsigny sis 107 à 123 rue du Docteur Roux à SAINT MAUR DES FOSSES se sont réunis en Assemblée Générale, sur convocation régulière du Syndic villa d'Orsigny, dans les locaux de l'hôtel Ibis Styles au 1 boulevard de Créteil 94100 Saint Maur des Fossés, en vue de délibérer sur l'ordre du jour suivant:

**Ordre du jour**

1. Constitution du bureau
2. Compte rendu du Syndic
3. Compte rendu du Conseil Syndical
4. Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020
5. Vote du budget Prévisionnel pour l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022
6. Election du Syndic
7. Annulation des Résolutions 19 et 20 de l'Assemblée Générale du 10 octobre 2020
8. Choix du Maître d'œuvre ou de l'Architecte pour superviser les gros travaux à réaliser (Ravalement, Sécurité,...)
9. Réfection de la terrasse du 3ème étage Bâtiment A côté rue
10. Audit de l'état de l'étanchéité des terrasses du 1er étage du Bâtiment A
11. Réfection de la cage d'escalier
12. Etanchéification de l'édicule du bâtiment A
13. Réfection des boîtes aux lettres du Bâtiment A partie droite
14. Ravalement du Bâtiment A
15. Installation de compteurs d'eau individuels
16. Dédommagement des dégâts dues aux infiltrations dans le lot n°510 de Mme Cécile Vieu
17. Contrat d'entretien du toit du bâtiment A avec la société ITEC à partir du 1er janvier 2022.
18. Questions diverses

Il a été dressé une feuille de présence à laquelle ont été annexés les pouvoirs des copropriétaires entrant en séance.

La feuille de présence fait apparaître que 19 sur 39 copropriétaires sont présents ou représentés ou ayant voté par correspondance, représentant ensemble 6090 tantièmes sur 10000.

**Liste des présents ou représentés**

BARAILLE-SANDRIN(515), DANSIN(193), De FREITAS(176), DEBRUILLE-GAGEY(359), ISORE(196), LAFAY(303), MANLEY(192), ViP Patrimoine(535), PIOCH(289), PROUST(180), SAILLANT(299), SIMONNET(299), VIEU(184)

### Liste des copropriétaires ayant voté par correspondance

DESREZ(184), VILOGIA(1553), GUILLEMET(167), SCI HERMANN(118), MONIAT(172), RIMBOUX(176)

### Liste des absents

ALTABE(186), ALTIER(172), BAILLY(179), BOUMEDIENE(200), BRULAT(178), CARPENTIER(171), CHENOUNE(179), COUREUX(274), DUGUE(178), JOANNET Maria Eleonor(273), KALLA(179), MATEO(169), MOYNEZ(200), NEUMANN(179), PENNANECH-PERRIER(189), RENON(123), SAVAR(274), TROKIMO(235), ZAVYALOVA(179), ZEITOUN(193)

Soit 20 absents et non représentés pour 3910 sur 10000.

### 1. Constitution du bureau

Clé de Répartition: Bâtiment A: Charges Générales (10000)

Présents, représentés ou ayant voté par correspondance: 19 copropriétaires représentant 6090 tantièmes.

#### 1.a Election du Président de séance

(article 24)

L'assemblée désigne M. Francois Lafay en qualité de Président de séance.

**Pour:** l'unanimité soit 19 / 19 copropriétaires représentant 6090 / 6090 tantièmes.

**Contre:** néant

**Abstention:** néant

**Cette résolution est adoptée par la majorité des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.**

#### 1.b Election du 1er scrutateur

(article 24)

L'assemblée désigne M. Bruno Baraille en qualité de scrutateur.

**Pour:** l'unanimité soit 19 / 19 copropriétaires représentant 6090 / 6090 tantièmes.

**Contre:** néant

**Abstention:** néant

**Cette résolution est adoptée par la majorité des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.**

#### 1.c Election du 2ème scrutateur

(article 24)

L'assemblée désigne M. Jean-François Proust en qualité de scrutateur (représenté par M. Thierry Dansin).

**Pour:** l'unanimité soit 19 / 19 copropriétaires représentant 6090 / 6090 tantièmes.

**Contre:** néant

**Abstention:** néant

**Cette résolution est adoptée par la majorité des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.**

### 1.d Election du secrétaire

(article 24)

L'assemblée désigne M. Debruille-Gagey Olivier en qualité de secrétaire.

**Pour:** l'unanimité soit 19 / 19 copropriétaires représentant 6090 / 6090 tantièmes.

**Contre:** néant

**Abstention:** néant

**Cette résolution est adoptée par la majorité des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.**

### 2. Compte rendu du Syndic

(sans vote)

La parole est donnée à M. Debruille-Gagey pour rendre compte de la mission qui lui a été confiée par le syndicat des copropriétaires:

- La bonne exécution des résolutions prises par l'assemblée lors de l'AG du 10 octobre 2020,
- la récupération des comptes et documents de FONCIA Val de Marne,
- La réunification des syndicats de la villa d'Orsigny,
- Le respect du budget pour l'exercice 2020,
- Les travaux à prévoir,
- ...

### 3. Compte rendu du Conseil Syndical

(sans vote)

La parole est donnée au Président du Conseil Syndical M. François Lafay pour présenter le compte rendu des actions du Conseil Syndical :

La vérification des comptes,

La vérification de la bonne exécution des décisions prises lors des assemblées générales précédentes,

Les dérives constatées,

leurs recommandations.

### 4. Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020

(article 24)

Clé de Répartition: Bâtiment A: Charges Générales (10000)

Présents, représentés ou ayant voté par correspondance: 19 copropriétaires représentant 6090 tantièmes.

L'assemblée générale, après avoir entendu l'avis rendu du président des membres du conseil syndical, et après en avoir délibéré, décide d'approuver les comptes de charges dudit exercice 2020(du 01/01/2020 au 31/12/2020) pour un montant de 33 964,73 €.

L'assemblée générale décide de procéder à la répartition du crédit de charges courantes de cet exercice pour un montant de 5 635,27 €. Le budget voté pour l'exercice 2020 était de 39 600,00 € TTC.

**Pour:** l'unanimité soit 19 / 19 copropriétaires représentant 6090 / 6090 tantièmes.

**Contre:** néant

**Abstention:** néant

**Cette résolution est adoptée par la majorité des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.**

## 5. Vote du budget Prévisionnel pour l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022

(article 24)

Clé de Répartition : Bâtiment A: Charges Générales (10000)

Présents, représentés ou ayant voté par correspondance: 19 copropriétaires représentant 6090 tantièmes.

L'assemblée générale fixe le budget de l'exercice 2022 à la somme de 39 600 €.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du quart du budget voté, le 1er jour de chaque trimestre.

**Pour:** l'unanimité soit 19 / 19 copropriétaires représentant 6090 / 6090 tantièmes.

**Contre:** néant

**Abstention:** néant

**Cette résolution est adoptée par la majorité des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.**

## 6. Election du Syndic

(article 25)

Clé de Répartition: Bâtiment A: Charges Générales (10000)

Présents, représentés ou ayant voté par correspondance: 19 copropriétaires représentant 6090 tantièmes.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de nommer le syndic non professionnel représenté par M. Debruille-Gagey Olivier en qualité de Syndic.

L'Assemblée Générale fixe sa durée à compter de ce jour pour se terminer à l'assemblée générale amenée à statuer sur les comptes 2023 ou au plus tard le 8 octobre 2024.

La mission, les modalités de la gestion du Syndic sont ceux définis par le contrat joint à la convocation de la présente assemblée.

L'Assemblée générale fixe les honoraires annuels à 5535,00 € TTC et mandate le président de séance M. Francois Lafay à signer le contrat du syndic non professionnel représenté par M. Debruille-Gagey Olivier tel que joint à la convocation. 

Les honoraires sont payables au début de chaque trimestre civil.

Ces honoraires incluent une visite mensuelle de la copropriété ou une réunion avec les membres du Conseil Syndical d'une durée maximale de deux heures tous syndicats de la villa d'Orsigny confondus. Le jour et l'heure seront fixés en accord avec le Conseil Syndical et communiqués sur le site du Syndicat.

**Pour:** 19 / 39 copropriétaires représentant 6090 / 10000 tantièmes.

**Contre:** néant

**Abstention:** néant

**Cette résolution est adoptée à la majorité prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.**

## 7. Annulation des Résolutions 19 et 20 de l'Assemblée Générale du 10 octobre 2020

(article 24)

Clé de Répartition: Bâtiment A: Charges Générales (10000)

Présents, représentés ou ayant voté par correspondance: 19 copropriétaires représentant 6090 tantièmes.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide d'annuler les résolutions n° 19 et n°21 prises 

lors de l'Assemblée générale du 10 Octobre 2020 et de transférer les montants provisionnés pour ces travaux d'un total de 6942.50€ sur le compte du fonds de travaux.

**Pour:** 18 / 19 copropriétaires représentant 5972 / 6090 tantièmes.

**Contre:** néant

**Abstention:** 1 / 19 copropriétaires représentant 118 / 6090 tantièmes.

**Cette résolution est adoptée par la majorité des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.**

### **8. Choix du Maître d'Oeuvre ou de l'Architecte pour superviser les gros travaux à réaliser (Ravalement, Sécurité,...)**

Clé de Répartition: Bâtiment A: Charges Générales (10000)

Présents, représentés ou ayant voté par correspondance: 19 copropriétaires représentant 6090 tantièmes.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de donner mandat au conseil syndical pour missionner un assistant au maître d'œuvre ou un architecte afin d'effectuer une analyse avec consultations d'entreprises pour présenter lors de la prochaine assemblée générale un cahier des charges avec devis d'entreprises pour le ravalement du bâtiment A pour un budget de 3000.00 € TTC.

**Pour:** 18 / 19 copropriétaires représentant 5972 / 6090 tantièmes.

**Contre:** 1 / 19 copropriétaires représentant 118 / 6090 tantièmes, (HERMANN (118)).

**Abstention:** néant

**Cette résolution est adoptée par la majorité des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.**

### **8.a Fixation des dates d'échéances des appels de fonds de travaux nécessaire au paiement de devis.**

(article 24)

L'assemblée générale décide d'utiliser le fonds de travaux pour couvrir le coût de la mission du Maître d'œuvre ou de l'architecte.

**Pour:** 18 / 19 copropriétaires représentant 5972 / 6090 tantièmes.

**Contre:** 1 / 19 copropriétaires représentant 118 / 6090 tantièmes, (HERMANN (118)).

**Abstention:** néant

**Cette résolution est adoptée par la majorité des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.**

### **9. Réfection de la terrasse du 3ème étage Bâtiment A côté rue**

Clé de Répartition: Bâtiment A: Charges Générales (10000)

Présents, représentés ou ayant voté par correspondance: 19 copropriétaires représentant 6090 tantièmes.

L'assemblée générale décide, après en avoir délibéré, d'effectuer les travaux de réfection de l'étanchéité de la terrasse du lot n°531 en ne remplaçant à l'identique que les dalles cassées et/ou manquantes.

- selon le devis N°21/ 80232 de l'entreprise ITEC pour un montant de 12 087,89 € HT soit 12752,30 € TTC sous réserve d'une réactualisation de l'entreprise.

**Pour:** 18 / 19 copropriétaires représentant 5972 / 6090 tantièmes.

**Contre:** néant

OX

AT

**Abstention:** 1 / 19 copropriétaires représentant 118 / 6090 tantièmes.

**Cette résolution est adoptée par la majorité des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.**

**9.a Financement de la réfection de la terrasse du 3ème étage Bâtiment A côté rue**  
(article 24)

L'assemblée décide que ces travaux seront financés à hauteur de :

- 13000,00 € appelés aux copropriétaires selon le calendrier des appels de fonds de travaux suivants :
- 4500.00€ le 01/01/2022
- 4500.00€ le 01/04/2022
- 4000.00€ le 01/07/2022

**Pour:** 18 / 19 copropriétaires représentant 5972 / 6090 tantièmes.

**Contre:** néant

**Abstention:** 1 / 19 copropriétaires représentant 118 / 6090 tantièmes.

**Cette résolution est adoptée par la majorité des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.**

**10. Audit de l'état de l'étanchéité des terrasses du 1er étage du Bâtiment A**

Clé de Répartition: Bâtiment A: Charges Générales (10000)

Présents, représentés ou ayant voté par correspondance: 19 copropriétaires représentant 6090 tantièmes.

L'assemblée générale décide, après en avoir délibéré, d'effectuer un diagnostic de l'étanchéité des terrasses des lots n°511, 512, 513, 514, 515, 516 situées au 1er étage du Bâtiment A selon le devis d'ITEC n°21/79187 d'un montant 1439,97 € HT et 1727.96 € TTC incluant l'option de nettoyage dans le cas où l'audit confirme un bon état de l'étanchéité des terrasses d'un montant additionnel de 2419.63 € HT et 2661.59 € TTC.

**Pour:** 18 / 19 copropriétaires représentant 5972 / 6090 tantièmes.

**Contre:** néant

**Abstention:** 1 / 19 copropriétaires représentant 118 / 6090 tantièmes.

**Cette résolution est adoptée par la majorité des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.**

**10.a Modalité de financement de l'étanchéité des terrasses du 1er étage du Bâtiment A**  
(article 24)

L'assemblée décide que ces travaux seront financés à hauteur de :

- 4500,00 € appelés aux copropriétaires selon le calendrier des appels de fonds de travaux suivants :
- 1800.00€ le 01/01/2022
- 2700.00€ le 01/07/2022

**Pour:** 18 / 19 copropriétaires représentant 5972 / 6090 tantièmes.

**Contre:** néant

**Abstention:** 1 / 19 copropriétaires représentant 118 / 6090 tantièmes.

**Cette résolution est adoptée par la majorité des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.**

## 11. Réfection de la cage d'escalier

Clé de Répartition: Bâtiment A: Charges Générales (10000)

Présents, représentés ou ayant voté par correspondance: 19 copropriétaires représentant 6090 tantièmes.

L'assemblée générale décide, après en avoir délibéré, d'effectuer les travaux de réfection de la cage d'escalier :

- selon le devis du 13/02/2021 Ref D2106A-001 de l'entreprise TPS.TONGMAM PEINTURE et SERVICE pour un montant de 6891.00 € TTC sous réserve d'une réactualisation de l'entreprise ;

**Pour:** 18 / 19 copropriétaires représentant 5972 / 6090 tantièmes.

**Contre:** néant

**Abstention:** 1 / 19 copropriétaires représentant 118 / 6090 tantièmes.

**Cette résolution est adoptée par la majorité des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.**

### 11.a Modalité de financement du coût des travaux (article 24)

L'assemblée décide que ces travaux seront financés à hauteur de :

- 7000,00 € appelés aux copropriétaires selon le calendrier des appels de fonds de travaux suivants :
- 3500.00€ le 01/04/2022
- 3500.00€ le 01/07/2022

**Pour:** 18 / 19 copropriétaires représentant 5972 / 6090 tantièmes.

**Contre:** néant

**Abstention:** 1 / 19 copropriétaires représentant 118 / 6090 tantièmes.

**Cette résolution est adoptée par la majorité des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.**

## 12. Etanchéification de l'édicule du bâtiment A

Clé de Répartition: Bâtiment A: Charges Générales (10000)

Présents, représentés ou ayant voté par correspondance: 19 copropriétaires représentant 6090 tantièmes.

L'assemblée générale décide, après en avoir délibéré, d'effectuer les travaux de d'étanchéification de l'édicule du bâtiment A :

- selon le devis N° 21/79187 de l'entreprise ITEC pour un montant de 1898.93 € HT soit 2088.82€ TTC sous réserve d'une réactualisation de l'entreprise ;

**Pour:** 5 / 19 copropriétaires représentant 2252 / 6090 tantièmes.

**Contre:** 13 / 19 copropriétaires représentant 3720 / 6090 tantièmes, (DEBRUILLE-GAGEY (359), De FREITAS (176), SIMONNET (299), LAFAY (303), PROUST (180), SAILLANT (299), ISORE (196), VIEU (184), PIOCH (289), DANSIN (193), MANLEY (192), PELLEGRINI (535), BARAILLE-SANDRIN (515)).

**Abstention:** 1 / 19 copropriétaires représentant 118 / 6090 tantièmes.

**Cette résolution est rejetée n'ayant pas recueilli la majorité prévue à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.**

## 12.a Modalités de financement des travaux

(article 24)

L'assemblée décide que ces travaux seront financés à hauteur de 2200,00 € appelés aux copropriétaires le 01/04/2022.

**Pour:** 5 / 19 copropriétaires représentant 2252 / 6090 tantièmes.

**Contre:** 13 / 19 copropriétaires représentant 3720 / 6090 tantièmes, (DEBRUILLE-GAGEY (359), De FREITAS (176), SIMONNET (299), LAFAY (303), PROUST (180), SAILLANT (299), ISORE (196), VIEU (184), PIOCH (289), DANSIN (193), MANLEY (192), PELLEGRINI (535), BARAILLE-SANDRIN (515)).

**Abstention:** 1 / 19 copropriétaires représentant 118 / 6090 tantièmes.

**Cette résolution est rejetée n'ayant pas recueilli la majorité prévue à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.**

## 13. Réfection des boîtes aux lettres du Bâtiment A partie droite

(article 24)

Clé de Répartition: Bâtiment A: Charges Générales (10000)

Présents, représentés ou ayant voté par correspondance: 19 copropriétaires représentant 6090 tantièmes.

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'ordre du jour, de l'avis du conseil syndical et en avoir délibéré, adopte le principe du remplacement de la batterie de 40 boîtes aux lettres de la partie Nord du bâtiment A et reporte le choix de l'entreprise à la prochaine assemblée générale.

**Pour:** 6 / 19 copropriétaires représentant 2444 / 6090 tantièmes.

**Contre:** 13 / 19 copropriétaires représentant 3646 / 6090 tantièmes, (RIMBOUX (176), DEBRUILLE-GAGEY (359), HERMANN (118), SIMONNET (299), LAFAY (303), PROUST (180), SAILLANT (299), ISORE (196), VIEU (184), PIOCH (289), DANSIN (193), PELLEGRINI (535), BARAILLE-SANDRIN (515)).

**Abstention:** néant

**Cette résolution est rejetée n'ayant pas recueilli la majorité prévue à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.**

## 14. Ravalement du Bâtiment A

(article 24)

Clé de Répartition: Bâtiment A: Charges Générales (10000)

Présents, représentés ou ayant voté par correspondance: 19 copropriétaires représentant 6090 tantièmes.

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'ordre du jour, de l'avis du conseil syndical et en avoir délibéré, adopte le principe de réalisation du ravalement du bâtiment A avant la fin de 2023 et charge le syndic d'obtenir de l'assistant au maître d'œuvre ou de l'architecte, cahier des charges et devis qui seront soumis à l'approbation de l'assemblée générale de 2022.

**Pour:** 18 / 19 copropriétaires représentant 5972 / 6090 tantièmes.

**Contre:** 1 / 19 copropriétaires représentant 118 / 6090 tantièmes, (HERMANN (118)).

**Abstention:** néant

**Cette résolution est adoptée par la majorité des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.**

## 15. Installation de compteurs d'eau individuels

(article 24)

Clé de Répartition: Bâtiment A: Charges Générales (10000)

Présents, représentés ou ayant voté par correspondance: 19 copropriétaires représentant 6090 tantièmes.

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de l'avis du conseil syndical et en avoir délibéré, décide la pose de compteurs divisionnaires ayant les propriétés suivantes:

- radio relevable à distance,
- détection de fuites avec alerte,
- consommations mesurées toutes les 15 minutes et avec une transmission journalière des quantités mesurées,
- consommations et alertes consultables sur le site du syndicat,
- alertes transmises par courriel ou SMS automatiquement au copropriétaire du lot en cas de détection de fuites ou de surconsommation,
- permettant de rajouter progressivement pour les copropriétaires qui le souhaitent un compteur individuel pour chacun de leur lot avec les mêmes propriétés.

mandate le conseil syndical pour choisir l'entreprise et le syndic pour faire réaliser ces travaux avant la fin 2021. Le budget alloué pour ces travaux est de 3000,00€ qui sera appelé le 1 octobre 2021.

**Pour:** 4 / 19 copropriétaires représentant 2076 / 6090 tantièmes.

**Contre:** 14 / 19 copropriétaires représentant 3715 / 6090 tantièmes, (RIMBOUX (176), DEBRUILLE-GAGEY (359), HERMANN (118), De FREITAS (176), LAFAY (303), PROUST (180), SAILLANT (299), ISORE (196), VIEU (184), PIOCH (289), DANSIN (193), MANLEY (192), PELLEGRINI (535), BARAILLE-SANDRIN (515)).

**Abstention:** 1 / 19 copropriétaires représentant 299 / 6090 tantièmes.

**Cette résolution est rejetée n'ayant pas recueilli la majorité prévue à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.**

## 16. Dédommagement des dégâts dues aux infiltrations dans le lot n°510 de Mme Cécile Vieu

(article 24)

Clé de Répartition: Bâtiment A: Charges Générales (10000)

Présents, représentés ou ayant voté par correspondance: 19 copropriétaires représentant 6090 tantièmes.

L'assemblée générale décide, après avoir entendu l'avis du Conseil Syndical et en avoir délibéré, d'indemniser le copropriétaire du lot n°510 à hauteur de 902.00€ TTC conformément au devis du 15 juin 2021 et à la réception des trois factures d'A.R.M deco: acompte de 30% en début de chantier, 40% pendant les travaux, 30% à la fin du chantier suite à l'approbation des travaux par Mme Cécile Vieu.

**Pour:** 18 / 19 copropriétaires représentant 5972 / 6090 tantièmes.

**Contre:** néant

**Abstention:** 1 / 19 copropriétaires représentant 118 / 6090 tantièmes.

**Cette résolution est adoptée par la majorité des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.**

## 17. Contrat d'entretien du toit du bâtiment A avec la société ITEC à partir du 1er janvier 2022.

(article 24)

Clé de Répartition: Bâtiment A: Charges Générales (10000)

Présents, représentés ou ayant voté par correspondance: 19 copropriétaires représentant 6090 tantièmes.

L'assemblée générale décide, après avoir entendu l'avis du Conseil Syndical et en avoir délibéré, de souscrire au contrat d'entretien du toit du bâtiment A de la société ITEC pour une durée de trois ans et d'un montant annuel de 1280.09 € TTC réactualisé annuellement suivant l'indice BT01.

**Pour:** 16 / 19 copropriétaires représentant 5497 / 6090 tantièmes.

**Contre:** 2 / 19 copropriétaires représentant 294 / 6090 tantièmes, (RIMBOUX (176), HERMANN (118)).

**Abstention:** 1 / 19 copropriétaires représentant 299 / 6090 tantièmes.

**Cette résolution est adoptée par la majorité des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.**

## 18. Questions diverses

(sans vote)

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 18 H 00.

Nous vous signalons que la présente notification vous est faite en application des dispositions de l'article 42 de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et de l'article 18 du Décret n°67-223 du 17 mars 1967.

ARTICLE 42 DE LA LOI N°65-557 DU 10 JUILLET 1965 MODIFIEE PAR LOI N°2014-366 DU 24 MARS 2014

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

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa.

En cas de modification par l'assemblée générale des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la présente loi, le tribunal de grande instance, saisi par un copropriétaire, dans le délai prévu ci-dessus, d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition.

Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30.

Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du 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 titre de l'article 25.

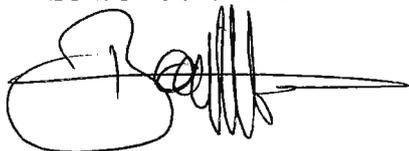
Le Président



Le secrétaire



Le 1er Scrutateur



Le 2ème Scrutateur



**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES**  
**du Bâtiment A de la villa d'Orsigny**  
**107 à 123 rue du Docteur Roux**  
**94100 SAINT MAUR DES FOSSES**

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 10 OCTOBRE 2020**

**PROCES VERBAL**

\*\*\*\*\*

L'an deux mille vingt, le samedi 10 Octobre 2020 à 14 heures, les copropriétaires du Bâtiment A de la villa d'Orsigny sis 107 à 123 rue du Docteur Roux à SAINT MAUR DES FOSSES se sont réunis en Assemblée Générale, sur convocation régulière du Syndic villa d'Orsigny, dans les locaux de l'hôtel Ibis Styles au 1 boulevard de Créteil 94100 Saint Maur des Fossés, en vue de délibérer sur l'ordre du jour suivant:

**Ordre du jour**

1. Constitution du bureau
2. Compte rendu du Syndic
3. Compte rendu du Conseil Syndical
4. Approbation des comptes de l'exercice 01/01/2017 au 31/12/2017
5. Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018
6. Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019
7. Approbation des comptes de la réfection des parties communes du Bâtiment A terminée
8. Apurement du compte travaux de réfection des parties communes au profit du fonds de travaux
9. Vote du budget Prévisionnel pour l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021
10. Election du Syndic
11. Désignation des membres du conseil syndical
12. Modalité de contrôle des comptes
13. Consultation du conseil syndical pour les marchés et les contrats
14. Montant des dépenses alloué au conseil syndical
15. Mise en concurrence des marchés et des contrats
16. Modification du règlement de copropriété et de la grille de répartition des charges
17. Mandat donné au syndic, en concertation avec le conseil syndical, de choisir le notaire chargé d'accomplir les formalités
18. Décision à prendre concernant la souscription d'un contrat d'entretien de la toiture du bâtiment A.
19. Réfection du mur pignon Nord traitement des fers apparents
20. Modalités de financement des travaux de réfection du pignon Nord
21. Réfection de l'étanchéité des balcons du lot n°521 et n°520 et traitement des fers à bétons devenus apparents
22. Modalités de financement des travaux d'étanchéité de la terrasse du lot n°521 & 520
23. Réfection de l'étanchéité des 21 balcons carrelés du bâtiment A.
24. Modalités de financement des travaux d'étanchéité des 21 balcons du bâtiment A

Handwritten signatures and initials in blue ink on the right margin of the page, including a large signature at the top and the initials 'FL' and 'JFR' below it.

25. Archives des syndicats de la villa d'Orsigny
26. Usage de la salle de Réception du Bâtiment A
27. Mandat donné au syndic d'agir en justice contre FONCIA VAL DE MARNE afin de se faire remettre les pièces et les documents de la copropriété
28. Mandat donné au syndic d'agir en justice contre FONCIA VAL DE MARNE afin de recouvrer toute créance due.
30. Questions diverses

Il a été dressé une feuille de présence à laquelle ont été annexés les pouvoirs des copropriétaires entrant en séance.

La feuille de présence fait apparaître que 19 sur 39 copropriétaires sont présents ou représentés ou ayant voté par correspondance, représentant ensemble 6086 tantièmes sur 10000.

#### **Liste des présents ou représentés**

BARAILLE-SANDRIN BRUNO-SYLVIE(173), DANSIN(193), DEBRUILLE-GAGEY(359), GUILLEMET(167), LAFAY(303), MANLEY(192), MONIAT(172), NEUMANN(179), ViP Patrimoine(877), PROUST(180), RENON(123), SAILLANT(299), SAVAR(274), VIEU(184)

#### **Liste des copropriétaires ayant voté par correspondance**

ALTABE(186), VILOGIA(1553), DESREZ(184), PENNANECH-PERRIER(189), SIMONNET(299)

#### **Liste des absents**

ALTIER(172), BAILLY(179), BAUZET(200), BOUMEDIENE(200), BRULAT(178), CARPENTIER(171), CHENOUNE(179), COUREUX(274), De FREITAS(176), DUGUE(178), HERMANN(118), ISORE(196), JOANNET Maria Eleonor(273), KALLA(179), MATEO(169), PIOCH(289), RIMBOUX(176), TROKIMO(235), ZAVYALOVA(179), ZEITOUN(193)

Soit 20 absents et non représentés pour 3914 sur 10000.

### **1. Constitution du bureau**

Clé de Répartition: Bâtiment A: Charges Générales (10000)

Présents, représentés ou ayant voté par correspondance: 19 copropriétaires représentant 6086 tantièmes.

#### **1.a Election du Président de séance**

(article 24)

L'assemblée désigne M. Francois Lafay en qualité de Président de séance.

**Pour:** l'unanimité soit 19 / 19 copropriétaires représentant 6086 / 6086 tantièmes.

**Contre:** néant

**Abstention:** néant

**Cette résolution est adoptée par la majorité des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.**

### 1.b Election du 1er scrutateur

(article 24)

L'assemblée désigne M. Thierry Dansin en qualité de scrutateur.

**Pour:** l'unanimité soit 19 / 19 copropriétaires représentant 6086 / 6086 tantièmes.

**Contre:** néant

**Abstention:** néant

**Cette résolution est adoptée par la majorité des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.**

### 1.c Election du 2ème scrutateur

(article 24)

L'assemblée désigne M. Jean-François Proust en qualité de scrutateur

**Pour:** l'unanimité soit 19 / 19 copropriétaires représentant 6086 / 6086 tantièmes.

**Contre:** néant

**Abstention:** néant

**Cette résolution est adoptée par la majorité des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.**

### 1.d Election du secrétaire

(article 24)

L'assemblée désigne M. Debruille-Gagey Olivier en qualité de secrétaire.

**Pour:** l'unanimité soit 19 / 19 copropriétaires représentant 6086 / 6086 tantièmes.

**Contre:** néant

**Abstention:** néant

**Cette résolution est adoptée par la majorité des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.**

## 2. Compte rendu du Syndic

(sans vote)

La parole est donnée à M. Debruille-Gagey pour rendre compte de la mission qui lui a été confiée par le syndicat des copropriétaires:

- La bonne exécution des résolutions prises par l'assemblée lors de l'AG du 4 septembre 2019,
- la récupération des comptes et documents de FONCIA Val de Marne,
- La réunification des syndicats de la villa d'Orsigny,
- Le respect du budget pour l'exercice 2019,
- La réfection des parties communes suite aux dégâts des eaux d'août 2019,
- Les travaux à prévoir.

## 3. Compte rendu du Conseil Syndical

(sans vote)

La parole est donnée au Président du Conseil Syndical M. François Lafay pour présenter le compte

DL

JA

FL

JFA

rendu des actions du Conseil Syndical :

La vérification des comptes,

La vérification de la bonne exécution des décisions prises lors des assemblées générales précédentes, leurs recommandations.

#### **4. Approbation des comptes de l'exercice 01/01/2017 au 31/12/2017**

(article 24)

Clé de Répartition: Bâtiment A: Charges Générales (10000)

Présents, représentés ou ayant voté par correspondance: 19 copropriétaires représentant 6086 tantièmes.

L'assemblée générale, après avoir entendu l'avis rendu du président des membres du conseil syndical, et après en avoir délibéré, décide d'approuver les comptes de charges dudit exercice 2017 (du 01/01/2017 au 31/12/2017) pour un montant de 38 925.93 €.

L'assemblée générale décide de procéder à la répartition du crédit de charges courantes de cet exercice pour un montant de 2 074.01 €. Le budget voté pour l'exercice 2017 était de 41 000,00 € TTC.

La répartition du crédit de charges courantes de cet exercice 2017 précédemment effectuée par le syndic précédent de 2 667.55 € sera annulée.

**Pour:** l'unanimité soit 19 / 19 copropriétaires représentant 6086 / 6086 tantièmes.

**Contre:** néant

**Abstention:** néant

**Cette résolution est adoptée par la majorité des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.**

#### **5. Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018**

(article 24)

Clé de Répartition: Bâtiment A: Charges Générales (10000)

Présents, représentés ou ayant voté par correspondance: 19 copropriétaires représentant 6086 tantièmes.

L'assemblée générale après avoir entendu l'avis rendu du président des membres du conseil syndical, et après en avoir délibéré, décide d'approuver les comptes de charges dudit exercice 2018 (du 01/01/2018 au 31/12/2018) pour un montant de 43 213,81 €.

L'assemblée générale décide de procéder à la répartition des charges courantes de cet exercice pour un montant de 2 213,86 €. Le budget voté pour l'exercice 2018 était de 41 000,00 € TTC.

**Pour:** l'unanimité soit 19 / 19 copropriétaires représentant 6086 / 6086 tantièmes.

**Contre:** néant

**Abstention:** néant

**Cette résolution est adoptée par la majorité des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.**



## **6. Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019**

(article 24)

Clé de Répartition: Bâtiment A: Charges Générales (10000)

Présents, représentés ou ayant voté par correspondance: 19 copropriétaires représentant 6086 tantièmes.

L'assemblée générale, après avoir entendu l'avis rendu du président des membres du conseil syndical, et après en avoir délibéré, décide d'approuver les comptes de charges dudit exercice 2019 (du 01/01/2019 au 31/12/2019) pour un montant de 42 478.29 €.

L'assemblée générale décide de procéder à la répartition des charges courantes de cet exercice pour un montant de 1 478.20 €. Le budget voté pour l'exercice 2019 était de 41 000,00 € TTC.

**Pour:** l'unanimité soit 19 / 19 copropriétaires représentant 6086 / 6086 tantièmes.

**Contre:** néant

**Abstention:** néant

**Cette résolution est adoptée par la majorité des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.**

## **7. Approbation des comptes de la réfection des parties communes du Bâtiment A terminée**

(article 24)

Clé de Répartition: Bâtiment A: Charges Générales (10000)

Présents, représentés ou ayant voté par correspondance: 19 copropriétaires représentant 6086 tantièmes.

L'Assemblée Générale, après avoir examiné les pièces justificatives et annexes comptables, approuve les comptes de la campagne travaux de la réfection des parties communes terminée au 31/12/2019 (date d'arrêté des comptes) en ce qui concerne les dépenses s'élevant à 14 687.70 €.

**Pour:** l'unanimité soit 19 / 19 copropriétaires représentant 6086 / 6086 tantièmes.

**Contre:** néant

**Abstention:** néant

**Cette résolution est adoptée par la majorité des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.**

## **8. Apurement du compte travaux de réfection des parties communes au profit du fonds de travaux**

(article 24)

Clé de Répartition: Bâtiment A: Charges Générales (10000)

Présents, représentés ou ayant voté par correspondance: 19 copropriétaires représentant 6086 tantièmes.

L'assemblée générale décide, après en avoir délibéré, d'apurer le compte d'attente N° 18000 d'un montant de 912.30 € au 26/09/2020 et de réaffecter son montant de 912.30 € au profit du fonds travaux selon la clé des charges générales à la date de la présente assemblée générale (pour faire valoir ce que de droit en cas de mutation d'un lot de copropriété).

**Pour:** l'unanimité soit 19 / 19 copropriétaires représentant 6086 / 6086 tantièmes.

**Contre:** néant

**Abstention:** néant

**Cette résolution est adoptée par la majorité des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.**

DR  
H  
FL  
JFD

## 9. Vote du budget Prévisionnel pour l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021

(article 24)

Clé de Répartition: Bâtiment A: Charges Générales (10000)

Présents, représentés ou ayant voté par correspondance: 19 copropriétaires représentant 6086 tantièmes.

L'assemblée générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 39 600 €.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du quart du budget voté, le 1er jour de chaque trimestre.

**Pour:** l'unanimité soit 19 / 19 copropriétaires représentant 6086 / 6086 tantièmes.

**Contre:** néant

**Abstention:** néant

**Cette résolution est adoptée par la majorité des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.**

## 10. Election du Syndic

(article 25)

Clé de Répartition: Bâtiment A: Charges Générales (10000)

Présents, représentés ou ayant voté par correspondance: 19 copropriétaires représentant 6086 tantièmes.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de nommer le syndic non professionnel représenté par M. Debruille-Gagey Olivier en qualité de Syndic.

L'Assemblée Générale fixe sa durée à compter de ce jour pour se terminer à l'assemblée générale amenée à statuer sur les comptes 2020 ou au plus tard à la date du premier d'anniversaire de celle-ci. La mission, les modalités de la gestion du Syndic sont ceux définis par le contrat joint à la convocation de la présente assemblée.

L'Assemblée générale fixe les honoraires annuels à 5400 € TTC et mandate le président de séance M. François Lafay à signer le contrat du syndic non professionnel représenté par M. Debruille-Gagey Olivier tel que joint à la convocation.

Les honoraires sont payables au début de chaque trimestre civil.

Ces honoraires incluent une visite mensuelle de la copropriété ou une réunion avec les membres du Conseil Syndical d'une durée maximale de deux heures tous syndicats de la villa d'Orsigny confondus. Le jour et l'heure seront fixés en accord avec le Conseil Syndical et communiqués sur le site du Syndicat.

**Pour:** 19 / 39 copropriétaires représentant 6086 / 10000 tantièmes.

**Contre:** néant

**Abstention:** néant

**Cette résolution est adoptée à la majorité prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.**

### **11. Désignation des membres du conseil syndical**

Clé de Répartition: Bâtiment A: Charges Générales (10000)

Présents, représentés ou ayant voté par correspondance: 19 copropriétaires représentant 6086 tantièmes.

L'assemblée générale, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et 22 du décret du 17 mars 1967, désigne ou renouvelle en qualité de membres du Conseil Syndical, pour une durée équivalente à celle votée pour le mandat du syndic, les copropriétaires suivants qui acceptent :

#### **11.a Election d'un membre du conseil syndical**

(article 25)

L'assemblée élit M. François Lafay membre du Conseil Syndical.

**Pour:** 19 / 39 copropriétaires représentant 6086 / 10000 tantièmes.

**Contre:** néant

**Abstention:** néant

**Cette résolution est adoptée à la majorité prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.**

#### **11.b Election d'un membre du conseil syndical**

(article 25)

L'assemblée élit M. Jean-François Proust membre du Conseil Syndical.

**Pour:** 19 / 39 copropriétaires représentant 6086 / 10000 tantièmes.

**Contre:** néant

**Abstention:** néant

**Cette résolution est adoptée à la majorité prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.**

#### **11.c Election d'un membre du conseil syndical**

(article 25)

L'assemblée élit M. Thierry Dansin membre du Conseil Syndical.

**Pour:** 19 / 39 copropriétaires représentant 6086 / 10000 tantièmes.

**Contre:** néant

**Abstention:** néant

**Cette résolution est adoptée à la majorité prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.**

#### **11.d Election d'un membre du conseil syndical**

(article 25)

L'assemblée élit M. Franck Guillemet membre du Conseil Syndical.

**Pour:** 19 / 39 copropriétaires représentant 6086 / 10000 tantièmes.

**Contre:** néant

**Abstention:** néant

**Cette résolution est adoptée à la majorité prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.**



### **11.e Election d'un membre du conseil syndical**

(article 25)

L'assemblée élit Mme Maria De Freitas membre du Conseil Syndical.

**Pour:** 19 / 39 copropriétaires représentant 6086 / 10000 tantièmes.

**Contre:** néant

**Abstention:** néant

**Cette résolution est adoptée à la majorité prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.**

### **11.f Election d'un membre du conseil syndical**

(article 25)

L'assemblée élit Mme Christelle Saillant membre du Conseil Syndical.

**Pour:** 19 / 39 copropriétaires représentant 6086 / 10000 tantièmes.

**Contre:** néant

**Abstention:** néant

**Cette résolution est adoptée à la majorité prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.**

### **12. Modalité de contrôle des comptes**

(article 24)

Clé de Répartition: Bâtiment A: Charges Générales (10000)

Présents, représentés ou ayant voté par correspondance: 19 copropriétaires représentant 6086 tantièmes.

Les pièces comptables sont accessibles aux membres du conseil syndical au fur et à mesure de l'exercice sur le site internet <https://www.sdevilladorsigny.fr> du Syndic; le code d'accès et le mot de passe personnalisés sont communiqués à chaque copropriétaire par le syndic. Le conseil syndical est chargé d'effectuer la vérification des comptes.

Par ailleurs, le syndic envoie un mail au copropriétaire délégué ou à tous les membres du conseil syndical selon le cas, lorsque les comptes de fin d'exercice seront établis, avec le déroulé de l'accès internet sur le site.

Les copropriétaires souhaitant également consulter ces pièces sur le site du syndicat peuvent le faire en s'adressant à M. DEBRUILLE-GAGEY deux semaines avant l'assemblée générale.

**Pour:** l'unanimité soit 19 / 19 copropriétaires représentant 6086 / 6086 tantièmes.

**Contre:** néant

**Abstention:** néant

**Cette résolution est adoptée par la majorité des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.**

### **13. Consultation du conseil syndical pour les marchés et les contrats**

(article 25)

Clé de Répartition: Bâtiment A: Charges Générales (10000)

Présents, représentés ou ayant voté par correspondance: 19 copropriétaires représentant 6086 tantièmes.

L'assemblée générale décide de fixer à 500,00 € TTC le montant des marchés de travaux et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical, par le syndic, est obligatoire.

**Pour:** 19 / 39 copropriétaires représentant 6086 / 10000 tantièmes.

**Contre:** néant

**Abstention:** néant

**Cette résolution est adoptée à la majorité prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.**

#### **14. Montant des dépenses alloué au conseil syndical**

(article 25)

Clé de Répartition: Bâtiment A: Charges Générales (10000)

Présents, représentés ou ayant voté par correspondance: 19 copropriétaires représentant 6086 tantièmes.

L'assemblée générale délègue pouvoir au conseil syndical à effet de faire, en cours d'année, des dépenses qu'il s'avère judicieux de réaliser sans attendre la prochaine assemblée.

Elle fixe à 3 000,00 € le montant unitaire maximum de ces dépenses effectuées en vertu de la présente délégation dont il sera rendu compte à la prochaine assemblée générale, avec un montant maximum de 4500,00 € TTC par an.

**Pour:** 19 / 39 copropriétaires représentant 6086 / 10000 tantièmes.

**Contre:** néant

**Abstention:** néant

**Cette résolution est adoptée à la majorité prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.**

#### **15. Mise en concurrence des marchés et des contrats**

(article 25)

Clé de Répartition: Bâtiment A: Charges Générales (10000)

Présents, représentés ou ayant voté par correspondance: 19 copropriétaires représentant 6086 tantièmes.

L'assemblée générale décide de fixer à 1 500,00 € TTC le montant des marchés de travaux et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf en cas de situation d'urgence.

**Pour:** 19 / 39 copropriétaires représentant 6086 / 10000 tantièmes.

**Contre:** néant

**Abstention:** néant

**Cette résolution est adoptée à la majorité prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.**

#### **16. Modification du règlement de copropriété et de la grille de répartition des charges**

(article 26)

Clé de Répartition: Bâtiment A: Charges Générales (10000)

Présents, représentés ou ayant voté par correspondance: 19 copropriétaires représentant 6086 tantièmes.

L'assemblée générale approuve, après en avoir délibéré, le règlement de copropriété joint à la convocation incluant la nouvelle grille de répartition des charges particulières à l'ascenseur et les

DF  
H  
FL  
J.P.

modifications consécutives à la loi ELAN du 23/11/2018 et des ordonnances applicables au 1er juin 2020.

Les frais de publication au fichier des hypothèques seront pris en charge pour:

- 1/3 par le syndicat,
- 1/3 par VIP-Patrimoine,
- 1/3 par la SCI-LePaon.

Le règlement de ces frais seront avancés par le syndicat des copropriétaires qui se fera rembourser par les copropriétaires concernés.

**Pour:** 19 / 39 copropriétaires représentant 6086 / 10000 tantièmes.

**Contre:** néant

**Abstention:** néant

**Cette résolution est rejetée n'ayant pas recueilli la majorité prévue à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.**

**Plus d'un tiers de tous les copropriétaires ont approuvé cette résolution.**

**Les conditions sont donc remplies pour procéder à un second vote conformément à l'article 26-1 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 (nouveau).**

**Pour:** 19 / 39 copropriétaires représentant 6086 / 10000 tantièmes.

**Contre:** néant

**Abstention:** néant

**Cette résolution est adoptée à la majorité de tous les copropriétaires prévue par l'article 26.1 de la loi du 10 juillet 1965.**

#### **17. Mandat donné au syndic, en concertation avec le conseil syndical, de choisir le notaire chargé d'accomplir les formalités**

(article 25)

Clé de Répartition: Bâtiment A: Charges Générales (10000)

Présents, représentés ou ayant voté par correspondance: 19 copropriétaires représentant 6086 tantièmes.

L'assemblée générale mandate le Syndic en concertation avec le conseil syndical pour transmettre à tout Notaire qui lui plaira de désigner, le procès-verbal de la présente assemblée générale aux fins de publication du nouveau Règlement de Copropriété, de la mise à jour de l'état descriptif de division suite à toutes les prises par cette assemblée générale, à la conservation des Hypothèques compétente, de signer tous les actes et plus généralement faire le nécessaire.

**Pour:** 19 / 39 copropriétaires représentant 6086 / 10000 tantièmes.

**Contre:** néant

**Abstention:** néant

**Cette résolution est adoptée à la majorité prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.**

#### **18. Décision à prendre concernant la souscription d'un contrat d'entretien de la toiture du bâtiment A.**

(article 24)

Clé de Répartition: Bâtiment A: Charges Générales (10000)

Présents, représentés ou ayant voté par correspondance: 19 copropriétaires représentant 6086 tantièmes.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des conditions du contrat de la société Axe-Etanchéité joint à la convocation devis N° E20058277-A du 25 mai 2020, et après en avoir délibéré :

- Décide de souscrire un contrat d'ENTRETIEN d'étanchéité de la toiture du bâtiment, qui prendra effet à compter du [26/9/2020], pour une durée de 3 an(s) ;
- Retient la proposition présentée par la société Axe-Etanchéité s'élevant à 941.22 € TTC par an: sous réserve d'une réactualisation de l'entreprise;
- Dans le cadre d'un budget maximum de 1000.00€ TTC, avec mandat au conseil syndical, ces travaux relevant de la majorité de l'article 24.
- Prend acte que le syndic, en concertation avec le conseil syndical, pourra remettre le contrat en concurrence.

Le montant de ce contrat constitue des charges courantes.

**Pour:** l'unanimité soit 19 / 19 copropriétaires représentant 6086 / 6086 tantièmes.

**Contre:** néant

**Abstention:** néant

**Cette résolution est adoptée par la majorité des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.**

### **19. Réfection du mur pignon Nord traitement des fers apparents**

(article 24)

Clé de Répartition: Bâtiment A: Charges Générales (10000)

Présents, représentés ou ayant voté par correspondance: 19 copropriétaires représentant 6086 tantièmes.

L'assemblée générale décide, après en avoir délibéré, d'effectuer les travaux de réfection du mur pignon SUD du bâtiment A:

- selon le devis N° 20200044 de l'entreprise Royal Bâtiment pour un montant de 3675,00 € HT soit 4042.50€ TTC sous réserve d'une réactualisation de l'entreprise ;
- dans le cadre d'un budget maximum de 4500€ TTC, avec mandat au conseil syndical, ces travaux relevant de la majorité de l'article 24.

**Pour:** l'unanimité soit 19 / 19 copropriétaires représentant 6086 / 6086 tantièmes.

**Contre:** néant

**Abstention:** néant

**Cette résolution est adoptée par la majorité des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.**

### **20. Modalités de financement des travaux de réfection du pignon Nord**

(article 24)

Clé de Répartition: Bâtiment A: Charges Générales (10000)

Présents, représentés ou ayant voté par correspondance: 19 copropriétaires représentant 6086 tantièmes.

L'assemblée décide que ces travaux seront financés à hauteur de :

- 942.50 € provenant du compte de Fonds de travaux du compte, avec une date d'opération comptable au 15/10/2020
- 3300 € appelés aux copropriétaires selon le calendrier des appels de fonds de travaux suivants :

*Handwritten notes in blue ink:*  
AG  
FL  
JPA

- 1100.00€ le 01/01/2021
- 1100.00€ le 01/04/2021
- 1100.00€ le 01/07/2021

**Pour:** l'unanimité soit 19 / 19 copropriétaires représentant 6086 / 6086 tantièmes.

**Contre:** néant

**Abstention:** néant

**Cette résolution est adoptée par la majorité des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.**

## **21. Réfection de l'étanchéité des balcons du lot n°521 et n°520 et traitement des fers à bétons devenus apparents**

(article 24)

Clé de Répartition: Bâtiment A: Charges Générales (10000)

Présents, représentés ou ayant voté par correspondance: 19 copropriétaires représentant 6086 tantièmes.

L'assemblée générale décide, après en avoir délibéré, d'effectuer les travaux de réfection de l'étanchéité des balcons des lots n°521 et n°520 du 2ème étage côté rue du bâtiment A:

- selon le devis N° 20200098 de l'entreprise Royal Bâtiment pour un montant de 2 290,00€ HT soit 2 519,00€ TTC sous réserve d'une réactualisation de l'entreprise;
- dans le cadre d'un budget maximum de 2700,00€ TTC, avec mandat au conseil syndical, ces travaux relevant de la majorité de l'article 24.

**Pour:** l'unanimité soit 19 / 19 copropriétaires représentant 6086 / 6086 tantièmes.

**Contre:** néant

**Abstention:** néant

**Cette résolution est adoptée par la majorité des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.**

## **22. Modalités de financement des travaux d'étanchéité de la terrasse du lot n°521 & 520**

(article 24)

Clé de Répartition: Bâtiment A: Charges Générales (10000)

Présents, représentés ou ayant voté par correspondance: 19 copropriétaires représentant 6086 tantièmes.

L'assemblée décide que ces travaux d'étanchéité des terrasses lot n°521 et lot n°520 seront financés à hauteur de :

- 2 700.00€ appelés aux copropriétaires selon le calendrier des appels de fonds de travaux suivants :
- 900.00€ le 01/01/2021
- 900.00€ le 01/04/2021
- 900.00€ le 01/07/2021

**Pour:** l'unanimité soit 19 / 19 copropriétaires représentant 6086 / 6086 tantièmes.

**Contre:** néant

**Abstention:** néant

**Cette résolution est adoptée par la majorité des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.**

### **23. Réfection de l'étanchéité des 21 balcons carrelés du bâtiment A.**

(article 24)

Clé de Répartition: Bâtiment A: Charges Générales (10000)

Présents, représentés ou ayant voté par correspondance: 19 copropriétaires représentant 6086 tantièmes.

L'assemblée générale décide, après en avoir délibéré, de ne pas effectuer les travaux de réfection de l'étanchéité des balcons des 21 balcons carrelés du bâtiment A:

- selon le devis N° 2020.16.07 de l'entreprise Star Bat pour un montant de 27 205.00€ HT soit 29 925.50€ TTC sous réserve d'une réactualisation de l'entreprise;
- dans le cadre d'un budget maximum de 30 000.00€ TTC, avec mandat au conseil syndical, ces travaux relevant de la majorité de l'article 24.

**Pour:** l'unanimité soit 19 / 19 copropriétaires représentant 6086 / 6086 tantièmes.

**Contre:** néant

**Abstention:** néant

**Cette résolution est adoptée par la majorité des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.**

### **24. Modalités de financement des travaux d'étanchéité des 21 balcons du bâtiment A**

(article 24)

Clé de Répartition: Bâtiment A: Charges Générales (10000)

Présents, représentés ou ayant voté par correspondance: 19 copropriétaires représentant 6086 tantièmes.

- Résolution devenue sans objet -

### **25. Archives des syndicats de la villa d'Orsigny**

(article 25)

Clé de Répartition: Bâtiment A: Charges Générales (10000)

Présents, représentés ou ayant voté par correspondance: 19 copropriétaires représentant 6086 tantièmes.

L'assemblée général. décide, que le local du RDC se situant dans la partie gauche de l'immeuble d'environ 2m2 servira à entreposer les archives des syndicats de la villa d'Orsigny et sera fermé à clé. Les clés de ce local seront détenues par le syndic.

**Pour:** 19 / 39 copropriétaires représentant 6086 / 10000 tantièmes.

**Contre:** néant

**Abstention:** néant

**Cette résolution est adoptée à la majorité prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.**

### **26. Usage de la salle de Réception du Bâtiment A**

(article 25)

Clé de Répartition: Bâtiment A: Charges Générales (10000)

Présents, représentés ou ayant voté par correspondance: 19 copropriétaires représentant 6086 tantièmes.

L'assemblée général. décide, que le local du RDC se situant dans la partie gauche de l'immeuble

*[Handwritten signatures and initials in blue ink]*

appelé "réception" servira de salle de réunion aux copropriétaires. Cette salle sera fermée à clé. Les clés seront détenues par le conseil syndical et le syndic. Cette salle pourra être réservée par tout copropriétaire de ce bâtiment une journée par an qui en fera la demande au conseil syndical.

**Pour:** 18 / 39 copropriétaires représentant 5787 / 10000 tantièmes.

**Contre:** néant

**Abstention:** 1 / 39 copropriétaires représentant 299 / 10000 tantièmes.

**Cette résolution est adoptée à la majorité prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.**

**27. Mandat donné au syndic d'agir en justice contre FONCIA VAL DE MARNE afin de se faire remettre les pièces et les documents de la copropriété**

(article 24)

Clé de Répartition: Bâtiment A: Charges Générales (10000)

Présents, représentés ou ayant voté par correspondance: 19 copropriétaires représentant 6086 tantièmes.

L'assemblée générale autorise le syndic à agir en justice, au nom du syndicat des copropriétaires à l'encontre de la société FONCIA VAL de MARNE 112, B Avenue de la Liberté, 94701 MAISONS ALFORT, précédent syndic de la copropriété :

- afin de se faire remettre les pièces et les documents de la copropriété,
- de faire liquider l'astreinte qui serait prononcée par le juge des référés.

**Pour:** l'unanimité soit 19 / 19 copropriétaires représentant 6086 / 6086 tantièmes.

**Contre:** néant

**Abstention:** néant

**Cette résolution est adoptée par la majorité des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.**

**28. Mandat donné au syndic d'agir en justice contre FONCIA VAL DE MARNE afin de recouvrer toute créance due.**

(article 24)

Clé de Répartition: Bâtiment A: Charges Générales (10000)

Présents, représentés ou ayant voté par correspondance: 19 copropriétaires représentant 6086 tantièmes.

L'assemblée générale autorise le syndic, à agir en justice au nom du syndicat des copropriétaires afin d'engager une action au fond à l'encontre de la société FONCIA VAL de MARNE 112, B Avenue de la Liberté 94701 MAISONS ALFORT, précédent syndic de la copropriété, afin de recouvrer en principal, intérêts et frais toute créance que la copropriété détiendrait sur la société FONCIA VAL DE MARNE.

**Pour:** l'unanimité soit 19 / 19 copropriétaires représentant 6086 / 6086 tantièmes.

**Contre:** néant

**Abstention:** néant

**Cette résolution est adoptée par la majorité des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.**

### 30. Questions diverses

(sans vote)

- Le portail d'accès aux boxes du rez-de-chaussée doit rester fermé.
- Isolation des combles.
- Les boxes du RDC doivent servir uniquement de parking et pas d'entrepôt ou d'atelier.
- Aménagement de l'entrée extérieure de l'immeuble et d'une séparation avec les jardins privés.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 17 H 00.

Nous vous signalons que la présente notification vous est faite en application des dispositions de l'article 42 de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et de l'article 18 du Décret n°67-223 du 17 mars 1967.

ARTICLE 42 DE LA LOI N°65-557 DU 10 JUILLET 1965 MODIFIEE PAR LOI N°2014-366 DU 24 MARS 2014

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

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa.

En cas de modification par l'assemblée générale des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la présente loi, le tribunal de grande instance, saisi par un copropriétaire, dans le délai prévu ci-dessus, d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition.

Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30.

Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du 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 titre de l'article 25.

*Handwritten notes:*  
JPL  
H  
FL  
JRP

Le Président



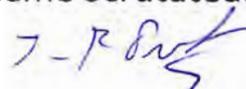
Le Secrétaire



Le 1er Scrutateur



Le 2ème Scrutateur



# SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

du Bâtiment A de la villa d'Orsigny

107 à 123 rue du Docteur Roux

94100 SAINT MAUR DES FOSSES

## ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 4 SEPTEMBRE 2019

### PROCES VERBAL

\*\*\*\*\*

L'an deux mille dix-neuf, Le mercredi 4 septembre à 18 heures, Les copropriétaires du Bâtiment A de la villa d'Orsigny sis 107 à 123 rue du Docteur Roux à SAINT MAUR DES FOSSES se sont réunis en Assemblée Générale, sur convocation régulière du Syndic, le Cabinet FONCIA VAL DE MARNE, dans les locaux de Cohessio (anciennement les Ateliers Optentiel) au 103 boulevard de Champigny 94210 la Varenne Saint Hilaire , en vue de délibérer sur l'ordre du jour suivant:

### Ordre du jour

1. Constitution du bureau
2. Compte rendu du Syndic
3. Compte rendu du Conseil Syndical
4. Approbation des comptes de l'exercice 01/01/2017 au 31/1/017
5. Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018
6. Election du Syndic
7. Vote du budget Prévisionnel pour l'exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020
8. Désignation des membres du conseil syndical
9. Réunionification des syndicats secondaires et principal de la Villa d'Orsigny en un seul syndicat.
10. Modalité de contrôle des comptes
11. Consultation du conseil syndical pour les marchés et les contrats
12. Montant des dépenses alloué au conseil syndical
13. Mise en concurrence des marchés et des contrats
14. Montant de la cotisation annuelle du fonds de travaux, modalité de placement financier et affectation des produits financiers
15. Transferts des comptes séparés du Syndicat de la BRED au Crédit du Nord
16. Protocole de recouvrement de charges à l'encontre des copropriétaires du Syndicat

17. Mandat au nouveau syndic d'agir en justice, le cas échéant, contre FONCIA VAL DE MARNE afin de se faire remettre les pièces et les documents de la copropriété  
18. Mandat au nouveau syndic d'agir en justice, le cas échéant, contre FONCIA VAL DE MARNE afin de recouvrer toute créance due.  
19. Gestion courante

Il a été dressé une feuille de présence à laquelle ont été annexés les pouvoirs des copropriétaires entrant en séance.

La feuille de présence fait apparaître que 20 sur 39 copropriétaires sont présents ou représentés, représentant ensemble 5635 tantièmes sur 10000.

#### Liste des présents ou représentés

BAUZET(200), COX(172), DANSIN(193), DEBRUILLE-GAGEY(359), DESREZ(184), GUILLEMET(167), HERMANN(118), JOANNET /Maria Eleonor(273), LAFAY(303), MANLEY(192), NEUMANN(179), OPH ST MAUR(1553), PENNANECH-PERRIER(188), PIOCH(289), PROUST(180), RENON(124), SAILLANT(299), SIMONNET(299), VIEU(184), ZAVYALOVA(179)

#### Liste des absents

ALTABE(186), ALTIER(172), BAILLY(179), BARAILLE-SANDRIN BRUNO-SYLVIE(173), BOUMEDIENE(200), BRULAT(178), CARPENTIER(171), COUREUX(274), De FREITAS(176), DUGUE(178), ISORE(196), KALLA(179), KANEKO(179), MATEO(169), RIMBOUX(176), SAVAR(274), TROKIMO(235), ViP Patrimoine(877), ZEITOUN(193)

Soit 19 absents et non représentés pour 4365 sur 10000.

#### 1. Constitution du bureau

Clé de Répartition: Bâtiment A: Charges Générales (10000)

Présents et représentés: 20 copropriétaires représentant 5635 tantièmes.

#### 1.a Election du Président de séance

(article 24)

L'assemblée désigne M. Francois Lafay en qualité de Président de séance.

**Pour:** l'unanimité soit 20 / 20 copropriétaires représentant 5635 / 5635 tantièmes.

**Contre:** néant

**Abstention:** néant

**Cette résolution est adoptée par la majorité des copropriétaires présents et représentés.**

J-RP

FL

### 1.b Election du 1er scrutateur

(article 24)

L'assemblée désigne M.Thierry Dansin en qualité de scrutateur.

**Pour:** l'unanimité soit 20 / 20 copropriétaires représentant 5635 / 5635 tantièmes.

**Contre:** néant

**Abstention:** néant

**Cette résolution est adoptée par la majorité des copropriétaires présents et représentés.**

### 1.c Election du 2ème scrutateur

(article 24)

L'assemblée désigne M. Jean-François Proust en qualité de scrutateur

**Pour:** l'unanimité soit 20 / 20 copropriétaires représentant 5635 / 5635 tantièmes.

**Contre:** néant

**Abstention:** néant

**Cette résolution est adoptée par la majorité des copropriétaires présents et représentés.**

### 1.d Election du secrétaire

(article 24)

L'assemblée désigne M. Debruille-Gagey Olivier en qualité de secrétaire.

**Pour:** l'unanimité soit 20 / 20 copropriétaires représentant 5635 / 5635 tantièmes.

**Contre:** néant

**Abstention:** néant

**Cette résolution est adoptée par la majorité des copropriétaires présents et représentés.**

## 2. Compte rendu du Syndic

(sans vote)

La parole est donnée à FONCIA VAL DE MARNE pour expliquer les dysfonctionnements suivants :

- L'envoi des procès-verbaux des assemblées générales du 3 mai 2018 non conformes aux originaux,
- La non-exécution des résolutions prises par l'assemblée générale,
- Les condamnations par les tribunaux du syndicat suite aux abus de Foncia concernant les frais de recouvrement non nécessaires,
- L'utilisation d'un compte bancaire autre que celui du syndicat,
- Une non cohérence entre le grand-livre et le relevé des dépenses du syndicat,
- La non réunification des syndicats décidée par l'assemblée générale il y a maintenant plusieurs années,

- La non divulgation du contrat de syndic négocié et signé par M. François Lafay mandaté par l'assemblée générale,
- Etc, ...

### **3. Compte rendu du Conseil Syndical** (sans vote)

La parole est donnée aux membres du conseil Syndical pour présenter le compte rendu de leurs travaux concernant :

La vérification des comptes,

La vérification de la bonne exécution des décisions prises lors des assemblées générales précédentes,

Les dérives constatées,

leurs recommandations.

### **4. Approbation des comptes de l'exercice 01/01/2017 au 31/1/017** (article 24)

Clé de Répartition: Bâtiment A: Charges Générales (10000)

Présents et représentés: 21 copropriétaires représentant 5811 tantièmes.

Suite à la non levée des réserves émises lors de l'assemblée générale du 3 mai 2018 conditionnant l'approbation des comptes de charges de l'exercice, l'assemblée générale confirme que les comptes de l'exercice 2017 ne sont pas approuvés. Qu'en conséquence la régularisation effectuée par FONCIA doit être remboursée immédiatement aux copropriétaires. L'approbation des comptes de cet exercice sera resoumise à l'approbation de l'assemblée générale lors de la prochaine assemblée générale du syndicat.

L'assemblée générale décide que les comptes de l'exercice 2017 ne sont pas approuvés.

**Pour:** l'unanimité soit 21 / 21 copropriétaires représentant 5811 / 5811 tantièmes.

**Contre:** néant

**Abstention:** néant

**Cette résolution est adoptée par la majorité des copropriétaires présents et représentés.**

### **5. Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018** (article 24)

Clé de Répartition: Bâtiment A: Charges Générales (10000)

Présents et représentés: 21 copropriétaires représentant 5811 tantièmes.

L'assemblée générale décide de reporter l'approbation des comptes de cet exercice (2018) une fois que les comptes de l'exercice précédent (2017) auront été approuvés ....

**Pour:** l'unanimité soit 21 / 21 copropriétaires représentant 5811 / 5811 tantièmes.

**Contre:** néant

**Abstention:** néant

**Cette résolution est adoptée par la majorité des copropriétaires présents et représentés.**

JFP  
[Signature]  
[Signature]  
FL

## 6. Election du Syndic

Clé de Répartition: Bâtiment A: Charges Générales (10000)

Présents et représentés: 21 copropriétaires représentant 5811 tantièmes.

### 6.a Désignation du Syndic non professionnel représenté par M. Debruille-Gagey Olivier copropriétaire

(article 25)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de nommer le syndic non professionnel représenté par M. Debruille-Gagey Olivier en qualité de Syndic.

L'Assemblée Générale fixe sa durée à compter de ce jour pour se terminer à l'assemblée générale amenée à statuer sur les comptes 2019 ou au plus tard à la date du premier d'anniversaire de celle-ci.

La mission, les modalités de la gestion du Syndic sont ceux définis par le contrat joint à la convocation de la présente assemblée.

L'Assemblée générale fixe les honoraires annuels à 4700 € TTC et mandate le président de séance M. Francois Lafay à signer le contrat du syndic non professionnel représenté par M. Debruille-Gagey Olivier tel que joint à la convocation.

Les honoraires sont payables au début de chaque trimestre civil.

Ces honoraires incluent une visite mensuelle de la copropriété ou une réunion avec les membres du Conseil Syndical d'une durée maximale de deux heures tous syndicats de la villa d'Orsigny confondus. Le jour et l'heure seront fixés en accord avec le Conseil Syndical et communiqués sur le site du Syndicat.

**Pour:** 20 / 21 copropriétaires représentant 5522 / 5811 tantièmes.

**Contre:** 1 / 21 copropriétaires représentant 289 / 5811 tantièmes, (PIOCH (289)).

**Abstention:** néant

**Cette résolution est adoptée à la majorité prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.**

### 6.b Election du syndic Foncia Val de Marne et durée de son mandat

(article 25)

Résolution devenue sans objet

## 7. Vote du budget Prévisionnel pour l'exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020

(article 24)

Clé de Répartition: Bâtiment A: Charges Générales (10000)

Présents et représentés: 21 copropriétaires représentant 5811 tantièmes.

L'assemblée générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 39 600 €.

Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du quart du budget

voté, le 1er jour de chaque trimestre.

**Pour:** l'unanimité soit 21 / 21 copropriétaires représentant 5811 / 5811 tantièmes.

**Contre:** néant

**Abstention:** néant

**Cette résolution est adoptée par la majorité des copropriétaires présents et représentés.**

### **8. Désignation des membres du conseil syndical**

Clé de Répartition: Bâtiment A: Charges Générales (10000)

Présents et représentés: 21 copropriétaires représentant 5811 tantièmes.

L'assemblée générale, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et 22 du décret du 17 mars 1967, désigne ou renouvelle en qualité de membres du Conseil Syndical, pour une durée équivalente à celle votée pour le mandat du syndic, les copropriétaires suivants qui acceptent :

#### **8.a Election d'un membre du conseil syndical**

(article 25)

L'assemblée élit M. François Lafay membre du Conseil Syndical.

**Pour:** l'unanimité soit 21 / 21 copropriétaires représentant 5811 / 5811 tantièmes.

**Contre:** néant

**Abstention:** néant

**Cette résolution est adoptée à la majorité prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.**

#### **8.b Election d'un membre du conseil syndical**

(article 25)

L'assemblée élit M. Jean-François Proust membre du Conseil Syndical.

**Pour:** l'unanimité soit 21 / 21 copropriétaires représentant 5811 / 5811 tantièmes.

**Contre:** néant

**Abstention:** néant

**Cette résolution est adoptée à la majorité prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.**

#### **8.c Election d'un membre du conseil syndical**

(article 25)

L'assemblée élit M. Thierry Dansin membre du Conseil Syndical.

**Pour:** l'unanimité soit 21 / 21 copropriétaires représentant 5811 / 5811 tantièmes.

**Contre:** néant

**Abstention:** néant

**Cette résolution est adoptée à la majorité prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.**

J-PP

#### **8.d Election d'un membre du conseil syndical**

(article 25)

L'assemblée élit Mme Svetlana Zavyalova membre du Conseil Syndical.

**Pour:** l'unanimité soit 21 / 21 copropriétaires représentant 5811 / 5811 tantièmes.

**Contre:** néant

**Abstention:** néant

**Cette résolution est adoptée à la majorité prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.**

#### **8.e Election d'un membre du conseil syndical**

(article 25)

L'assemblée élit M. Franck Guillemet membre du Conseil Syndical.

**Pour:** l'unanimité soit 21 / 21 copropriétaires représentant 5811 / 5811 tantièmes.

**Contre:** néant

**Abstention:** néant

**Cette résolution est adoptée à la majorité prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.**

#### **8.f Election d'un membre du conseil syndical**

(article 25)

L'assemblée élit Mme Maria De FREITAS membre du Conseil Syndical.

**Pour:** l'unanimité soit 21 / 21 copropriétaires représentant 5811 / 5811 tantièmes.

**Contre:** néant

**Abstention:** néant

**Cette résolution est adoptée à la majorité prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.**

#### **8.g Election d'un membre du conseil syndical**

(article 25)

L'assemblée élit Mme Christelle SAILLANT membre du Conseil Syndical.

**Pour:** l'unanimité soit 21 / 21 copropriétaires représentant 5811 / 5811 tantièmes.

**Contre:** néant

**Abstention:** néant

**Cette résolution est adoptée à la majorité prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.**

J-RA



030

PL

## 9. Réunification des syndicats secondaires et principal de la Villa d'Orsigny en un seul syndicat.

(article 25)

Clé de Répartition: Bâtiment A: Charges Générales (10000)

Présents et représentés: 21 copropriétaires représentant 5811 tantièmes.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de réunir tous les syndicats secondaires et principal en un syndicat unique ou à minima de fusionner les syndicats l'ayant accepté. Pour ce faire l'Assemblée Générale décide d'un budget provisionnel de 2000€ TTC qui sera appelé en deux fois avec les appels de charges du 4ème trimestre 2019 et 1er trimestre 2020 par moitié. L'ARC sera chargé de cette transformation du règlement de copropriété en accord avec le conseil Syndical.

Les clés de charges identiques à celles existantes pour chaque syndicat seront créés. Les clés de charges du syndicat Principal deviendront les charges générales avec les mêmes tantièmes que celui-ci. De même, les clés de charges Bâtiment A reprendront les tantièmes du syndicat secondaire du Bâtiment A, ainsi que pour les syndicats secondaires des bâtiments B et D.

Lors des Assemblées Générales chaque résolution sera votée en fonction de sa clé de charges et par les seuls copropriétaires concernés de telle façon à n'impliquer aucune modification par rapport aux règlements existants et l'affectation des tantièmes.

Ce nouveau règlement prendra effet le 1er jour de l'exercice suivant l'approbation obtenue lors d'une assemblée extraordinaire des copropriétaires de la Villa d'Orsigny de ce nouveau règlement.

L'assemblée générale mandate le syndic pour exécuter cette résolution dans les plus brefs délais, les membres du conseil syndical recevront copie de tous les échanges par courriel.

**Pour:** l'unanimité soit 21 / 21 copropriétaires représentant 5811 / 5811 tantièmes.

**Contre:** néant

**Abstention:** néant

**Cette résolution est adoptée à la majorité prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.**

## 10. Modalité de contrôle des comptes

(article 24)

Clé de Répartition: Bâtiment A: Charges Générales (10000)

Présents et représentés: 21 copropriétaires représentant 5811 tantièmes.

Les pièces comptables sont accessibles aux membres du conseil syndical au fur et à mesure de l'exercice sur le site internet <https://www.sdcvilladorsigny.fr> du Syndic; le code d'accès et le mot de passe personnalisés sont inscrits sur les appels de fonds trimestriels et comptes de charges. Le conseil syndical est chargé d'effectuer la vérification des comptes.

Par ailleurs, le syndic envoie un mail au copropriétaire délégué ou à tous les membres du conseil syndical selon le cas, lorsque les comptes de fin d'exercice seront établis, avec le déroulé de l'accès internet sur le site.

J-PA



096 FL

Les copropriétaires souhaitant également consulter ces pièces peuvent le faire en s'adressant à M. DEBRUILLE-GAGEY ou en prenant rendez-vous au bureau du syndic deux semaines avant l'assemblée générale.

**Pour:** l'unanimité soit 21 / 21 copropriétaires représentant 5811 / 5811 tantièmes.

**Contre:** néant

**Abstention:** néant

**Cette résolution est adoptée par la majorité des copropriétaires présents et représentés.**

### **11. Consultation du conseil syndical pour les marchés et les contrats**

(article 25)

Clé de Répartition: Bâtiment A: Charges Générales (10000)

Présents et représentés: 21 copropriétaires représentant 5811 tantièmes.

L'assemblée générale décide de fixer à 500,00 € TTC le montant des marchés de travaux et contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical, par le syndic, est obligatoire.

**Pour:** l'unanimité soit 21 / 21 copropriétaires représentant 5811 / 5811 tantièmes.

**Contre:** néant

**Abstention:** néant

**Cette résolution est adoptée à la majorité prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.**

### **12. Montant des dépenses alloué au conseil syndical**

(article 25)

Clé de Répartition: Bâtiment A: Charges Générales (10000)

Présents et représentés: 21 copropriétaires représentant 5811 tantièmes.

L'assemblée générale délègue pouvoir au conseil syndical à effet de faire, en cours d'année, des dépenses qu'il s'avère judicieux de réaliser sans attendre la prochaine assemblée.

Elle fixe à 1 000,00 € le montant unitaire maximum de ces dépenses effectuées en vertu de la présente délégation dont il sera rendu compte à la prochaine assemblée générale, avec un montant maximum de 1500,00 € TTC par an.

**Pour:** l'unanimité soit 21 / 21 copropriétaires représentant 5811 / 5811 tantièmes.

**Contre:** néant

**Abstention:** néant

**Cette résolution est adoptée à la majorité prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.**

### **13. Mise en concurrence des marchés et des contrats**

(article 25)

Clé de Répartition: Bâtiment A: Charges Générales (10000)

Présents et représentés: 21 copropriétaires représentant 5811 tantièmes.

L'assemblée générale décide de fixer à 1 500,00 € TTC le montant des marchés de travaux et contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf en cas de situation d'urgence.

**Pour:** l'unanimité soit 21 / 21 copropriétaires représentant 5811 / 5811 tantièmes.

**Contre:** néant

**Abstention:** néant

**Cette résolution est adoptée à la majorité prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.**

#### **14. Montant de la cotisation annuelle du fonds de travaux, modalité de placement financier et affectation des produits financiers**

(article 25)

Clé de Répartition: Bâtiment A: Charges Générales (10000)

Présents et représentés: 21 copropriétaires représentant 5811 tantièmes.

Conformément à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale est informée de l'obligation de créer un fonds travaux qui sera déposé sur un compte bancaire séparé et rémunéré. Ce fonds permettra de contribuer au financement de travaux.

Sachant qu'il ne peut pas être inférieur à 5 % du budget prévisionnel, l'assemblée générale arrête son montant à 2000 €. Ce montant sera prélevé directement sur le fonds de solidarité.

Pour répondre aux exigences légales, l'assemblée générale décide que ces fonds seront placés sur un livret (A ou B, en fonction de la situation de la copropriété). Les produits financiers générés seront affectés au fonds travaux.

L'assemblée générale prend note que les sommes versées sont attachées au lot et définitivement acquises au syndicat de copropriétaires ; elles ne donnent pas lieu à un remboursement au copropriétaire vendeur par le syndicat lors de la cession d'un lot.

**Pour:** 18 / 21 copropriétaires représentant 5150 / 5811 tantièmes.

**Contre:** 1 / 21 copropriétaires représentant 179 / 5811 tantièmes, (ZAVYALOVA (179)).

**Abstention:** 2 / 21 copropriétaires représentant 482 / 5811 tantièmes.

**Cette résolution est adoptée à la majorité prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.**

#### **15. Transferts des comptes séparés du Syndicat de la BRED au Crédit du Nord**

(article 24)

Clé de Répartition: Bâtiment A: Charges Générales (10000)

Présents et représentés: 21 copropriétaires représentant 5811 tantièmes.

Préambule : Le Conseil Syndical rappelle à tous les copropriétaires que seul le compte bancaire séparé du syndicat est garanti et leur rappelle que lors de la faillite d'URBANIA, le syndicat n'avait pas de compte séparé et que tous les fonds du syndicat ont été perdus car le titulaire du compte bancaire du syndicat était URBANIA et non le syndicat.

L'assemblée générale, après avoir constaté les abus de FONCIA VAL de MARNE incitant

ZRP



ODG

FL

les copropriétaires par courriel à verser leurs appels de fonds sur un compte autre que celui du compte séparé du syndicat, en contradiction avec la loi A.L.U.R du 15 mars 2014, décide de transférer le compte bancaire séparé du syndicat au Crédit du Nord ou une autre banque à l'exception de la BRED et ce au plus tard trois mois après la tenue de cette assemblée générale.

**Pour:** l'unanimité soit 21 / 21 copropriétaires représentant 5811 / 5811 tantièmes.

**Contre:** néant

**Abstention:** néant

**Cette résolution est adoptée par la majorité des copropriétaires présents et représentés.**

#### **16. Protocole de recouvrement de charges à l'encontre des copropriétaires du Syndicat (article 24)**

Clé de Répartition: Bâtiment A: Charges Générales (10000)

Présents et représentés: 21 copropriétaires représentant 5811 tantièmes.

Préambule: L'assemblée générale, après avoir constaté que FONCIA VAL DE MARNE a fait payer par le syndicat sur l'exercice 2017 sa condamnation par le tribunal, pour facturation de frais non nécessaires (ARTICLE 10-1 du 10 juillet 1965), pour un montant de 688.89€ (Syndicat secondaire Bâtiment A - Relevé des charges 2017), que de plus, les pratiques de recouvrement de charges de FONCIA sont considérées comme des abus manifestes par l'association des responsables de copropriété, et, qu' au final l'addition incombe au syndicat, décide de :

- Limiter à une mise en demeure par appel non provisionné dans un délai de 6 semaines suivi d'une seule lettre de relance quatre semaines plus tard si le paiement n'a toujours pas été effectué.
- D'interdire tout envoi de mise en demeure et/ou de lettre de relance lié au non- paiement des frais de ces envois ou à solde de compte négatif.
- Le syndic n'est pas autorisé à entamer une procédure judiciaire, non approuvée préalablement par l'assemblée générale.
- Que le conseil syndical vérifie que les actions de recouvrement sont bien dans l'intérêt du Syndicat et non dans le seul but d'augmenter les honoraires du syndic et en rendra compte à l'assemblée générale.
- Que le conseil syndical, dans tous les cas, serve d'intermédiaire entre le syndic et le copropriétaire afin de trouver un compromis dans l'intérêt du syndicat et du copropriétaire débiteur.

**Pour:** l'unanimité soit 21 / 21 copropriétaires représentant 5811 / 5811 tantièmes.

**Contre:** néant

**Abstention:** néant

**Cette résolution est adoptée par la majorité des copropriétaires présents et représentés.**

**17. Mandat au nouveau syndic d'agir en justice, le cas échéant, contre FONCIA VAL DE MARNE afin de se faire remettre les pièces et les documents de la copropriété (article 24)**

Clé de Répartition: Bâtiment A: Charges Générales (10000)

Présents et représentés: 21 copropriétaires représentant 5811 tantièmes.

L'assemblée générale autorise le nouveau syndic à agir en justice, le cas échéant, au nom du syndicat des copropriétaires à l'encontre de la société FONCIA VAL de MARNE 112, B Avenue de la Liberté, 94701 MAISONS ALFORT, précédent syndic de la copropriété :

- afin de se faire remettre les pièces et les documents de la copropriété,
- de faire liquider l'astreinte qui serait prononcée par le juge des référés.

**Pour:** l'unanimité soit 21 / 21 copropriétaires représentant 5811 / 5811 tantièmes.

**Contre:** néant

**Abstention:** néant

**Cette résolution est adoptée par la majorité des copropriétaires présents et représentés.**

**18. Mandat au nouveau syndic d'agir en justice, le cas échéant, contre FONCIA VAL DE MARNE afin de recouvrer toute créance due.**

(article 24)

Clé de Répartition: Bâtiment A: Charges Générales (10000)

Présents et représentés: 21 copropriétaires représentant 5811 tantièmes.

L'assemblée générale autorise le nouveau syndic, le cas échéant, à agir en justice au nom du syndicat des copropriétaires afin d'engager une action au fond à l'encontre de la société FONCIA VAL de MARNE 112, B Avenue de la Liberté 94701 MAISONS ALFORT, précédent syndic de la copropriété, afin de recouvrer en principal, intérêts et frais toute créance que la copropriété détiendrait sur la société FONCIA VAL DE MARNE.

**Pour:** l'unanimité soit 21 / 21 copropriétaires représentant 5811 / 5811 tantièmes.

**Contre:** néant

**Abstention:** néant

**Cette résolution est adoptée par la majorité des copropriétaires présents et représentés.**

**19. Gestion courante**

(sans vote)

Questions diverses:

Aucun point n'a été rajouté

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 20H 00.

Nous vous signalons que la présente notification vous est faite en application des dispositions de l'article 42 de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et de l'article 18 du Décret n°67-223 du 17 mars 1967.

ARTICLE 42 DE LA LOI N°65-557 DU 10 JUILLET 1965 MODIFIEE PAR LOI N°2014-366 DU 24 MARS 2014

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

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa.

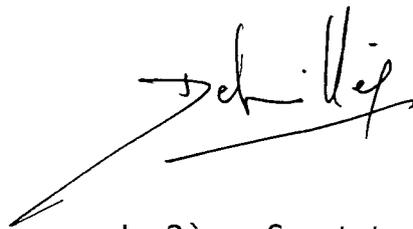
En cas de modification par l'assemblée générale des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la présente loi, le tribunal de grande instance, saisi par un copropriétaire, dans le délai prévu ci-dessus, d'une contestation relative à cette modification, pourra,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

Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du 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 titre de l'article 25.

Le Président



Le secrétaire



Le 1er Scrutateur



Le 2ème Scrutateur



J. P. R.



**Cabinet Agenda**

Le Pégase 2, boulevard de la Libération

93284 SAINT - DENIS CEDEX

Tel : 01 49 33 75 16 - Fax : 01 34 14 73 45

Port : 06 30 51 78 39 - agenda93@free.fr

## Dossier technique amiante

Articles R 1334-25 à R 1334-29 du Code de la Santé Publique,  
l'arrêté du 22/08/2002, conforme à la norme NFX 46-020

Dossier : 06-06-02 03120 -

**Adresse de l'immeuble**

123, rue du Docteur Roux

94100 ST MAUR DES FOSSES

Donneur d'ordre :

**CABINET BOMART - LONGUET**

12, avenue Louis Blanc 94124 LA VARENNE SAINT - HILAIRE CEDEX France

\*Amiante - \*Métrage - \*Plomb - \*Termites - États des lieux - Constats Robien - Gaz - Logement décent  
Normes de surfaces et d'habitabilité - Diagnostic technique immobilier - Dossier technique Amiante

## Sommaire

Identification du bien expertisé.....	3
Désignation de l'immeuble .....	3
Désignation du propriétaire .....	3
Désignation du laboratoire .....	3
Désignation de l'expert.....	3
Attestation d'assurance .....	3
Dossier Technique Amiante.....	4
Identification des intervenants internes.....	5
Identification des intervenants externes.....	6
Historique des repérages de l'amiante .....	7
Fiche récapitulative du Dossier Technique Amiante .....	8
Identification des parties d'immeuble visitées et éléments inspectés .....	9
Identification des parties d'immeuble non visitées et justification.....	11
Récapitulation des éléments non examinés et justification .....	11
Surveillance des matériaux et produits contenant de l'amiante .....	12
Flocages, calorifugeages, faux-plafonds .....	12
Autres produits contenant de l'amiante.....	12
Consignes générales de sécurité.....	12
Transmission de la fiche récapitulative.....	14
ANNEXES .....	15

## IDENTIFICATION DU BIEN EXPERTISÉ

**Dossier :** 06-06-02 03120  
**Expertise réalisée le :** 01/06/2006 de 14h00 à 16h00 (*durée : 02h00*)  
**Destinataires :** CABINET BOMART - LONGUET - (Syndic)  
**Payeur :** CABINET BOMART - LONGUET - (Syndic)  
**Commentaires :**

### DESIGNATION DE L'IMMEUBLE :

123, rue du Docteur Roux  
94100 ST MAUR DES FOSSES

Etage :  
Section cadastrale : **Non communiqué**  
N° de la parcelle : **Non communiqué**  
N° du lot :  
Etendue de la prestation : **Parties Communes**  
Nature de l'immeuble : **Immeuble Bâti**  
Date du permis de construire :  
Destination des locaux :  
Document(s) fourni(s) : **Aucun**



### DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Parties communes.

### DESIGNATION DU PROPRIETAIRE :

Demandeur : **SYNDIC, agissant pour le compte de la copropriété**  
Sur déclaration de l'intéressé.

### DESIGNATION DU LABORATOIRE REALISANT LES ANALYSES AMIANTE :

PROTEC S.A : 8, avenue du 1er Mai - 91120 Palaiseau

### DESIGNATION DE L'EXPERT :

Alain PIENS

  
Signature

### ATTESTATION D'ASSURANCE :

Le Cabinet Agenda est assuré en responsabilité civile professionnelle pour les activités, objet du présent rapport, auprès des Mutuelles du Mans Assurances IARD au titre du contrat n° 113522100 à hauteur de 2.000.000 € et au titre du contrat groupe n° 113522101 à hauteur de 1.000.000 € complémentaires.

Validité : du 01/01/2004 au 31/12/2004

Le cabinet AGENDA atteste ne pas avoir eu recours à la sous-traitance pour l'élaboration de ce dossier.

**Cabinet AGENDA s.a.r.l**

Le Pégase - 2, boulevard de la Libération - 93284 SAINT - DENIS CEDEX  
Tel : 01 49 33 75 16 - Fax : 01 34 14 73 45 - Mobile : 06 30 51 78 39  
e-mail : [agenda93@free.fr](mailto:agenda93@free.fr) - internet : <http://agenda93.ifrance.com/>

SARL au capital de 8000 euros - RCS Bobigny : 442 884 334

Assurance RCP n°113522100 et 101 délivrée par Les Mutuelles du Mans - Garantie 3.048.980 euros (20 MF)

## DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE

Le dossier technique amiante est établi sur la base du repérage portant sur les matériaux et produits défini à l'annexe 13-9, et accessibles sans travaux destructifs (cf « programme de repérage amiante » ci après).

Il est destiné à fournir les informations nécessaires à la gestion des risques sanitaires liés à la présence d'amiante dans les bâtiments.

### Le dossier technique amiante doit mentionner :

- La localisation précise des matériaux et produits contenant de l'amiante ainsi que, le cas échéant, leur signalisation ;
- L'enregistrement de l'état de conservation de ces matériaux et produits ;
- L'enregistrement des travaux de retrait ou de confinement de ces matériaux et produits et des mesures conservatoires mises en oeuvre ;
- Les consignes générales de sécurité à l'égard de ces matériaux et produits, notamment les procédures d'intervention, y compris les procédures de gestion et d'élimination des déchets.
- La fiche récapitulative du dossier technique amiante qui mentionne les informations suivantes :
  - sa date de rédaction ainsi que, le cas échéant, celles de ses mises à jour ;
  - l'identification de l'immeuble pour lequel le dossier technique « amiante » est constitué ;
  - les coordonnées de la personne qui détient le dossier technique « amiante » ;
  - les modalités de consultation du dossier technique « amiante » ;
  - la liste des locaux ayant donné lieu au repérage des matériaux et produits figurant à l'annexe 13-9 ;
  - la liste des locaux ayant donné lieu au repérage et à l'évaluation de l'état de conservation des flocages, calorifugeages et faux plafonds, conformément aux articles R 1334-15 et R 1334-16 du Code de la Santé Publique ;
  - la liste des matériaux et produits contenant de l'amiante et leur localisation précise ;
  - l'état de conservation des flocages, calorifugeages et faux plafonds, évalué conformément aux prescriptions de l'article R 1334-16 du Code de la Santé Publique ;
  - le cas échéant, l'état de conservation des produits et matériaux contenant de l'amiante, autres que ceux mentionnés au précédent alinéa, évalué selon les prescriptions figurant à l'annexe I du présent arrêté ;
  - les mesures préconisées par l'opérateur de repérage lorsque des matériaux ou produits dégradés ont été repérés ;
  - les consignes générales de sécurité.

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

## IDENTIFICATION DES INTERVENANTS INTERNES

	Nom	Fonction	Téléphone	Télécopie	
<b>Représentant légal :</b>					
<b>Représentant local :</b>					
<b>Correspondant amiante :</b>					
<b>Dépositaire du Dossier Technique Amiante :</b>					
<b>Service technique (Maintenance et entretien) :</b>					
<b>Représentant du CHSCT :</b>					

## IDENTIFICATION DES INTERVENANTS EXTERNES

Organisme	Adresse	Téléphone	Télécopie	Interlocuteur
<b>Cabinet Agenda</b>	Le Pégase 2, boulevard de la Libération 93284 SAINT - DENIS CEDEX	01 49 33 75 16	01 34 14 73 45	Alain Piens
<b>Inspection du travail</b>				
<b>Médecine du travail</b>				

## HISTORIQUE DES REPERAGES DE L'AMIANTE

### 1 - Constats réalisés et transmis avant constitution du Dossier Technique Amiante

ORGANISME	DATE	N° DOSSIER	OBJET

### 2 - Constats réalisés après constitution du Dossier Technique Amiante

*(Rapports d'experts, rapports internes concernant la découverte d'amiante à l'occasion de travaux)*

ORGANISME	DATE	N° DOSSIER	OBJET

## Fiche récapitulative du Dossier Technique Amiante

Dossier n°	06-06-02 03120
Date d'établissement	08/06/2006
Dates de mises à jour	

<b>Identification de l'immeuble :</b> <b>123, rue du Docteur Roux</b> <b>94100 ST MAUR DES FOSSES</b>	<b>Dossier technique amiante détenu par :</b> CABINET BOMART - LONGUET 12, avenue Louis Blanc 94124 LA VARENNE SAINT - HILAIRE CEDEX France
---	--

Les propriétaires constituent, conservent et actualisent un dossier technique regroupant notamment les informations relatives à la recherche et à l'identification des matériaux et produits mentionnés par le présent décret ainsi qu'à l'évaluation de leur état de conservation. Ce dossier doit préciser la date, la nature, la localisation et les résultats des contrôles périodiques, des mesures d'empoussièrément et le cas échéant, des travaux effectués à l'issue du diagnostic prévu à l'article R 1334-16 du Code de la Santé Publique. Il est tenu à la disposition des occupants de l'immeuble bâti concerné, des agents ou services mentionnés aux articles L 48 et L.772 du code de la santé publique ainsi que le cas échéant, des inspecteurs du travail et des agents du service de prévention des organismes de sécurité sociale. Les propriétaires communiquent ce dossier à toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans l'immeuble bâti et conservent une attestation écrite de cette communication.

### Localisation des produits et matériaux repérés conformément à la liste figurant en annexe 13-9

N° Prélèvement	Pièce	Repérage matériaux ou produit	Présence d'amiante OUI / NON	Etat de conservation	Préconisation	N° fiche produit
----------------	-------	-------------------------------	------------------------------	----------------------	---------------	------------------

#### FLOPAGE, CALORIFUGEAGE et FAUX PLAFOND

060606.003	Rez-de-chaussée Entrée	Plafond Faux plafond	NON	----	----	
060606.002	Sous sol Accès caves	Plafond Flocage	NON	----	----	
060606.002	Sous sol Dégagement 1 cave	Plafond	NON	----	----	
060606.002	Sous sol Dégagement 2 cave	Plafond	NON	----	----	
060606.002	Sous sol Local poubelle	Plafond	NON	----	----	
060606.002	Sous sol Sas garage	Plafond	NON	----	----	
060606.002	Sous sol Garage	Plafond	NON	----	----	
060606.003	1er étage Palier	Plafond	NON	----	----	
060606.003	2ème étage Palier	Plafond	NON	----	----	
060606.003	3ème étage Palier	Plafond	NON	----	----	

#### AUTRES MATERIAUX

**Il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante (autres que flocage, calorifugeage ou faux-plafond), conformément à la liste figurant en annexe 13-9 et à notre mission telle que ci-dessus définie.**

#### Légende utilisée dans les tableaux ci-dessus :

S36 : Surveillance à trois ans (Article R 1334-17 1° du Code de la Santé Publique) - S : Surveillance - T : Travaux de confinement ou retrait (suivant Articles R 1334-18 et R 1334-21 du Code de la Santé Publique) - IT : Impossibilité technique de prélèvement - E : Analyse d'empoussièrément de l'air - P : Protection des sollicitations mécaniques (annexe 1.4 de l'arrêté du 22/08/2002)

R : Remplacement de l'élément (annexe 1.4 de l'arrêté du 22/08/2002) - A : Bon état de conservation - B : Dégradations locales - C : Etat dégradé

## IDENTIFICATION DES PARTIES D'IMMEUBLE VISITÉES

Parties d'immeuble bâties	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments à examiner	Résultat du repérage AMIANTE
<p>Sous sol Accès caves</p> 	Mur(s) Béton, Sol Béton Plafond Flocage	<p>Absence</p> <p><b>Voir Fiche Récapitulative</b></p> 
<p>Sous sol Dégagement 1 cave</p> 	Mur(s) Béton, Sol Béton Plafond Flocage	<p>Absence</p> <p><b>Voir Fiche Récapitulative</b></p> 
<p>Sous sol Dégagement 2 cave</p> 	Mur(s) Parpaing, Sol Béton Plafond Flocage	<p>Absence</p> <p><b>Voir Fiche Récapitulative</b></p> 
<p>Sous sol Local poubelle</p> 	Mur(s) Parpaing, Sol Béton Plafond Flocage	<p>Absence</p> <p><b>Voir Fiche Récapitulative</b></p> 
<p>Sous sol Sas garage</p> 	Mur(s) Béton, Sol Béton Plafond Flocage	<p>Absence</p> <p><b>Voir Fiche Récapitulative</b></p> 
<p>Sous sol Garage</p> 	Mur(s) Parpaing, Sol Béton Plafond Flocage	<p>Absence</p> <p><b>Voir Fiche Récapitulative</b></p> 
<p>Rez-de-chaussée Hall d'entrée</p>	Mur(s) Revêtement mural, Plafond Faux plafond métal, Sol Marbre	<p>Absence</p>

Parties d'immeuble bâties	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments à examiner	Résultat du repérage AMIANTE
		
Rez-de-chaussée Local compteurs	Mur(s) Parpaing, Plafond Béton, Sol Béton	Absence
Rez-de-chaussée Entrée	Mur(s) Moquette murale, Plafond Faux plafond métal, Sol Marbre et moquette Plafond Faux plafond	Absence <b>Voir Fiche Récapitulative</b>
Rez-de-chaussée Ascenseur	Mur(s) Panneaux statifiés, Plafond Panneaux métal, Sol Caoutchouc	Absence
Rez-de-chaussée Escalier étage	Mur(s) Crépi, Plafond Crépi, Sol Béton	Absence
Rez-de-chaussée Escalier sous-sol	Mur(s) Béton, Plafond Béton, Sol Béton	Absence
1er étage Escalier	Mur(s) Crépi, Plafond Crépi, Sol Béton	Absence
1er étage Palier	Mur(s) Moquette fixée, Sol Moquette fixée Plafond Faux plafond	Absence <b>Voir Fiche Récapitulative</b>

Parties d'immeuble bâties	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments à examiner	Résultat du repérage AMIANTE
		
<b>2ème étage Escalier</b> 	Mur(s) Crépi, Plafond Crépi, Sol Béton	Absence
<b>2ème étage Palier</b> 	Mur(s) Moquette fixée, Sol Moquette fixée Plafond Faux plafond	Absence <b>Voir Fiche Récapitulative</b> 
<b>3ème étage Escalier</b> 	Mur(s) Crépi, Plafond Crépi, Sol Béton	Absence
<b>3ème étage Palier</b> 	Mur(s) Moquette fixée, Plafond Béton, Sol Moquette fixée Plafond Faux plafond	Absence <b>Voir Fiche Récapitulative</b> 

Légende : Absence : Absence de matériaux et produits figurant sur l'annexe 13-9

## IDENTIFICATION DES PARTIES D'IMMEUBLE N'AYANT PU ETRE VISITEES ET JUSTIFICATION

**3ème étage Machinerie ascenseur**  
*Non visité: pas de clé.*

**Rez-de-chaussée Trémie**  
*Non visité: pas de clés.*

## RECAPITULATION DES ELEMENTS QUI N'ONT PAS ETE EXAMINES ET JUSTIFICATION

NEANT

Nota : Les éléments cachés (*plafonds, murs, sols*) par du mobilier, des revêtements de décoration de type moquette, Pvc, lambris, panneaux bois, isolation, cloison ou tout autre matériaux pouvant masquer un élément, n'ont pu être examinés par manque d'accessibilité, notre mission n'autorisant pas de démontage ou de destruction.

## SURVEILLANCE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANTS DE L'AMIANTE

### 1- FLOCAGES, CALORIFUGEAGES, FAUX PLAFONDS

NEANT.

### 2- AUTRES PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE

NEANT.

## CONSIGNES GÉNÉRALES DE SÉCURITÉ

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à la présence d'amiante dans un bâtiment. Elle doit être complétée par la définition et la mise en oeuvre de mesures de précaution adaptées et proportionnées pour limiter le risque d'exposition des occupants et des personnes appelées à intervenir sur les matériaux ou produits contenant de l'amiante.

Ces mesures doivent être inscrites sous forme de consignes de sécurité dans le dossier technique « amiante » et dans sa fiche récapitulative que le propriétaire constitue et tient à jour en application de l'article R 1334-25 du Code de la Santé Publique. Ces consignes doivent également être portées à connaissance de toute personne susceptible d'intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits repérés.

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

Lorsque des travaux sont programmés, les consignes générales de sécurité ne se substituent en aucun cas aux obligations réglementaires existantes en matière de prévention des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs.

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

### 1. Informations générales

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

Les matériaux contenant de l'amiante peuvent libérer des fibres d'amiante en cas d'usure anormale ou lors d'interventions mettant en cause l'intégrité du matériau (par exemple perçage, ponçage, découpe, friction...). Ces situations peuvent alors conduire à des expositions importantes si des mesures de protection renforcées ne sont pas prises.

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

### 2. Information des professionnels

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

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

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

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

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

L'émission de poussières peut être limitée :

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

Le port d'équipements de protection est recommandé

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

Le port d'une combinaison jetable permet d'éviter la propagation de fibres d'amiante en dehors de la zone de travail. Les combinaisons doivent être jetées à la fin de chaque utilisation.

De plus, il convient de disposer d'un sac à déchets à proximité immédiate de la zone de travail et d'une éponge ou d'un chiffon humide de nettoyage.

## **- Consignes générales de sécurité relatives à la gestion des déchets contenant de l'amiante**

### Stockage des déchets sur le site

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

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

### Élimination des déchets

Les matériaux où l'amiante est fortement lié (tels que l'amiante-ciment, les dalles de sol, clapets et volets coupe-feu) doivent être éliminés, soit en installations de stockage pour déchets ménagers et assimilés soit en décharges pour déchets inertes pourvues, dans les deux cas, d'alvéoles spécifiques pour les déchets contenant de l'amiante lié. Ces déchets sont conditionnés en sacs étanches, type grands récipients pour vrac (GRV) ou sur palettes filmées.

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

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

### Élimination des déchets connexes

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

## Transmission de la Fiche récapitulative

Destinataire *	Objet	Date	Emargement

\*Occupants, entreprises extérieures, coordonnateur SPS, inspection du travail, ...

La fiche récapitulative doit être communiquée aux occupants de l'immeuble ou à leurs représentants, ainsi qu'aux chefs d'établissement lorsque l'immeuble comporte des locaux affectés à une activité professionnelle. Elle doit impérativement être accompagnée des consignes de sécurité.

Dans le cas où vous constatez qu'un matériau ou produit figurant dans la fiche récapitulative du dossier technique amiante est dégradé, vous devez immédiatement en informer le responsable du dossier technique amiante.

### Information des professionnels :

Les consignes de sécurité qui accompagnent la présente fiche récapitulative, sont destinées aux particuliers. Des documents d'information et des conseils de prévention répondant à la réglementation relative à la protection des travailleurs peuvent vous être transmis par les directions régionales du travail, de l'emploi et de la formation professionnelle (DRTEFP), les services de prévention des caisses régionales d'assurance maladie, ainsi que par l'organisme de prévention du bâtiment et des travaux publics (OPPBTP).

Aucune intervention sur ou à proximité de matériaux et produits contenant de l'amiante ne saurait être pratiquée sans en informer préalablement le détenteur du dossier technique amiante qui contrôlera l'adéquation des consignes de sécurité aux travaux envisagés.

Préalablement aux travaux de retraits ou de confinement de matériaux et produits contenant de l'amiante, l'entreprise qui intervient doit établir un plan de retrait ou de confinement qu'il conviendra d'annexer au plan de prévention.

**En cas de travaux, ceux-ci doivent être consignés sur le tableau prévu en annexe x et le dossier technique mis à jour**

## ANNEXE 1

### REPERAGE ET LOCALISATION DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANTS DE L'AMIANTE

L'objectif du repérage est d'identifier et de localiser les matériaux et produits contenant de l'amiante incorporés dans l'immeuble et susceptibles de libérer des fibres d'amiante en cas d'agression mécanique résultant de l'usage des locaux (chocs et frottements) ou générée à l'occasion d'opérations d'entretien ou de maintenance.

Préalables à l'opération de repérage

Le propriétaire remet à l'opérateur en charge du repérage les documents disponibles décrivant les ouvrages, produits et matériaux (plans, croquis, rapports d'expertise antérieurs).

L'opérateur de repérage définit les actions à mener et établit un plan d'intervention. Il effectue une reconnaissance des différents locaux et volumes du bâtiment, définit les éventuels démontages nécessaires et organise un cheminement logique permettant la visite systématique de toutes les parties de l'immeuble bâti.

Le propriétaire (ou son mandataire) prépare et finalise avec l'opérateur de repérage le plan de prévention relatif à l'opération de recherche des matériaux susceptibles de contenir de l'amiante, tenant compte notamment des modalités d'accès aux locaux et aux matériaux, afin de prendre toutes les mesures nécessaires pour assurer sa sécurité et celle des autres personnes lors du repérage.

L'opérateur de repérage, lorsque sa mission consiste à compléter ou actualiser des repérages précédemment réalisés, veille à la cohérence de l'ensemble des recherches et au récolement des résultats.

Une identification des parties d'immeuble visitées ainsi que des schémas ou plans avec indication précise des matériaux et produits contenant de l'amiante, doit être établie.

En ce qui concerne les modalités de repérage et de prélèvement des produits amiantés, elles sont précisées dans la norme NFX 46-020.

Dans le cas où certaines parties de l'immeuble n'auraient pu être visitées, elles doivent être notées afin que le gestionnaire du site établisse une note d'information à l'attention de son personnel et des entreprises extérieures.

Enfin certains travaux peuvent permettre de recenser des matériaux contenant de l'amiante ne figurant pas dans le dossier technique amiante. Dans ce cas, il convient d'en informer le propriétaire ou son représentant, afin que l'information soit mentionnée dans le dossier et de prendre les mesures appropriées. La note d'information émise à l'attention des entreprises extérieures devra mentionner ce dernier point.

La localisation des produits contenant de l'amiante est récapitulée sur la fiche récapitulative, ainsi que sur les annexes qui servent de base à la mise à jour du dossier technique amiante.

Attention : En cas de travaux de réhabilitation ou de démolition de tout ou partie de l'immeuble, le repérage des matériaux contenant de l'amiante étant exhaustif peut nécessiter des sondages destructifs. D'autre part, la totalité du bâtiment concerné par les travaux doit être rendu accessible afin que l'expert puisse exercer normalement sa mission.

## ANNEXE 2

### PROGRAMME DE REPERAGE DE L'AMIANTE

Composant de la construction	Partie du Composant a vérifier ou à sonder
<p><b>1 - Parties Verticales Intérieures &amp; Enduits</b></p> <p>Murs et Poteaux</p> <p>Cloisons et Gaines et Coffres Verticaux</p>	<p>Flocage, Enduits Projetés, Revêtements durs des murs (Plaques menuiserie, Amiante-ciment) et Entourage de poteaux (Carton, Amiante-ciment, Matériau sandwich, Carton + plâtre)</p> <p>Flocage, Enduits Projetés, Panneaux de cloison</p>
<p><b>2 - Planchers, Plafonds &amp; Faux Plafonds</b></p> <p>Plafonds, gaines et coffres verticaux, poutres et charpentes</p> <p>Faux Plafonds</p> <p>Planchers</p>	<p>Flocage, Enduits Projetés, Panneaux collés ou vissés</p> <p>Panneaux</p> <p>Dalles de sol</p>
<p><b>3 - Conduits, Canalisations &amp; Equipements</b></p> <p>Conduits de fluides (Air, Eau, Autres fluides)</p> <p>Clapets / Volets coupe-feu</p> <p>Portes coupe-feu</p> <p>Vide-ordures</p>	<p>Conduits, Calorifuge, Enveloppe de calorifuges</p> <p>Clapet, Volet, Rebouchage</p> <p>Joints (Tresses, Bandes)</p> <p>Conduit</p>
<p><b>4 - Ascenseur, Monte-charge</b></p> <p>Trémie</p>	<p>Flocage</p>

## ANNEXE 3

### EVALUATION DE L'ETAT DE CONSERVATION DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE

Lorsqu'il repère un matériau ou produit dégradé contenant de l'amiante, l'opérateur de repérage est tenu de le mentionner dans son rapport (conformément au huitième alinéa de l'article R 1334-26 du Code de la Santé Publique), ainsi que de préconiser des mesures d'ordre général, adaptées à l'ampleur de la dégradation (ces préconisations peuvent par exemple consister à conseiller de remplacer un élément ou à le protéger des sollicitations mécaniques).

La surveillance des matériaux et produits contenant de l'amiante s'effectue de manière différente selon qu'il s'agit d'un matériau susceptible de libérer spontanément des fibres dans l'atmosphère ou d'un matériau fortement lié.

#### **Surveillance A**

Concerne les flocages calorifugeage et faux plafonds.

La surveillance des flocages calorifugeages et faux plafonds fait l'objet de trois grilles d'évaluation de l'état de conservation, spécifiques au produit analysé, qui sont instruites par un organisme de contrôle.

Le résultat de la grille d'évaluation est noté sur la fiche « Plan de surveillance » qui déterminera l'éventualité de préconisations.

Dans le cas où le matériau est en bon état de conservation, la réglementation exige une évaluation par un organisme de contrôle tous les trois ans. Néanmoins dans les lieux fréquentés, un contrôle interne est conseillé afin de vérifier que de nouvelles dégradations ne sont pas intervenues sur le matériau. Dans les cas contraire les préconisations seront modifiées pour tenir compte de la nouvelle situation.

#### **Surveillance B**

Concerne les autres matériaux et produits contenant de l'amiante à l'exclusion des Flocages, Calorifugeages et Faux Plafonds.

L'opérateur de repérage précise l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante pour chacune de leurs localisations. Le matériau ou produit est classé en « bon état de conservation » ou en « état dégradé ».

Cette évaluation se fait en tenant compte des indicateurs visuels suivants (pouvant résulter d'un défaut de la protection du matériau, d'un défaut interne au matériau ou d'un défaut d'accrochage à son support, d'une altération due à des actions physiques sur le matériau ou à l'humidité).

## ANNEXE 4

### GRILLE D' EVALUATION DE L'ETAT DE CONSERVATION DES PRODUITS ET MATERIAUX

TYPE de PRODUIT ou MATERIAUX	INDICATEURS VISUELS DE DEGRADATION
Plaques Cartonnées	Bords de plaques entamés, présence de fractures, déchirures ou percements, auréoles dues à des fuites
Panneaux fibreux rigides	Présences de fractures ou percements, érosion importante
Revêtements par projection de produits pâteux	Présence de fractures, éclats ou percements, érosion importante due à des frottements ; Chute de produit et dépôt de poussière sur le sol
Revêtements de sol vinylique sur carton amianté	Couche supérieure trouée ou déchirée et carton amianté visible, érosion importante
Revêtements de sol type dalle vinylique	Présence de craquelure, fractures, faïençage, érosion importante, dalles enlevées
Mousses isolantes de calfeutrement	Chute de matériau
Produits en amiante-ciment : - Plaques - Canalisations	Fissures, délitage, cassures Fissures, cassures
Portes coupe-feu	Enveloppe de la porte perforée laissant apparaître l'isolant amianté, dépôt de poussière sur le sol dû à des frottements
Clapets et volets coupe-feu	Enveloppe perforée laissant apparaître l'isolant amianté, trace d'érosion dues à des frottements

## ANNEXE 5

### EXPLOITANTS DE CENTRES DE STOCKAGE

RAISON SOCIALE ADRESSE	TELEPHONE	DEPARTEMENT DU SITE	SITE(S) DE TRAITEMENT
FRANCE DECHETS	01 30 98 11 11	30 GARD 49 MAINE ET LOIRE 54 MEURTHE ET MOSELLE 21 CÔTE D'OR 76 SEINE MARITIME 77 SEINE ET MARNE	BELLEGARDE CHAMPTEUSSE SUR BACONNE JEANDELAINCOURT PONTAILLER TOURVILLE LA RIVIERE VILLEPARISIS
DECTRA DECHETS	03 26 04 82 62	55 MEUSE	LAIMONT
ECOSPACE	03 81 47 69 69	70 HAUTE SAÔNE	VAIVRE
EMTA	01 34 97 25 65	78 YVELINES	GUITRANCOURT
LAVAL SERVICE	02 43 59 60 00	53 MAYENNE	CHANGE
CGEA ONYX	01 31 73 04 50	14 CALVADOS	ARGENCES

## ANNEXE 6 : EXTRAITS REGLEMENTAIRES

### Article R 1334-22

*Rédaction du décret n° 96-97 du 7 février 1996, article 8.*

Les propriétaires constituent, conservent et actualisent un dossier technique regroupant notamment les informations relatives à la recherche et à l'identification des flocages, calorifugeages et faux plafonds ainsi qu'à l'évaluation de leur état de conservation. Ce dossier doit préciser la date, la nature, la localisation et les résultats des contrôles périodiques, des mesures d'empoussièrement et, le cas échéant, des travaux effectués à l'issue du diagnostic prévu à l'article R 1334-16. Il est tenu à la disposition des occupants de l'immeuble bâti concerné, des agents ou services mentionnés au premier alinéa de l'article L. 1312-1 et au deuxième alinéa de l'article L 1422-1 ainsi que, le cas échéant, des inspecteurs du travail et des agents du service de prévention des organismes de sécurité sociale. Les propriétaires communiquent ce dossier à toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans l'immeuble bâti et conservent une attestation écrite de cette communication.

### Sous-section 2 : Immeubles construits avant le 1er juillet 1997

### Article R 1334-23

*Rédaction du décret n° 96-97 du 7 février 1996, article 1er.*

Les articles de la présente sous-section s'appliquent aux immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997, qu'ils appartiennent à des personnes privées ou à des personnes publiques.

### Article R 1334-24

*Rédaction du décret n° 96-97 du 7 février 1996, article 10-1.*

Les propriétaires des immeubles mentionnés à l'article R 1334-23 produisent, au plus tard à la date de toute promesse de vente ou d'achat, un constat précisant la présence ou, le cas échéant, l'absence de matériaux et produits contenant de l'amiante mentionnés à l'annexe 13-9. Ce constat indique la localisation et l'état de conservation de ces matériaux et produits. Ce constat ou, lorsque le dossier technique "amiante" existe, la fiche récapitulative contenue dans ce dossier constitue l'état mentionné à l'article L 1334-7.

### Article R 1334-25

*Rédaction du décret n° 96-97 du 7 février 1996, article 10-2.*

Les propriétaires des immeubles mentionnés aux deux alinéas suivants constituent le dossier technique "Amiante" défini à l'article R 1334-26 avant les dates limites suivantes :

- le 31 décembre 2003 pour les immeubles de grande hauteur mentionnés à l'article R. 122-2 du code de la construction et de l'habitation et les établissements recevant du public définis à l'article R. 123-2 de ce même code, classés de la première à la quatrième catégorie au sens de l'article R. 123-19 du même code à l'exception des parties privatives des immeubles collectifs d'habitation ;
  - le 31 décembre 2005 pour les immeubles de bureaux, les établissements recevant du public et classés dans la cinquième catégorie, les immeubles destinés à l'exercice d'une activité industrielle ou agricole, les locaux de travail et les parties à usage commun des immeubles collectifs d'habitation
- Les propriétaires des immeubles mentionnés aux deux précédents alinéas tiennent à jour le dossier technique "Amiante".

### Article R 1334-26

*Rédaction du décret n° 96-97 du 7 février 1996, article 10-3.*

Le dossier technique "Amiante" comporte :

- 1° La localisation précise des matériaux et produits contenant de l'amiante ainsi que, le cas échéant, leur signalisation ;
- 2° L'enregistrement de l'état de conservation de ces matériaux et produits ;
- 3° L'enregistrement des travaux de retrait ou de confinement de ces matériaux et produits et des mesures conservatoires mises en oeuvre ;
- 4° Les consignes générales de sécurité à l'égard de ces matériaux et produits, notamment les procédures d'intervention, y compris les procédures de gestion et d'élimination des déchets ;
- 5° Une fiche récapitulative.

Le dossier technique "Amiante" est établi sur la base d'un repérage portant sur les matériaux et produits figurant sur la liste définie à l'annexe 13-9 et accessibles sans travaux destructifs. Pour le réaliser, les propriétaires font appel à un contrôleur technique, au sens du code de la construction et de l'habitation, ou à un technicien de la construction ayant contracté une assurance professionnelle pour ce type de mission, satisfaisant aux obligations définies à l'article R 1334-29. Les analyses de matériaux et produits sont réalisées selon les modalités prévues au deuxième alinéa de l'article R 1334-18. En cas de repérage d'un matériau ou produit dégradé contenant de l'amiante, le contrôleur technique ou le technicien de la construction est tenu de le mentionner ainsi que les mesures d'ordre général préconisées. Un arrêté conjoint des ministres chargés du travail, de la santé, de la construction et de l'environnement définit les consignes générales de sécurité, le contenu de la fiche récapitulative et les modalités d'établissement du repérage.

### Article R 1334-27

*Rédaction du décret n° 96-97 du 7 février 1996.*

Les propriétaires des immeubles mentionnés à l'article R 1334-23 sont tenus, préalablement à la démolition de ces immeubles, d'effectuer un repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante et de transmettre les résultats de ce repérage à toute personne physique ou morale appelée à concevoir ou à réaliser les travaux.

Ce repérage est réalisé selon les modalités prévues au septième alinéa de l'article R 1334-26.

Un arrêté des ministres chargés de la construction, du travail et de la santé définit les catégories de matériaux et produits devant faire l'objet de ce repérage ainsi que les modalités d'intervention.

### Article R 1334-28

*Rédaction du décret n° 96-97 du 7 février 1996, article 10-5.*

Le dossier technique "Amiante" défini à l'article R 1334-26 est tenu à la disposition des occupants de l'immeuble bâti concerné, des chefs d'établissement, des représentants du personnel et des médecins du travail lorsque l'immeuble comporte des locaux de travail, des agents ou services mentionnés au premier alinéa de l'article L.

1312-1 et au deuxième alinéa de l'article L. 1422-1, ainsi que des inspecteurs du travail ou des inspecteurs d'hygiène et sécurité et des agents du service de prévention des organismes de sécurité sociale et de l'organisme professionnel de prévention du bâtiment et des travaux publics.

Les propriétaires communiquent le dossier technique "Amiante" à toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans l'immeuble bâti et conservent une attestation écrite de cette communication.

Les propriétaires communiquent la fiche récapitulative du dossier technique "Amiante" prévue à l'article R 1334-26 aux occupants de l'immeuble bâti concerné ou à leur représentant et aux chefs d'établissement lorsque l'immeuble comporte des locaux de travail, dans un délai d'un mois à compter de sa date de constitution

 <p><b>LABORATOIRES PROTEC</b> 5, rue de la 1<sup>re</sup> lot - 93130 PALAISEAU Tel : 01 49 33 01 00 - Fax : 01 49 33 02 00 e-mail : info@laboratoiresprotec.com www.laboratoiresprotec.com</p>	<p><b>RAPPORT D'ESSAI</b> <b>ANALYSE DE MATERIAUX</b></p> <p><b>AFFAIRE N° P0607217 Révision : 0</b></p>	<p>ACCREDITATION N° 1-0918</p> <p>PORTÉE COMMUNIQUE SUR DEMANDE</p> 
---	--	---

Palaiseau, le 07/06/2006

REF AFFAIRE : 06-06-02-03120

Date de réception	06-juin-06
Prélevé(s) par	Cabinet AGENDA SARL -
Transporté(s) par	LA POSTE
Réceptionné(s) par	S.BRETON
Nombre d'échantillons	2
Lieu de prélèvement	DTA 123 Rue du Dr ROUX ST MAUR DES FOSSES

A l'attention de :

**CABINET AGENDA SARL**

**M. PIENS Alain**

**LE PEGASE**

**2 Boulevard de la Libération**  
**93284 SAINT DENIS CEDEX**

Tél : 01 49 33 75 16

Fax : 01 34 14 73 45

Les analyses au MQLP sont effectuées suivant la norme MDHS 77 de juin 1994, les analyses au MET selon les parties pertinentes de la norme NF X 43 051

Référence prélèvement	Description client	Localisation			
	Plochage	Accès cave			
Référence Protec	Examen visuel de Protec	Méthode	N(*)	Autres Fibres	Type Amiante
MAT.060606.002	Plochage fibreux gris	MQLP	2	FDV	Non Détecté
Analyse(s) : M. RICHARD				Date Fin d'analyse: 06/06/2006	

Remarques :

Abbreviations : FDV : Fibres organiques ; CBL : Cellulose ; FDV : Fibres de Verre ; PMS : Pierre Minérales Synthétiques ; MQLP : Microscopie Optique à Lumière Polarisée ; MEY : Microscopie Electronique à Transm. SSP  
(\*) : Nombre de préparations

L'accréditation du COFRAC atteste de la compétence des laboratoires pour les seuls essais couverts par l'accréditation.

Les résultats ci-joints ne concernent que les échantillons analysés. Le rapport comporte 3 page(s).

Nous vous remercions de votre confiance.

La reproduction de ce document n'est autorisée que sous sa forme intégrale

Validé le : 07/06/2006

**Responsable Contrôle Qualité**

M. RICHARD



Palaiseau, le 07/06/2006

A l'attention de :

**REF AFFAIRE : 06-06-03-03120**

**CABINET AGENDA SARL**

**M. PIENS Alain**

**LE PEGASE**

**2 Boulevard de la Libération  
 93184 SAINT DENIS CEDEX**

Date de réception : 06-juin-06

Prélevé(s) par : Cabinet AGENDA SARL

Transporté(s) par : LA POSTE

Réceptionné(s) par : S.BRETON

Nombre d'échantillons : 2

Lieu de prélèvement :  
 DTA  
 123 Rue du Dr ROUX  
 ST MAUR DES FOSSES

Tél : 01 49 33 75 16

Fax : 01 34 14 73 45

Les analyses au MQLP sont effectuées suivant la norme MDHS 77 de juin 1994, les analyses au MET selon les parties pertinentes de la norme NF X 43 050

Référence prélèvement	Description client	Localisation			
-	Faux plafond	Dans entrée			
Référence Protec	Examen visuel de Protec	Méthode	N(*)	Autres Fibres	Type Amiante
MAT.060606.003	Faux plafond friable marron	MQLP	2	CEL, FDV	<b>Non Détecté</b>
Analyste(s) : M. RICHARD				Date Fin d'analyse: 06/06/2006	

**Remarques :** Peinture blanche non analysée

Validé le : 07/06/2006

**Responsable Contrôle Qualité**

M. RICHARD



Abbreviations : FOG : Fibres organiques ; CEL : Cellulose ; FDV : Fibres de Verre ; FMS : Fibres Minérales Synthétiques ;  
 MQLP : Microscopie Optique à Lumière Polarisée ; MET : Microscopie Electronique à Transmission

(\*) : Nombre de préparations

L'accréditation du COFRAC atteste de la compétence des laboratoires pour les seuls essais couverts par l'accréditation.

Les résultats ci-joints ne concernent que les échantillons analysés. Le rapport comporte 2 page(s).

Nous vous remercions de votre confiance.

La reproduction de ce document n'est autorisée que sous sa forme intégrale



## FICHE SYNTHETIQUE DE LA COPROPRIETE AD3-016-631

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

générée à partir des données mises à jour le 15/10/2021



**123 r du docteur  
 ROUX  
 94100 SAINT MAUR  
 DES FOSSES**

## IDENTIFICATION DE LA COPROPRIETE

Nom d'usage de la copropriété		<b>SDC VILLA D'ORSIGNY - BAT A</b>	
Adresse de référence de la copropriété		<b>123 r du docteur roux 94100 SAINT MAUR DES FOSSES</b>	
Adresse(s) complémentaire(s) de la copropriété		<b>null</b>	
Date d'immatriculation	<b>13/09/2018</b>	Numéro d'immatriculation	<b>AD3-016-631</b>
Date du règlement de copropriété	<b>21/05/1992</b>	N°SIRET du syndicat de copropriétaires	<b>Sans objet</b>

## IDENTITE DU REPRESENTANT LEGAL

Représentant légal de la copropriété	<b>Monsieur Olivier DEBRUILLE-GAGEY</b>
Agissant dans le cadre	<b>d'un mandat de syndic</b>
Adresse	<b>15 av paul doumer 75016 PARIS</b>
Numéro de téléphone	<b>0661348752</b>

## ORGANISATION JURIDIQUE

Type de syndicat	<b>Syndicat secondaire</b>	
Si le syndicat est un syndicat secondaire	<b>AB2-424-877</b>	
Spécificités	<input type="checkbox"/> Syndicat coopératif	<input type="checkbox"/> Résidence service

## IDENTIFICATION DE LA COPROPRIETE

Nombre de lots	<b>48</b>
Nombre de lots à usage d'habitation, de commerces et de bureaux	<b>48</b>
Nombre de bâtiments	<b>1</b>
Période de construction des bâtiments <i>Année d'achèvement de la construction</i>	<b>De 1975 à 1993</b> <b>Non renseigné</b>

## EQUIPEMENTS

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

## CARACTERISTIQUES FINANCIERES

Date de début de l'exercice clos	<b>01/01/2020</b>
Date de fin de l'exercice clos	<b>31/12/2020</b>
Date de l'Assemblée Générale ayant approuvé les comptes	<b>09/10/2021</b>
Charges pour opérations courantes	<b>33 965 €</b>
Charges pour travaux et opérations exceptionnelles	<b>0 €</b>
Dettes fournisseurs, rémunérations et autres	<b>2 633 €</b>
Montant des sommes restant dues par les copropriétaires	<b>25 510 €</b>
Nombre de copropriétaires débiteurs de plus de 300 €	<b>6</b>
Montant du fonds de travaux	<b>1 970 €</b>
Présence d'un gardien ou de personnel employé par le syndicat de copropriétaires	<b>Non</b>

**Fiche délivrée par le registre national des copropriétés  
le 15/10/2021,  
sur la foi des déclarations effectuées par le représentant légal.**



# CARNET D'ENTRETIEN DU SYNDICAT SECONDAIRE DU BATIMENT A DE LA VILLA D'ORSIGNY

## CARNET D'ENTRETIEN DE LA COPROPRIETE

123 rue du Docteur Roux

Bâtiment A (Syndicat Secondaire)

94100 SAINT MAUR DES FOSSES

Immeuble de 48 lots principaux, construit le 01/01/1990

## SYNDIC du syndicat secondaire du Bâtiment A

Syndic villa d'Orsigny  
c/o M. Debruille-Gagey Olivier  
15 avenue Paul Doumer 75116 PARIS

Téléphone :06 61 34 87 52 Courriel : [odg@sdcvilladorsigny.fr](mailto:odg@sdcvilladorsigny.fr)

GESTIONNAIRE: **M. Debruille-Gagey Olivier (Syndic non professionnel)**



# CARNET D'ENTRETIEN DU SYNDICAT SECONDAIRE DU BATIMENT A DE LA VILLA D'ORSIGNY

## DESCRIPTIF DU BATIMENT A DE LA COPROPRIETE

- Ascenseur     VMC     Société de Nettoyage     Fibre Optique     Digicode
- Interphone

### CHAUFFAGE

type :

- individuel

Energie : Electrique

### EAU CHAUDE

type :

- individuel

Energie :

### EAU FROIDE

### LOTS

Nb logements :47

Nb Locaux commerciaux :1

## RENSEIGNEMENTS ADMINISTRATIFS

1<sup>ère</sup> Nomination du syndic : le 4 septembre 2019

Début d'exercice comptable : le 1<sup>er</sup> Janvier

Fin d'exercice comptable : le 31 décembre



# CARNET D'ENTRETIEN DU SYNDICAT SECONDAIRE DU BATIMENT A DE LA VILLA D'ORSIGNY

## CONTRÔLES REGLEMENTAIRES

ENQUETE	DATE	COMMENTAIRES
Amiante -DTA- AGENDA	08/06/2006	Rapport disponible pas d'amiante détecté mais le local de la machinerie ascenseur et trémie non visités (cf. rapport)

## CONTRATS

CONTRATS D'ASSURANCE DE LA COPROPRIÉTÉ				
Description	N° Police	Date effet	Date Echéance	Coordonnées
Assurance Multirisque Immeuble	IM-013514	01/01/2020	1 <sup>er</sup> mars	<b>Assurance</b> : Société Mutuelle d'assurance de Bourgogne 32 rue de la Préfecture, 21000 DIJON
Garantie Protection Juridique	IM-013514	01/01/2020	1 <sup>er</sup> mars	<b>Assurance</b> : SOLUCIA Protection Juridique 3 Boulevard Diderot, CS 31246, 75590 Paris cedex 12
				<b>Courtier</b> : Cabinet COLDEFY 77 Bd de Créteil - 94100 ST MAUR DES FOSSES Tél : 01 42 83 36 42 Mail : <a href="mailto:assurances@cabinetcoldefy.fr">assurances@cabinetcoldefy.fr</a> N° Orias : 07004232 / 07004233



# CARNET D'ENTRETIEN DU SYNDICAT SECONDAIRE DU BATIMENT A DE LA VILLA D'ORSIGNY

## CONTRATS

CONTRAT ASCENSEUR DE LA COPROPRIETE				
Description	N° de Contrat	Date effet	Date Echéance	Coordonnées
ENTRETIEN ASCENSEUR	T-0003409831	01/01/2020	31/12/2025	<b>Société :</b> KONE ZAC de l'Arénas – Aéroport 455 promenade des Anglais B.P. 3316 06206 Nice Cedex 3 <b>Interlocuteur :</b> M. Djaoued MELOUK KONE Centre d'Affaires Objectif – Hall 1 2 rue Louis Armand 92600 Asnières sur seine Tel : +33 1 71 90 22 73 <a href="mailto:djaoued.melouk@kone.com">djaoued.melouk@kone.com</a> <a href="http://www.kone.fr">www.kone.fr</a>
CONTRAT D'ENTRETIEN DE LA COPROPRIETE				
Description	N° de Contrat	Date effet	Date Echéance	Coordonnées
ENTRETIEN VMC	94119 V	01/03/1999	1 <sup>er</sup> janvier	<b>Société :</b> SEMI Z .I. VAUCANSON 13, avenue Henri Pescarolo 93370 MONTFERMEIL ☎ 01 45 09 98 42

# CARNET D'ENTRETIEN DU SYNDICAT SECONDAIRE DU BATIMENT A DE LA VILLA D'ORSIGNY

## CONTRATS

CONTRAT D'ENTRETIEN DE LA COPROPRIETE				
Description	N° de Contrat	Date effet	Date Echéance	Coordonnées
ENTRETIEN B.A.E.S & DESENFUMAGE		01/01/2015	1 <sup>er</sup> janvier	<b>Société</b> : SAGEX 40 rue Damrémont 75018 PARIS ☎ 0820 850 131
		01/01/2010	1 <sup>er</sup> janvier	
ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES		01/01/2019	1 <sup>er</sup> janvier	<b>Société</b> : CONFORT & NETTOYAGE 24 avenue Dame Blanche 94120 FONTENAY SOUS BOIS ☎ 01 48 73 39 99 Email : fferreira94@aol.com
SECURITE – POINTS d'ANCRAGE du TOIT				<b>Société</b> : BUREAU VERITAS 409, place Gustave COURBET 93140 NOISY LE GRAND CEDEX ☎ 01 58 84 30 00 Email:sebastien.ballon@bureauveritas.com <b>Interlocuteur</b> : Sebastien Ballon
ENTRETIEN ETANCHEITE TOITURE & CHENAUX	(sans contrat)			<b>Société</b> : ITEC 12/14 rue Lavoisier 93110 ROSNY-SOUS-BOIS ☎ 01 48 94 77 77 Email : <a href="mailto:touati.r@itecsa.fr">touati.r@itecsa.fr</a> <b>Interlocuteur</b> : Mohamed Riadh Touati



## CARNET D'ENTRETIEN DU SYNDICAT SECONDAIRE DU BATIMENT A DE LA VILLA D'ORSIGNY

### GROS TRAVAUX DE L'IMMEUBLE

Date	Entreprise	Commentaires	Montant (Euros)
2018	Royal Bâtiment	Réfection des parties communes	15 600€
24/09/2014	KONE	Mise aux normes 2010 Installation passerelle GSM	645.00€