

IMMEUBLE SIS A: 94100 SAINT-MAUR-DES- FOSES, 123, rue du Docteur Roux, Syndicat Secondaire du Bâtiment D	COORDONNES DU COPROPRIETAIRE CEDANT: Mme Svetlana ZAVYALOVA 123 rue du Docteur Roux 94100 SAINT MAUR DES FOSSES	N° DES LOTS 703,787.	MUTATION A TITRE ONEREUX <input checked="" type="checkbox"/> OU A TITRE GRATUIT <input type="checkbox"/>
DATE ENVISAGEE POUR LA MUTATION : 2 décembre 2021			

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,
- Carnet d'entretien.

 Fiche : Article 32 du décret à nous retourner dûment complété

Date de la demande : Le 25 octobre 2021	Délivré par le syndic : M. Debruille-Gagey Olivier Syndic villa d'Orsigny 15 av Paul Doumer 75116 Paris	Date : Le 13 novembre 2021
Demandeur : PLC AVOCATS 24 rue Godot de Mauroy 75009 PARIS	Représentant : - un syndicat secondaire	Signature:
Référence : Dossier n° : 24006bis DP Maître Léopold-Couturier 01 47 66 59 89 avocats@plcavocats.fr	Référence : 1051/523 Dossier n° : VOD_2021_03 Contact Syndic: 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°a).....	155,68 €
- Dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 1°b).....	0,00 €

2- des charges impayées sur les exercices antérieurs (D. art 5. 1°c)

162,56 €

3- des sommes devenues exigibles du fait de la vente

- mentionnées à l'article 33 de la loi (D. art 5. 1°d).....	0,00 €
-------------------------------------------------------------	--------

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

4.1. avance constituant la réserve (D. art. 35. 1°).....	0,00 €
----------------------------------------------------------	--------

4.2. avances nommées provisions (Provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35 4° et 5°).....	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/) 420,74 €

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°).....	0,00 €
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).....	271,50 €

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 €
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------

TOTAL (A + B +C)	271,50 €
-------------------------	-----------------

AVANCES - MODALITES DE REMBOURSEMENT

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

Solution 1 ⁽¹⁾

L'acquéreur rembourse directement le vendeur des avances portées à la première partie (sous 4-1,4-2 et 4-3) et à la seconde partie (sous A-1, A-2, A-3) soit globalement la somme de	271,50 €
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------

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

Solution 2 ⁽¹⁾

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

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

(1) Cocher la case correspondante

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	38,92 €
Date d'exigibilité	01/04/2022	Montant	38,92 €
Date d'exigibilité	01/07/2022	Montant	38,92 €

**- 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	0,00 €
Date d'exigibilité	01/04/2022	Montant	0,00 €
Date d'exigibilité	01/07/2022	Montant	0,00 €

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

	Au titre du BUDGET PREVISIONNEL		Au titre du DEPENSES HORS BUDGET	
	Quote-part appelée	Quote-part réelle	Quote-part appelée	Quote-part réelle
Exercice (N-1) 2020	155,66 €	116,77 €	269,09 €	Trvx non approuvés
Exercice (N-2) 2019	153,85 €	125,82 €	18,10 €	Trvx non approuvés
Exercice (N-3) 2018	153,85 €	169,32 €	0,00 €	- €

EXISTANCE D'UN FONDS DE TRAVAUX

Montant de la part dudit fonds rattachée aux lots objets de la mutation: 188,93 €

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)
..... 420,74 €

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

TOTAL **420,74 €**

**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 :
- Souscrite par le syndicat au titre de travaux :

 oui

 non

 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
10/10/2020	Réfection Electricité Parking Ssol (*)	T	81,45 €	81,45 €	0,00 €
10/10/2020	Construction d'un local à vélos (Réso. N°28) (*)	NC	100,94 €	100,94 €	0,00 €
10/10/2020	Soulte achat lots pour local à vélos (Réso. N°20) (*)	NC	68,60 €	68,60 €	0,00 €
04/09/2019	Réunification des Syndicats A,D,P	C	36,20 €	36,20 €	0,00 €
		Total	287,19 €	287,19 €	0,00 €

(*) Ces travaux sont financés par le fonds de travaux.

(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 8 973 €

**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

188,93 €

FICHE ARTICLE 32**Renseignements concernant l'acquéreur****DATE D'ACQUISITION :****IMMEUBLE : SDC VILLA D'ORSIGNY - SECONDAIRE DU BATIMENT D
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 : 703,787.**

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 D
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 18 heures, les copropriétaires du Syndicat secondaire du Bâtiment D 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. Augmentation du Fonds de Travaux
8. 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 20 sur 34 copropriétaires sont présents ou représentés ou ayant voté par correspondance, représentant ensemble 7868 tantièmes sur 10000.

Liste des présents ou représentés

BARAILLE-SANDRIN(363), DANSIN(186), De FREITAS(183), DEBRUILLE-GAGEY(171), SCI FAMILLE SIMOES(684), GAMEIRO SIMOES(342), ISORE(171), LAFAY(183), MANLEY(342), ViP Patrimoine(520), PROUST(171), SAILLANT(181), SIMONNET(183), VIEU(10).

Liste des copropriétaires ayant voté par correspondance

DESREZ(183), VILOGIA(3267), GUILLEMET(183), SCI HERMANN(181), MONIAT(183), RIMBOUX(181)

Liste des absents

ALTABE(171), ALTIER(12), BAILLY(183), BRULAT(171), DELORME(342), JOANNET Maria Eleonor(342), EM L.A(171), MATEO(183), SCI MARIGNY(9), Société PARIS HOME(171), SAVAR(171), TOUBOUL(15), TROKIMO(10), ZAVYALOVA(181)

Soit 14 absents et non représentés pour 2132 sur 10000.

1. Constitution du bureau

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

Présents, représentés ou ayant voté par correspondance: 20 copropriétaires représentant 7868 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 7868 / 7868 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 20 / 20 copropriétaires représentant 7868 / 7868 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 20 / 20 copropriétaires représentant 7868 / 7868 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 20 / 20 copropriétaires représentant 7868 / 7868 tantièmes.

Contre: néant

Abstention: néant

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

FL 133

2. Compte rendu du Syndic

(sans vote)

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 du 01/01/2020 au 31/12/2020

(article 24)

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

Présents, représentés ou ayant voté par correspondance: 20 copropriétaires représentant 7868 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 6 451.62 €.

L'assemblée générale décide de procéder à la répartition du crédit de charges courantes de cet exercice pour un montant de 2 148.38 €. Le budget voté pour l'exercice 2020 était de 8 600,00 € TTC.

Pour: l'unanimité soit 20 / 20 copropriétaires représentant 7868 / 7868 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 D: Charges Générales (10000)

Présents, représentés ou ayant voté par correspondance: 20 copropriétaires représentant 7868 tantièmes.

L'assemblée générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 8600,00 €.

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 20 / 20 copropriétaires représentant 7868 / 7868 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 D: Charges Générales (10000)

Présents, représentés ou ayant voté par correspondance: 20 copropriétaires représentant 7868 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 2101,00 € 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: 20 / 34 copropriétaires représentant 7868 / 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. Augmentation du Fonds de Travaux

(article 24)

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

Présents, représentés ou ayant voté par correspondance: 20 copropriétaires représentant 7868 tantièmes..

Le montant du fonds de travaux de ce syndicat représentant 14 938,00 € soit plus d'une année de budget, l'assemblée générale après en avoir délibéré décide de ne pas augmenter le montant de ce fonds.

Pour: l'unanimité soit 20 / 20 copropriétaires représentant 7868 / 7868 tantièmes.

Contre: néant

Abstention: néant

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

8. Questions diverses

(sans vote)

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 18 H 30.

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.

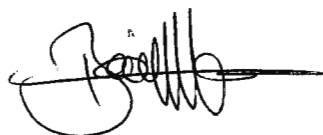
Le Président



Le secrétaire



Le 1er Scrutateur



Le 2ème Scrutateur



SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
du Bâtiment D 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 16 heures, les copropriétaires du Syndicat secondaire du Bâtiment D 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. Vote du budget Prévisionnel pour l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021
8. Election du Syndic
9. Désignation des membres du conseil syndical
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. Création du Fonds de Travaux
15. Approbation de l'échange de caves lot n°771 et lot n°770 entre Vip-Patrimoine et Mme DESREZ
16. Approbation de l'échange de caves lot n°788 et lot n°758 entre Vip-Patrimoine et Mr et Mme Bruno BARAILLE
17. Approbation de l'échange de caves lot n°763 et lot n°767 entre Vip-Patrimoine et SCI MARIGNY

J.P.P.
J.P.
DR
FL

18. Approbation de l'échange de caves lot n°755 et lot n°766 entre Vip-Patrimoine et M. Armand TOUBOUL.
19. Création des lots 865, 866 et 867
20. Approbation de la cession des parties communes annexées par Vip-Patrimoine lots n° 865-866-867 contre ses lots n°748 et n°738
21. Approbation des échanges des places de parkings lots n°748 et n°738 si acquis par le SDC avec les Lot 721 et 722 appartenant à SMHPE
22. Annulation des lots 721 et 722 devenus des parties communes
23. Création du lot 868
24. Changement d'usage du lot 868 en local commercial.
25. Modification du règlement de copropriété et de la grille de répartition des charges
26. Mandat donné au syndic, en concertation avec le conseil syndical, de choisir le notaire chargé d'accomplir les formalités
27. Modalité de financement des actes notariés et de leurs publications liés aux décisions prises par l'assemblée générale.
29. Réfection de l'électricité des parties communes des caves et du parking
30. Modalité de financement de la réfection de l'électricité dans les parties communes des caves et du parking
31. Usage du local en bas et à gauche de l'escalier du bâtiment A donnant l'accès au sous-sol.
32. 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.
33. Mandat donné au syndic d'agir en justice contre FONCIA VAL DE MARNE afin de recouvrer toute créance due.
34. 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 17 sur 34 copropriétaires sont présents ou représentés ou ayant voté par correspondance, représentant ensemble 7152 tantièmes sur 10000.

Liste des présents ou représentés

BARAILLE-SANDRIN BRUNO-SYLVIE(192), DANSIN(186), DEBRUILLE-GAGEY(171), GUILLEMET(183), LAFAY(183), MANLEY(342), MONIAT(183), ViP Patrimoine(691), PROUST(171), SAILLANT(181), SAVAR(171), VIEU(10)

Liste des copropriétaires ayant voté par correspondance

ALTABE(171), VILOGIA(1368), DESREZ(183), SIMONNET(183), Saint Maur Habitat Paris Est(2583)

Liste des absents

ALTIER(12), BAILLY(183), BRULAT(171), De FREITAS(183), DELORME(342), GAMEIRO SIMOES(342), HERMANN(181), ISORE(171), JOANNET Maria Eleonor(342), EM L.A(171), MATEO(183), SCI MARIGNY(9), Société PARIS HOME(171), RIMBOUX(181), TOUBOUL(15), TROKIMO(10), ZAVYALOVA(181)

Soit 17 absents et non représentés pour 2848 sur 10000.

1. Constitution du bureau

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

Présents, représentés ou ayant voté par correspondance: 17 copropriétaires représentant 7152 tantièmes.

1.a Election du Président de séance

(article 24)

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

Pour: l'unanimité soit 17 / 17 copropriétaires représentant 7152 / 7152 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 17 / 17 copropriétaires représentant 7152 / 7152 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 17 / 17 copropriétaires représentant 7152 / 7152 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 17 / 17 copropriétaires représentant 7152 / 7152 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)

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, leurs recommandations.

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

(article 24)

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

Présents, représentés ou ayant voté par correspondance: 17 copropriétaires représentant 7152 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 8 786,00 €.

L'assemblée générale décide de procéder à la répartition du débit de charges courantes de cet exercice pour un montant de 285,83 €. Le budget voté pour l'exercice 2017 était de 8 500,00 € TTC.

Pour: l'unanimité soit 17 / 17 copropriétaires représentant 7152 / 7152 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 D: Charges Générales (10000)

Présents, représentés ou ayant voté par correspondance: 17 copropriétaires représentant 7152 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 9 354,56 €.

L'assemblée générale décide de procéder à la répartition du débit de charges courantes de cet exercice pour un montant de 854,39 €. Le budget voté pour l'exercice 2018 était de 8 500,00 € TTC.

Pour: l'unanimité soit 17 / 17 copropriétaires représentant 7152 / 7152 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 D: Charges Générales (10000)

Présents, représentés ou ayant voté par correspondance: 17 copropriétaires représentant 7152 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 6 951.61 €.

L'assemblée générale décide de procéder à la répartition du crédit de charges courantes de cet exercice pour un montant de 1 487.33 €. Le budget voté pour l'exercice 2019 était de 8 500.00 € TTC.

Pour: l'unanimité soit 17 / 17 copropriétaires représentant 7152 / 7152 tantièmes.

Contre: néant

Abstention: néant

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

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

(article 24)

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

Présents, représentés ou ayant voté par correspondance: 17 copropriétaires représentant 7152 tantièmes.

L'assemblée générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 8600,00 €.

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 17 / 17 copropriétaires représentant 7152 / 7152 tantièmes.

Contre: néant

Abstention: néant

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

8. Election du Syndic

(article 25)

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

Présents, représentés ou ayant voté par correspondance: 17 copropriétaires représentant 7152 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 2050,00 € 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: l'unanimité soit 17 / 17 copropriétaires représentant 7152 / 7152 tantièmes.

Contre: néant

Abstention: néant

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

9. Désignation des membres du conseil syndical

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

Présents, représentés ou ayant voté par correspondance: 17 copropriétaires représentant 7152 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 :

9.a Election d'un membre du conseil syndical

(article 25)

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

Pour: l'unanimité soit 17 / 17 copropriétaires représentant 7152 / 7152 tantièmes.

Contre: néant

Abstention: néant

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

9.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 17 / 17 copropriétaires représentant 7152 / 7152 tantièmes.

Contre: néant

Abstention: néant

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

DF
JMA

9.c Election d'un membre du conseil syndical

(article 25)

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

Pour: l'unanimité soit 17 / 17 copropriétaires représentant 7152 / 7152 tantièmes.

Contre: néant

Abstention: néant

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

9.d Election d'un membre du conseil syndical

(article 25)

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

Pour: l'unanimité soit 17 / 17 copropriétaires représentant 7152 / 7152 tantièmes.

Contre: néant

Abstention: néant

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

9.e Election d'un membre du conseil syndical

(article 25)

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

Pour: l'unanimité soit 17 / 17 copropriétaires représentant 7152 / 7152 tantièmes.

Contre: néant

Abstention: néant

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

9.f Election d'un membre du conseil syndical

(article 25)

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

Pour: l'unanimité soit 17 / 17 copropriétaires représentant 7152 / 7152 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 D: Charges Générales (10000)

Présents, représentés ou ayant voté par correspondance: 17 copropriétaires représentant 7152 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

JFP

W

OP

FL

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 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 17 / 17 copropriétaires représentant 7152 / 7152 tantièmes.

Contre: néant

Abstention: néant

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

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

(article 25)

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

Présents, représentés ou ayant voté par correspondance: 17 copropriétaires représentant 7152 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 17 / 17 copropriétaires représentant 7152 / 7152 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 D: Charges Générales (10000)

Présents, représentés ou ayant voté par correspondance: 17 copropriétaires représentant 7152 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 2 000,00 € 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 4000,00 € TTC par an.

Pour: l'unanimité soit 17 / 17 copropriétaires représentant 7152 / 7152 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 D: Charges Générales (10000)

Présents, représentés ou ayant voté par correspondance: 17 copropriétaires représentant 7152 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 17 / 17 copropriétaires représentant 7152 / 7152 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. Création du Fonds de Travaux

(article 24)

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

Présents, représentés ou ayant voté par correspondance: 17 copropriétaires représentant 7152 tantièmes.

L'assemblée générale décide de réduire le fond de carence de 29 438,00€ à 15 000,00€ et de créer un fonds de travaux d'un montant de 14 438,00€ pour ce bâtiment.

Pour: 16 / 17 copropriétaires représentant 6969 / 7152 tantièmes.

Contre: néant

Abstention: 1 / 17 copropriétaires représentant 183 / 7152 tantièmes.

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

15. Approbation de l'échange de caves lot n°771 et lot n°770 entre Vip-Patrimoine et Mme DESREZ

(article 24)

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

Présents, représentés ou ayant voté par correspondance: 17 copropriétaires représentant 7152 tantièmes.

L'assemblée générale, après en avoir débattu, approuve l'échange du lots n°771 détenu par Vip-Patrimoine avec le lot n°770 détenu Mme Michèle DESREZ. Cet échange de lot se fera conformément à l'article 19 du chapitre V du Règlement de Copropriété joint à la convocation.

Pour: l'unanimité soit 17 / 17 copropriétaires représentant 7152 / 7152 tantièmes.

Contre: néant

Abstention: néant

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

JTD

✱

✱

FL

16. Approbation de l'échange de caves lot n°788 et lot n°758 entre Vip-Patrimoine et Mr et Mme Bruno BARAILLE

(article 24)

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

Présents, représentés ou ayant voté par correspondance: 17 copropriétaires représentant 7152 tantièmes.

L'assemblée générale approuve, l'échange du lot n°788 détenu par ViP-Patrimoine avec le lot n°758 détenu Mr et Mme Bruno Baraille. Cet échange de lot se fera conformément à l'article 19 du chapitre V du Règlement de Copropriété.

Pour: l'unanimité soit 17 / 17 copropriétaires représentant 7152 / 7152 tantièmes.

Contre: néant

Abstention: néant

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

17. Approbation de l'échange de caves lot n°763 et lot n°767 entre Vip-Patrimoine et SCI MARIGNY

(article 24)

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

Présents, représentés ou ayant voté par correspondance: 17 copropriétaires représentant 7152 tantièmes.

L'assemblée générale approuve, l'échange du lot n°763 détenu par ViP-Patrimoine avec le lot n°767 détenu par la SCI MARIGNY. Cet échange de lot se fera conformément à l'article 19 du chapitre V du Règlement de Copropriété.

Pour: l'unanimité soit 17 / 17 copropriétaires représentant 7152 / 7152 tantièmes.

Contre: néant

Abstention: néant

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

18. Approbation de l'échange de caves lot n°755 et lot n°766 entre Vip-Patrimoine et M. Armand TOUBOUL

(article 24)

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

Présents, représentés ou ayant voté par correspondance: 17 copropriétaires représentant 7152 tantièmes.

L'assemblée générale, après en avoir débattu, approuve, l'échange du lot n°755 détenu par ViP-Patrimoine avec le lot n°766 détenu Mr Armand TOUBOUL. Cet échange de lot se fera conformément à l'article 19 du chapitre V du Règlement de Copropriété.

Pour: l'unanimité soit 17 / 17 copropriétaires représentant 7152 / 7152 tantièmes.

Contre: néant

Abstention: néant

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

19. Création des lots 865, 866 et 867

(article 26)

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

Présents, représentés ou ayant voté par correspondance: 17 copropriétaires représentant 7152 tantièmes.

L'assemblée générale approuve la création des lots n°865, 866 et 867 issus des parties communes tel que le décrit le rapport du géomètre expert ARCHIMED-GE N°59074-GEF-20-004V2 joint à la convocation.

Pour: l'unanimité soit 17 / 17 copropriétaires représentant 7152 / 7152 tantièmes.

Contre: néant

Abstention: néant

Cette résolution n'est pas adoptée car la majorité en nombre de copropriétaires émettant un vote favorable n'est pas atteinte (17/34)

L'assemblée procède à un second vote conformément à l'article 26-1 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 nouveau

Pour: l'unanimité soit 17 / 17 copropriétaires représentant 7152 / 7152 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.

20. Approbation de la cession des parties communes annexées par Vip-Patrimoine lots n° 865-866-867 contre ses lots n°748 et n°738

(article 26)

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

Présents, représentés ou ayant voté par correspondance: 17 copropriétaires représentant 7152 tantièmes.

L'assemblée générale décide, après en avoir délibéré, de céder les lots n°865, n°866, n°867, lots créés par le géomètre expert provenant des parties communes annexées par VIP-Patrimoine contre les parkings lots n°748 et n°738 détenus par VIP-Patrimoine totalisant 342 tantièmes et une soulte de 3 790,00€ qui sera versée par le syndicat secondaire du bâtiment D à Vip-Patrimoine lors de la signature de l'acte notarié.

Cette opération sera financée par le fonds de travaux. le Syndic ne procédera à aucun appel de fonds.

Les frais liés à cette transaction : notaire, de publication et autres étant à la charge de VIP-Patrimoine.

Pour: l'unanimité soit 17 / 17 copropriétaires représentant 7152 / 7152 tantièmes.

Contre: néant

Abstention: néant

Cette résolution n'est pas adoptée car la majorité en nombre de copropriétaires émettant un vote favorable n'est pas atteinte (17/34)

JTP
H
EDG
FL

L'assemblée procède à un second vote conformément à l'article 26-1 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 nouveau

Pour: l'unanimité soit 17 / 17 copropriétaires représentant 7152 / 7152 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.

21. Approbation des échanges des places de parkings lots n°748 et n°738 si acquis par le SDC avec les Lot 721 et 722 appartenant à SMHPE

(article 24)

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

Présents, représentés ou ayant voté par correspondance: 17 copropriétaires représentant 7152 tantièmes.

L'assemblée générale approuve, une fois l'acquisition obtenue des lots n°748 et lots n°738 par le syndicat, l'échange de ces lots avec ceux détenus par Saint Maur Habitat Paris-Est lot n°721 et n°722. Ces échanges de lots se feront conformément à l'article 19 du chapitre V du Règlement de Copropriété.

Pour: l'unanimité soit 17 / 17 copropriétaires représentant 7152 / 7152 tantièmes.

Contre: néant

Abstention: néant

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

22. Annulation des lots 721 et 722 devenus des parties communes

(article 26)

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

Présents, représentés ou ayant voté par correspondance: 17 copropriétaires représentant 7152 tantièmes.

L'assemblée générale décide, après leurs acquisitions, l'annulation des lots n°721 et N°722 devenant des parties communes dans le but de créer un local à vélos. Le nombre total de tantièmes du bâtiment D s'en trouve réduit de 242 tantièmes.

Pour: l'unanimité soit 17 / 17 copropriétaires représentant 7152 / 7152 tantièmes.

Contre: néant

Abstention: néant

Cette résolution n'est pas adoptée car la majorité en nombre de copropriétaires émettant un vote favorable n'est pas atteinte (17/34)

L'assemblée procède à un second vote conformément à l'article 26-1 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 nouveau

Pour: l'unanimité soit 17 / 17 copropriétaires représentant 7152 / 7152 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.



23. Création du lot 868

(article 26)

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

Présents, représentés ou ayant voté par correspondance: 17 copropriétaires représentant 7152 tantièmes.

L'assemblée générale approuve la création du lot n°868 issu de la réunion des lots n°755 à 757, 759 à 765, 768, 769, 771, 788 et 865 à 867 tel que décrit dans le rapport du géomètre expert ARCHIMED-GE N°59074-GEF-20-004V2 joint à la convocation.

Pour: l'unanimité soit 17 / 17 copropriétaires représentant 7152 / 7152 tantièmes.

Contre: néant

Abstention: néant

Cette résolution n'est pas adoptée car la majorité en nombre de copropriétaires émettant un vote favorable n'est pas atteinte (17/34)

L'assemblée procède à un second vote conformément à l'article 26-1 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 nouveau

Pour: l'unanimité soit 17 / 17 copropriétaires représentant 7152 / 7152 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.

24. Changement d'usage du lot 868 en local commercial.

(article 26)

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

Présents, représentés ou ayant voté par correspondance: 17 copropriétaires représentant 7152 tantièmes.

L'assemblée générale approuve le changement d'usage du lot n°868 (anciennement cave) en local commercial et l'augmentation des tantièmes de ce lot qui en découle tel que le mentionne le rapport du géomètre-expert ARCHIMED-GE N° 59074-GEF-20-004V2 et rappelée ci-après:

Quote-part de charges du lot n°868 du bâtiment D:

- avant changement d'usage: 285 après changement d'usage: 855

Quote-part dans la propriété du sol du lot n°868:

- avant changement d'usage: 25 après changement d'usage: 75

Pour: l'unanimité soit 17 / 17 copropriétaires représentant 7152 / 7152 tantièmes.

Contre: néant

Abstention: néant

Cette résolution n'est pas adoptée car la majorité en nombre de copropriétaires émettant un vote favorable n'est pas atteinte (17/34)

L'assemblée procède à un second vote conformément à l'article 26-1 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 nouveau

Pour: l'unanimité soit 17 / 17 copropriétaires représentant 7152 / 7152 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.

JMN
★
EPG
FL

25. Modification du règlement de copropriété et de la grille de répartition des charges

(article 26)

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

Présents, représentés ou ayant voté par correspondance: 17 copropriétaires représentant 7152 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 et les modifications consécutives aux échanges, cessions et acquisitions décidées par cette assemblée générale précédemment, à la loi ELAN du 23/11/2018 et des ordonnances applicables au 1er juin 2020.

Pour: l'unanimité soit 17 / 17 copropriétaires représentant 7152 / 7152 tantièmes.

Contre: néant

Abstention: néant

Cette résolution n'est pas adoptée car la majorité en nombre de copropriétaires émettant un vote favorable n'est pas atteinte (17/34)

L'assemblée procède à un second vote conformément à l'article 26-1 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965 nouveau

Pour: l'unanimité soit 17 / 17 copropriétaires représentant 7152 / 7152 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.

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

(article 24)

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

Présents, représentés ou ayant voté par correspondance: 17 copropriétaires représentant 7152 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 des modifications et de la mise à jour du Règlement de Copropriété, de la mise à jour de l'état descriptif de division, d'effectuer les ventes par et au profit du syndicat des copropriétaires suite à toutes les décisions prises par cette assemblée générale, à la conservation des Hypothèques compétente, de signer tous les actes et plus généralement faire le nécessaire.

Pour: l'unanimité soit 17 / 17 copropriétaires représentant 7152 / 7152 tantièmes.

Contre: néant

Abstention: néant

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

- 1/3 par le syndicat des copropriétaires,
- 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: l'unanimité soit 17 / 17 copropriétaires représentant 7152 / 7152 tantièmes.

Contre: néant

Abstention: néant

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

28.a Construction d'un local à vélos fermé à l'emplacement des lots supprimés n°721 et 722 (article 25)

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

Présents, représentés ou ayant voté par correspondance: 17 copropriétaires représentant 7152 tantièmes.

L'assemblée décide de faire exécuter les travaux de la construction d'un local à vélos et retient la proposition présentée par l'entreprise Royal Bâtiment prévue pour un montant de 5 577.00 € TTC.

L'assemblée générale précise que le coût de ces travaux, ainsi que les frais honoraires, assurances y afférant, seront répartis selon les tantièmes des lots du bâtiment D

Pour: 17 / 34 copropriétaires représentant 7152 / 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.

28.b Modalités de financement des travaux du local à vélos (article 24)

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

Présents, représentés ou ayant voté par correspondance: 17 copropriétaires représentant 7152 tantièmes.

L'assemblée décide d'utiliser le fonds de travaux créé pour financer ces travaux. En conséquence, le syndic ne procédera à aucun appel de fonds.

Pour: l'unanimité soit 17 / 17 copropriétaires représentant 7152 / 7152 tantièmes.

Contre: néant

Abstention: néant

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

JPA
FL
606

29. Réfection de l'électricité des parties communes des caves et du parking

(article 24)

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

Présents, représentés ou ayant voté par correspondance: 17 copropriétaires représentant 7152 tantièmes.

L'assemblée générale décide, après en avoir délibéré, de donner mandat au conseil syndical pour retenir l'entreprise la mieux disante dans le cadre du budget voté d'un montant de 4500.00 € TTC pour effectuer ces travaux de réfection de l'électricité des parties communes des caves et du parking.

Pour: l'unanimité soit 17 / 17 copropriétaires représentant 7152 / 7152 tantièmes.

Contre: néant

Abstention: néant

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

30. Modalité de financement de la réfection de l'électricité dans les parties communes des caves et du parking

(article 24)

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

Présents, représentés ou ayant voté par correspondance: 17 copropriétaires représentant 7152 tantièmes.

L'assemblée décide d'utiliser le fonds de travaux créé pour financer ces travaux. En conséquence, le syndic ne procédera à aucun appel de fonds.

Pour: l'unanimité soit 17 / 17 copropriétaires représentant 7152 / 7152 tantièmes.

Contre: néant

Abstention: néant

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

31. Usage du local en bas et à gauche de l'escalier du bâtiment A donnant l'accès au sous-sol.

(article 25)

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

Présents, représentés ou ayant voté par correspondance: 17 copropriétaires représentant 7152 tantièmes.

L'assemblée générale, décide d'utiliser ce local pour le stockage de matériel et de pièces nécessaires à l'entretien de l'immeuble. Ce local sera fermé à clé. Les clés seront détenues par un membre du conseil syndical et le syndic.

Pour: 17 / 34 copropriétaires représentant 7152 / 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.

32. 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 D: Charges Générales (10000)

Présents, représentés ou ayant voté par correspondance: 17 copropriétaires représentant 7152 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 17 / 17 copropriétaires représentant 7152 / 7152 tantièmes.

Contre: néant

Abstention: néant

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

33. 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 D: Charges Générales (10000)

Présents, représentés ou ayant voté par correspondance: 17 copropriétaires représentant 7152 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 17 / 17 copropriétaires représentant 7152 / 7152 tantièmes.

Contre: néant

Abstention: néant

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

34. Questions diverses

(sans vote)



Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 18 H 30.

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.

ODL
JRP

Le Président



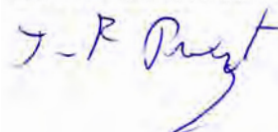
Le Secrétaire



Le 1er Scrutateur



Le 2ème Scrutateur



SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

du Bâtiment D 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 2019 à 23h30, Les copropriétaires du Bâtiment D 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 du 01/01/2017 au 31/12/2017
5. Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018
6. ELECTION DU SYNDIC ET DUREE DE SON MANDAT
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 18 sur 33 copropriétaires sont présents ou représentés, représentant ensemble 7498 tantièmes sur 10000.

Liste des présents ou représentés

COX(183), DANSIN(186), De FREITAS(183), DEBRUILLE-GAGEY(171), DELORME(342), DESREZ(183), GAMEIRO SIMOES(342), GUILLEMET(183), HERMANN(181), JOANNET /Maria Eleonor(342), LAFAY(183), MANLEY(342), OPH ST MAUR(3951), PROUST(171), SAILLANT(181), SIMONNET(183), VIEU(10), ZAVYALOVA(181)

Liste des absents

ALTABE(171), ALTIER(12), BAILLY(183), BARAILLE-SANDRIN BRUNO-SYLVIE(192), BRULAT(171), EM L.A(171), ISORE(171), MARIGNY(9), MATEO(183), RIMBOUX(181), SAVAR(171), Societe Paris Home C/O Mr NAUD(171), TOUBOUL(15), TROKIMO(10), ViP Patrimoine(691)

Soit 15 absents et non représentés pour 2502 sur 10000.

1. Constitution du bureau

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

Présents et représentés: 18 copropriétaires représentant 7498 tantièmes.

1.a Election du Président de séance

(article 24)

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

Pour: l'unanimité soit 18 / 18 copropriétaires représentant 7498 / 7498 tantièmes.

Contre: néant

Abstention: néant

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

1.b Election du 1er scrutateur

(article 24)

y A D

OSG

JA

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

Pour: l'unanimité soit 18 / 18 copropriétaires représentant 7498 / 7498 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 18 / 18 copropriétaires représentant 7498 / 7498 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. Olivier Debruille-Gagey en qualité de secrétaire.

Pour: l'unanimité soit 18 / 18 copropriétaires représentant 7498 / 7498 tantièmes.

Contre: néant

Abstention: néant

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

2. Compte rendu du Syndic

(sans vote)

Le syndic FONCIA Val de Marne n'était plus présent.

3. Compte rendu du Conseil Syndical

(sans vote)

Les copropriétaires prennent bonne note du compte-rendu des éléments de l'année écoulée.

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

(article 24)

JFD

OSB

fl
fc

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

Présents et représentés: 18 copropriétaires représentant 7498 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 18 / 18 copropriétaires représentant 7498 / 7498 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 D: Charges Générales (10000)

Présents et représentés: 18 copropriétaires représentant 7498 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 18 / 18 copropriétaires représentant 7498 / 7498 tantièmes.

Contre: néant

Abstention: néant

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

6. ELECTION DU SYNDIC ET DUREE DE SON MANDAT

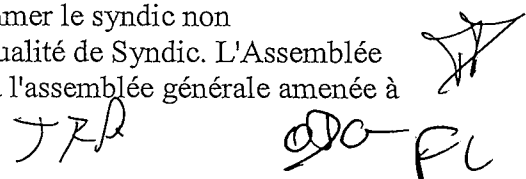
Clé de Répartition: Bâtiment D: Charges Générales (10000)

Présents et représentés: 18 copropriétaires représentant 7498 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 1780 € TTC et autorise le président de l'assemblée 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: l'unanimité soit 18 / 18 copropriétaires représentant 7498 / 7498 tantièmes.

Contre: néant

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.

Pour: néant

Contre: néant

Abstention: néant

Cette résolution est rejetée n'ayant pas recueilli la majorité prévue à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

7. Vote du budget Prévisionnel pour l'exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020 (article 24)

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

Présents et représentés: 18 copropriétaires représentant 7498 tantièmes.

L'assemblée générale fixe le budget de l'exercice à la somme de 8 600 €.

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

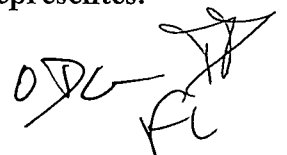
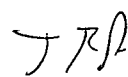
Pour: l'unanimité soit 18 / 18 copropriétaires représentant 7498 / 7498 tantièmes.

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 D: Charges Générales (10000)
Présents et représentés: 18 copropriétaires représentant 7498 tantièmes.

L'assemblée générale désigne en qualité de membres du Conseil Syndical, à compter de la présente assemblée, jusqu'à la prochaine assemblée appelée à statuer sur les comptes de l'exercice ou celle convoquée en application de l'article 25-1 dernier alinéa de la loi du 10 juillet 1965, les personnes suivantes élues uni nominalement.

8.a Election d'un membre du conseil syndical
(article 25)

Candidature de M. François Lafay
L'assemblée générale décide d'élire M. François Lafay membre du conseil syndical.

Pour: l'unanimité soit 18 / 18 copropriétaires représentant 7498 / 7498 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)

Candidature de M. Jean-François Proust
L'assemblée générale décide d'élire M. Jean-François Proust membre du conseil syndical.

Pour: l'unanimité soit 18 / 18 copropriétaires représentant 7498 / 7498 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)

Candidature de M. Thierry Dansin
L'assemblée générale décide d'élire M. Thierry Dansin membre du conseil syndical.

Pour: l'unanimité soit 18 / 18 copropriétaires représentant 7498 / 7498 tantièmes.
Contre: néant
Abstention: néant

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

JFR
FC

8.d Election d'un membre du conseil syndical

(article 25)

Candidature de Mme Maria de Freitas

L'assemblée générale décide d'élire Mme Maria de Freitas membre du conseil syndical.

Pour: l'unanimité soit 18 / 18 copropriétaires représentant 7498 / 7498 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)

Candidature de Mme Christelle Saillant

L'assemblée générale décide d'élire Mme Christelle Saillant membre du conseil syndical.

Pour: néant

Contre: néant

Abstention: néant

Cette résolution est rejetée n'ayant pas recueilli la majorité prévue à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

8.f Election d'un membre du conseil syndical

(article 25)

Candidature de M. Franck Guillemet

L'assemblée générale décide d'élire M. Franck Guillemet membre du conseil syndical.

Pour: l'unanimité soit 18 / 18 copropriétaires représentant 7498 / 7498 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)

Candidature de Mme ZAVYALOVA SVETLANA

L'assemblée générale décide d'élire Mme ZAVYALOVA SVETLANA membre du conseil syndical.

JFP
ODC
RC

Pour: l'unanimité soit 18 / 18 copropriétaires représentant 7498 / 7498 tantièmes.

Contre: néant

Abstention: néant

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

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

(article 25)

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

Présents et représentés: 18 copropriétaires représentant 7498 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 1ème 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.

Dans le cas où l'assemblée a élu un syndic professionnel, celui-ci n'est pas mandaté par l'assemblée générale pour interférer dans cette décision. Il ne percevra aucun honoraire. Il devra juste payer les factures reçues par les intervenants préalablement validées par le conseil syndical dans la limite du budget provisionnel et dans un délai maximal de 5 jours ouvrés.

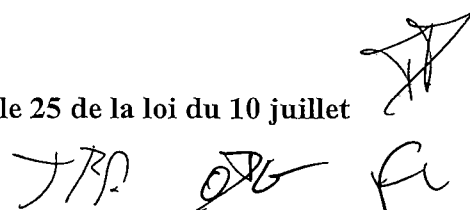
Dans le cas de l'élection d'un syndic non professionnel, bénévole ou coopératif, l'assemblée générale mandate le syndic pour exécuter cette résolution dans les plus brefs délais, les membres du conseil syndical recevront copie de tous les échanges par courriel.

Pour: l'unanimité soit 18 / 18 copropriétaires représentant 7498 / 7498 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 D: Charges Générales (10000)

Présents et représentés: 18 copropriétaires représentant 7498 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.

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 18 / 18 copropriétaires représentant 7498 / 7498 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 D: Charges Générales (10000)

Présents et représentés: 18 copropriétaires représentant 7498 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 18 / 18 copropriétaires représentant 7498 / 7498 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 D: Charges Générales (10000)

Présents et représentés: 18 copropriétaires représentant 7498 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.

JRP

DL FL

Pour: l'unanimité soit 18 / 18 copropriétaires représentant 7498 / 7498 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 D: Charges Générales (10000)

Présents et représentés: 18 copropriétaires représentant 7498 tantièmes.

L'assemblée générale décide de fixer à 1 000,00 € 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 18 / 18 copropriétaires représentant 7498 / 7498 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 D: Charges Générales (10000)

Présents et représentés: 18 copropriétaires représentant 7498 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 500 €. Ce fonds sera appelé, comme le budget prévisionnel, par quarts au premier jour de chaque trimestre civil.

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.

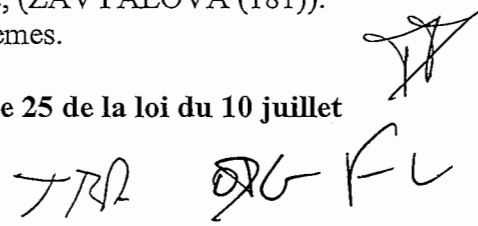
L'assemblée générale prend note que les sommes versées sont attachées au lot et définitivement acquises au syndicat de copropriétaires ; elles ne donnent pas lieu à un remboursement au copropriétaire vendeur par le syndicat lors de la cession d'un lot.

Pour: 15 / 18 copropriétaires représentant 6792 / 7498 tantièmes.

Contre: 1 / 18 copropriétaires représentant 181 / 7498 tantièmes, (ZAVYALOVA (181)).

Abstention: 2 / 18 copropriétaires représentant 525 / 7498 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 D: Charges Générales (10000)

Présents et représentés: 18 copropriétaires représentant 7498 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 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 dans 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 18 / 18 copropriétaires représentant 7498 / 7498 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 D: Charges Générales (10000)

Présents et représentés: 18 copropriétaires représentant 7498 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.
- Le conseil syndical vérifiera 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. Il devra dans tous les cas servir d'intermédiaire entre le syndic et le copropriétaire et trouver un compromis dans l'intérêt du syndicat et du copropriétaire débiteur.

Pour: l'unanimité soit 18 / 18 copropriétaires représentant 7498 / 7498 tantièmes.

JTP
FC

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 D: Charges Générales (10000)

Présents et représentés: 18 copropriétaires représentant 7498 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 18 / 18 copropriétaires représentant 7498 / 7498 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 D: Charges Générales (10000)

Présents et représentés: 18 copropriétaires représentant 7498 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 18 / 18 copropriétaires représentant 7498 / 7498 tantièmes.

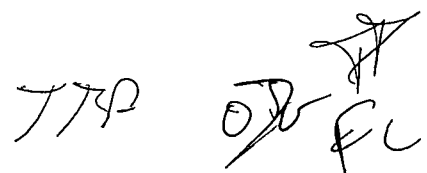
Contre: néant

Abstention: néant

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

19. Gestion courante
(sans vote)

Questions diverses:
Pas de questions.



Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 23 H 50.

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

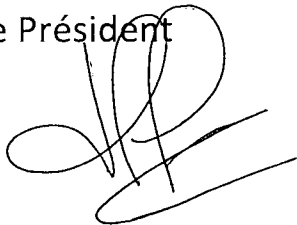
Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la présente loi entre des copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans.

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.

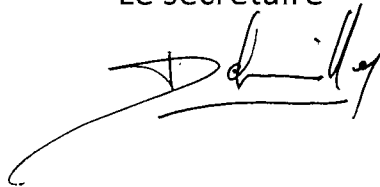
En cas de modification par l'assemblée générale des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la présente loi, le tribunal de grande instance, saisi par un copropriétaire, dans le délai prévu ci-dessus, d'une contestation relative à cette modification, pourra,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



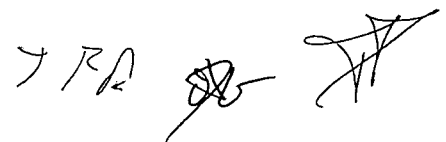
Le secrétaire



Le 1er Scrutateur



Le 2ème Scrutateur



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 - 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	
Représentant légal :					
Représentant local :					
Correspondant amiante :					
Dépositaire du Dossier Technique Amiante :					
Service technique (Maintenance et entretien) :					
Représentant du CHSCT :					

IDENTIFICATION DES INTERVENANTS EXTERNES

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

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	

Identification de l'immeuble : 123, rue du Docteur Roux 94100 ST MAUR DES FOSSES	Dossier technique amiante détenu par : 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'empoussièrement 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
----------------	-------	-------------------------------	------------------------------	----------------------	---------------	------------------

FLOCCAGE, 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'empoussièrement 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>Voir Fiche Récapitulative</p> 
<p>Sous sol Dégagement 1 cave</p> 	Mur(s) Béton, Sol Béton Plafond Flocage	<p>Absence</p> <p>Voir Fiche Récapitulative</p> 
<p>Sous sol Dégagement 2 cave</p> 	Mur(s) Parpaing, Sol Béton Plafond Flocage	<p>Absence</p> <p>Voir Fiche Récapitulative</p> 
<p>Sous sol Local poubelle</p> 	Mur(s) Parpaing, Sol Béton Plafond Flocage	<p>Absence</p> <p>Voir Fiche Récapitulative</p> 
<p>Sous sol Sas garage</p> 	Mur(s) Béton, Sol Béton Plafond Flocage	<p>Absence</p> <p>Voir Fiche Récapitulative</p> 
<p>Sous sol Garage</p> 	Mur(s) Parpaing, Sol Béton Plafond Flocage	<p>Absence</p> <p>Voir Fiche Récapitulative</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 Voir Fiche Récapitulative
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 Voir Fiche Récapitulative

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

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>1 - Parties Verticales Intérieures & Enduits</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>2 - Planchers, Plafonds & Faux Plafonds</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>3 - Conduits, Canalisations & Equipements</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>4 - Ascenseur, Monte-charge</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>LABORATOIRES PROTEC 5, rue de la 1^{re} 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>RAPPORT D'ESSAI ANALYSE DE MATERIAUX</p> <p>AFFAIRE N° P0607217 Révision : 0</p>	<p>ACCREDITATION N° 1-0918</p> <p>PORTES COMMUNIQUEES 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
Analyste(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 ; MET : Microscopie Electronique à Transmis sso ; (*) : 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 :

CABINET AGENDA SARL

M. PIENS Alain

LE PEGASE

2 Boulevard de la Libération

93184 SAINT DENIS CEDEX

Tél : 01 49 33 75 16

Fax : 01 34 14 73 45

REF AFFAIRE : 06-06-03-03120

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

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	Non Détecté
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



CARNET D'ENTRETIEN DU SYNDICAT SECONDAIRE DU BATIMENT D DE LA VILLA D'ORSIGNY

CARNET D'ENTRETIEN DE LA COPROPRIETE

123 rue du Docteur Roux

Bâtiment D (Syndicat Secondaire)

94100 SAINT MAUR DES FOSSES

construit le 01/01/1990

SYNDIC du syndicat secondaire du Bâtiment D

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

GESTIONNAIRE: **M. Debruille-Gagey Olivier (Syndic non professionnel)**



CARNET D'ENTRETIEN DU SYNDICAT SECONDAIRE DU BATIMENT D DE LA VILLA D'ORSIGNY

DESCRIPTIF DU BATIMENT A DE LA COPROPRIETE

Sous-sol de la copropriété de la villa d'Orsigny

APRÈS LA MISE À JOUR DE L' E.D.D. (CF. MODIFICATION DU RCP APPROUVÉE LORS DE L'AG DU 10 OCTOBRE 2020)

- MISE À JOUR NON ENCORE PUBLIÉE -

LOTS

Nb locaux commerciaux :1

Nb parkings : 52

Nb caves : 20

RENSEIGNEMENTS ADMINISTRATIFS

1^{ère} Nomination du syndic : le 4 septembre 2019

Début d'exercice comptable : le 1^{er} Janvier

Fin d'exercice comptable : le 31 décembre



CARNET D'ENTRETIEN DU SYNDICAT SECONDAIRE DU BATIMENT D 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 ^{er} mars	Assurance : Société Mutuelle d'assurance de Bourgogne 32 rue de la Préfecture, 21000 DIJON
Garantie Protection Juridique	IM-013514	01/01/2020	1 ^{er} mars	Assurance : SOLUCIA Protection Juridique 3 Boulevard Diderot, CS 31246, 75590 Paris cedex 12
				Courtier : Cabinet COLDEFY 77 Bd de Créteil - 94100 ST MAUR DES FOSSES Tél : 01 42 83 36 42 Mail : assurances@cabinetcoldefy.fr N° Orias : 07004232 / 07004233



CARNET D'ENTRETIEN DU SYNDICAT SECONDAIRE DU BATIMENT D DE LA VILLA D'ORSIGNY

CONTRATS

CONTRAT D'ENTRETIEN DE LA COPROPRIETE				
Description	N° de Contrat	Date effet	Date Echéance	Coordonnées
PORTE DE PARKING	FP/NJ 002455	17/01/2001	1 ^{er} janvier	Société : PICARD 11 Boulevard Paul Vaillant Couturier 94200 IVRY SUR SEINE ☎ 01 43 90 10 10
ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES		01/01/2019	1 ^{er} janvier	Société : CONFORT & NETTOYAGE 24 avenue Dame Blanche 94120 FONTENAY SOUS BOIS ☎ 01 48 73 39 99 Email : fferreira94@aol.com
ENTRETIEN POMPES DE RELEVAGE	OSTW140428	01/01/2015	1 ^{er} janvier	Société : Nouvelle Plomberie PHILIPPE 61 bis rue Paul BERT 94130 NOGENT SUR MARNE ☎ 0143 94 24 05 Email : snpp@hotmail.fr Interlocuteur : M. TOTIN



CARNET D'ENTRETIEN DU SYNDICAT SECONDAIRE DU BATIMENT D 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		01/01/2015	1 ^{er} janvier	Société : SAGEX 40 rue Damrémont 75018 PARIS ☎ 0820 850 131
DESINSECTISATION & DERATISATION	P570574 7325	1/1/2010	1 ^{er} Janvier	Société : APPROSERVICES ZA Fontaine du Vaisseau 2 Allée du Nicéphore Niepce 93360 NEUILLY-PLAISANCE ☎ 0820 058 452



CARNET D'ENTRETIEN DU SYNDICAT SECONDAIRE DU BATIMENT D DE LA VILLA D'ORSIGNY

GROS TRAVAUX DE L'IMMEUBLE

Date	Entreprise	Commentaires	Montant (Euros)