



DUBREUIL
IMMOBILIER

PLC Avocats
24 rue Godot de Mauroy
75009 PARIS

COURBEVOIE, le 25/11/2024

Objet : Questionnaire préalable à la vente
Nos réf. : SDC 1 RUE ST GENEVIEVE / 030001600400001
Vos réf. : BNP PARIBAS/ATALLAH n° 24980 DP

Maître,

Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint le questionnaire préalable à la vente dûment complété et signé se rapportant à la cession suivante :

Vendeur : **ATALLAH Aïda**
Acheteur : **VENTE FORCEE**
Immeuble : **SDC 1 RUE ST GENEVIEVE**
1 RUE SAINTE GENEVIEVE

Lot(s) Concerné(s) : **CAVE n° 0015 , PARKING COUR n° 0021 , STUDETTE B n° 0031**

Honoraires du Syndic pour l'établissement de l'état daté 380.00 € T.T.C.

Nous vous remercions de bien vouloir nous transmettre la notification de la vente dans les quinze jours qui suivront la signature de l'acte authentique.

Nous restons à la disposition des futurs acquéreurs pour de plus amples informations sur l'immeuble.

Nous vous prions de croire, Maître, en l'assurance de nos sentiments les meilleurs.

Le Syndic.



FONDÉ EN 1900
SYNDIC - GESTION - TRANSACTION - LOCATION

<u>N°Registre</u> : AC7-980-584 <u>Immeuble sis à</u> : SDC 1 RUE ST GENEVIEVE 1 RUE SAINTE GENEVIEVE	<u>Nom et adresse du copropriétaire</u> <u>cédant</u> : 030001600400 ATALLAH	<u>N° des lots</u> : CAVE n° 0015 , PARKING COUR n° 0021 , STUDETTE B n° 0031	MUTATION à titre ONEREUX
--	--	--	--------------------------------

MUTATION DE LOTS DE COPROPRIETE

INFORMATIONS DES PARTIES

DATE ENVISAGEE POUR LA MUTATION

12/12/2024

- I - PARTIE FINANCIERE

Etat daté (Article 5 du Décret du 17 mars 1967 modifié)
Situation individuelle du copropriétaire cédant

- II - PARTIE ADMINISTRATIVE – RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

- III - ANNEXES : Textes Applicables

Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée : Article 18 alinéas 5 et 6, Article 19-1, Article 20
Décret n° 67-223 du 17 mars 1967 modifié : Article 5, Article 5-1, Article 5-2, Article 6, Article 6-1, Article 6-2, Article 6-3, Article 35, Article 44, Article 45-1

- IV - CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20

<u>Sur la demande de</u> : Maître S. RICATEAU Avocat 24 rue Godot de Mauroy 75009 PARIS Tél. : Fax : <u>Réf.</u> : BNP PARIBAS/ATALLAH n° 24980 D	<u>Délivré par le syndic</u> : Cabinet DUBREUIL 217 boulevard Saint Denis CS90161 92415 COURBEVOIE CEDEX 01-43-33-07-49 accueil@dubreuil.immo <u>Réf.</u> : 030001600400001	COURBEVOIE, le 25/11/2024 Signature + cachet : 
--	---	---

<u>N°Registre</u> : AC7-980-584 <u>Immeuble sis à</u> : SDC 1 RUE ST GENEVIEVE 1 RUE SAINTE GENEVIEVE	<u>Nom et adresse du copropriétaire</u> <u>cédant</u> : 030001600400 ATALLAH	<u>N° des lots</u> : CAVE n° 0015 , PARKING COUR n° 0021 , STUDETTE B n° 0031	MUTATION à titre ONEREUX
--	--	--	--------------------------------

- I - PARTIE FINANCIERE

ETAT DATE

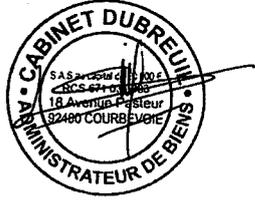
(Article 5 du Décret du 17 mars 1967 modifié)

1^{ère} partie :

Sommes dues par le copropriétaire cédant pour les lots objets de la mutation

A. - Au syndicat au titre :

1. des provisions exigibles	
1.1 du budget prévisionnel (<i>D art. 5 1° a</i>)	1114.84 €
1.2 des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (<i>D art. 5 1° b</i>)	960.50 €
2. Charges impayées sur exercices antérieurs (<i>D art. 5 1° c</i>)	8541.72 €
3. Sommes devenues exigibles du fait de la vente (mentionnées à l'article 33 de la loi du 10/07/65 – <i>D art. 5 1° d</i>)	0.00 €
4. Avances exigibles (<i>D art. 5 1° e</i>)	
4.1 avances constituant la réserve (fonds de roulement) (<i>D art. 35 1°</i>)	28.11 €
4.2 avances nommées provisions (Provisions Spéciales) (<i>L art. 18 alinéa 6 et D art. 35 4° et 5°</i>)	0.00 €
4.3 avances représentant un emprunt (<i>D art. 45-1 4°</i>) (<i>emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux</i>)	0.00 €
4.4 Fonds de travaux (105) (<i>Loi du 10/07/65 n° 65-557 art. 14-2</i>)	283.98 €
5. Autres sommes devenues exigibles du fait de la vente	953.16 €

<u>Sur la demande de :</u> Maître S. RICATEAU Avocat 24 rue Godot de Mauroy 75009 PARIS Tél. : Fax : <u>Réf.</u> : BNP PARIBAS/ATALLAH n° 24980 D	<u>Délivré par le syndic :</u> Cabinet DUBREUIL 217 boulevard Saint Denis CS90161 92415 COURBEVOIE CEDEX 01-43-33-07-49 accueil@dubreuil.immo <u>Réf.</u> : 030001600400001	COURBEVOIE, le 25/11/2024 Signature + cachet : 
---	--	---

<u>N°Registre</u> : AC7-980-584 <u>Immeuble sis à</u> : SDC 1 RUE ST GENEVIEVE 1 RUE SAINTE GENEVIEVE	<u>Nom et adresse du copropriétaire</u> <u>cédant</u> : 030001600400 ATALLAH	<u>N° des lots</u> : CAVE n° 0015 , PARKING COUR n° 0021 , STUDETTE B n° 0031	MUTATION à titre ONEREUX	3
--	--	--	--------------------------------	---

5.1 prêt : quote-part devenue exigible

0.00 €

B. – Au titre des honoraires de mutation :

380.00 €

Total (A + B) :

12262.31 €

2^{ème} partie :

Sommes dont le syndicat pourrait être débiteur à l'égard du copropriétaire cédant pour les lots objets de la mutation

AU TITRE

A. - des Avances perçues (D art. 5 2° a)

A1 - avances constituant la réserve
(fonds de roulement) (D art. 35 1°)

183.61 €

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 4°) (emprunt du syndicat
auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)

0.00 €

Information fonds ALUR 391.97 €

B. - des Provisions sur budget prévisionnel (D. art.5 2° b)

B1 - Provisions encaissées sur budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévu à l'article 19-2 loi du 10/07/65, à l'égard du copropriétaire cédant

0.00 €

Total (A + B) :

183.61 €

Sur la demande de :
Maître S. RICATEAU
Avocat
24 rue Godot de Mauroy
75009 PARIS
Tél. :
Fax :
Réf. : BNP PARIBAS/ATALLAH n°
24980 D

Délivré par le syndic :
Cabinet DUBREUIL
217 boulevard Saint Denis
CS90161
92415 COURBEVOIE CEDEX
01-43-33-07-49
accueil@dubreuil.immo
Réf. : 03000160040001

COURBEVOIE, le 25/11/2024
Signature + cachet :



<u>N°Registre</u> : AC7-980-584 <u>Immeuble sis à</u> : SDC 1 RUE ST GENEVIEVE 1 RUE SAINTE GENEVIEVE	<u>Nom et adresse du copropriétaire</u> <u>cédant</u> : 030001600400 ATALLAH	<u>N° des lots</u> : CAVE n° 0015 , PARKING COUR n° 0021 , STUDETTE B n° 0031	MUTATION à titre ONEREUX
--	--	--	--------------------------------

3^{ème} partie :

Sommes incombant au nouveau copropriétaire pour les lots objets de la mutation

Nouveau copropriétaire :

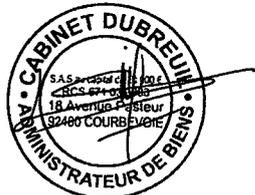
A. - Au syndicat au titre :

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

1.1 avances constituant la réserve (fonds de roulement) (D art. 35 1°)	183.61 €
1.2 avances nommées provisions (provisions spéciales) (D art. 35 4° et 5°)	0.00 €
1.3 avances (D art. 45-1 4°) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)	0.00 €

2. des Provisions non encore exigibles du budget prévisionnel (D art. 5 3° b)

Date d'exigibilité	01/01/2025	Montant :	557,42 €
Date d'exigibilité	01/04/2025	Montant :	557,42 €
Date d'exigibilité		Montant :	0,00 €

<u>Sur la demande de :</u> Maître S. RICATEAU Avocat 24 rue Godot de Mauroy 75009 PARIS Tél. : Fax : <u>Réf.</u> : BNP PARIBAS/ATALLAH n° 24980 D	<u>Délivré par le syndic :</u> Cabinet DUBREUIL 217 boulevard Saint Denis CS90161 92415 COURBEVOIE CEDEX 01-43-33-07-49 accueil@dubreuil.immo <u>Réf.</u> : 030001600400001	COURBEVOIE, le 25/11/2024 Signature + cachet : 
--	---	---

<u>N°Registre</u> : AC7-980-584 <u>Immeuble sis à</u> : SDC 1 RUE ST GENEVIEVE 1 RUE SAINTE GENEVIEVE	<u>Nom et adresse du copropriétaire</u> <u>cédant</u> : 030001600400 ATALLAH	<u>N° des lots</u> : CAVE n° 0015 , PARKING COUR n° 0021 , STUDETTE B n° 0031	MUTATION à titre ONEREUX
--	--	--	--------------------------------

3. Provisions non encore exigibles hors budget prévisionnel (D art. 5 3° c)

Date d'exigibilité	<input type="text"/>	Montant :	<input type="text" value="0,00 €"/>
Date d'exigibilité	<input type="text"/>	Montant :	<input type="text" value="0,00 €"/>
Date d'exigibilité	<input type="text"/>	Montant :	<input type="text" value="0,00 €"/>
Date d'exigibilité	<input type="text"/>	Montant :	<input type="text" value="0,00 €"/>
Date d'exigibilité	<input type="text"/>	Montant :	<input type="text" value="0,00 €"/>
Date d'exigibilité	<input type="text"/>	Montant :	<input type="text" value="0,00 €"/>
Date d'exigibilité	<input type="text"/>	Montant :	<input type="text" value="0,00 €"/>
Date d'exigibilité	<input type="text"/>	Montant :	<input type="text" value="0,00 €"/>
Date d'exigibilité	<input type="text"/>	Montant :	<input type="text" value="0,00 €"/>
Date d'exigibilité	<input type="text"/>	Montant :	<input type="text" value="0,00 €"/>
			<input type="text" value="0,00 €"/>

B. - Au Syndic, au titre des honoraires de mutation

Total (A.1 + B) :	183,61 €
--------------------------	-----------------

Sur la demande de :

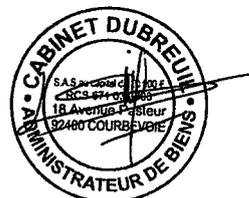
Maître S. RICATEAU
Avocat
24 rue Godot de Mauroy
75009 PARIS
Tél. :
Fax :
Réf. : BNP PARIBAS/ATALLAH n°
24980 D

Délivré par le syndic :

Cabinet DUBREUIL
217 boulevard Saint Denis
CS90161
92415 COURBEVOIE CEDEX
01-43-33-07-49
accueil@dubreuil.immo
Réf. : 030001600400001

COURBEVOIE, le 25/11/2024

Signature + cachet :



<u>N°Registre</u> : AC7-980-584 <u>Immeuble sis à</u> : SDC 1 RUE ST GENEVIEVE 1 RUE SAINTE GENEVIEVE	<u>Nom et adresse du copropriétaire</u> <u>cédant</u> : 030001600400 ATALLAH	<u>N° des lots</u> : CAVE n° 0015 , PARKING COUR n° 0021 , STUDETTE B n° 0031	MUTATION à titre ONEREUX
--	--	--	--------------------------------

IMPORTANT : A COMPLETER PAR LE SYNDIC

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

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

La solution retenue par le Syndic est la suivante :

SOLUTION 1 : L'acquéreur rembourse directement le vendeur des avances portées sous A/1 (reconstitution des avances) à la troisième partie, soit globalement la somme de

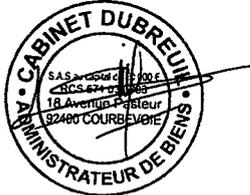
183,61

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

SOLUTION 2 : L'acquéreur verse entre les mains du syndic le montant desdites avances représentant globalement la somme de

0,00

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

<u>Sur la demande de</u> : Maître S. RICATEAU Avocat 24 rue Godot de Mauroy 75009 PARIS Tél. : Fax : <u>Réf.</u> : BNP PARIBAS/ATALLAH n° 24980 D	<u>Délivré par le syndic</u> : Cabinet DUBREUIL 217 boulevard Saint Denis CS90161 92415 COURBEVOIE CEDEX 01-43-33-07-49 accueil@dubreuil.immo <u>Réf.</u> : 030001600400001	COURBEVOIE, le 25/11/2024 Signature + cachet : 
---	--	---

<u>N°Registre</u> : AC7-980-584 <u>Immeuble sis à</u> : SDC 1 RUE ST GENEVIEVE 1 RUE SAINTE GENEVIEVE	<u>Nom et adresse du copropriétaire</u> <u>cédant</u> : 030001600400 ATALLAH	<u>N° des lots</u> : CAVE n° 0015 , PARKING COUR n° 0021 , STUDETTE B n° 0031	MUTATION à titre ONEREUX
--	--	--	--

Annexe à la 3^{ème} partie :
Information du nouveau copropriétaire

A. – QUOTE PART POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION :

	Au titre du BUDGET PREVISIONNEL		Au titre des DEPENSES HORS BUDGET (D. art. 44)	
	Quote-part appelée	Quote-part réelle	Quote-part appelée	Quote-part réelle
Exercice (n-1)	2267,18€	1749,17€	0,00€	0,00€
Exercice (n-2)	1815,57€	1937,02€	0,00€	0,00€

B. – PROCEDURES EN COURS

Procédure	Objet	Type
PROCEDURE DU 17112022 Suite AG du 14/11/2023	Procédure en recouvrement de charges impayées - jugement du 05/06/23 SDC 1 RUE ST GENEVIEVE /MME ATAILAH : décision de mise en vente par adjudication des lots de Mme ATALLAH suite AG du 14/11/2023	Recouvrement de charges Recouvrement de charges

+ Litige MME MARTIN C/ SDC relatif aux relevés (répartiteurs de chaleur) consommation de chauffage sur deux exercices

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

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

Prochaine Assemblée Générale appelée à approuver les comptes 2023/2024 courant janvier 2025

<u>Sur la demande de</u> : Maître S. RICATEAU Avocat 24 rue Godot de Mauroy 75009 PARIS Tél. : Fax : <u>Réf.</u> : BNP PARIBAS/ATALLAH n° 24980 D	<u>Délivré par le syndic</u> : Cabinet DUBREUIL 217 boulevard Saint Denis CS90161 92415 COURBEVOIE CEDEX 01-43-33-07-49 accueil@dubreuil.immo <u>Réf.</u> : 030001600400001	COURBEVOIE, le 25/11/2024 Signature + cachet : 
--	---	---

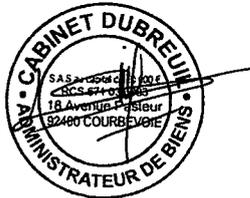
<u>N°Registre</u> : AC7-980-584 <u>Immeuble sis à</u> : SDC 1 RUE ST GENEVIEVE 1 RUE SAINTE GENEVIEVE	<u>Nom et adresse du copropriétaire</u> <u>cédant</u> : 030001600400 ATALLAH	<u>N° des lots</u> : CAVE n° 0015 , PARKING COUR n° 0021 , STUDETTE B n° 0031	MUTATION à titre ONEREUX	8
--	--	--	--------------------------------	---

**Etat d'avancement de la situation technique et financière des travaux
(Renseignements facultatifs)**

Date de la décision	Nature des travaux	Etat d'avancement technique (1)	Etat d'avancement financier		
			Quote part afférente aux lots	Montant(s) déjà appelé(s)	Montant restant à appeler
28/11/2022	RENOVATION CABINE ASC.	NC	175.95	175.95	
TOTAL :			175.95	175.95	

Commentaires éventuels :

(1) : Terminé (T) – En cours (C) – Non Commencé (NC)

<u>Sur la demande de :</u> Maître S. RICATEAU Avocat 24 rue Godot de Mauroy 75009 PARIS Tél. : Fax : <u>Réf.</u> : BNP PARIBAS/ATALLAH n° 24980 D	<u>Délivré par le syndic :</u> Cabinet DUBREUIL 217 boulevard Saint Denis CS90161 92415 COURBEVOIE CEDEX 01-43-33-07-49 accueil@dubreuil.immo <u>Réf.</u> : 030001600400001	COURBEVOIE, le25/11/2024 Signature + cachet : 
--	---	--

<u>N°Registre</u> : AC7-980-584 <u>Immeuble sis à</u> : SDC 1 RUE ST GENEVIEVE 1 RUE SAINTE GENEVIEVE	<u>Nom et adresse du copropriétaire</u> <u>cedant</u> : 030001600400 ATALLAH	<u>N° des lots</u> : CAVE n° 0015 , PARKING COUR n° 0021 , STUDETTE B n° 0031	MUTATION à titre ONEREUX
--	--	--	--------------------------------

SITUATION INDIVIDUELLE
du
COPROPRIETAIRE CEDANT

Sommes exigibles dont le règlement entrainera la délivrance du certificat de l'article 20

Pour une date de signature le :

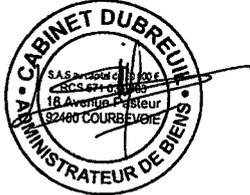
12/12/2024

1. - Montant concernant les lots objets de la mutation (Report du total A/ + B/ de la première partie de l'état daté)	12262.31 €
2. - Montant concernant les lots non concernés par la mutation : lot(s) n° :	€
Total à régler :	12262.31 €

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

ATTENTION :

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

<u>Sur la demande de</u> : Maître S. RICATEAU Avocat 24 rue Godot de Mauroy 75009 PARIS Tél. : Fax : <u>Réf.</u> : BNP PARIBAS/ATALLAH n° 24980 D	<u>Délivré par le syndic</u> : Cabinet DUBREUIL 217 boulevard Saint Denis CS90161 92415 COURBEVOIE CEDEX 01-43-33-07-49 accueil@dubreuil.immo <u>Réf.</u> : 030001600400001	COURBEVOIE, le 25/11/2024 Signature + cachet : 
--	---	---

<u>N°Registre</u> : AC7-980-584 <u>Immeuble sis à</u> : SDC 1 RUE ST GENEVIEVE 1 RUE SAINTE GENEVIEVE	<u>Nom et adresse du copropriétaire</u> <u>cédant</u> : 030001600400 ATALLAH	<u>N° des lots</u> : CAVE n° 0015 , PARKING COUR n° 0021 , STUDETTE B n° 0031	MUTATION 10 à titre ONEREUX
--	--	--	-----------------------------------

- II - PARTIE ADMINISTRATIVE

A - RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

A. – ASSURANCES

Type et Risque : MULT Multi-risques	Compagnie : AXA	Adresse : 4 RUE BERTEAUX DUMAS 92200 NEUILLY SUR SEINE
Police : 10395544204	Date Police : 18/12/2018	Courtier : VERLINGUE

B. – MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

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

Date	Modifications	Notaire
27/09/1976	création du règlement de copropriété	DOYON notaire à PARIS

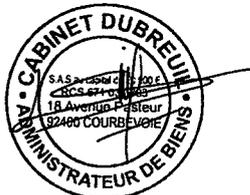
C. – ASSEMBLEE GENERALE

- Date de la dernière Assemblée Générale **14/11/2023**
- Date de la prochaine Assemblée Générale **COURANT JANVIER 2025**

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

D. – SYNDIC

- Date de la dernière désignation **14/11/2023**
- Syndic professionnel Oui Non
- Bénéficie t-il d'une garantie financière prévue par l'article 30 du décret du 20 juillet 1972 ?
 Oui Non

<u>Sur la demande de :</u> Maître S. RICATEAU Avocat 24 rue Godot de Mauroy 75009 PARIS Tél. : Fax : <u>Réf.</u> : BNP PARIBAS/ATALLAH n° 24980 D	<u>Délivré par le syndic :</u> Cabinet DUBREUIL 217 boulevard Saint Denis CS90161 92415 COURBEVOIE CEDEX 01-43-33-07-49 accueil@dubreuil.immo <u>Réf.</u> : 030001600400001	COURBEVOIE, le 25/11/2024 Signature + cachet : 
--	---	---

<u>N°Registre</u> : AC7-980-584 <u>Immeuble sis à</u> : SDC 1 RUE ST GENEVIEVE 1 RUE SAINTE GENEVIEVE	<u>Nom et adresse du copropriétaire</u> <u>cédant</u> : 030001600400 ATALLAH	<u>N° des lots</u> : CAVE n° 0015 , PARKING COUR n° 0021 , STUDETTE B n° 0031	MUTATION 11 à titre ONEREUX
--	--	--	-----------------------------------

➤ **Références du compte bancaire du syndicat**

Domiciliation : BRED PARIS AGENCE RAPEE
Titulaire : SDC 1 RUE SAINTE GENEVIEVE
IBAN : FR76-1010-7001-1800-7545-8582-538
BIC : BREDFRPPXXX

E. – PATRIMOINE DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

- Le syndicat a-t-il un patrimoine ? (*mobilier, immobilier, autre*) **Non**
 Dans l'affirmative, en quoi consiste-t-il ?
- Le syndicat a-t-il un passif ? **NON**
- La mutation entraîne-t-elle l'exigibilité de cette somme ? .

F. – OUVERTURE DE CREDIT-EMPRUNT

<u>Date du prêt</u>	<u>Organisme Prêteur</u>	<u>Montant initial</u>	<u>Durée</u>	<u>Solde dû</u>	<u>Destination</u>

G. – MESURES ADMINISTRATIVES

• Date de mise en péril	Non	• Déclaration d'insalubrité	Non
• Date Expropriation	Non	• Une injonction de travaux	Non
• Une inscription à l'inventaire ou classement comme monument historique ?			Non

H. – ASSOCIATION SYNDICALE – AFUL – UNION DE SYNDICATS

<u>Sur la demande de</u> : Maître S. RICATEAU Avocat 24 rue Godot de Mauroy 75009 PARIS Tél. : Fax : <u>Réf.</u> : BNP PARIBAS/ATALLAH n° 24980 D	<u>Délivré par le syndic</u> : Cabinet DUBREUIL 217 boulevard Saint Denis CS90161 92415 COURBEVOIE CEDEX 01-43-33-07-49 accueil@dubreuil.immo <u>Réf.</u> : 030001600400001	COURBEVOIE, le 25/11/2024 Signature + cachet : 
---	--	---

<u>N°Registre</u> : AC7-980-584 <u>Immeuble sis à</u> : SDC 1 RUE ST GENEVIEVE 1 RUE SAINTE GENEVIEVE	<u>Nom et adresse du copropriétaire</u> <u>cédant</u> : 030001600400 ATALLAH	<u>N° des lots</u> : CAVE n° 0015 , PARKING COUR n° 0021 , STUDETTE B n° 0031	MUTATION 12 à titre ONEREUX
--	---	---	---

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 ? **NON.**

Si oui, préciser l'organisme :

Nom :

Adresse :

Représentant :

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

I. – COPROPRIETE EN DIFFICULTE

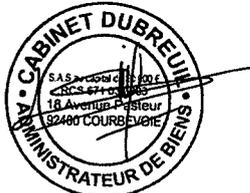
Existe-t-il une procédure en cours visant à placer le syndicat sous le régime de l'administration provisoire prévue par *les articles 29-1 et suivants de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965* ? **Non**

J. – AUTRES RENSEIGNEMENTS SUSCEPTIBLES D'INTERESSER LES PARTIES DANS LE CADRE DE L'OPERATION PROJETEE

Ex : A.N.A.H. , Surveillance, Sécurité (ascenseurs, piscines), compteurs d'eau ...

Présence de compteurs d'eau froide / compteurs d'eau chaude et répartiteurs de chaleur.

Litige avec MME MARTIN sur sa consommation de chauffage relevée par ses répartiteurs de chaleurs

<u>Sur la demande de</u> : Maître S. RICATEAU Avocat 24 rue Godot de Mauroy 75009 PARIS Tél. : Fax : <u>Réf.</u> : BNP PARIBAS/ATALLAH n° 24980 D	<u>Délivré par le syndic</u> : Cabinet DUBREUIL 217 boulevard Saint Denis CS90161 92415 COURBEVOIE CEDEX 01-43-33-07-49 accueil@dubreuil.immo <u>Réf.</u> : 030001600400001	COURBEVOIE, le25/11/2024 Signature + cachet : 
--	---	--

<u>N°Registre</u> : AC7-980-584 <u>Immeuble sis à</u> : SDC 1 RUE ST GENEVIEVE 1 RUE SAINTE GENEVIEVE	<u>Nom et adresse du copropriétaire</u> <u>cédant</u> : 030001600400 ATALLAH	<u>N° des lots</u> : CAVE n° 0015 , PARKING COUR n° 0021 , STUDETTE B n° 0031	MUTATION ¹³ à titre ONEREUX
--	--	--	--

B- ETAT SANITAIRE

Date de construction de l'immeuble
(si date connue)

31/12/1976

I. - Carnet d'entretien

Type d'immeuble

Oui

Non

I G H ou autre : **AUTRE**
(Immeuble de Grande Hauteur)

II. - AMIANTE

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

Parties communes :

1 - Des recherches ont-elles été effectuées en vue de déterminer la présence ou non de l'amiante ? (Flocage et Calorifugeage : constructions avant 1996) **OUI**

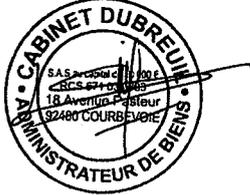
• Date Diagnostic Flocage/Calorifugeage : **06/03/2018** Présence : .

2 - Des recherches ont-elles été effectuées en vue de déterminer la présence ou non de l'amiante dans les faux plafonds ? (constructions avant 1997) **OUI**

• Diagnostic Faux Plafonds : **06/03/2018** Présence : **Oui**

3 – Un Diagnostic Technique Amiante (DTA) portant sur les points visés par les dispositions du décret n° 2002-839 du 3 mai 2002 et de l'arrêté du 22/08/2002 a-t-il été effectué ? **OUI**
12/08/2021

Joindre la fiche récapitulative du DTA

<u>Sur la demande de</u> : Maître S. RICATEAU Avocat 24 rue Godot de Mauroy 75009 PARIS Tél. : Fax : <u>Réf.</u> : BNP PARIBAS/ATALLAH n° 24980 D	<u>Délivré par le syndic</u> : Cabinet DUBREUIL 217 boulevard Saint Denis CS90161 92415 COURBEVOIE CEDEX 01-43-33-07-49 accueil@dubreuil.immo <u>Réf.</u> : 030001600400001	COURBEVOIE, le 25/11/2024 Signature + cachet : 
--	---	---

<u>N°Registre</u> : AC7-980-584 <u>Immeuble sis à</u> : SDC 1 RUE ST GENEVIEVE 1 RUE SAINTE GENEVIEVE	<u>Nom et adresse du copropriétaire</u> <u>cédant</u> : 030001600400 ATALLAH	<u>N° des lots</u> : CAVE n° 0015 , PARKING COUR n° 0021 , STUDETTE B n° 0031	MUTATION ¹⁴ à titre ONEREUX
--	--	--	--

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

Textes applicables : article L 32-5 de la loi 98-657 du 29/07/1998 – décret 99-484 du 09/06/1999 – Arrêté du 12/07/1999 – circulaire UHC/QC/1 n° 2001 du 16/01/2001 – décret 2002-120 du 30/01/2002 – loi n° 2004-806 du 9 août 2004 – (Articles L.1334-5 et suivants du Code de la Santé Publique)

- 1 - L'immeuble est-il soumis à la réglementation sur le plomb ? **NON**
- 2 - Si oui, une recherche a-t-elle été effectuée sur les parties communes ? **NON**
Si oui: rapport joint
Présence : .
- Date Diagnostic Saturnisme :
- 3 – Existe-t-il des mesures d'urgence (DDASS, Préfecture) ? **NON**

IV. – TERMITES / ETAT PARASITAIRE DES PARTIES COMMUNES

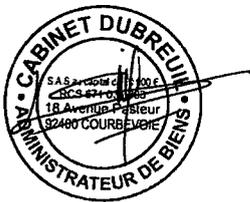
Textes applicables : Article 3 de la loi n° 99-471 du 08/06/1999 – décret n° 2000-613 du 03/07/2000 – arrêtés locaux

Situation de l'immeuble : **Concerné - rapport joint**

- Date Diagnostic parasitaire **08/06/2023** Présence : **Non**

V. – AUTRES RISQUES SANITAIRES EVENTUELLEMENT CONNUS DANS L'IMMEUBLE

- Légionnella, Radon, Mérule, etc **NON**

<u>Sur la demande de :</u> Maître S. RICATEAU Avocat 24 rue Godot de Mauroy 75009 PARIS Tél. : Fax : <u>Réf.</u> : BNP PARIBAS/ATALLAH n° 24980 D	<u>Délivré par le syndic :</u> Cabinet DUBREUIL 217 boulevard Saint Denis CS90161 92415 COURBEVOIE CEDEX 01-43-33-07-49 accueil@dubreuil.immo <u>Réf.</u> : 030001600400001	COURBEVOIE, le 25/11/2024 Signature + cachet : . 
--	---	---

N°Registre : AC7-980-584 Immeuble sis à : SDC 1 RUE ST GENEVIEVE 1 RUE SAINTE GENEVIEVE	Nom et adresse du copropriétaire cédant : 030001600400 ATALLAH	N° des lots : CAVE n° 0015 , PARKING COUR n° 0021 , STUDETTE B n° 0031	MUTATION 15 à titre ONEREUX
--	---	---	--

- III – ANNEXES : Textes Applicables

• Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965

Article 18

Indépendamment des pouvoirs qui lui sont conférés par d'autres dispositions de la présente loi ou par une délibération spéciale de l'assemblée générale, le syndic est chargé, dans les conditions qui seront éventuellement définies par le décret prévu à l'article 47 ci-dessous [...]

- *alinéa 5* : d'établir le budget prévisionnel, les comptes du syndicat et leurs annexes, de les soumettre au vote de l'assemblée générale et de tenir pour chaque syndicat une comptabilité séparée qui fait apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat ;
- *alinéa 6* : de soumettre, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, au vote de l'assemblée générale la décision de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun, susceptibles d'être nécessaires dans les trois années) échoir et non encore décidés par l'assemblée générale. Cette décision est prise à la majorité mentionnée à l'article 25 de la présente loi : [...]

Article 19-1

L'obligation de participer aux charges et aux travaux mentionnés aux articles 10 et 30 est garantie par le privilège spécial prévu par l'article 2103 du code civil.

Article 20

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donnée par le notaire au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de quinze jours à compter de la date du transfert de propriété. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds dans la limite ci-après pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition contient élection de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé.

Tout paiement ou transfert amiable ou judiciaire du prix opéré en violation des dispositions de l'alinéa précédent est inopposable au syndic ayant régulièrement fait opposition.

L'opposition régulière vaut au profit du syndicat mise en œuvre du privilège mentionné à l'article 19-1.

• Décret 67-223 du 17 mars 1967

Article 5

Le syndic, avant l'établissement de l'un des actes mentionnés à l'article 4, adresse au notaire chargé de recevoir l'acte, à la demande de ce dernier ou à celle du copropriétaire qui transfère tout ou partie de ses droits sur le lot, un état daté comportant trois parties.

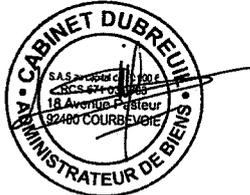
- 1°) Dans la première partie, le syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes pouvant rester dues, pour le lot considéré, au syndicat par le copropriétaire cédant, au titre :
 - a) des provisions exigibles du budget prévisionnel ;
 - b) des provisions exigibles des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel ;
 - c) des charges impayées sur les exercices antérieurs ;
 - d) des sommes mentionnées à l'article 33 de la loi du 10 juillet 1965 ;
 - e) des avances exigibles.
 - f) Ces indications sont communiquées par le syndic au notaire ou au propriétaire cédant, à charge pour eux de les porter à la connaissance, le cas échéant, des créanciers inscrits.
- 2°) Dans la deuxième partie, le syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes dont le syndicat pourrait être débiteur, pour le lot considéré, à l'égard du copropriétaire cédant, au titre :
 - a) des avances mentionnées à l'article 45-1
 - b) des provisions du 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.
- 3°) Dans la troisième partie, le syndic indique les sommes qui devraient incomber au nouveau copropriétaire, pour le lot considéré, au titre :
 - a) de la reconstitution des avances mentionnées à l'article 45-1 et ce d'une manière même approximative ;
 - b) des provisions non encore exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel ;
 - c) des provisions non encore exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.

Dans une annexe à la troisième partie de l'état daté, le syndic indique la somme correspondant, pour les deux exercices précédents, à la quote-part afférente au lot considéré dans le budget prévisionnel et dans le total des dépenses hors budget prévisionnel. Il mentionne, s'il y a lieu, l'objet et l'état des procédures en cours dans lesquelles le syndicat est partie.

Article 5-1

Pour l'application des dispositions de l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée, il n'est tenu compte que des créances du syndicat effectivement liquides et exigibles à la date de la mutation. L'opposition éventuellement formée par le syndic doit énoncer d'une manière précise :

- 1°) le montant et les causes des créances du syndicat afférentes aux charges et travaux mentionnées aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 de l'année courante et des deux dernières années échues ;
- 2°) Le montant et les causes des créances du syndicat afférentes aux charges et travaux mentionnées aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 des deux années antérieures aux deux dernières années échues ;

Sur la demande de : Maître S. RICATEAU Avocat 24 rue Godot de Mauroy 75009 PARIS Tél. : Fax : Réf. : BNP PARIBAS/ATALLAH n° 24980 D	Délivré par le syndic : Cabinet DUBREUIL 217 boulevard Saint Denis CS90161 92415 COURBEVOIE CEDEX 01-43-33-07-49 accueil@dubreuil.immo Réf. : 03000160040001	COURBEVOIE, le 25/11/2024 Signature + cachet : 
---	--	---

N°Registre : AC7-980-584 Immeuble sis à : SDC 1 RUE ST GENEVIEVE 1 RUE SAINTE GENEVIEVE	Nom et adresse du copropriétaire cédant : 030001600400 ATALLAH	N° des lots : CAVE n° 0015 , PARKING COUR n° 0021 , STUDETTE B n° 0031	MUTATION 16 à titre ONEREUX
--	---	---	--

- 3°) le montant et les causes des créances de toute nature du syndicat garanties par une hypothèque légale et non comprises dans les créances privilégiées, visées aux 1°) et 2°) ci-dessus ;
4°) le montant et les causes des créances de toute nature du syndicat non comprises dans les créances visées aux 1°) et 2°) 3°) ci-dessus.

Si le lot fait l'objet d'une vente sur licitation ou sur saisie immobilière, l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 précitée est donné au syndic, selon le cas, soit par le notaire, soit par l'avocat du demandeur ou du créancier poursuivant ; si le lot fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique ou de l'exercice d'un droit de préemption publique, l'avis de mutation est donné au syndic, selon le cas, soit par le notaire ou par l'expropriant, soit par le titulaire du droit de préemption ; si l'acte est reçu en la forme administrative, l'avis de mutation est donné au syndic par l'autorité qui authentifie la convention.

Article 5-2

L'année, au sens de l'article 2103-1°bis du code civil, s'entend de l'année civile comptée du 1^{er} janvier au 31 décembre.

Article 6

Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié, sans délai, au syndic soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte soit par l'avocat ou par l'avoué qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.
Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 23 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965.
Cette notification doit être faite indépendamment de l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.

Article 6-1

Le notaire, ou, selon le cas, l'une des personnes mentionnées au dernier alinéa de l'article 5-1, informe les créanciers inscrits de l'opposition formée par le syndic et, sur leur demande, leur en adresse copie.

Article 6-2

A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

- 1°) le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur ;
2°) le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;
3°) Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des compte.

Article 6-3

Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

Article 35

Le syndic peut exiger le versement :

- 1°) de l'avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété, laquelle ne peut excéder 1/6 du montant du budget prévisionnel ;
2°) des provisions du budget prévisionnel prévues aux alinéas 2 et 3 de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 ;
3°) des provisions pour les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel prévues à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et énoncées à l'article 44 du présent décret ;
4°) des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale ;
5°) des avances constituées par les provisions spéciales prévues au sixième alinéa de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.

Article 44

Les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel sont celles afférentes :

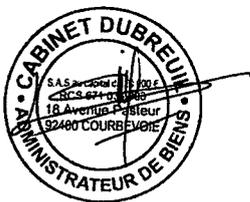
- 1°) aux travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance ;
2°) aux travaux portant sur les éléments d'équipements communs, autres que ceux de maintenance ;
3°) aux travaux d'amélioration, tels que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipements existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, l'affouillement du sol et la surélévation de bâtiments ;
4°) aux études techniques, telles que les diagnostics et consultations ;
5°) et, d'une manière générale, aux travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble.

Article 45-1

Les charges sont les dépenses incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part. L'approbation des comptes du syndicat par l'assemblée générale ne constitue par une approbation du compte individuel de chacun des copropriétaires.

Au sens et pour l'application des règles comptables du syndicat :

- sont nommées provisions sur charges les sommes versées ou à verser en attente du solde définitif qui résultera de l'approbation des comptes du syndicat ;
- sont nommées avances les fonds destinés, par le règlement de copropriété ou une décision de l'assemblée générale, à constituer des réserves, ou qui représentent un emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux. Les avances sont remboursables.

Sur la demande de : Maître S. RICATEAU Avocat 24 rue Godot de Mauroy 75009 PARIS Tél. : Fax : Réf. : BNP PARIBAS/ATALLAH n° 24980 D	Délivré par le syndic : Cabinet DUBREUIL 217 boulevard Saint Denis CS90161 92415 COURBEVOIE CEDEX 01-43-33-07-49 accueil@dubreuil.immo Réf. : 030001600400001	COURBEVOIE, le25/11/2024 Signature + cachet : 
---	---	--

N°Registre : AC7-980-584 Immeuble sis à : SDC 1 RUE ST GENEVIEVE 1 RUE SAINTE GENEVIEVE	Nom et adresse du copropriétaire cédant : 030001600400 ATALLAH	N° des lots : CAVE n° 0015 , PARKING COUR n° 0021 , STUDETTE B n° 0031	MUTATION 17 à titre ONEREUX
--	--	---	-----------------------------------

- IV – CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20

Délivré en application des dispositions de l'article 20 de la loi 65-557 du 10 juillet 1965

~~1°) Si le COPROPRIETAIRE EST A JOUR de ses charges, provisions et avances, compléter le paragraphe ci-dessous :~~

~~Le COPROPRIETAIRE susnommé pour le ou les lots dont il est propriétaire EST LIBRE, à ce jour, de toute obligation à l'égard du syndicat.~~

~~En conséquence, le syndic dispense le notaire, sous la condition que la réalisation de l'acquisition intervienne sous un mois de ce jour, de l'envoi de l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965.~~

~~Le notaire adressera alors au syndic la notification prévue à l'article 6 du décret du 17 mars 1967.~~

~~Fait à~~
~~Le.....~~

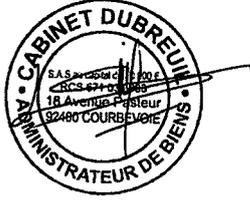
~~2°) Si le COPROPRIETAIRE N'EST PAS A JOUR de ses charges, provisions et avances, compléter le paragraphe ci-dessous :~~

~~Le COPROPRIETAIRE susnommé pour le ou les lots dont il est propriétaire N'EST PAS LIBRE, à ce jour, de toute obligation à l'égard du syndicat.~~

Il est débiteur de la somme de : 12262.31

~~A défaut de règlement du solde débiteur indiqué ci-dessus en même temps que la notification de l'article 6 du décret du 17 mars 1967 adressés au plus tard le, le notaire sera tenu d'adresser l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965. Le syndic exercera alors l'opposition prévue à l'article 20 par acte extrajudiciaire dont les frais seront à la charge du vendeur~~

~~Fait à~~
~~Le.....~~

Sur la demande de : Maître S. RICATEAU Avocat 24 rue Godot de Mauroy 75009 PARIS Tél. : Fax : Réf. : BNP PARIBAS/ATALLAH n° 24980 D	Délivré par le syndic : Cabinet DUBREUIL 217 boulevard Saint Denis CS90161 92415 COURBEVOIE CEDEX 01-43-33-07-49 accueil@dubreuil.immo Réf. : 030001600400001	COURBEVOIE, le 25/11/2024 Signature + cachet : 
---	--	---

Procès-verbal de l'Assemblée Générale de la Copropriété

SDC 1 RUE ST GENEVIEVE

1 RUE SAINTE GENEVIEVE

92400 COURBEVOIE

Les copropriétaires de l'immeuble **SDC 1 RUE ST GENEVIEVE**, sis 1 RUE SAINTE GENEVIEVE - 92400 COURBEVOIE, se sont réunis en Assemblée Générale le

Mardi 14 Novembre 2023 à 18 heures

Cabinet DUBREUIL
18 avenue Pasteur
92400 COURBEVOIE

Sur convocation adressée par le syndic.

Il est dressé une feuille de présence signée par chaque copropriétaire entrant en séance. L'état des signatures, à cet instant, permet de constater

PRESENTS : 6 copropriétaires représentant 4387 sur 10000 tantièmes, soit :

ABRANTES (368), CHIVOT (515), CLARAS Rémi (1037), EGUIENTA / WOLF INDIVISION (1080), LE GALL/CAZENAVE (387), Mme STEENGRACHT Azucena (1000).

Dont :

Sur place: 6 copropriétaires représentant 4387 sur 10000 tantièmes, soit :

ABRANTES (368), CHIVOT (515), CLARAS Rémi (1037), EGUIENTA / WOLF INDIVISION (1080), LE GALL/CAZENAVE (387), Mme STEENGRACHT Azucena (1000)

Par visioconférence : 0 copropriétaire représentant 0 sur 10000 tantièmes.

Votants par correspondance : 0 copropriétaire représentant 0 sur 10000 tantièmes.

REPRESENTES : 1 copropriétaire représentant 439 sur 10000 tantièmes, soit :

MARTIN Stéphanie (439) représenté(e) par MME MARTIN ELISABETH.

ABSENTS : 14 copropriétaires représentant 5174 sur 10000 tantièmes, soit :

ATALLAH (408), ATTIA (684), AUBRY (90), AUGER (97), DIMASSI (783), DRAI Denis (465), GUEDON/POIRIER (24), HADEG Nadia (464), HERCHENRODER (477), JAFARI Armand (524), NARBONNE-ROBIN Valentin (398), IND SZUBA - RYTWINSKA (97), VIEILLARD (337), ZEROUAL (326).

Point 01 : Election du Président de séance

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale nomme Monsieur CLARAS. en qualité de président(e) de séance.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 7 votants soit 4826 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (4826/4826 en voix). (Article 24)

Point 02 : Election du ou des scrutateurs

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale nomme Monsieur ABRANTES en qualité de scrutateur de séance.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 7 votants soit 4826 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (4826/4826 en voix). (Article 24)

Point 03 : Election du Secrétaire de séance

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale nomme Madame LECIEUX, Cabinet DUBREUIL en qualité de secrétaire de séance.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 7 votants soit 4826 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (4826/4826 en voix). (Article 24)

Point 04 : Demande de Madame MARTIN : Rétablissement au tantième de copropriété pour le calcul des charges du chauffage du prochain état de répartition de novembre 2023

Voir en annexes le courrier remis en mains propres de Madame MARTIN, propriétaire du lots 43, studette B au dernier étage, demandant, point 1 :

- "Devant les incohérences des montants réclamés aux copropriétaires sur l'état de répartition de novembre 2022 (répartition des charges de l'exercice 2021/2022, à l'issue de l'Assemblée Générale du 28 novembre 2022 qui a approuvé les comptes arrêtés au 30 juin 2022) concernant le "chauffage part variable", incohérences relevées et signalées au Cabinet DUBREUIL depuis décembre 2022, le rétablissement au tantième de copropriété pour le calcul des charges du chauffage du prochain état de répartition de novembre 2023".

Il est demandé de voir avec TECHEM les coefficients de pondération appliqués appartement par appartement.

Voir également la documentation jointe sur les répartiteurs de frais de chauffage.

Pour rappel : La pose des répartiteurs des frais de chauffage a été votée lors de l'assemblée générale du 21 novembre 2016, résolution n° 28. Il était précisé dans cette résolution que le mode de répartition des frais de combustible prévu initialement au règlement de copropriété (la quote-part de chaque lot étant fixe et fonction de ses tantièmes) serait remplacé par un mode de répartition distinguant des frais communs et des frais individuels.

Les frais communs, correspondant à 30% des frais totaux de chauffage, continueraient d'être répartis en fonction de la répartition prévue au règlement de copropriété (tantièmes).

Les frais individuels, correspondant aux 70% restant des frais totaux de chauffage, seraient répartis en fonction des données des relevés communiqués par la société qui est chargée de répartir les frais de chauffage à travers des répartiteurs de frais de chauffage installés sur chaque radiateur.

C'est cette dernière partie de répartition qui est contestée par Madame MARTIN, qui souhaite que toutes les dépenses liées au chauffage soient réparties en clé "CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE", sans tenir compte d'aucune individualisation des frais de chauffe.

En cas d'accord, toutes les répartitions individuelles chauffage en parts variables de l'exercice comptable du 01/07/2022 au 30/06/2023 seraient basculées en charges CHAUFFAGE ET EAU CHAUDE.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide le rétablissement au tantième selon la clé CHAUFFAGE ET EAUX CHAUDE de toutes les dépenses chauffage individualisées, en ne tenant pas compte des relevés des répartiteurs de chaleur faits par la société TECHEM, sur l'exercice arrêté du 01/07/2022 au 30/06/2023.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 3 votants soit 135 tantièmes.
- Ont voté 'Contre' : 4 votants soit 361 tantièmes.
- S'est abstenu : néant.

Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (135/496 en voix). (Article 24)

Se sont opposés : 3 votants soit 135 tantièmes.
ABRANTES(43), CHIVOT(52), MARTIN Stéphanie(40) représenté par MME MARTIN ELISABETH.

Point 05 : Approbation des comptes de l'exercice clos au 30/06/2023

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale des copropriétaires, après avoir pris connaissance du compte, des recettes et des dépenses de l'exercice du 01/07/2022 au 30/06/2023 et de la situation financière au 30/06/2023 adressés à chaque copropriétaire, approuve sans réserve les comptes en leur forme, teneur, imputation conformément aux annexes comptables de 1 à 5 et répartition dudit exercice pour un montant de 54 394.69 €.

La différence entre le montant des dépenses de l'exercice comptable du 01/07/2022 au 30/06/2023 et le budget appelé aux copropriétaires de ce même exercice s'élève à 2 075.31 € créditeurs.

Voir l'imputation de l'eau chaude et de l'eau froide de l'appartement de la SCI ABRANTES par rapport aux photos communiquées.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 5 votants soit 4019 tantièmes.
- Ont voté 'Contre' : 2 votants soit 807 tantièmes.
- S'est abstenu : 1 votant soit 90 tantièmes.
AUBRY(90).

La résolution est adoptée (4019/4826 en voix). (Article 24)

Se sont opposés : 2 votants soit 807 tantièmes.
ABRANTES(368), MARTIN Stéphanie(439) représenté par MME MARTIN ELISABETH.

Point 06 : Quitus au syndic pour sa gestion du 01/07/2022 au 30/06/2023

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale des copropriétaires donne quitus au Cabinet DUBREUIL, pour sa gestion au cours de l'exercice du 01/07/2022 au 30/06/2023.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 8 votants soit 4916 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (4916/4916 en voix). (Article 24)

128.
ca
MC

Point 07 : Conformément au décret du 20 avril 2010, Compte-rendu de l'exécution de la mission du conseil syndical

Le Conseil Syndical fait son rapport d'activités au cours de l'exercice du 01/07/2022 au 30/06/2023.

Résultat du vote :

- A voté 'Pour' : néant.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

Pas de vote pour cette résolution. (Sans vote)

Point 08 : Désignation du Cabinet DUBREUIL en qualité de syndic selon le contrat type de syndic "tout sauf", conformément au décret n°2015-342, joint à la présente convocation

L'assemblée désigne le Cabinet DUBREUIL S.A.S. au capital de 100.000 €, dont le siège social est situé 18 Avenue Pasteur 92400 COURBEVOIE, en qualité de syndic de copropriété conformément au contrat de syndic annexé à la convocation. Les copropriétaires adhèrent individuellement au contrat de syndic qui leur est opposable. Les honoraires forfaitaires du syndic sont maintenus à la somme de 5 250.00 € TTC. La durée du mandat du syndic est fixée à 18 mois. Il commence ce jour et se terminera le 13/05/2025.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 7 votants soit 4826 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : 1 votant soit 90 tantièmes.
AUBRY(90).

Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (4826/10000 en voix) mais donne lieu à un nouveau vote immédiat. (Article 25)

+Point 08 :+ Désignation du Cabinet DUBREUIL en qualité de syndic selon le contrat type de syndic "tout sauf", conformément au décret n°2015-342, joint à la présente convocation

L'assemblée désigne le Cabinet DUBREUIL S.A.S. au capital de 100.000 €, dont le siège social est situé 18 Avenue Pasteur 92400 COURBEVOIE, en qualité de syndic de copropriété conformément au contrat de syndic annexé à la convocation. Les copropriétaires adhèrent individuellement au contrat de syndic qui leur est opposable. Les honoraires forfaitaires du syndic sont maintenus à la somme de 5 250.00 € TTC. La durée du mandat du syndic est fixée à 18 mois. Il commence ce jour et se terminera le 13/05/2025.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 7 votants soit 4826 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : 1 votant soit 90 tantièmes.
AUBRY(90).

La résolution est adoptée (4826/4826 en voix). (Article 24)

Point 09 : Désignation du président de séance pour signer le contrat de syndic

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale désigne Monsieur CLARAS président de séance pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 8 votants soit 4916 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (4916/10000 en voix) mais donne lieu à un nouveau vote immédiat. (Article 25)

+Point 09 :+ Désignation du président de séance pour signer le contrat de syndic

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale désigne Monsieur CLARAS président de séance pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 8 votants soit 4916 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (4916/4916 en voix). (Article 24)

Point 10 : Approbation du budget prévisionnel pour la période du 01/07/2023 au 30/06/2024 d'un montant de 55 160.00 € TTC

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente réunion. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté par le Conseil Syndical, pour l'exercice du 01/07/2023 au 30/06/2024 arrêté à la somme de 55 160.00 € TTC et sera appelé trimestriellement.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 8 votants soit 4916 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (4916/4916 en voix). (Article 24)

Point 11 : Approbation du budget prévisionnel pour la période N+1 du 01/07/2024 au 30/06/2025 d'un montant de 52 100.00 € TTC

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente réunion. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté par le Conseil Syndical, pour l'exercice du 01/07/2024 au 30/06/2025 arrêté à la somme de 55 160.00 € TTC et sera appelé trimestriellement (report budget 2023/2024).

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 8 votants soit 4916 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (4916/4916 en voix). (Article 24)



Point 12 : Conformément à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965, Modalités de contrôle des comptes

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale décide que les copropriétaires qui le souhaitent pourront consulter les comptes et pièces justificatives des charges sur rendez-vous le mardi ou jeudi précédant la réunion, de 9 heures à 12 heures.

Dans ce cas, ils se feront connaître auprès du Syndic avant la fin de l'exercice. Lorsqu'un copropriétaire voudra consulter les comptes en dehors de la (ou des) date(s) prévue(s), il devra prendre à sa charge les frais et honoraires relatifs à cette consultation.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 8 votants soit 4916 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (4916/4916 en voix). (Article 24)

Point 13 : Conformément à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, désignation du Conseil Syndical

Le syndic informe l'assemblée générale que le conseil syndical était composé jusqu'à présent des membres suivants :

- Monsieur CLARAS
- Monsieur CHIVOT
- Madame STEENGRACHT
- Madame WOLF

Après en avoir délibéré, l'Assemblée générale a élu en qualité de membre du conseil syndical et ce jusqu'à la prochaine assemblée générale :

- Monsieur CLARAS
- Monsieur CHIVOT
- Madame STEENGRACHT
- Madame WOLF

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 8 votants soit 4916 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (4916/10000 en voix) mais donne lieu à un nouveau vote immédiat. (Article 25)

+Point 13 :+ Conformément à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, désignation du Conseil Syndical

Le syndic informe l'assemblée générale que le conseil syndical était composé jusqu'à présent des membres suivants :

- Monsieur CLARAS
- Monsieur CHIVOT
- Madame STEENGRACHT
- Madame WOLF

Après en avoir délibéré, l'Assemblée générale a élu en qualité de membre du conseil syndical et ce jusqu'à la prochaine assemblée générale :

- Monsieur CLARAS
- Monsieur CHIVOT
- Madame STEENGRACHT

Handwritten signatures and initials, including a large signature and the number '82'.

- Madame WOLF

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 8 votants soit 4916 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (4916/4916 en voix). (Article 24)

Point 14 : Délégation de pouvoir : montant alloué au Conseil Syndical pour engager des dépenses sans avoir recours à une décision d'Assemblée Générale

Après en avoir délibéré, l'assemblée Générale décide de fixer à 1 500.00 € H.T. le montant alloué au Conseil Syndical pour engager des dépenses sans avoir recours à une décision d'Assemblée Générale, étant précisé que le montant annoncé s'entend par dépense.

Le conseil syndical et le syndic pourront déroger au paragraphe ci-dessus dans le cadre de travaux d'urgence rendus nécessaires par une situation mettant en péril la sauvegarde du bâtiment et la sécurité des occupants et de leurs biens (Notamment dans le cadre d'un dégât des eaux).

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 8 votants soit 4916 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (4916/10000 en voix) mais donne lieu à un nouveau vote immédiat. (Article 25)

+Point 14 :+ Délégation de pouvoir : montant alloué au Conseil Syndical pour engager des dépenses sans avoir recours à une décision d'Assemblée Générale

Après en avoir délibéré, l'assemblée Générale décide de fixer à 1 500.00 € H.T. le montant alloué au Conseil Syndical pour engager des dépenses sans avoir recours à une décision d'Assemblée Générale, étant précisé que le montant annoncé s'entend par dépense.

Le conseil syndical et le syndic pourront déroger au paragraphe ci-dessus dans le cadre de travaux d'urgence rendus nécessaires par une situation mettant en péril la sauvegarde du bâtiment et la sécurité des occupants et de leurs biens (Notamment dans le cadre d'un dégât des eaux).

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 8 votants soit 4916 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (4916/4916 en voix). (Article 24)

Point 15 : Consultation du Conseil Syndical : fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est obligatoire

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale décide de fixer à 450.00 € H.T. le montant des contrats et marchés à partir duquel la consultation du Conseil Syndical par le syndic est obligatoire.

sa *12* *m*

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 8 votants soit 4916 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (4916/10000 en voix) mais donne lieu à un nouveau vote immédiat. (Article 25)

+Point 15 :+ Consultation du Conseil Syndical : fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est obligatoire

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale décide de fixer à 450.00 € H.T. le montant des contrats et marchés à partir duquel la consultation du Conseil Syndical par le syndic est obligatoire.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 8 votants soit 4916 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (4916/4916 en voix). (Article 24)

Point 16 : Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale décide de fixer à 500.00 € H.T. le montant des contrats et marchés à partir duquel la mise en concurrence par le syndic est obligatoire.

Le syndic pourra déroger au paragraphe ci-dessus dans le cadre de travaux d'urgence rendus nécessaires par une situation mettant en péril la sauvegarde du bâtiment et la sécurité des occupants et de leurs biens (Notamment dans le cadre d'un dégât des eaux).

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 8 votants soit 4916 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (4916/10000 en voix) mais donne lieu à un nouveau vote immédiat. (Article 25)

+Point 16 :+ Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale décide de fixer à 500.00 € H.T. le montant des contrats et marchés à partir duquel la mise en concurrence par le syndic est obligatoire.

Le syndic pourra déroger au paragraphe ci-dessus dans le cadre de travaux d'urgence rendus nécessaires par une situation mettant en péril la sauvegarde du bâtiment et la sécurité des occupants et de leurs biens (Notamment dans le cadre d'un dégât des eaux).

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 8 votants soit 4916 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (4916/4916 en voix). (Article 24)



Point 17 : Point sur la situation comptable de l'immeuble :

Au jour de rédaction du présent ordre du jour (le 16/10/2023), sur les vingt et un copropriétaires constituant le syndicat des copropriétaires du 1 rue Sainte-Geneviève, seuls dix copropriétaires ont intégralement payé l'appel de fonds exigible au 01/10/2023, les onze autres copropriétaires représentant encore un solde débiteur total de 21 951.45 €.

En parallèle, à la date du 30/09/2023 (fin du précédent trimestre), la situation des copropriétaires faisait apparaître un solde débiteur de 14 405.76 € dont :

- Madame ATALLAH : 7 799.07 €.
 - Succession de Madame HERCHENRODER : 3 808,12 €,
- le reliquat (2 798.57 €) étant encore constitué par cinq autres copropriétaires.

Résultat du vote :

- A voté 'Pour' : néant.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

Pas de vote pour cette résolution. (Sans vote)

Point 18 : Ajustement de la réserve (ou avance de trésorerie permanente) prévue au règlement de copropriété

La réserve actuelle est de 4 500 €. A la date du 30/09/2023 (fin du précédent trimestre), la situation des copropriétaires faisait apparaître un solde débiteur de 14 405.76 €.

L'augmentation de 688.77 € (passation de 3 811.23 € à 4 500.00 €), votée à l'Assemblée Générale du 28 novembre 2022, est largement insuffisante.

Conformément à l'article 35 du décret du 17 mars 1967, modifié par le décret du 27 mai 2004, la réserve ne peut excéder 1/6ème du budget prévisionnel, ce qui représente, en l'état, la somme maximale de $55\,160 : 6 = 9\,193.33$ €.

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale décide d'augmenter l'avance de trésorerie permanente en portant son montant de 4 500 € à 9 000 €, soit une augmentation de 4 500 €.

Cette somme selon les modalités suivantes :

- 01/04/2024 : 4 500 euros.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 8 votants soit 4916 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (4916/4916 en voix). (Article 24)

Point 19 : Conformément à l'article n°55 du décret du 17 mars 1967, point d'informations sur l'état d'avancement des procédures judiciaires

Le syndic informe l'assemblée générale sur l'état d'avancement des procédures judiciaires en cours:

- Procédure SDC/Mme ATALLAH :

Par jugement rendu le 5 juin 2023 par le Tribunal de Proximité de Courbevoie, le tribunal a condamné Madame ATALLAH à verser au syndicat des copropriétaires les sommes suivantes :

- 3 581.71 € au titre des charges et travaux de copropriété impayés, arrêtés au 16 février 2023, appel du 1er janvier 2023 inclus, majorés des intérêts légaux à compter du 2 mars 2022, date de la dernière mise en demeure, soit la somme de 114.66 €;
- 12 € au titre des frais de recouvrement;
- 200 € au titre des dommages et intérêts;
- 600 € au titre de l'article 700 du Code de Procédure Civile, ainsi qu'aux entiers dépens.

Ce jugement a été adressé à l'huissier aux fins de signification et d'exécution.

A ce jour, aucune démarche (saisies attributions des comptes bancaires, saisie sur salaires ...) n'a pu aboutir.

- Succession de Madame HERCHENRODER :

Madame HERCHENRODER est décédée en décembre 2022.

Le prélèvement du solde des charges de l'exercice 2021/2022 fait le 15/12/2022 a été rejeté.

Depuis, aucun paiement de charges/travaux n'est intervenu.

Depuis avril 2023, tous les courriers et appels de fonds sont adressés au notaire en charge de la succession, Maître MICHELEZ, à Paris XVIIe.

Le compte présente à ce jour un solde débiteur de 4 698.65 €.

Le dossier suit son cours auprès de Maître RAISON, avocat du syndicat des copropriétaires, les mises en demeure adressées au notaire étant restées à ce jour sans effet.

Résultat du vote :

- A voté 'Pour' : néant.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

Pas de vote pour cette résolution. (Sans vote)

Point 20 : Autorisation à donner au syndic de poursuivre la vente forcée des lots n° 15, 21 et 31 appartenant à Madame ATALLAH Aïda, par voie de saisie immobilière conformément aux articles 11-11 et n°55 du décret du 17 mars 1967

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, autorise le syndic à initier la vente forcée des lots n° 15 (cave), 21 (parking cour) et 31 (studette) appartenant à Madame ATALLAH Aïda par voie de saisie immobilière, conformément à l'article n°55 du décret du 17 mars 1967, afin de recouvrer le montant de la créance due au syndicat des copropriétaires, s'élevant à la somme de 8 630.28 € en date du 16/10/2023 à laquelle s'ajouteront les frais et charges à venir jusqu'au jugement d'adjudication définitif. Le syndic de la copropriété précise aux copropriétaires que le syndicat des copropriétaires devra faire de son affaire l'avance des frais de procédure de saisie immobilière.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 8 votants soit 4916 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (4916/4916 en voix). (Article 24)

Point 21 : Fixation du montant de la mise à prix des lots n° 15, 21 et 31 faisant l'objet d'une procédure de saisie immobilière

Sachant que le compte de charges de Madame ATALLAH Aïda est débiteur de 8 630.28 €, arrêté à la date du 16/10/2023, représentant un arriéré débutant le 01/04/2020 (avec quelques paiements entretemps, et son dernier paiement en date du 24 mai 2022) et que le syndicat doit préserver son privilège immobilier limité dans le temps, l'assemblée générale fixe le montant de la mise à prix sur une base de 8 700 €, précision étant faite que l'assemblée générale reste souveraine pour baisser ou augmenter cette proposition de mise à prix et tout en rappelant que s'il ne survient pas d'enchères, le syndicat en tant que créancier poursuivant, sera déclaré adjudicataire d'office sur la base de la dite mise à prix conformément à l'article 2206 du Code Civil et de l'article 76 de l'Ordonnance du 27/07/2006.

En conséquence et dans l'hypothèse où le syndicat des copropriétaires serait déclaré adjudicataire, l'assemblée générale donne mandat au Cabinet DUBREUIL:

- Pour procéder aux appels de fonds nécessaires au paiement du prix, augmenté de tous les frais, notamment de saisie et d'enregistrement,
- Pour engager toutes voies de droit aux fins de poursuivre l'expulsion des occupants des lots saisis,
- Pour conclure tous actes, au nom du syndicat des copropriétaires, avant-contrats comme vente en la forme authentique.

→  RC

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 8 votants soit 4916 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (4916/4916 en voix). (Article 24)

Point 22 : Point sur les interventions engagées sur l'exercice 2022/2023 :

A la demande du Conseil Syndical, explications concernant les interventions engagées dans le cadre des dépenses 2022/2023 :

1°/ Travaux de plomberie sur le réseau d'eau chaude sanitaire :

La société LAROUACH est intervenue initialement à la demande de Monsieur ABRANTES (studette au 1er étage) pour une vérification de ses installations privatives.

L'origine de la fuite visible dans les parties communes au rez-de-chaussée ne relevait finalement pas des installations privatives, mais des parties communes (colonne d'eau chaude sanitaire passant dans l'appartement du 1er étage corrodée). L'intervention ayant eu lieu dans le cadre du week-end prolongé de l'Ascension 2023 et ce plombier étant déjà sur place, il a été convenu par téléphone, d'un commun accord avec le conseil syndical, de poursuivre avec cette société pour réparer en URGENCE la fuite.

Cette intervention a coûté 3 014 €.

2°/ Travaux réalisés par la SNEC sur le chauffage et/ou réseau d'eau chaude sanitaire, en chaufferie :

- Le 20/12/2023 Isolation du robinet sur radiateur situé dans le hall - Coût : 129 euros – Point demandé à l'assemblée générale du 28/12/2022.
- Le 27/10/2023 Remplacement boîte de contrôle chaudière n° 1 et remplacement relais finder k1 et k2 sur chaudière n° 2, hors service (commande passée le 06/10/2023 en accord avec le conseil syndical- Coût : 2 313.30 € TTC.

3°/ Travaux réalisés par la société DAO THOLOZAN :

- Le 07/07/2023 Remplacement de trois vannes en pieds de colonne - Coût : 1080,20 € TTC - Ordre de service passé le 22/06/2022 en accord avec le conseil syndical de l'époque.
- Le 27/10/2022 Installation de vannes de coupure dans couloir de caves pour isoler les colonnes montantes EF, ECS et recyclage ECS qui se trouvent dans les boxes - Coût : 1 780,35 € TTC. Fait en accord avec le conseil syndical.

Résultat du vote :

- A voté 'Pour' : néant.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

Pas de vote pour cette résolution. (Sans vote)

Point 23 : Point sur les travaux votés et non engagés du fait de la situation financière de l'immeuble :

Rappel des travaux votés lors de l'assemblée générale du 28 novembre 2022 :

1°/ Ascenseur :

Il a été voté, résolution n° 23, un budget de 5 000 € pour procéder aux travaux de rénovation de la cabine ascenseur. S'agissant de travaux esthétiques, et la situation financière de l'immeuble nécessitant de prioriser les dépenses, ces travaux, bien que financés (un appel de fonds au 01/01/2023) n'ont pas été mis en oeuvre, faute de trésorerie suffisante.

2°/ Travaux de plomberie dans les boxes :

Il a été voté, résolution n° 20, un budget de 2 500 € TTC pour le remplacement du collecteur principal de l'immeuble passant dans le seul box de Madame AUBRY.

Ces travaux n'ont pas non plus été mis en oeuvre. Cependant, ce collecteur datant de la construction de l'immeuble, il est à craindre la survenue de fuites à court terme. Ces travaux restent prioritaires.

Résultat du vote :

- A voté 'Pour' : néant.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

Pas de vote pour cette résolution. (Sans vote)

Point 24 : Demande de Madame MARTIN : annulation de la décision de pose de répartiteurs de chaleur avec dépose des répartiteurs dans les appartements équipés

Voir en annexes le courrier remis en mains propres de Madame MARTIN, propriétaire du lots 43, studette B au dernier étage, demandant, point 2 :

- "L'annulation de la décision de pose avec dépose des répartiteurs dans les appartements qui en sont dotés, puisque tous les appartements n'en possèdent pas".

Voir également la documentation jointe sur les répartiteurs de frais de chauffage.

Pour rappel : La pose des répartiteurs des frais de chauffage a été votée lors de l'assemblée générale du 21 novembre 2016, résolution n° 28.

La pose des répartiteurs de chaleur a été faite en deux passages, le 18 décembre 2020 et le 1er mars 2021.

Deux appartements n'en sont toujours pas équipés (M. ZEROUAL et M. DRAI), mais des forfaits sont appliqués par TECHEM, en fonction de la moyenne de la consommation cumulée.

Le contrat souscrit avec TECHEM pour la location, l'entretien et la maintenance des répartiteurs est effectif depuis le 1er mars 2021, et a été conclu pour une période de 10 ans.

En cas de résiliation anticipée, une pénalité correspondant aux annuités (7) restant à courir sera appliquée, soit une pénalité de l'ordre de 2 350 €.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de revenir sur sa décision de pose de répartiteurs de chaleur votée à l'assemblée générale du 21 novembre 2016, et demande, à cet effet, la dépose des répartiteurs déjà installés, avec résiliation anticipée du contrat souscrit auprès de la société TECHEM et paiement d'une pénalité correspondant à sept annuités restant à courir.

Madame MARTIN demande l'obtention des coefficients de chaque radiateur.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 2 votants soit 83 tantièmes.
- Ont voté 'Contre' : 5 votants soit 413 tantièmes.
- S'est abstenu : néant.

Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (83/1000 en voix). (Article 25)

Se sont opposés : 2 votants soit 83 tantièmes.
ABRANTES(43), MARTIN Stéphanie(40) représenté par MME MARTIN ELISABETH.

Point 25 : Demande de Madame MARTIN : Vérification par le chauffagiste de l'immeuble de tous les radiateurs de la copropriété

Voir en annexes le courrier remis en mains propres de Madame MARTIN, propriétaire du lots 43, studette B au dernier étage, demandant, point 3 :

- "Une vérification par le chauffagiste de l'immeuble de tous les radiateurs de la copropriété".

Voir également la documentation jointe sur les répartiteurs de frais de chauffage.

Cette vérification permettrait de voir le bon fonctionnement de tous les radiateurs, qui sont des parties privatives.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de procéder à une vérification par le chauffagiste de l'immeuble,

SR

 CC

de tous les radiateurs. Les copropriétaires seront avisés de cette visite bien en amont, de façon à prévenir leurs locataires et permettre ainsi l'accès à leur appartement. Faire une purge du réseau en même temps.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 8 votants soit 4916 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (4916/10000 en voix) mais donne lieu à un nouveau vote immédiat. (Article 25)

+Point 25 : + Demande de Madame MARTIN : Vérification par le chauffagiste de l'immeuble de tous les radiateurs de la copropriété

Voir en annexes le courrier remis en mains propres de Madame MARTIN, propriétaire du lots 43, studette B au dernier étage, demandant, point 3 :

- "Une vérification par le chauffagiste de l'immeuble de tous les radiateurs de la copropriété".

Voir également la documentation jointe sur les répartiteurs de frais de chauffage.

Cette vérification permettrait de voir le bon fonctionnement de tous les radiateurs, qui sont des parties privatives.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de procéder à une vérification par le chauffagiste de l'immeuble, de tous les radiateurs. Les copropriétaires seront avisés de cette visite bien en amont, de façon à prévenir leurs locataires et permettre ainsi l'accès à leur appartement. Faire une purge du réseau en même temps.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 8 votants soit 4916 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (4916/4916 en voix). (Article 24)

Point 26 : Décision à prendre quant aux travaux de condamnation du vide-ordures - Vote du budget - Charges Vide-Ordures

La condamnation du vide-ordures pour raison d'hygiène a récemment fait l'objet d'une modification de majorité (passage de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 à l'article 24, c'est-à-dire à la majorité des copropriétaires présents et représentés, qui est la majorité la plus réduite prévue par la loi du 10 juillet 1965). En l'espèce, il s'agirait davantage d'une intervention qui permettrait de réduire les coûts, la présence d'un vide-ordures dans un immeuble nécessitant une désinfectant deux fois par an selon la réglementation en vigueur. Le coût annuel de la désinfection est de l'ordre de 1 314 € (pour l'exercice 2022/2023).

Devis CHRISTAL et AMTECH en cours d'établissement. Budget estimatif à parfaire : 1 000/ 1 500 €.

La suppression de la colonne vide-ordures aura pour conséquence la résiliation du contrat de désinfection souscrit auprès de la société SAPIAN.

Vote du budget

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de procéder aux travaux de condamnation de la colonne vide-ordures et vote, à cet effet, un budget de 857.90€ TTC selon TVA en vigueur, à financer dans le cadre du budget courant de l'immeuble.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 7 votants soit 4655 tantièmes.
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (4655/4655 en voix). (Article 24)

Point 27 : Conformément à l'article 21 du décret du 17 mars 1967, mandat au Conseil Syndical pour choisir le devis dans le cadre des travaux votés à la résolution n° 26 de la présente assemblée

Le syndic rappelle à l'assemblée générale les dispositions de l'article 21 du décret du 17 mars 1967: 'Une délégation de pouvoir donnée, en application de l'article 25 A de la loi du 10 juillet 1965, par l'assemblée générale au syndic, au conseil syndical ou à toute autre personne ne peut porter que sur un acte ou une décision expressément déterminé.' Après en avoir délibéré, l'assemblée générale donne mandat au conseil syndical pour choisir le devis dans le cadre des travaux votés à la résolution n° 26 de la présente assemblée dans la limite du budget voté.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 7 votants soit 4655 tantièmes.
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (4655/9288 en voix). (Article 25)

Point 28 : Conformément à l'article 18-1A de la loi du 10 juillet 1965, montant des honoraires du Cabinet DUBREUIL sur les travaux votés à la résolution n° 26 de la présente assemblée générale

Sans objet, les travaux entrant dans le cadre du budget courant de l'immeuble.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 7 votants soit 4655 tantièmes.
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (4655/4655 en voix). (Article 24)

Point 29 : Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT) et Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) : Décision à prendre

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 rend obligatoire la réalisation d'un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) pour l'ensemble des bâtiments d'habitation collectifs dont le permis de construire a été déposé avant le 1er janvier 2013, équipés ou non d'une installation collective de chauffage et de refroidissement.

Pour les copropriétés de moins de 50 lots, la limite de l'obligation de réaliser un DPE est portée au 1er janvier 2026.

Parallèlement, cette même loi introduit une obligation pour tout immeuble relevant du statut de la copropriété à destination partielle ou totale d'habitation, de plus de 15 ans, de faire élaborer un projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT) au plus tard au 1er janvier 2025, pour les copropriétés comprenant moins de 51 lots.

Ce plan est conçu à partir d'une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble, ainsi que du diagnostic de performance énergétique. Ce PPT comprendra :

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

- une proposition d'échéancier des travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années.

Une fois réalisé, le Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT) sera présenté à la première assemblée générale des copropriétaires qui suivra son élaboration. Quand le projet de plan fera apparaître la nécessité de réaliser des travaux dans les dix prochaines années, le syndic inscrira à l'ordre du jour de cette assemblée générale la question de son adoption totale ou partielle (vote à l'article 25). En cas de refus de l'assemblée, le syndic devra inscrire à nouveau cette question à l'ordre du jour de chaque assemblée générale annuelle.

Lorsque le PPPT sera adopté, il deviendra un Plan Pluriannuel de Travaux (PPT) car il ne s'agira plus d'un projet. Le syndic inscrira alors à chaque assemblée générale annuelle les décisions relatives à la mise en œuvre de l'échéancier des travaux. Les travaux seront ensuite votés au fur et à mesure, selon leur nature à la majorité qui leur est applicable.

L'établissement de ces deux diagnostics en une seule fois permet de diminuer les coûts. Par ailleurs, dans l'éventualité d'une demande d'aide type MA PRIME RENOV COPOPRIETE qui ne peut être possible qu'à partir d'un gain énergétique d'au moins 35 % pour un bouquet de travaux, il faut nécessairement faire un audit énergétique.

Voir à cet effet les propositions suivantes :

1°/ Devis la société HELLIO SOLUTIONS (au choix), valeur fin 2022 - actualisation en cours :

- Proposition n° 1 : Etablissement d'un Diagnostic Technique Global (DTG) incluant un audit énergétique, un PPPT et un DPE collectif, pour un coût de 5 851.34 € TTC, qui, avec la potentialité d'une subvention mobilisable pour les copropriétés de la Métropole du Grand Paris ramènerait le coût final à 851.34 € TTC. Option ingénierie financière : 1 800.00 € TTC.
- Proposition n° 2 : Etablissement d'un PPPT et d'un DPE collectif répondant à la loi Climat et Résilience, pour un coût de 2 724.20 € TTC.

2°/ GLOBAL NRGYS CONSEIL, valeur fin 2022 - actualisation en cours) : Etablissement d'un Diagnostic Technique Global (DTG) comportant un DPE collectif, une préconisation de travaux avec calculs des économies d'énergie et financières, et un PPPT, pour un coût de 6 957.00 € TTC.

3°/ EBA PREVENTIM : Etablissement d'un Diagnostic Technique Global (DTG) incluant un audit énergétique, un PPPT avec volet financier inclus (1 980 €), pour un coût de 11 234.00 € TTC, qui avait la potentialité d'une subvention mobilisable pour les copropriétés de la Métropole du Grand Paris ramènerait le coût final à 6 234.00 € TTC. Option DPE collectif : 616.00 € TTC. Coût du PPPT avec DPE : 4 686.00 € TTC.

Possibilité de financer tout ou partie de ces diagnostics par le fonds travaux loi ALUR disponible (pour information : 5 465.12 €).

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale décide de reporter cette résolution à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 8 votants soit 4916 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (4916/4916 en voix). (Article 24)

Point 30 : Conformément à l'article 21 du décret du 17 mars 1967, mandat au Conseil Syndical pour choisir le devis dans le cadre des diagnostics votés à la résolution n° 29 de la présente assemblée

Sans objet, les diagnostics n'ayant pas été votés.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 8 votants soit 4916 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (4916/4916 en voix). (Article 24)

Point 31 : Conformément à l'article 18-1A de la loi du 10 juillet 1965, montant des honoraires du Cabinet DUBREUIL sur les diagnostics votés à la résolution n° 29 de la présente assemblée générale

Sans objet, les diagnostics n'ayant pas été votés.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 8 votants soit 4916 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (4916/4916 en voix). (Article 24)

Point 32 : Entérinement de la résiliation du contrat d'entretien des espaces verts

A la suite de l'assemblée générale du 28 novembre 2022, un contrat d'entretien des espaces verts a été souscrit avec la Société LORGE, selon les prestations détaillées ci-dessous, pour deux passages par an :

- Taille des arbustes;
- Bêchage;
- Passage de la souffleuse;
- Apport d'engrais;
- Evacuation des déchets;
- Nettoyage du chantier;
- Mise en décharge verte;
- Frais décharge inclus.

Pour un résultat vraiment concluant, ces deux passages par an s'avèrent insuffisants.

De plus, compte-tenu de la situation financière de l'immeuble qui oblige à limiter les dépenses aux seules interventions urgentes, il a été décidé de résilier ce contrat à sa prochaine échéance.

Le contrat ayant été souscrit le 23/01/23 et le préavis étant de trois mois avant la date anniversaire, la résiliation a été faite à titre conservatoire, de façon à être dans les délais de résiliation.

Suggestion : voir entre les copropriétaires comment les espaces verts de l'immeuble pourraient être entretenus, par les résidents.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, entérine la résiliation du contrat d'entretien des espaces verts souscrit le 23/01/2023 auprès de la société LORGE.

Le petit entretien sera vu en concertation avec le conseil syndical (faire de la concurrence sur ce poste).

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 8 votants soit 4916 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

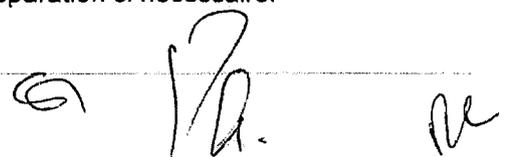
La résolution est adoptée (4916/4916 en voix). (Article 24)

Point 33 : Point de corrosion sur les balustrades : Suite à donner

Suite à donner après constat de plusieurs copropriétaires sur plusieurs étages, côté front de Seine, de la détérioration des points d'oxydation sur les balustrades et présence de fissures au niveau des balcons.

Pour rappel, une visite a eu lieu le 21 juin 2022 avec la société ACORUS - TECHNIBAT, visant à une vérification des pieds de garde-corps, sans qu'aucun devis ne soit établi.

Suggestion du conseil syndical : demander un diagnostic sur la provenance et la réparation si nécessaire.
Possibilité de voter un budget pour réaliser une intervention en cours d'exercice.



L'Assemblée Générale prend acte de l'état des balustrades dont la réfection sera à envisager en même temps que les travaux de ravalement.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 8 votants soit 4916 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (4916/4916 en voix). (Article 24)

Point 34 : Installation d'une rampe d'accès à l'immeuble

Mise en conformité de l'immeuble avec l'installation d'une rampe d'accès à l'extérieur.

Budget à parfaire. Possibilité d'envisager cette dépense dans le cadre des dépenses courantes de l'immeuble, en cours d'exercice, sans appel de fonds travaux.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de reporter cette suggestion de travaux à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 8 votants soit 4916 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (4916/4916 en voix). (Article 24)

Point 35 : A la demande de Monsieur CHIVOT, propriétaire du lot n° 38 (studio au 4e étage - dans RCP 3e étage), autorisation à lui donner de procéder, à ses frais et sous sa seule responsabilité, au remplacement des pavés de verre servant de point de lumière dans sa salle de bains, par une petite fenêtre

Résolution sans objet, le demandeur ayant retiré sa demande.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 8 votants soit 4916 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (4916/4916 en voix). (Article 24)

Point 36 : Recensement des copropriétaires souhaitant adhérer à la lettre recommandée électronique

Le Cabinet DUBREUIL met en place la lettre recommandée électronique. Ce mode de transmission permet :

- Preuve du contenu du pli
- Rapidité et simplicité
- Coût nettement inférieur
- Eco-responsabilité



Conformément aux exigences issues du Règlement (UE) N° 910/2014, de l'article L100 du Code des postes et des communications électroniques ainsi que du décret d'application n°2018-347 du 9 mai 2018, nous vous informons que la Lettre Recommandée Electronique qualifiée dispose de la même valeur légale qu'une Lettre Recommandée Papier avec Avis de Réception.

Dans le cadre des dispositions prévues par la loi 65-557 du 10 juillet 1965, du décret 67-223 du 17 mars 1967 et du décret 2015-1325 du 21 octobre 2015, les notifications des convocations, des procès-verbaux d'assemblées générales et des mises en demeure peuvent vous être transmises par Lettre Recommandée Electronique.

Les modalités de la Lettre Recommandée Electronique sont les suivantes :

- Le destinataire a la possibilité de l'accepter ou de la refuser dans un délai de 15 jours qui débute au lendemain de la première notification transmise par e-mail
- L'identité de l'expéditeur de la lettre recommandée n'est pas communiquée au destinataire tant que celui-ci n'a pas accepté la remise de la lettre recommandée électronique

Les copropriétaires séance tenante dont le nom figure ci-dessous y adhèrent.

- Monsieur ABRANTES

Résultat du vote :

- A voté 'Pour' : néant.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

Pas de vote pour cette résolution. (Sans vote)

Point 37 : Point d'information concernant la loi ELAN - Mise à jour des règlements de copropriété

Le Cabinet DUBREUIL spécifie en séance avoir mandaté le Cabinet NOMADE PROCESS pour effectuer l'audit du règlement de copropriété comme l'oblige la loi ELAN. (articles 6-2, 6-3 et 8 de la loi du 10 juillet 1965, tel qu'introduit par l'article 209II de la loi numéro 2018-1021 modifié par la loi 2022-217).

Il résulte de l'article 209II de la loi ELAN que les syndicats des copropriétaires doivent mettre en conformité leur règlement de copropriété avec les dispositions relatives aux parties communes spéciales ou à jouissance privative prévues par la loi du 10 juillet 1965.

NOMADE PROCESS a été sélectionné par le Cabinet DUBREUIL, après appels d'offres, afin de vous faire bénéficier d'un tarif forfaitaire unique pour l'audit des documents et la consultation d'un Avocat spécialisé pour déterminer la nécessité de réaliser une mise en conformité du règlement de copropriété et une note d'opportunité de spécialisation des charges, de l'état des publications et des grilles de charges.

Le résultat de l'audit sera présenté lors de la prochaine Assemblée Générale Annuelle de la copropriété.

Résultat du vote :

- A voté 'Pour' : néant.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

Pas de vote pour cette résolution. (Sans vote)

Point 38 : Rappel général des règles en copropriété

- Encombrants

Aucun des copropriétaires ou occupants de l'ensemble ne pourra encombrer les entrées, vestibules, paliers, escaliers, couloirs de cave, cour, ni laisser séjourner quoi que ce soit sur ces parties de l'ensemble.

Le syndic rappelle que les cartons et autres encombrants doivent être déposés par vos soins sur le trottoir le matin du jour de passage des encombrants et non pas les laisser dans la cour de la copropriété

En dehors des jours d'enlèvement, les encombrants peuvent être déposés dans une déchetterie mobile.

Il est précisé qu'en cas d'incendie dans votre immeuble, l'assurance de votre copropriété ne prendrait pas en charge les dommages, compte tenu que tous ces objets n'ont pas à être entreposés dans les parties communes.

Mais également que tout préjudice créé à la copropriété par un des objets entreposés dans les parties communes, sera à la seule charge du copropriétaire ou de l'occupant.

- Nuisances sonores

Il est rappelé également certaines règles à respecter afin de préserver la tranquillité de chacun et de maintenir une certaine qualité de vie dans l'immeuble, ceci dans l'intérêt de tous.

L'immeuble étant particulièrement sonore, il est rappelé d'éviter toutes sources de bruits évitables, telles que :

- Claquement des portes d'entrée des appartements,
- Eviter les bruits et éclats de voix dans la soirée ou tôt le matin dans le hall d'entrée et la cage d'escalier,

Mais également, nous attirons vivement l'attention des occupants d'appartements dont les sols sont en parquet, sur la gêne sonore occasionnée pour les appartements voisins (chaussures à talons, jeux d'enfants etc.).

Il est opportun d'envisager, dans le respect de la vie en copropriété, la mise en place d'éléments permettant la diminution des gênes sonores (pose de tapis, pose d'un isolant acoustique/phonique en cas de travaux de remplacement du parquet, déplacement sans chaussures à talons, limitation des jeux bruyants etc.).

- Mise en harmonie des étiquettes des boîtes-aux-lettres

A chaque emménagement/changement de copropriétaires et ou de locataires.

Il est rappelé que le copropriétaire ou locataire doit procéder au changement des étiquettes des boîtes aux lettres auprès d'un cordonnier-serrurier en respectant l'harmonie des étiquettes de la batterie de boîtes aux lettres, la topographie et les couleurs de celles en place.

- Fermeture des portes de la copropriété

Pour des raisons évidentes de sécurité et pour éviter tout vol, il est rappelé de bien vouloir fermer chaque porte des parties communes et vérifier que celles verrouillées soient bien fermées à clé.

- Vérification de vos installations d'eau privées

Chaque copropriétaire et occupant est tenu de vérifier son installation privée afin de pallier tout sinistre éventuel et une surconsommation d'eau pour la copropriété.

Il est rappelé les actions à effectuer en cas de sinistre (dégât des eaux ou autres) à savoir contacter l'assurance de la personne qui occupe les lieux conformément à la convention IRSI.

De même, lors d'une fuite privée, engorgement ou autres sinistre (cambriolage), etc..., vous devez contacter votre assurance via le numéro d'assistance de celle-ci qui a des entreprises partenaires. Cette démarche évite de mandater des entreprises non professionnelles et d'être victime d'escroquerie.

- Accès aux parties privées

Les copropriétaires doivent laisser le libre accès à toutes entreprises mandatées par le syndic dans le cadre de travaux ou de recherches de fuite. Etant notifié que les coffrages privés apposés sur toutes installations communes (radiateurs, colonnes, etc.) devront être déposés aux frais exclusifs du copropriétaire concerné.

- Vérification des canalisations d'eau communes passant dans vos lots privés (appartement/locaux/cave)

En votre qualité de copropriétaire, vous avez l'obligation de sauvegarde de vos biens et des biens de la copropriété. C'est pourquoi, il vous est rappelé de notifier tout désordre que vous constateriez dans les parties communes et dans vos lots privés.

Il vous est demandé de notifier au syndic en place par exemple, une suspicion de dégradation présente sur les colonnes d'eau montantes, sur les descentes d'eau WC, Salle de bains, d'infiltration provenant de la toiture ou d'un appartement

au-dessus du vôtre, etc...

Cette démarche permet d'effectuer des actions préventives et permettre à la copropriété d'anticiper des travaux éventuels et éviter des travaux ponctuels qui peuvent être onéreux.

Votre collaboration permettra d'améliorer le cadre de vie de la résidence et de valoriser votre propriété.

Il est acté que les copropriétaires bailleurs doivent sensibiliser leur(s) locataire(s) respectif(s) à chaque renouvellement de locataire(s) et il leur est rappelé qu'ils sont responsables des actes de leurs locataires envers la copropriété.

Utilisation des fenêtres et balcons

Rappel du règlement de copropriété, pages 17/18 : "Il ne pourra être étendu du linge aux fenêtres ou balcons, tant sur la rue que sur cour ni dans les couloirs. Les tapis ne pourront être battus ou secoués que conformément aux règlements de police. Aucun objet ne pourra être déposé sur les bords des fenêtres sans être fixé pour en éviter la chute. Les vases à fleurs, même sur les balcons, devront reposer sur des dessous étanches capables de conserver l'excédent d'eau, de manière à ne pas détériorer les murs ni incommoder les passants ou les voisins. Il ne devra jamais être jeté dans la rue ou dans la cour ni eau, ni débris ou immondices quelconques".

Résultat du vote :

- A voté 'Pour' : néant.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

Pas de vote pour cette résolution. (Sans vote)

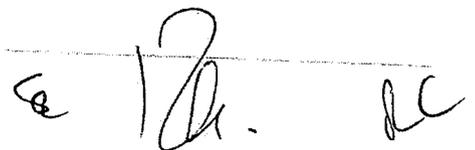
Point 39 : Examen de la situation générale du syndicat.

- 1°/ Serrure porte d'accès aux caves forcée : voir avec l'assurance pour la prise en charge de son remplacement.
- 2°/ Rappel est fait auprès des résidents : Afin de maîtriser les dépenses, toutes les demandes d'intervention doivent être soumises au conseil syndical, certaines interventions (changement d'ampoules, petites réparations ...) pouvant effectivement être traitées en interne, sans passer par le syndic.

Résultat du vote :

- A voté 'Pour' : néant.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

Pas de vote pour cette résolution. (Sans vote)



L'ordre du jour étant débattu dans sa totalité, le(la) Président(e) lève la séance.

Il est 21:35

L'original du présent procès-verbal est conservé dans les Minutes et a été signé par le(a) Président(e), le(s) scrutateur(s) et le Secrétaire de séance.

Rappel des dispositions de l'article 42 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 :

« Les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat. »

« Les actions en contestation des 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 du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. »

« Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article. »

« S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal de grande instance procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30. »

Code de procédure civile - art. 32.1:

« Celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive peut être condamné à une amende civile d'un maximum de 10 000 euros, sans préjudice des dommages-intérêts qui seraient réclamés. »

Fait à Courbevoie, le 14/11/2023

Le Président : Monsieur CLARAS



Le Scrutateur : Monsieur ABRANTES



Le Secrétaire : Madame LECIEUX,
Cabinet DUBREUIL





Procès-verbal de l'Assemblée Générale de la Copropriété

SDC 1 RUE ST GENEVIEVE

1 RUE ST GENEVIEVE

92400 COURBEVOIE

Les copropriétaires de l'immeuble **SDC 1 RUE ST GENEVIEVE**, sis 1 RUE ST GENEVIEVE - 92400 COURBEVOIE, se sont réunis en Assemblée Générale le

Lundi 28 Novembre 2022 à 18 heures

Cabinet DUBREUIL
18 avenue Pasteur
92400 COURBEVOIE

Sur convocation adressée par le syndic.

Il est dressé une feuille de présence signée par chaque copropriétaire entrant en séance. L'état des signatures, à cet instant, permet de constater

PRESENTS : 6 copropriétaires représentant 4168 sur 10000 tantièmes, soit :

CHIVOT (515), CLARAS Rémi (1037), EGUIENTA / WOLF INDIVISION (1080), MARTIN Stéphanie (439), ROULAND Sylvie-Thierry (97), Mme STEENGRACHT Azucena (1000).

Dont :

Sur place: 5 copropriétaires représentant 3729 sur 10000 tantièmes, soit :

CHIVOT (515), CLARAS Rémi (1037), EGUIENTA / WOLF INDIVISION (1080), ROULAND Sylvie-Thierry (97), Mme STEENGRACHT Azucena (1000)

Par visioconférence : 0 copropriétaire représentant 0 sur 10000 tantièmes.

Votants par correspondance : 1 copropriétaire représentant 439 sur 10000 tantièmes, soit :

MARTIN Stéphanie (439)

REPRESENTES : 5 copropriétaires représentant 2421 sur 10000 tantièmes, soit :

ATTIA (684) représenté(e) par Mme STEENGRACHT Azucena, AUBRY (90) représenté(e) par MME AUBRY, DIMASSI (783) représenté(e) par Mme STEENGRACHT Azucena, HERCHENRODER (477) représenté(e) par Mme STEENGRACHT Azucena, LE GALL/CAZENAVE (387) représenté(e) par CHIVOT.

ABSENTS : 10 copropriétaires représentant 3411 sur 10000 tantièmes, soit :

ABRANTES (368), ATALLAH (408), AUGER (97), DRAI Denis (465), GUEDON/POIRIER (24), HADEG Nadia (464), JAFARI Armand (524), NARBONNE (398), VIEILLARD (337), ZEROUAL (326).

SC AB
CH

Point 01 : Election du Président de séance

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale nomme Monsieur CHIVOT en qualité de président(e) de séance.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 11 votants soit 6589 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (6589/6589 en voix). (Article 24)

Point 02 : Election du ou des scrutateurs

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale nomme Madame STEENGRACHT en qualité de scrutateur de séance.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 11 votants soit 6589 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (6589/6589 en voix). (Article 24)

Point 03 : Election du Secrétaire de séance

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale nomme Madame LECIEUX, Cabinet DUBREUIL, en qualité de secrétaire de séance.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 11 votants soit 6589 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (6589/6589 en voix). (Article 24)

Point 04 : Approbation des comptes de l'exercice clos au 30/06/2022

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale des copropriétaires, après avoir pris connaissance du compte, des recettes et des dépenses de l'exercice du 01/07/2021 au 30/06/2022 et de la situation financière au 30/06/2022 adressés à chaque copropriétaire, approuve sans réserve les comptes en leur forme, teneur, imputation conformément aux annexes comptables de 1 à 5 et répartition dudit exercice pour un montant de 54 280.15 €.

La différence entre le montant des dépenses de l'exercice comptable du 01/07/2021 au 30/06/2022 et le budget appelé aux copropriétaires de ce même exercice s'élève à 9 155.15 € débiteurs.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 11 votants soit 6589 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (6589/6589 en voix). (Article 24)



Handwritten signature and initials, possibly 'SAS' and 'CAU'.

Point 05 : Quitus au syndic pour sa gestion du 01/07/2021 au 30/06/2022

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale des copropriétaires donne quitus au Cabinet DUBREUIL, pour sa gestion au cours de l'exercice du 01/07/2021 au 30/06/2022.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 11 votants soit 6589 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (6589/6589 en voix). (Article 24)

Point 06 : Conformément au décret du 20 avril 2010, Compte-rendu de l'exécution de la mission du conseil syndical

Le Conseil Syndical fait son rapport d'activités au cours de l'exercice du 01/07/2021 au 30/06/2022.

Résultat du vote :

- A voté 'Pour' : néant.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

Pas de vote pour cette résolution. (Sans vote)

Point 07 : Désignation du Cabinet DUBREUIL en qualité de syndic selon le contrat type de syndic "tout sauf", conformément au décret n°2015-342, joint à la présente convocation

L'assemblée désigne le Cabinet DUBREUIL S.A.S. au capital de 100.000 €, dont le siège social est situé 18 Avenue Pasteur 92400 COURBEVOIE, en qualité de syndic de copropriété conformément au contrat de syndic annexé à la convocation. Les copropriétaires adhèrent individuellement au contrat de syndic qui leur est opposable.

Les honoraires forfaitaires du syndic sont maintenus à la somme de 5 250.00 € TTC.

La durée du mandat du syndic est fixée à 18 mois. Il commence ce jour et se terminera le 27/05/2024.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 11 votants soit 6589 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (6589/10000 en voix). (Article 25)

Point 08 : Désignation du président de séance pour signer le contrat de syndic

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale désigne Monsieur CHIVOT, président de séance pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 11 votants soit 6589 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (6589/10000 en voix). (Article 25)



Point 09 : Approbation du budget prévisionnel pour la période du 01/07/2022 au 30/06/2023 d'un montant de 56 470.00 € TTC

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente réunion. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté par le Conseil Syndical, pour l'exercice du 01/07/2022 au 30/06/2023 arrêté à la somme de 56 470.00 € TTC et sera appelé trimestriellement.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 11 votants soit 6589 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (6589/6589 en voix). (Article 24)

Point 10 : Approbation du budget prévisionnel pour la période N+1 du 01/07/2023 au 30/06/2024 d'un montant de 52 120.00 € TTC

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente réunion. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté par le Conseil Syndical, pour l'exercice du 01/07/2023 au 30/06/2024 arrêté à la somme de 52 120.00 € TTC et sera appelé trimestriellement.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 11 votants soit 6589 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (6589/6589 en voix). (Article 24)

Point 11 : Conformément à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965, Modalités de contrôle des comptes

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale décide que les copropriétaires qui le souhaitent pourront consulter les comptes et pièces justificatives des charges sur rendez-vous le mardi ou jeudi précédant la réunion, de 9 heures à 12 heures.

Dans ce cas, ils se feront connaître auprès du Syndic avant la fin de l'exercice. Lorsqu'un copropriétaire voudra consulter les comptes en dehors de la (ou des) date(s) prévue(s), il devra prendre à sa charge les frais et honoraires relatifs à cette consultation.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 11 votants soit 6589 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (6589/6589 en voix). (Article 24)

Point 12 : Conformément à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, désignation du Conseil Syndical

Le syndic informe l'assemblée générale que le conseil syndical était composé jusqu'à présent des membres suivants :

- Mme STEENGRACHT
- Mme WOLF
- M. CHIVOT

Handwritten signature and initials, possibly 'i' and 'KAM'.

Après en avoir délibéré, l'Assemblée générale a élu en qualité de membre du conseil syndical et ce jusqu'à la prochaine assemblée générale :

- Mme STEENGRACHT
- Mme WOLF
- M. CHIVOT
- M. CLARAS

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 11 votants soit 6589 tantièmes.
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (6589/10000 en voix). (Article 25)

Point 13 : Délégation de pouvoir : montant alloué au Conseil Syndical pour engager des dépenses sans avoir recours à une décision d'Assemblée Générale

Après en avoir délibéré, l'assemblée Générale décide de fixer à 1 500.00 € H.T. le montant alloué au Conseil Syndical pour engager des dépenses sans avoir recours à une décision d'Assemblée Générale, étant précisé que le montant annoncé s'entend par dépense.

Le conseil syndical et le syndic pourront déroger au paragraphe ci-dessus dans le cadre de travaux d'urgence rendus nécessaires par une situation mettant en péril la sauvegarde du bâtiment et la sécurité des occupants et de leurs biens (Notamment dans le cadre d'un dégât des eaux).

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 11 votants soit 6589 tantièmes.
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (6589/10000 en voix). (Article 25)

Point 14 : Consultation du Conseil Syndical : fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est obligatoire

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale décide de fixer à 450.00 € H.T. le montant des contrats et marchés à partir duquel la consultation du Conseil Syndical par le syndic est obligatoire.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 11 votants soit 6589 tantièmes.
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (6589/10000 en voix). (Article 25)

Point 15 : Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale décide de fixer à 500.00 € H.T. le montant des contrats et marchés à partir duquel la mise en concurrence par le syndic est obligatoire.

Le syndic pourra déroger au paragraphe ci-dessus dans le cadre de travaux d'urgence rendus nécessaires par une situation mettant en péril la sauvegarde du bâtiment et la sécurité des occupants et de leurs biens (Notamment dans le cadre d'un dégât des eaux).

CLAS
CFM

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 11 votants soit 6589 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (6589/10000 en voix). (Article 25)

Point 16 : Conformément à l'article n°55 du décret du 17 mars 1967, point d'informations sur l'état d'avancement des procédures en cours

Le syndic informe l'assemblée générale qu'une procédure en recouvrement de charges impayées est actuellement en cours à l'encontre de Madame ATALLAH dont le solde copropriétaire présente, au jour de rédaction du présent ordre du jour, un débit de 3 468.23 €.

Résultat du vote :

- **A voté 'Pour'** : néant.
- **A voté 'Contre'** : néant.
- **S'est abstenu** : néant.

Pas de vote pour cette résolution. (Sans vote)

Point 17 : Ajustement de la réserve (ou avance de trésorerie permanente) prévue au règlement de copropriété

La réserve actuelle est de 3 811.23 €. A la date du 27/10/2022, la situation des copropriétaires fait apparaître un solde débiteur de 8 809.14 € (certains copropriétaires ont cependant mensualisé le paiement de leurs charges).

Conformément à l'article 35 du décret du 17 mars 1967, modifié par le décret du 27 mai 2004, la réserve ne peut excéder 1/6ème du budget prévisionnel, ce qui représente, en l'état, la somme maximale de 56 470 : 6 = 9 411.67 €.

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale décide d'augmenter l'avance de trésorerie permanente en portant son montant de 3 811.23 € à 4 500 €, soit une augmentation de 688.77 €.

Cette somme selon les modalités suivantes :

- 01/01/2023 : 100 %.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 9 votants soit 5466 tantièmes.
- **Ont voté 'Contre'** : 2 votants soit 1123 tantièmes.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (5466/6589 en voix). (Article 24)

Se sont opposés : 2 votants soit 1123 tantièmes.
ATTIA(684) représenté par Mme STEENGRACHT Azucena, MARTIN Stéphanie(439).

Point 18 : Autorisation à donner au syndic d'ester en justice à l'encontre de M. CLARAS du fait de l'utilisation de son arrosage automatique qui provoque des nuisances sonores et des dégradations sur les façades de l'immeuble

Le syndic porte à la connaissance des copropriétaires les mises en demeure adressées depuis août 2021 à Monsieur CLARAS, propriétaire des lots n° 36 et 37, en raison des désordres et nuisances provoquées par son arrosage automatique, et informe les copropriétaires que celui-ci n'a pas déposé ledit arrosage, mais a de surcroît rendu impossible l'organisation à la rentrée 2022 d'un rendez-vous qu'il avait pourtant lui-même suggéré en début d'été afin de faire les constats nécessaires et d'évoquer une issue amiable à ce litige.

AS
CLARAS

Un avocat a été mandaté pour mettre en demeure Monsieur CLARAS de déposer son arrosage automatique, et d'assumer les conséquences financières des désordres, notamment la dégradation de la sous-face de ses balcons visibles depuis les balcons des appartements de l'étage du dessous (lots n° 32 et 33), mais également de toute façade, tous sols,... et de solliciter une remise en état aux frais exclusifs de ce copropriétaire.

Voir à cet effet les documents suivants :

- Courrier du 16 août 2021 ;
- Courrier AR du 19 octobre 2021 ;
- Courrier AR du 9 juin 2022 ;
- Courrier AR du 6 juillet 2022 ;
- Constat d'huissier.

Dans l'hypothèse où cette mise en demeure ne permettrait pas d'aboutir à un règlement amiable de ce litige, et après en avoir délibéré, les copropriétaires donnent mandat au syndic de saisir Maître Cécile DERAÏNS, Avocat à la Cour d'appel de Paris, ou tout autre avocat en cas d'empêchement de cette dernière, aux fins d'attirer Monsieur CLARAS devant le tribunal judiciaire de Nanterre par toute procédure au fond ou en référé utile, et de solliciter :

- la dépose sous astreinte comminatoire de l'arrosage automatique à l'origine des désordres matériels, sonores et du voisinage.
- la prise en charge des réparations (à faire chiffrer par une entreprise) rendues nécessaires du fait de Monsieur CLARAS aux fins de remise en état.
- l'accès aux lieux pour vérification de l'état du balcon, et si nécessaire de faire chiffrer le coût des réparations.
- des dommages-intérêts.
- des frais de procédure.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 10 votants soit 5552 tantièmes.
- A voté 'Contre' : 1 votant soit 1037 tantièmes.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (5552/6589 en voix). (Article 24)

S'est opposé : 1 votant soit 1037 tantièmes.
CLARAS Rémi(1037).

Point 19 : Projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT) et Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) : Décision à prendre

Pour rappel, les copropriétaires peuvent, individuellement, procéder à des travaux d'isolation de leur appartement. Le remplacement des huisseries, privatives, est également à la charge des copropriétaires et améliore de manière significative le rendement énergétique des appartements.

La loi Climat et Résilience du 22 août 2021 rend obligatoire la réalisation d'un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) pour l'ensemble des bâtiments d'habitation collectifs dont le permis de construire a été déposé avant le 1er janvier 2013, équipés ou non d'une installation collective de chauffage et de refroidissement.

Pour les copropriétés de moins de 50 lots, la limite de l'obligation de réaliser un DPE est portée au 1er janvier 2026.

Parallèlement, cette même loi introduit une obligation pour tout immeuble relevant du statut de la copropriété à destination partielle ou totale d'habitation, de plus de 15 ans, de faire élaborer un projet de Plan Pluriannuel de Travaux (PPPT) au 1er janvier 2025, pour les copropriétés comprenant moins de 51 lots.

Ce plan est conçu à partir d'une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble, ainsi que du diagnostic de performance énergétique. Ce PPT comprendra :

- une liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants ainsi qu'à la réalisation d'économies d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre;
- une estimation du niveau de performance énergétique que ces travaux permettraient d'atteindre ;
- une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation ;
- une proposition d'échéancier des travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années.

La première étape est par conséquent le vote de la réalisation d'un DPE. Cependant, certains prestataires proposent de réaliser un PPPT contenant le nouveau DPE collectif.

Handwritten signature and initials, possibly 'CLARAS' or similar, with a large 'S' and 'R' visible.

Voir à cet effet les propositions suivantes :

- GLOBAL NRGYS CONSEIL : 6 957.00 € TTC pour la réalisation d'un Diagnostic Technique Global (DTG) comportant un DPE collectif, une préconisation de travaux avec calculs des économies d'énergie et financières, et un PPPT.
- ADX GROUPE (partenaire retenu par HELLIO SOLUTIONS) : 5 851.34 € TTC pour la réalisation d'un Diagnostic Technique Global (DTG) incluant un PPPT, un DPE et un audit.

Possibilité de financer tout ou partie de ces diagnostics par le fonds travaux loi ALUR disponible (pour information : 6 608.49 €).

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide la réalisation d'un Projet de plan Pluriannuel de travaux (PPPT) et d'un Diagnostic de Performance Energétique (DPE) collectif et vote, à cet effet un budget de ... € TTC selon TVA en vigueur.

Echéancier des appels de fonds

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale décide que le syndic de copropriété transmettra appels de fonds aux copropriétaires à la (aux) date(s) indiquée(s) ci-dessous, réparti selon les millièmes fixés par le règlement de copropriété, étant précisé que les travaux ne débuteront qu'après réception de la totalité des fonds appelés afin d'être en capacité d'assurer le règlement des factures de la société retenue :

- .../... : euros,
- .../... : euros.

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale décide de financer une partie/la totalité des ces diagnostics soit € par la provision du compte FONDS TRAVAUX ALUR.

Résultat du vote :

- **A voté 'Pour' :** néant.
- **Ont voté 'Contre' :** 11 votants soit 6589 tantièmes.
- **S'est abstenu :** néant.

Faute de majorité, la résolution n'est pas adoptée (0/6589 en voix). (Article 24)

Point 20 : Décision à prendre quant aux travaux de remplacement de la fonte (collecteur) d'eaux usées passant dans les boxes - Vote du budget - Echéancier des Appels de fonds - Charges Communes Générales

En préambule, le syndic informe l'assemblée générale que le collecteur d'eaux usées qui passent dans les quatre boxes date de la construction de l'immeuble et présente une vétusté qui fait craindre la survenue d'une ou de fuites à court terme.

Une visite a été programmée vendredi 7 octobre 2022 permettant à la société DAO THOLOZAN l'accès aux quatre boxes.

Voir en annexes le devis DAO THOLOZAN d'un montant de 6 248.21 € TTC et le tableau des quotes-parts de chaque copropriétaire.

Possibilité de financer ces travaux par le fonds travaux loi Alur disponible (pour mémoire : 6 608.49 €).

Demande du Conseil Syndical : voir pour la possibilité de ne remplacer dans l'immédiat que la partie plus vétuste (au niveau du box de Madame AUBRY) - Estimation à parfaire à réception du devis : de l'ordre de 2 500/2 750 € TTC. Possibilité de mettre des bandes de goudron à titre provisoire sur le reste : en attente de chiffrage.

Vote du budget

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale vote un budget d'un montant de 2 500 € TTC selon TVA en vigueur pour les travaux de remplacement du collecteur principal de l'immeuble passant dans le seul box de Madame AUBRY.

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale décide de financer la totalité des travaux par la provision du compte FONDS TRAVAUX ALUR.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 8 votants soit 4683 tantièmes.
 - **Ont voté 'Contre' :** 2 votants soit 1222 tantièmes.
 - **S'est abstenu :** 1 votant soit 684 tantièmes.
- ATTIA(684) représenté par Mme STEENGRACHT Azucena.

La résolution est adoptée (4683/5905 en voix). (Article 24)

Se sont opposés : 2 votants soit 1222 tantièmes.
DIMASSI(783) représenté par Mme STEENGRACHT Azucena, MARTIN Stéphanie(439).

Point 21 : Conformément à l'article 21 du décret du 17 mars 1967, mandat au Conseil Syndical pour choisir le devis dans le cadre des travaux votés à la résolution n°20 de la présente assemblée

Le syndic rappelle à l'assemblée générale les dispositions de l'article 21 du décret du 17 mars 1967: 'Une délégation de pouvoir donnée, en application de l'article 25 A de la loi du 10 juillet 1965, par l'assemblée générale au syndic, au conseil syndical ou à toute autre personne ne peut porter que sur un acte ou une décision expressément déterminé.' Après en avoir délibéré, l'assemblée générale donne mandat au conseil syndical pour choisir le devis dans le cadre des travaux votés à la résolution n° 20 de la présente assemblée dans la limite du budget voté.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 9 votants soit 5466 tantièmes.
 - **A voté 'Contre' :** 1 votant soit 439 tantièmes.
 - **S'est abstenu :** 1 votant soit 684 tantièmes.
- ATTIA(684) représenté par Mme STEENGRACHT Azucena.

La résolution est adoptée (5466/10000 en voix). (Article 25)

S'est opposé : 1 votant soit 439 tantièmes.
MARTIN Stéphanie(439).

Point 22 : Conformément à l'article 18-1A de la loi du 10 juillet 1965, montant des honoraires du Cabinet DUBREUIL sur les travaux votés à la résolution n° 20 de la présente assemblée générale

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale fixe le montant des honoraires du Cabinet DUBREUIL sur les travaux votés à la résolution n° 20 de la présente assemblée générale à 3.50 % HT du montant H.T. des travaux, soit 87,50 € TTC.

Le syndic rappelle aux copropriétaires que le syndic intervient en qualité de mandataire du syndicat des copropriétaires et non comme maître d'œuvre. Sa mission ne comporte donc aucun aspect technique de maîtrise d'œuvre et exclut toute responsabilité à ce titre.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 8 votants soit 4683 tantièmes.
 - **Ont voté 'Contre' :** 2 votants soit 1222 tantièmes.
 - **S'est abstenu :** 1 votant soit 684 tantièmes.
- ATTIA(684) représenté par Mme STEENGRACHT Azucena.

La résolution est adoptée (4683/5905 en voix). (Article 24)

Se sont opposés : 2 votants soit 1222 tantièmes.
DIMASSI(783) représenté par Mme STEENGRACHT Azucena, MARTIN Stéphanie(439).

Point 23 : Décision à prendre quant aux travaux de rénovation de la cabine d'ascenseur - Vote du budget - Echéancier des Appels de fonds - Charges Communes Ascenseur

Voir en annexes le devis THYSSENKRUPP ASCENSEURS d'un montant de 5 510.20 € HT soit 6 061,22 € TTC, ainsi que le tableau des quotes-parts de chaque copropriétaire.

Voir également le rapport d'activité du conseil syndical, point "8/ Questions diverses" concernant la consultation auprès d'autres prestataires.

Vote du budget

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale vote un budget d'un montant de 5 000,00 € TTC selon TVA en vigueur pour les travaux de rénovation de la cabine ascenseur.

Echéancier des appels de fonds

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale décide que le syndic de copropriété transmettra 1 appel de fonds aux copropriétaires à la (aux) date(s) indiquée(s) ci-dessous, réparti selon les millièmes fixés par le règlement de copropriété, étant précisé que les travaux ne débuteront qu'après réception de la totalité des fonds appelés afin d'être en capacité d'assurer le règlement des factures de la société retenue :

- 01/01/2023 : 100 %,

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale décide de financer une partie des travaux soit 4 000 € par la provision du compte FONDS TRAVAUX ALUR.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 7 votants soit 5104 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : 1 votant soit 678 tantièmes.
- **S'est abstenu** : 1 votant soit 870 tantièmes.
DIMASSI(870) représenté par Mme STEENGRACHT Azucena.

La résolution est adoptée (5104/5782 en voix). (Article 24)

S'est opposé : 1 votant soit 678 tantièmes.
ATTIA(678) représenté par Mme STEENGRACHT Azucena.

Point 24 : Conformément à l'article 18-1A de la loi du 10 juillet 1965, montant des honoraires du Cabinet DUBREUIL sur les travaux votés à la résolution n° 24 de la présente assemblée générale

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale fixe le montant des honoraires du Cabinet DUBREUIL sur les travaux votés à la résolution n° 23 de la présente assemblée générale à 3.50 % HT du montant H.T. des travaux, soit 175 € TTC. Le syndic rappelle aux copropriétaires que le syndic intervient en qualité de mandataire du syndicat des copropriétaires et non comme maître d'œuvre. Sa mission ne comporte donc aucun aspect technique de maîtrise d'œuvre et exclut toute responsabilité à ce titre.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 8 votants soit 5782 tantièmes.
- **A voté 'Contre'** : 1 votant soit 870 tantièmes.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (5782/6652 en voix). (Article 24)

S'est opposé : 1 votant soit 870 tantièmes.
DIMASSI(870) représenté par Mme STEENGRACHT Azucena.

Handwritten signature and initials, possibly 'AS' and 'ZAR'.

Point 25 : A la demande du Conseil Syndical, décision à prendre quant aux travaux de sécurisation de l'accès à l'immeuble - Vote du budget - Echancier des Appels de fonds - Charges Communes Générales

Demande du Conseil Syndical visant à la sécurisation de l'accès extérieur à l'immeuble afin d'empêcher toute entrée de personnes non autorisées et d'éviter les vols et/ou actes de vandalisme et, globalement, de se prémunir d'intrusions abusives.

Proposition de sécuriser la première porte d'accès à la copropriété avec l'installation d'un système VIGIK ou digicode.

L'installation seule d'un système VIGIK est contraignante car elle impose de diffuser préalablement à toute installation autant de badges magnétiques que du nombre d'occupants dans l'immeuble de façon à ne pas rendre impossible l'accès à l'immeuble aux résidents. La pose d'un digicode est plus souple.

Quoi qu'il en soit, il faut, pour mettre en œuvre ces travaux, prévoir un système de fermeture sur la porte elle-même et alimenter le digicode en électricité.

Devis SECURITE PLUS ET PONTIÉ en cours d'établissement. Budget estimatif à parfaire de 5 500 € TTC.

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale décide de reporter ces travaux à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale (remplacement de la première porte d'accès à l'immeuble depuis l'extérieur avec mise en place d'un digicode).

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 11 votants soit 6589 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (6589/10000 en voix). (Article 25)

Point 26 : Conformément à l'article 21 du décret du 17 mars 1967, mandat au Conseil Syndical pour choisir le devis dans le cadre des travaux votés à la résolution n° 25 de la présente assemblée

Sans objet, les travaux de sécurisation n'ayant pas été votés.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 11 votants soit 6589 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (6589/10000 en voix). (Article 25)

Point 27 : Conformément à l'article 18-1A de la loi du 10 juillet 1965, montant des honoraires du Cabinet DUBREUIL sur les travaux votés à la résolution n° 25 de la présente assemblée générale

Sans objet, les travaux de sécurisation n'ayant pas été votés.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 11 votants soit 6589 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (6589/10000 en voix). (Article 25)

Point 28 : Souscription d'un contrat d'entretien des espaces verts

Voir en annexes la proposition de contrat de la société LORGE, pour un montant de 1 680.00 € TTC pour deux passages par an, avec les prestations suivantes :

- Taille des arbustes;
- Bêchage;
- Passage de la souffleuse;
- Apport d'engrais;
- Evacuation des déchets;
- Nettoyage du chantier;
- Mise en décharge verte;
- Frais décharge inclus.

Devis GSF en cours d'établissement.

Par ailleurs, la société CORIACE NETTOYAGE, en charge de l'entretien de l'immeuble, propose un avenant à son contrat pour l'arrosage des plantes du jardin devant la résidence, à raison d'un passage par semaine, entre début mars et fin octobre, pour 140 € TTC par mois entre mars et octobre.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de souscrire un contrat d'entretien des espaces verts à partir du 1er janvier 2023 selon un budget annuel de 1 680.00 € TTC. Le choix du prestataire sera fait en concertation avec le conseil syndical, dans la limite du budget voté.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour'** : 9 votants soit 5466 tantièmes.
- **Ont voté 'Contre'** : 2 votants soit 1123 tantièmes.
- **S'est abstenu** : néant.

La résolution est adoptée (5466/10000 en voix). (Article 25)

Se sont opposés : 2 votants soit 1123 tantièmes.
ATTIA(684) représenté par Mme STEENGRACHT Azucena, MARTIN Stéphanie(439).

Point 29 : Recensement des copropriétaires souhaitant adhérer à la lettre recommandée électronique

Le Cabinet DUBREUIL met en place la lettre recommandée électronique. Ce mode de transmission permet :

- Preuve du contenu du pli
- Rapidité et simplicité
- Coût nettement inférieur
- Eco-responsabilité

Conformément aux exigences issues du Règlement (UE) N° 910/2014, de l'article L100 du Code des postes et des communications électroniques ainsi que du décret d'application n°2018-347 du 9 mai 2018, nous vous informons que la Lettre Recommandée Electronique qualifiée dispose de la même valeur légale qu'une Lettre Recommandée Papier avec Avis de Réception.

Dans le cadre des dispositions prévues par la loi 65-557 du 10 juillet 1965, du décret 67-223 du 17 mars 1967 et du décret 2015-1325 du 21 octobre 2015, les notifications des convocations, des procès-verbaux d'assemblées générales et des mises en demeure peuvent vous être transmises par Lettre Recommandée Electronique.

Les modalités de la Lettre Recommandée Electronique sont les suivantes :

- Le destinataire a la possibilité de l'accepter ou de la refuser dans un délai de 15 jours qui débute au lendemain de la première notification transmise par e-mail
- L'identité de l'expéditeur de la lettre recommandée n'est pas communiquée au destinataire tant que celui-ci n'a pas accepté la remise de la lettre recommandée électronique

Les copropriétaires séance tenante dont le nom figure ci-dessous y adhèrent.

- Monsieur LE GALL
- Madame ATTIA

Résultat du vote :

- **A voté 'Pour' :** néant.
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

Pas de vote pour cette résolution. (Sans vote)

Point 30 : Rappel général des règles en copropriété

- Encombrants

Aucun des copropriétaires ou occupants de l'ensemble ne pourra encombrer les entrées, vestibules, paliers, escaliers, couloirs de cave, cour, ni laisser séjourner quoi que ce soit sur ces parties de l'ensemble.

Le syndic rappelle que les cartons et autres encombrants doivent être déposés par vos soins sur le trottoir le matin du jour de passage des encombrants et non pas les laisser dans la cour de la copropriété.
En dehors des jours d'enlèvement, les encombrants peuvent être déposés dans une déchetterie mobile.

Il est précisé qu'en cas d'incendie dans votre immeuble, l'assurance de votre copropriété ne prendrait pas en charge les dommages, compte tenu que tous ces objets n'ont pas à être entreposés dans les parties communes.

Mais également que tout préjudice créé à la copropriété par un des objets entreposés dans les parties communes, sera à la seule charge du copropriétaire ou de l'occupant.

- Nuisances sonores

Il est rappelé également certaines règles à respecter afin de préserver la tranquillité de chacun et de maintenir une certaine qualité de vie dans l'immeuble, ceci dans l'intérêt de tous.

Faute d'isolation phonique, l'immeuble est particulièrement sonore, il est rappelé d'éviter toutes sources de bruits évitables, telles que :

- Claquement des portes d'entrée des appartements,
- Eviter les bruits et éclats de voix dans la soirée ou tôt le matin dans le hall d'entrée et la cage d'escalier,

Mais également, nous attirons vivement l'attention des occupants d'appartements dont les sols sont en parquet, sur la gêne sonore occasionnée pour les appartements voisins (chaussures à talons, jeux d'enfants etc.).

Il est opportun d'envisager, dans le respect de la vie en copropriété, la mise en place d'éléments permettant la diminution des gênes sonores (pose de tapis, pose d'un isolant acoustique/phonique en cas de travaux de remplacement du parquet, déplacement sans chaussures à talons, limitation des jeux bruyants etc.).

- Mise en harmonie des étiquettes des boîtes-aux-lettres

A chaque emménagement/changement de copropriétaires et ou de locataires.

Il est rappelé que le copropriétaire ou locataire doit procéder au changement des étiquettes des boîtes aux lettres auprès d'un cordonnier-serrurier en respectant l'harmonie des étiquettes de la batterie de boîtes aux lettres, la topographie et les couleurs de celles en place.

- Fermeture des portes de la copropriété

Pour des raisons évidentes de sécurité et pour éviter tout vol, il est rappelé de bien vouloir fermer chaque porte des parties communes et que celles verrouillées doivent être fermées à clé.

- Vérification de vos installations d'eau privatives

Chaque copropriétaire et occupant sont tenus de vérifier leurs installations privatives afin de pallier à tout sinistre éventuel et à une surconsommation d'eau de la copropriété.

Il est rappelé les actions à effectuer en cas de sinistre (dégât des eaux ou autres) à savoir contacter l'assurance de la personne qui occupe les lieux conformément à la convention IRSI.

AS
CAH
R

De même, lors d'une fuite privative, engorgement ou autres sinistre (cambriolage), etc..., vous devez contacter votre assurance via le numéro d'assistance de celle-ci qui a des entreprises partenaires. Ce qui évite de mandater des entreprises non professionnelles et d'être victime d'escroquerie.

- Accès aux parties privatives

Les copropriétaires doivent laisser le libre accès à toutes entreprises mandatées par le syndic dans le cadre de travaux ou de recherches de fuite. Etant notifié que les coffrages privatifs apposés sur toutes installations communes (radiateurs, colonnes, etc.) devront être déposés aux frais exclusifs du copropriétaire concerné.

- Vérification des canalisations d'eau communes passant dans vos lots privatifs (appartement/locaux/cave)

En votre qualité de copropriétaire, vous avez l'obligation de sauvegarde de vos biens et des biens de la copropriété. C'est pourquoi, qu'il vous est rappelé de notifier tout désordre que vous constatez dans les parties communes et dans vos lots privatifs.

Il vous est demandé de notifier au syndic en place par exemple, une suspicion de dégradation présente sur les colonnes d'eau montantes, sur les descentes d'eau WC, Salle de bains, d'infiltration provenant de la toiture ou d'un appartement au-dessus du vôtre, etc...

Cette démarche permet d'effectuer des actions préventives et permettre à la copropriété d'anticiper des travaux éventuels et éviter des travaux ponctuels qui peuvent être onéreux.

Votre collaboration permettra d'améliorer le cadre de vie de la résidence et de valoriser votre propriété.

Il est acté que les copropriétaires bailleurs doivent sensibiliser leur(s) locataire(s) respectif(s) à chaque renouvellement de locataire(s) et il leur est rappelé qu'ils sont responsables des actes de leurs locataires envers la copropriété.

Résultat du vote :

- A voté 'Pour' : néant.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

Pas de vote pour cette résolution. (Sans vote)

Point 31 : Examen de la situation générale du syndicat.

1°/ Remplacement facultatif des portes de boxes : Cette démarche reste privative, mais un modèle unique doit être retenu et présenté au conseil syndical pour accord, en cas de travaux.

2°/ Souscription d'un contrat d'entretien de la barrière automatique : la société SERFA a établi une proposition de contrat START qui comprend les prestations suivantes :

- 2 visites préventives à l'année
- Interventions 5/7j – 7/24h du lundi au vendredi de 8h à 16h30 (pour toute demande reçue avant 15h)
- Dépannage (Déplacement/Main d'œuvre) et matériel non inclus,

pour un coût annuel de 190 € HT.

Proposition SECURITE PLUS en cours d'établissement.

Ce point sera suivi en concertation avec le Conseil Syndical

3°/Vérification des pieds de garde-corps : une visite a eu lieu le 21 juin dernier avec la société TECHNIBAT. Cependant, à ce jour, aucun devis n'a été établi.

Voir avec le chauffagiste pour couper le radiateur dans le hall de l'immeuble (à l'essai).

Résultat du vote :

- A voté 'Pour' : néant.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

Pas de vote pour cette résolution. (Sans vote)

L'ordre du jour étant débattu dans sa totalité, le(la) Président(e) lève la séance.

Il est 21:25

L'original du présent procès-verbal est conservé dans les Minutes et a été signé par le(a) Président(e), le(s) scrutateur(s) et le Secrétaire de séance.

Rappel des dispositions de l'article 42 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 :

« Les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat. »

« Les actions en contestation des 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 du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. »

« Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article. »

« S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal de grande instance procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30. »

Code de procédure civile - art. 32.1:

« Celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive peut être condamné à une amende civile d'un maximum de 10 000 euros, sans préjudice des dommages-intérêts qui seraient réclamés.»

Fait à Courbevoie, le 28/11/2022

Notifié le

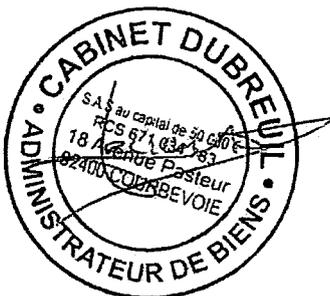
Le Président : Monsieur CHIVOT



Le Scrutateur : Madame
STEENGRACHT



Le secrétaire : Madame LECIEUX
Cabinet DUBREUIL





Procès-verbal de l'Assemblée Générale de la Copropriété

SDC 1 RUE ST GENEVIEVE

1 RUE ST GENEVIEVE

92400 COURBEVOIE

Les copropriétaires de l'immeuble **SDC 1 RUE ST GENEVIEVE**, sis 1 RUE ST GENEVIEVE - - 92400 COURBEVOIE, se sont réunis en Assemblée Générale le

Jeudi 3 Février 2022 à 18 heures

Cabinet DUBREUIL

18 avenue Pasteur

92400 COURBEVOIE

Sur convocation adressée par le syndic.

Il est dressé une feuille de présence signée par chaque copropriétaire entrant en séance. L'état des signatures, à cet instant, permet de constater

PRESENTS : 7 copropriétaires représentant 4904 sur 10000 tantièmes, soit :

ATALLAH (408), CHIVOT (515), CLARAS Rémi (1037), EGUIENTA / WOLF INDIVISION (1080), HERCHENRODER (477), LE GALL/CAZENAVE (387), Mme STEENGRACHT Azucena (1000).

Dont :

Sur place: 3 copropriétaires représentant 1939 sur 10000 tantièmes, soit :
CHIVOT (515), CLARAS Rémi (1037), LE GALL/CAZENAVE (387)

Par visioconférence : 4 copropriétaires représentant 2965 sur 10000 tantièmes, soit :

ATALLAH (408), EGUIENTA / WOLF INDIVISION (1080), HERCHENRODER (477), Mme STEENGRACHT Azucena (1000)

Votants par correspondance : 0 copropriétaire représentant 0 sur 10000 tantièmes.

REPRESENTES : 1 copropriétaire représentant 783 sur 10000 tantièmes, soit :

DIMASSI (783) représenté(e) par CHIVOT.

ABSENTS : 13 copropriétaires représentant 4313 sur 10000 tantièmes, soit :

ABRANTES (368), ATTIA (684), AUBRY (90), AUGER (97), DRAI Denis (465), GUEDON/POIRIER (24), HADEG Nadia (464), JAFARI Armand (524), MARTIN Stéphanie (439), NARBONNE (398), HOIR ROULAND (97), VIEILLARD (337), ZEROUAL (326).

82 AC

Point 01 : Election du Président de séance

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale nomme Monsieur CHIVOT en qualité de président(e) de séance.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 8 votants soit 5687 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (5687/5687 en voix). (Article 24)

Point 02 : Election du ou des scrutateurs

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale nomme Monsieur CLARAS en qualité de scrutateur de séance.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 8 votants soit 5687 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (5687/5687 en voix). (Article 24)

Point 03 : Election du Secrétaire de séance

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale nomme Madame LECIEUX, Cabinet DUBREUIL, en qualité de secrétaire de séance.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 8 votants soit 5687 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (5687/5687 en voix). (Article 24)

Point 04 : Approbation des comptes de l'exercice clos au 30/06/2021

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale des copropriétaires, après avoir pris connaissance du compte, des recettes et des dépenses de l'exercice du 01/07/2020 au 30/06/2021 et de la situation financière au 30/06/2021 adressés à chaque copropriétaire, approuve sans réserve les comptes en leur forme, teneur, imputation conformément aux annexes comptables de 1 à 5 et répartition dudit exercice pour un montant de 45 453.31 €.

La différence entre le montant des dépenses de l'exercice comptable du 01/07/2020 au 30/06/2021 et le budget appelé aux copropriétaires de ce même exercice s'élève à 2 083.31 € débiteurs.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 7 votants soit 5279 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : 1 votant soit 408 tantièmes.
ATALLAH(408).

La résolution est adoptée (5279/5279 en voix). (Article 24)

Point 05 : Quitus au syndic pour sa gestion du 01/07/2020 au 30/06/2021

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale des copropriétaires donne quitus au Cabinet DUBREUIL, pour sa gestion au cours de l'exercice du 01/07/2020 au 30/06/2021.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 8 votants soit 5687 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (5687/5687 en voix). (Article 24)

Point 06 : Conformément au décret du 20 avril 2010, Compte-rendu de l'exécution de la mission du conseil syndical

Le Conseil Syndical fait son rapport d'activités au cours de l'exercice du 01/07/2020 au 30/06/2021.

Résultat du vote :

- A voté 'Pour' : néant.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

Pas de vote pour cette résolution. (Sans vote)

Point 07 : Désignation du Cabinet DUBREUIL en qualité de syndic selon le contrat type de syndic "tout sauf", conformément au décret n°2015-342, joint à la présente convocation

L'assemblée désigne le Cabinet DUBREUIL S.A.S. au capital de 100.000 €, dont le siège social est situé 18 Avenue Pasteur 92400 COURBEVOIE, en qualité de syndic de copropriété conformément au contrat de syndic annexé à la convocation. Les copropriétaires adhèrent individuellement au contrat de syndic qui leur est opposable.

Les honoraires forfaitaires du syndic sont maintenus à la somme de 5 250.00 € TTC.

La durée du mandat du syndic est fixée à 18 mois. Il commence ce jour et se terminera le 02/08/2023.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 8 votants soit 5687 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (5687/10000 en voix). (Article 25)

Point 08 : Désignation du président de séance pour signer le contrat de syndic

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale désigne Monsieur CHIVOT, président de séance pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 8 votants soit 5687 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (5687/10000 en voix). (Article 25)

RC

Point 09 : Approbation du budget prévisionnel pour la période du 01/07/2021 au 30/06/2022 d'un montant de 45 125.00 € TTC

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente réunion. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté par le Conseil Syndical, pour l'exercice du 01/07/2021 au 30/06/2022 arrêté à la somme de 45 125.00 € TTC et sera appelé trimestriellement.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 8 votants soit 5687 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (5687/5687 en voix). (Article 24)

Point 10 : Approbation du budget prévisionnel pour la période N+1 du 01/07/2022 au 30/06/2023 d'un montant de 45 125.00 € TTC

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente réunion. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté par le Conseil Syndical, pour l'exercice du 01/07/2022 au 30/06/2023 arrêté à la somme de 45 125.00 € TTC et sera appelé trimestriellement.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 8 votants soit 5687 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (5687/5687 en voix). (Article 24)

Point 11 : Conformément à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965, Modalités de contrôle des comptes

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale décide que les copropriétaires qui le souhaitent pourront consulter les comptes et pièces justificatives des charges sur rendez-vous le mardi ou jeudi précédant la réunion, de 9 heures à 12 heures.

Dans ce cas, ils se feront connaître auprès du Syndic avant la fin de l'exercice. Lorsqu'un copropriétaire voudra consulter les comptes en dehors de la (ou des) date(s) prévue(s), il devra prendre à sa charge les frais et honoraires relatifs à cette consultation.

Résultat du vote :

- Ont voté 'Pour' : 8 votants soit 5687 tantièmes.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

La résolution est adoptée (5687/5687 en voix). (Article 24)

Point 12 : Conformément à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, désignation du Conseil Syndical

Le syndic informe l'assemblée générale que le conseil syndical était composé jusqu'à présent des membres suivants :

- Monsieur CHIVOT
- Madame STEENGRACHT

Après en avoir délibéré, l'Assemblée générale a élu en qualité de membre du conseil syndical et ce jusqu'à la prochaine assemblée générale :

- Monsieur CHIVOT
- Madame STEENGRACHT
- Madame WOLF.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 8 votants soit 5687 tantièmes.
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (5687/10000 en voix). (Article 25)

Point 13 : Délégation de pouvoir : montant alloué au Conseil Syndical pour engager des dépenses sans avoir recours à une décision d'Assemblée Générale

Après en avoir délibéré, l'assemblée Générale décide de fixer à 1 500.00 € H.T. le montant alloué au Conseil Syndical pour engager des dépenses sans avoir recours à une décision d'Assemblée Générale, étant précisé que le montant annoncé s'entend par dépense.

Le conseil syndical et le syndic pourront déroger au paragraphe ci-dessus dans le cadre de travaux d'urgence rendus nécessaires par une situation mettant en péril la sauvegarde du bâtiment et la sécurité des occupants et de leurs biens (Notamment dans le cadre d'un dégât des eaux).

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 8 votants soit 5687 tantièmes.
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (5687/10000 en voix). (Article 25)

Point 14 : Consultation du Conseil Syndical : fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est obligatoire

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale décide de fixer à 450.00 € H.T. le montant des contrats et marchés à partir duquel la consultation du Conseil Syndical par le syndic est obligatoire.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 8 votants soit 5687 tantièmes.
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (5687/10000 en voix). (Article 25)

Point 15 : Fixation du montant des marchés et contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire

Après en avoir délibéré, l'assemblée générale décide de fixer à 500.00 € H.T. le montant des contrats et marchés à partir duquel la mise en concurrence par le syndic est obligatoire.

Le syndic pourra déroger au paragraphe ci-dessus dans le cadre de travaux d'urgence rendus nécessaires par une situation mettant en péril la sauvegarde du bâtiment et la sécurité des occupants et de leurs biens (Notamment dans le cadre d'un dégât des eaux).

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 8 votants soit 5687 tantièmes.
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (5687/10000 en voix). (Article 25)

Point 16 : Avance constituant l'avance de trésorerie permanente prévue au règlement de copropriété

Après en avoir délibéré, l'assemblée Générale, conformément à l'article 35 du décret du 17 mars 1967, modifié par le décret du 27 mai 2004, confirme son précédent vote et décide de ne pas modifier le montant de l'avance de trésorerie permanente dont la somme est de 3 811.22 €.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 8 votants soit 5687 tantièmes.
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (5687/5687 en voix). (Article 24)

Point 17 : Entretien de la chaudière et du système d'eau chaude sanitaire : changement de prestataire

Pour rappel : La société DISDERO est en charge de la maintenance de la chaufferie depuis le 1er avril 2020. Cependant, depuis la prise en charge de ce contrat, cette société n'a pas donné entière satisfaction dans la mise en œuvre de l'entretien et des travaux commandés et, en accord avec le conseil syndical, le contrat a été résilié à titre conservatoire pour l'échéance à venir (au 01/04/2022), et ce, afin de respecter le délai de préavis de 3 mois. Le conseil syndical souhaiterait confier ce contrat de maintenance à la société SNEC, selon proposition de contrat P2 jointe de 2475,00 € HT soit 2 722.50 € TTC.

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale décide de confier l'entretien de la chaufferie à la SNEC, selon proposition de contrat de maintenance jointe, d'un montant annuel de 2 722.50 € TTC.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 8 votants soit 580 tantièmes.
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (580/580 en voix). (Article 24)

Point 18 : Décision à prendre quant aux travaux de rénovation de la cabine ascenseur - Vote du budget - Echancier des Appels de fonds - Charges Communes Ascenseur

Voir à cet effet le devis THYSSENKRUPP ASCENSEURS d'un montant de 5 510.20 € HT soit 6 061.22 € TTC (TVA à 10 %), ainsi que le tableau des quotes-parts des copropriétaires.

Montant disponible du fonds travaux loi Alur : 4 331.34 €.

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale décide de reporter ce point à l'ordre du jour de la prochaine Assemblée Générale. Ce point sera vu en cours d'année avec le conseil syndical pour étudier les prestations à chiffrer.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 8 votants soit 5829 tantièmes.
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (5829/5829 en voix). (Article 24)

Point 19 : Conformément à l'article 21 du décret du 17 mars 1967, mandat au Conseil Syndical pour choisir le devis dans le cadre des travaux votés à la résolution n° 18 de la présente assemblée

Résolution sans objet, les travaux objet de la résolution n° 18 n'ayant pas été votés.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 8 votants soit 5829 tantièmes.
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (5829/10000 en voix). (Article 25)

Point 20 : Conformément à l'article 18-1A de la loi du 10 juillet 1965, montant des honoraires du Cabinet DUBREUIL sur les travaux votés à la résolution n° 18 de la présente assemblée générale

Résolution sans objet, les travaux objet de la résolution n° 18 n'ayant pas été votés.

Résultat du vote :

- **Ont voté 'Pour' :** 8 votants soit 5829 tantièmes.
- **A voté 'Contre' :** néant.
- **S'est abstenu :** néant.

La résolution est adoptée (5829/5829 en voix). (Article 24)

Point 21 : Recensement des copropriétaires souhaitant adhérer à la lettre recommandée électronique

Le Cabinet DUBREUIL met en place la lettre recommandée électronique. Ce mode de transmission permet :

- Preuve du contenu du pli
- Rapidité et simplicité
- Coût nettement inférieur
- Eco-responsabilité

Conformément aux exigences issues du Règlement (UE) N° 910/2014, de l'article L100 du Code des postes et des communications électroniques ainsi que du décret d'application n°2018-347 du 9 mai 2018, nous vous informons que la Lettre Recommandée Electronique qualifiée dispose de la même valeur légale qu'une Lettre Recommandée Papier avec Avis de Réception.

Dans le cadre des dispositions prévues par la loi 65-557 du 10 juillet 1965, du décret 67-223 du 17 mars 1967 et du décret 2015-1325 du 21 octobre 2015, les notifications des convocations, des procès-verbaux d'assemblées générales et des mises en demeure peuvent vous être transmises par Lettre Recommandée Electronique.

Les modalités de la Lettre Recommandée Electronique sont les suivantes :

- Le destinataire a la possibilité de l'accepter ou de la refuser dans un délai de 15 jours qui débute au lendemain de la première notification transmise par e-mail

- L'identité de l'expéditeur de la lettre recommandée n'est pas communiquée au destinataire tant que celui-ci n'a pas accepté la remise de la lettre recommandée électronique

Les copropriétaires séance tenante dont le nom figure ci-dessous y adhèrent.

- Madame CAZENAVE
- Madame ATALLAH

Résultat du vote :

- A voté 'Pour' : néant.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

Pas de vote pour cette résolution. (Sans vote)

Point 22 : Rappel général des règles en copropriété

- Encombrants

Aucun des copropriétaires ou occupants de l'ensemble ne pourra encombrer les entrées, vestibules, paliers, escaliers, couloirs de cave, cour, ni laisser séjourner quoi que ce soit sur ces parties de l'ensemble.

Le syndic rappelle que les cartons et autres encombrants doivent être déposés par vos soins sur le trottoir le matin du jour de passage des encombrants et non pas les laisser dans la cour de la copropriété.

En dehors des jours d'enlèvement, les encombrants peuvent être déposés dans une déchetterie mobile.

Il est précisé qu'en cas d'incendie dans votre immeuble, l'assurance de votre copropriété ne prendrait pas en charge les dommages, compte tenu que tous ces objets n'ont pas à être entreposés dans les parties communes.

Mais également que tout préjudice créé à la copropriété par un des objets entreposés dans les parties communes, sera à la seule charge du copropriétaire ou de l'occupant.

- Nuisances sonores

Il est rappelé également certaines règles à respecter afin de préserver la tranquillité de chacun et de maintenir une certaine qualité de vie dans l'immeuble, ceci dans l'intérêt de tous.

Faute d'isolation phonique, l'immeuble est particulièrement sonore, il est rappelé d'éviter toutes sources de bruits évitables, telles que :

- Claquement des portes d'entrée des appartements,
- Eviter les bruits et éclats de voix dans la soirée, en particulier à partir de 22 heures, ou tôt le matin dans le hall d'entrée et la cage d'escalier, mais aussi à l'intérieur de vos appartements, et ce, afin de respecter le voisinage.

Mais également, nous attirons vivement l'attention des occupants d'appartements dont les sols sont en parquet, sur la gêne sonore occasionnée pour les appartements voisins (chaussures à talons, jeux d'enfants etc.).

Il est opportun d'envisager, dans le respect de la vie en copropriété, la mise en place d'éléments permettant la diminution des gênes sonores (pose de tapis, pose d'un isolant acoustique/phonique en cas de travaux de remplacement du parquet, déplacement sans chaussures à talons, limitation des jeux bruyants etc.).

- Arrosage automatique

Celui-ci n'est toléré qu'à partir du moment où aucune nuisance ou dégradation n'est constatée. A défaut, le copropriétaire concerné risque d'engager sa responsabilité vis à vis du syndicat des copropriétaires.

- Mise en harmonie des étiquettes des boîtes-aux-lettres

A chaque emménagement/changement de copropriétaires et ou de locataires.

Il est rappelé que le copropriétaire ou locataire doit procéder au changement des étiquettes des boîtes aux lettres auprès d'un cordonnier-serrurier en respectant l'harmonie des étiquettes de la batterie de boîtes aux lettres, la topographie et les couleurs de celles en place.

- Fermeture des portes de la copropriété

Pour des raisons évidentes de sécurité et pour éviter tout vol, il est rappelé de bien vouloir fermer chaque porte des parties communes et que celles verrouillées doivent être fermées à clé.

- Vérification de vos installations d'eau privées

Chaque copropriétaire et occupant sont tenus de vérifier leurs installations privées afin de pallier à tout sinistre éventuel et à une surconsommation d'eau de la copropriété.

Il est rappelé les actions à effectuer en cas de sinistre (dégât des eaux ou autres) à savoir contacter l'assurance de la personne qui occupe les lieux conformément à la convention IRSI.

De même, lors d'une fuite privée, engorgement ou autres sinistre (cambriolage), etc..., vous devez contacter votre assurance via le numéro d'assistance de celle-ci qui a des entreprises partenaires. Ce qui évite de mandater des entreprises non professionnelles et d'être victime d'escroquerie.

- Accès aux parties privées

Les copropriétaires doivent laisser le libre accès à toutes entreprises mandatées par le syndic dans le cadre de travaux ou de recherches de fuite. Etant notifié que les coffrages privatifs apposés sur toutes installations communes (radiateurs, colonnes, etc.) devront être déposés aux frais exclusifs du copropriétaire concerné.

- Vérification des canalisations d'eau communes passant dans vos lots privatifs (appartement/locaux/cave)

En votre qualité de copropriétaire, vous avez l'obligation de sauvegarde de vos biens et des biens de la copropriété. C'est pourquoi, qu'il vous est rappelé de notifier tout désordre que vous constatez dans les parties communes et dans vos lots privatifs.

Il vous est demandé de notifier au syndic en place par exemple, une suspicion de dégradation présente sur les colonnes d'eau montantes, sur les descentes d'eau WC, Salle de bains, d'infiltration provenant de la toiture ou d'un appartement au-dessus du vôtre, etc...

Cette démarche permet d'effectuer des actions préventives et permettre à la copropriété d'anticiper des travaux éventuels et éviter des travaux ponctuels qui peuvent être onéreux.

Votre collaboration permettra d'améliorer le cadre de vie de la résidence et de valoriser votre propriété.

Il est acté que les copropriétaires bailleurs doivent sensibiliser leur(s) locataire(s) respectif(s) à chaque renouvellement de locataire(s) et il leur est rappelé qu'ils sont responsables des actes de leurs locataires envers la copropriété.

Résultat du vote :

- A voté 'Pour' : néant.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

Pas de vote pour cette résolution. (Sans vote)

Point 23 : Examen de la situation générale du syndicat.

1°/ Dégât des eaux et état de la toiture :

La société ENERPUR (étanchéiste) a été mandatée pour procéder à une recherche de fuite dans l'appartement occupé par Madame YOUNES (propriétaire : M. ZEROUAL) au 2ème étage où un goutte à goutte est constaté à chaque fois qu'il pleut et chez Monsieur CLARAS, au 3ème étage. Au stade des premières investigations menées, il n'est pas possible, en l'état, d'établir un lien direct entre la fuite chez Madame YOUNES et la toiture-terrasse. Il convient de procéder à une recherche de fuite par sondages et tests fumigènes et à un diagnostic de l'état de l'étanchéité. Le premier rapport établi précise néanmoins que de nombreux relevés ne sont pas adhérents au support.

2°/ Passage d'une entreprise pour vérification des garde-corps par une société de métallerie.

3°/ Rappeler à Monsieur NARBONNE de ne pas faire faire de bruit. Lui adresser un courrier.

4°/ Faire passer MERCIER ou un serrurier pour remplacement le système de la boîte aux lettres.

Résultat du vote :

- A voté 'Pour' : néant.
- A voté 'Contre' : néant.
- S'est abstenu : néant.

Pas de vote pour cette résolution. *(Sans vote)*

82 R

L'ordre du jour étant débattu dans sa totalité, le(la) Président(e) lève la séance.

Il est 19:50

L'original du présent procès-verbal est conservé dans les Minutes et a été signé par le(a) Président(e), le(s) scrutateur(s) et le Secrétaire de séance.

Rappel des dispositions de l'article 42 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 :

« Les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat. »

« Les actions en contestation des 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 du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. »

« Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article. »

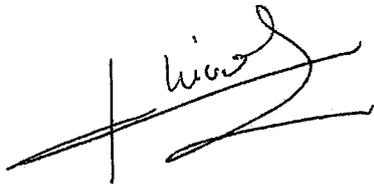
« S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal de grande instance procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30. »

Loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 – art. 59 :

« Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 150 euros à 3000 euros lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au n de l'article 25. ».

Fait à Courbevoie, le 03/02/2022

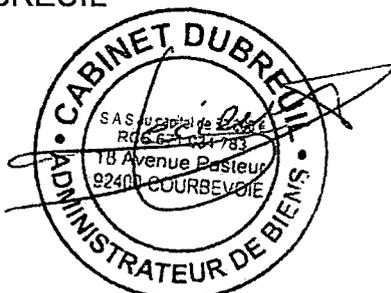
Le Président : Monsieur CHIVOT



Le Scrutateur : Monsieur CLARAS



Le secrétaire : Madame LECIEUX
Cabinet DUBREUIL







DUBREUIL
IMMOBILIER

Carnet d'entretien

Dans le cadre de la loi SRU n°2000-1208 du 13/12/2000, art. 78 et 79
Décret n°2001-477 du 30/05/2001

Immeuble :
SDC 1 RUE ST GENEVIEVE
1 RUE SAINTE GENEVIEVE
92400 COURBEVOIE

FONDÉ EN 1900
SYNDIC - GESTION - TRANSACTION - LOCATION

18, Avenue Pasteur - 92400
COURBEVOIE - +33 (0)1 43 33 07 49

www.dubreuil.immo
accueil@dubreuil.immo

Carte professionnelle délivrée par la CCI Paris
Île-de-France : CPI 92012017000018871

S.A.S, au capital de 50 000€
671 034 783 RCS Nanterre

TVA Intracommunautaire FR 20671034783
Garantie Financière LLOYD'S - LEGAL 0155

1- Informations générales :

Immeuble :

Code : 0300016
Nom : SDC 1 RUE ST GENEVIEVE
N° Registre : AC7-980-584
Adresse : 1 RUE SAINTE GENEVIEVE
92400 COURBEVOIE
Responsable : STEPHANIE LECIEUX
Comptable : NATHALIE HINDRYCKX

Code d'accès :

Coordonnées bancaires : FR7610107001180075458582538

Dernier arrêté de comptes : 30/06/2023
Mois de clôture : Juin

Fréquence des appels de fonds : 3 mois

Avance de trésorerie : 4500.00 €
Avance pour travaux : -0.00 €
Autres avances : -0.00 €
Fonds ALUR : 7537.91 €

Budget : 55160.00 €
Montant engagement Syndic : 450.00 €
Montant engagement Conseil Syndical : 1500.00 €
Mise en concurrence : 500.00 €
Découvert bancaire autorisé :

Syndic en exercice :

Syndic : Cabinet DUBREUIL
Adresse : 18, avenue Pasteur
92400 COURBEVOIE
N° de mandat : 2304
Nomination : 16/12/2015
Renouvellement : 14/11/2023
Durée du mandat : 18 mois
Téléphone : 01-43-33-07-49
Mail : accueil@dubreuil.immo

Garantie Financière :

Assurance Professionnelle :

N° Adhérent : 0155
Adresse : LLOYD'S
63 avenue de Suffren
75007 PARIS
Téléphone :

N° Police :
Adresse :
Téléphone :

Règlement de copropriété :

Adaptation SRU : Non

Syndicat principal :

Date de construction de l'immeuble : 31/12/1976

Nombre de syndicats secondaires :

Nombre de bâtiments : 1

Nombre de cages d'escaliers :

Nombre de niveaux :

Nombre de lots principaux : 19

Nombre de lots secondaires : 26

Date	Modifications	Notaire
27/09/1976	création du règlement de copropriété	DOYON notaire à PARIS

Assemblées générales :

Dernière assemblée générale : 14/11/2023

Prochaine assemblée générale :

2- Assurances de l'immeuble :

Multi-risques

Compagnie :	AXA	Téléphone :	01 58 86 78 00
Courtier :	VERLINGUE	Préavis :	2 mois
N° Police :	10395544204	Date échéance :	31/12/2024
Date de police :	01/01/2024		
Observations :			

3- Conseil Syndical :

Copropriétaire	Type	Nom	Tél. Bureau	Fax	Tél. Domicile	Portable
030001600715	MCS	M. CLARAS Rémi				06 17 29 58 76
030001600900	MCS	M. CHIVOT ALAIN				06.83.87.23.75
030001600975	MCS	Mme WOLF				06.13.96.48.84
030001601750	MCS	Mme STREENGRACHT Azucena				06.99.87.48.71

4- Autorisations votées en Assemblée Générale concernant le bâti et les équipements :

Aucune autorisation voté en assemblée générale.

5- Informations architecture :

Informations sur la construction :

Date de construction :	31/12/1976	Surface développée :	435 m ²
Nombre de bâtiments :	1	Nombre de cages d'escaliers :	
Nombre de niveaux :		Type immeuble :	autre
DAT :			
Conformité :			
Mise en péril :			
Expropriation :			

Diagnostiques / Risques :

Diagnostic Technique	Oui		
Amiante :			
Flocage amiante :		Diagnostic :	06/03/2018
Faux plafonds :	Oui	Diagnostic :	06/03/2018
Etat parasitaire :	Non	Diagnostic :	25/03/2019
Saturnisme :		Diagnostic :	
Mesures d'urgence :	Non		
Autres	Non		
Risques Sanitaires :			

6- Natures d'ouvrage et d'équipement :

Aucune Nature d'ouvrage.

Téléphone : 01.47.39.14.10
Fax : 09.70.61.63.89
Description : ENTRETIEN IMMEUBLE
Début : 01/03/2024 Date échéance : 28/02/2025

Portable : 06.88.88.60.42
Email : coriacenet@gmail.com
Numéro : 2012-03-14
Préavis : 3 mois Type : Perm.

SERRURIER

Nom : SECURITE PLUS
Téléphone :
Fax :
Description : Contrat d'entretien et dé
Début : 01/09/2023 Date échéance :

Portable : 06.95.40.34.08
Email : securiteplus92@gmail.com
Numéro : Contrat barrière automatique
Préavis : Type : Perm.

VIDES ORDURES

Nom : SAPIAN
Téléphone : 01 83 82 02 40
Fax :
Description : désinfection VO
Début : Date échéance :

Portable :
Email : idf.syndics@sapian.fr
Numéro : 6259
Préavis : Type : Perm.

10- Litiges / procédures :

Procédure	Description	Etat
Recouvrement de charges	Procédure en recouvrement de charges impayées - jugement du 05/06/23	En cours
VENTE PAR ADJICATION DES LOTS DE MME ATALLAH VOTEE A L'ASSEMBLEE GENERALE DU 14/11/2023		

11- Prêts :

Aucun prêt.

12- Travaux votés :

Remplacement serrure 2ème porte du hall d'entrée

Date : 20/09/2017 Montant : 1100 € Vote : 21/11/2016 Résolution : 22
Intervenant :

Pose de répartiteurs de frais de chauffage

Date : 20/09/2017 Montant : 0 € Vote : 21/11/2016 Résolution : 28
Intervenant :

Réfection plafond hall d'entrée

Date : 20/09/2017 Montant : 4400 € Vote : 21/11/2016 Résolution : 19
Intervenant :

Remplacement pompe charge ballon ECS

Date : 28/11/2018 Montant : 910.95 € Vote : 18/12/2017 Résolution : 17
Intervenant : DELOSTAL & THIBAUT

Remplacement pompes primaires ECS

Date : 28/11/2018 Montant : 2212.32 € Vote : 18/12/2017 Résolution : 17
Intervenant : DELOSTAL & THIBAUT

Remplacement pompe de charge chaudière n° 2

Date : 28/11/2018 Montant : 1246.32 € Vote : 18/12/2017 Résolution : 17
Intervenant : DELOSTAL & THIBAUT

Kit GSM sur téléalarme ascenseur

Date : 28/11/2018 Montant : 653.4 € Vote : 18/12/2017 Résolution : 21
Intervenant : THYSSENKRUPP

Remplacement du caisson VMC

Date : 28/11/2018 Montant : 2348.5 € Vote : 18/12/2017 Résolution : 18
Intervenant : AVIPUR - AVIPUR - - 92100 BOULOGNE 35, rue des Longs Prés - 01.49.10.03.31 - 01.49.10.03.41

Travaux conformité ascenseur (opérateur porte cabine et déverrouilleur portes palières)

Date : 06/11/2019 Montant : 7923.03 € Vote : 05/11/2019 Résolution : 18
Intervenant : THYSSENK - THYSSENKRUPP ASCENSEURS - RUE DE CHAMPFLEUR - BP 50126 - 49001 ANGERS CEDEX 01
- 01.57.32.65.00 - 01.57.32.65.64

13- Travaux :

Remplacement de l'antenne hertzienne collective, certains copropriétaires ayant une très mauvaise réception.

Demande : 21/12/2017
Date limite : 15/10/2018 Montant : 761.97 €
Intervenant : TDM SARL
Adresse : 63 AVENUE ANDRE LECOQ Responsable :
78520 LIMAY
Téléphone : 01 34 77 55 22 Fax : 01 34 77 24 57
Portable : Email : info@tdm.fr

Changement du caisson VMC

Demande : 03/04/2018
Date limite : 30/04/2018 Montant : 2348.50 €
Intervenant : AVIPUR
Adresse : 35, rue des Longs Prés Responsable :
92100 BOULOGNE
Téléphone : 01.49.10.03.31 Fax : 01.49.10.03.41
Portable : Email : secretariat75@avipur.com

Remplacement de l'opérateur de porte cabine pour un montant de 6 000.00 € HT soit 6 600.00 € TTC + déverrouillage des portes palières, pour un montant de 1 702.75 € HT soit 1 873.03 € TTC, selon votre devis n° D47319901T daté du 06/02/2019

Demande : 04/02/2020
Date limite : 31/03/2020 Montant : 7923.03 €
Intervenant : THYSSENKRUPP ASCENSEURS
Adresse : RUE DE CHAMPFLEUR Responsable :
BP 50126
49001 ANGERS CEDEX 01
Téléphone : 01.57.32.65.00 Fax : 01.57.32.65.64
Portable : Email : patrick.roussel@thyssenkrupp.com

Pose répartiteurs de chaleur - Individualisation des frais de chauffage - Pose de répartiteurs de chaleur sur tous les radiateurs de la résidence : Pose gratuite + contrat de location-réparation-relevé, sur la base de compteurs en télé-relevé, pour un coût unitaire de 7.60 € TTC (quantité estimée à 76, à recalculer en fonction du nombre réellement posés).

Demande : 02/07/2020
Date limite : 30/09/2020 Montant : 0 €
Intervenant : STE. TECHEM
Adresse : 20 Ave. Edouard Herriot Responsable :
CS 9002
92356 LE PLESSIS ROBINSO
Téléphone : Fax :
Portable : Email : ceude@techem.fr

MISE À JOUR DES ÉTATS DE CONSERVATION DES MATÉRIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE À INTÉGRER AU DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE (DTA)

Décret 2011-629 du 3 Juin 2011 et ses arrêtés du 12 Décembre 2012

**1 rue SAINTE GENEVIEVE
92400 COURBEVOIE**

Dénomination de l'immeuble :

Fonction principale du ou des bâtiment(s) : Habitation

- CAGE 1 : Principal R+6

- PARKING : Int. Aérien

Loge : NON

Commanditaire :	DUBREUIL 18 Avenue Pasteur- 92400 COURBEVOIE
Mission :	Mise à jour des états de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante selon le décret 2011-629 repérés lors des rapports de repérage précédents – Listes A & B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique
Date de visite :	29/07/21
Date d'émission :	12/08/21
Diagnostic réalisé par :	DEP - Samir KACI Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par : DEKRA CERTIFICATION – Immeuble La Boursidière porte 1, Rue de la Boursidière 92350 Le Plessis-Robinson, le 25/11/20. Numéro de certification : DTI3722.
Référence rapport :	392657 / 92400SAGE000100
Référence Client :	
Accompagnateur :	"Pas d'accompagnateur"
Chef de projet :	M. Sébastien GUERARD
Laboratoire accrédité :	Néant
Assurance en responsabilité civile professionnelle :	ALLIANZ IARD n° 100234/433 70 182 – Validité du 01/01/21 au 31/12/21

Rédacteur : Sophie GALEY

Vérificateur : Samir KACI
Signature



I – RAPPORTS DE REPERAGE PRECEDENTS

Numéro de référence du rapport	Date du rapport de repérage	Nom de la société et de l'opérateur de repérage	Objet du repérage	Conclusion
222367	05/03/08	D. E. P. – ACH	Dossier Technique Amiante	Présence d'amiante
251102	18/02/13	D. E. P. – FMA	Dossier Technique Amiante	Présence d'amiante
328985	06/03/18	D. E. P. – AZE	Vérification périodique de l'état de conservation	Présence d'amiante
351348	29/10/20	D. E. P. – ABG	Rapport de repérage avant travaux	Absence d'amiante

II – LISTE DES LOCAUX CONTENANT DE L'AMIANTE, VISITÉS DANS LE CADRE DE LA MISE À JOUR

Cage	Niveau	Localisation
1 Principal	RDC	Local vide-ordures
	Toiture	Local EDF
	Toiture	Terrasse
	Tous niveaux	Pignon
	RDC à +5	Gaine vide-ordures

III – LOCAUX ENCOMBRÉS OU FERMÉS LORS DE NOTRE VISITE CONCERNÉS PAR LA MISE À JOUR

Néant

IV – OBSERVATIONS

a) - Investigations complémentaires à réaliser

Néant

b) - Observations complémentaires

Néant

V – DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE

Depuis plusieurs années, un programme d'actions contre les risques sanitaires liés aux expositions à l'amiante a été mis en œuvre par les pouvoirs publics, en raison du caractère cancérigène des fibres d'amiante lorsqu'elles sont inhalées. Les mesures de protection des travailleurs exposés professionnellement aux poussières d'amiante ont ainsi été renforcées et une interdiction générale de fabrication et de mise sur le marché des produits contenant de l'amiante a été instaurée. L'amiante ayant été utilisé dans de nombreux domaines de la construction en raison notamment de ses propriétés de résistance au feu et d'isolation thermique, un dispositif réglementaire a été mis en place afin d'assurer la protection de la population générale vis à vis des risques d'exposition à l'amiante dans les bâtiments.

Le décret 96/97 du 6 février 1996 modifié en 1997 faisait obligation aux propriétaires de la plupart des immeubles de rechercher la présence de flocages, calorifugeages et faux-plafonds contenant de l'amiante, matériaux particulièrement fragiles, et d'évaluer leur état de conservation afin de déterminer si des travaux de retrait ou de recouvrement s'avéraient nécessaires et protéger ainsi les usagers des immeubles.

Cette première étape a permis de traiter en priorité les situations d'exposition les plus importantes et les plus urgentes.

Cinq ans après la mise en œuvre de ce dispositif réglementaire visant la surveillance et la résorption des situations les plus à risque, les pouvoirs publics ont décidé d'engager une seconde étape dans la réduction des expositions à l'amiante dans les bâtiments. Cette nouvelle étape se traduit par une nouvelle obligation de repérage portant sur un plus grand nombre de matériaux susceptibles de contenir de l'amiante, et par la création du Dossier Technique Amiante (DTA).

En effet, de nombreux matériaux qui ne libèrent pas spontanément des fibres, sont néanmoins susceptibles de générer des expositions à l'amiante dans les conditions normales d'utilisation des bâtiments et particulièrement lors des opérations d'entretien et de maintenance. Il s'agit donc de renforcer la protection des usagers des immeubles mais aussi des travailleurs appelés à y intervenir, en développant une démarche d'identification et de gestion de ces matériaux. Leur repérage serait toutefois insuffisant s'il n'était pas associé au respect de règles de sécurité à mettre en œuvre lors d'interventions sur ces matériaux et à l'information des occupants des immeubles et des travailleurs appelés à y intervenir.

En 2011, le dispositif réglementaire a été à nouveau renforcé, et la liste des matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante devant être repérés a été allongée.

Derniers textes réglementaires :

- Décret n°2011-629 du 3 juin 2011 relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis, et ses arrêtés d'application.
- Arrêté du 12 décembre 2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante et au contenu du rapport de repérage.
- Arrêté du 12 décembre 2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante et au contenu du rapport de repérage.
- Arrêté du 21 décembre 2012 relatif aux recommandations générales de sécurité et au contenu de la fiche récapitulative du « Dossier Technique Amiante ».
- Arrêté du 26 juin 2013 modifiant l'arrêté du 12 décembre 2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante et au contenu du rapport de repérage et modifiant l'arrêté du 12 décembre 2012 relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante et au contenu du rapport de repérage.
- Article L1334-13 Modifié par Ordonnance n°2010-177 du 23 février 2010 - art. 26 : Un état mentionnant la présence ou, le cas échéant, l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante est produit, lors de la vente d'un immeuble bâti, dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6 du code de la construction et de l'habitation.

La réglementation relative à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis fixe une obligation pour les propriétaires de certains immeubles bâtis de constituer et tenir à jour un dossier technique amiante (DTA). La composition du DTA est définie à l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique dans sa rédaction issue du décret n°2011-629 du 3 juin 2011.

VI – MÉTHODOLOGIE

Matériaux et produits de la liste A :

Lors de la phase de recherche de la présence de matériaux et produits de la liste A, l'opérateur de repérage recherche et identifie les matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 du code de la santé publique, accessibles sans travaux destructifs.

A cette fin, il examine de façon exhaustive tous les locaux qui constituent le bâtiment. Lorsque pour certains locaux les autorisations d'accès s'avèrent inopérantes, l'opérateur de repérage le précise et en mentionne les motifs. Il émet les réserves correspondantes par écrit au propriétaire et lui préconise les investigations complémentaires qui devront être réalisées.

L'opérateur de repérage identifie et localise parmi les matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 du code de la santé publique, ceux qui contiennent de l'amiante.

A cette fin, il conclut, pour chacun des matériaux ou produits repérés, et en fonction des informations et des moyens dont il dispose et de sa connaissance des matériaux et produits utilisés, quant à la présence d'amiante dans ces matériaux et produits.

En cas de doute, il détermine les matériaux et produits dont il convient de prélever et d'analyser un ou des échantillons pour pouvoir conclure quant à la présence d'amiante.

Conformément aux prescriptions de l'article R.1334-24 du code de la santé publique, les analyses des échantillons de ces matériaux et produits sont réalisées par un organisme accrédité. Les prélèvements sont effectués sur toute l'épaisseur du matériau. L'opérateur de repérage veille à la traçabilité des échantillons prélevés. À réception des résultats d'analyse, l'opérateur de repérage veille à la cohérence des résultats.

L'opérateur conclut définitivement à l'absence ou la présence d'amiante pour chaque matériau ou produit repéré. Il le mentionne dans le rapport de repérage et, de manière précise et visible, sur les plans ou croquis. Dans sa conclusion, il précise le critère (marquage du matériau, document consulté, résultat d'analyse de matériau ou produit) qui lui a permis de conclure quant à la présence ou l'absence d'amiante.

L'opérateur de repérage évalue par zone homogène ou local, l'état de conservation de chaque matériau ou produit contenant de l'amiante.

Cet état de conservation est caractérisé par un score 1, 2 ou 3, en application des grilles d'évaluation définies.

Le score 1 fait obligation de procéder à une nouvelle évaluation de l'état de conservation sous 36 mois.

Le score 2 fait obligation de mesurer le niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère : si le résultat de la mesure est inférieur à 5 fibres/litre d'air, il faudra procéder à une nouvelle évaluation de l'état de conservation sous 36 mois ; si le résultat est supérieur ou égal à 5 fibres/litre d'air, il faudra procéder à la mise en œuvre de mesures conservatoires immédiates puis au retrait ou à l'encoffrement du matériau amianté sous 36 mois.

Le score 3 fait obligation de mettre en œuvre des mesures conservatoires immédiates puis de procéder au retrait ou à l'encoffrement du matériau amianté sous 36 mois.

Matériaux et produits de la liste B :

L'opérateur de repérage recherche et identifie les matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique accessibles sans travaux destructifs.

A cette fin, il examine de façon exhaustive tous les locaux qui constituent le bâtiment. Lorsque pour certains locaux les autorisations d'accès s'avèrent inopérantes, l'opérateur de repérage le précise et en mentionne les motifs. Il émet les réserves correspondantes par écrit au propriétaire et lui préconise les investigations complémentaires qui devront être réalisées.

L'opérateur de repérage identifie et localise parmi les matériaux et produits de la liste B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique, ceux qui contiennent de l'amiante.

A cette fin, il conclut, pour chacun des matériaux ou produits repérés, et en fonction des informations et des moyens dont il dispose et de sa connaissance des matériaux et produits utilisés, quant à la présence d'amiante dans ces matériaux et produits.

En cas de doute, il détermine les matériaux ou produits dont il convient de prélever et d'analyser un ou des échantillons pour pouvoir conclure quant à la présence d'amiante.

Conformément aux prescriptions de l'article R.1334-24 du code de la santé publique, les analyses des échantillons de ces matériaux et produits sont réalisées par un organisme accrédité. L'opérateur de repérage veille à la traçabilité des échantillons prélevés. À réception des résultats d'analyse, l'opérateur de repérage veille à la cohérence des résultats.

L'opérateur conclut définitivement à l'absence ou à la présence d'amiante pour chaque matériau ou produit repéré. Il le mentionne dans le rapport de repérage et, de manière précise et visible, sur les plans ou croquis. Dans sa conclusion, il précise le critère (marquage du matériau, document consulté, résultat d'analyse de matériau ou produit, son jugement d'expert) qui lui a permis de conclure quant à la présence ou l'absence d'amiante.

L'opérateur de repérage évalue par zone homogène ou par local et pour chaque matériau ou produit contenant de l'amiante :

- leur état de conservation au moment du repérage ;
- le risque de dégradation lié à leur environnement, dans les conditions actuelles d'utilisation des locaux de la zone homogène.

Pour réaliser son évaluation, l'opérateur de repérage s'appuie sur les critères et la grille d'évaluation définis en annexe des arrêtés des 12/12/12 et 21/12/12.

Pour définir ses recommandations, l'opérateur de repérage s'appuie sur la méthode proposée en annexe I de l'arrêté du 21/12/12 et recommande :

1) Soit une « évaluation périodique », lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations qu'il présente et l'évaluation du risque de dégradation ne conduisent pas à conclure à la nécessité d'une action de protection immédiate sur le matériau ou produit. Dans ce cas, l'opérateur de repérage indique au propriétaire que cette évaluation périodique consiste à :

a) contrôler périodiquement que l'état de dégradation des matériaux et produits concernés ne s'aggrave pas, et, le cas échéant, que leur protection demeure en bon état de conservation ;

b) rechercher, le cas échéant, les causes de dégradation et prendre les mesures appropriées pour les supprimer.

2) Soit une « action corrective de premier niveau », lorsque le type de matériau ou produit concerné contenant de l'amiante, la nature et l'étendue des dégradations et l'évaluation du risque de dégradation conduisent à conclure à la nécessité d'une action de remise en état limitée au remplacement, au recouvrement ou à la protection des seuls éléments dégradés. A cette recommandation est associée, lorsque nécessaire, un rappel de l'obligation de faire intervenir une entreprise certifiée pour le retrait ou le confinement ou pour les autres opérations de maintenance. Dans ce cas, l'opérateur de repérage indique au propriétaire que cette action corrective de premier niveau consiste à :

a) rechercher les causes de la dégradation et définir les mesures correctives appropriées pour les supprimer ;

b) procéder à la mise en œuvre de ces mesures correctives afin d'éviter toute nouvelle dégradation et, dans l'attente, prendre les mesures de protection appropriées afin de limiter le risque de dispersion des fibres d'amiante ;

c) veiller à ce que les modifications apportées ne soient pas de nature à aggraver l'état des autres matériaux ou produits contenant de l'amiante restant accessibles dans la même zone ;

d) contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que, le cas échéant, leur protection, demeurent en bon état de conservation.

3) Soit à une « action corrective de second niveau », qui concerne l'ensemble d'une zone, de telle sorte que le matériau ou produit ne soit plus soumis à aucune agression ni dégradation. Dans ce cas, l'opérateur de repérage indique au propriétaire que cette action corrective de second niveau consiste à :

a) prendre, tant que les mesures mentionnées au c) n'ont pas été mises en place, les mesures conservatoires appropriées pour limiter le risque de dégradation, et la dispersion des fibres d'amiante. Cela peut consister à adapter voire condamner l'usage des locaux concernés afin d'éviter toute exposition et toute dégradation du matériau ou produit contenant de l'amiante. Durant les mesures conservatoires, et afin de vérifier que celles-ci sont adaptées, une mesure d'empoussièrement est réalisée, conformément aux dispositions du code de la santé publique ;

b) procéder à une analyse de risque complémentaire, afin de définir les mesures de protection ou de retrait les plus adaptées, prenant en compte l'intégralité des matériaux et produits contenant de l'amiante dans la zone concernée ;

c) mettre en œuvre les mesures de protection ou de retrait définies par l'analyse de risque ;

d) contrôler périodiquement que les autres matériaux et produits restant accessibles, ainsi que leur protection, demeurent en bon état de conservation.

Ces recommandations ne préjugent pas d'une hiérarchisation éventuelle des actions à mettre en œuvre dont la responsabilité est du ressort du propriétaire.

L'opérateur de repérage peut apporter des compléments et précisions à ces recommandations en fonction des situations particulières rencontrées lors de l'évaluation de l'état de conservation.

VII – CONCLUSIONS GÉNÉRALES**a) Matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante**

Matériau et produit contenant de l'amiante	Localisation précise	Score	Photographie
Néant			

b) Matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante

Matériau et produit contenant de l'amiante	Localisation précise	Etat de conservation	Mesures préconisées par l'opérateur	Préconisations	Photographie
Matériau n° 4 : Conduit de fluide (intérieur) – Ventilation	Cage 1 Principal – Local EDF niv. Toiture	Non dégradé	EP	Evaluation périodique à faire dans un délai de 3 ans	
Matériau n° 5 : Conduit de vide-ordure (Intérieur) – Conduit de vide-ordure amiante-ciment	Cage 1 Principal – Local vide-ordures niv. RDC	Non dégradé	EP	Evaluation périodique à faire dans un délai de 3 ans	
Matériau n° 6 : Conduit de fluide (intérieur) – Ventilation	Cage 1 Principal – Local vide-ordures niv. RDC	Non dégradé	EP	Evaluation périodique à faire dans un délai de 3 ans	
Matériau n° 7 : Conduit en amiant ciment (EP,EU, Fumées extérieur – Ventilation	Cage 1 Principal – Terrasse niv. Toiture	Non dégradé	EP	Evaluation périodique à réaliser dans un délai de 3 ans	
Matériau n° 7 : Conduit en amiant ciment (EP,EU, Fumées extérieur – Ventilation	Cage 1 Principal – Pignon niv. Tous niveaux	Non dégradé	EP	Evaluation périodique à réaliser dans un délai de 3 ans	

Recommandations définies à l'article 5 de l'arrêté du 12/12/12 :

EP - Évaluation périodique; AC1 – Action Corrective de 1^{er} niveau; AC2 – Action corrective de 2^e niveau.

Liste des localisations contenant des matériaux et n'ayant pu être visitées

Matériau ou produit	Localisation	Date du repérage	Motif de non visite
Conduit de vide-ordure (Intérieur) 5 – Conduit de vide-ordure amiante-ciment	Cage 1 – Gaine vide-ordures niv. RDC à +5	29/07/21	Non visible : recouvert ou déposé

VIII – ANNEXES (NON PAGINÉES)

- Grilles d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste B
- Attestation d'assurance
- Attestation de compétence
- Recommandations générales de sécurité

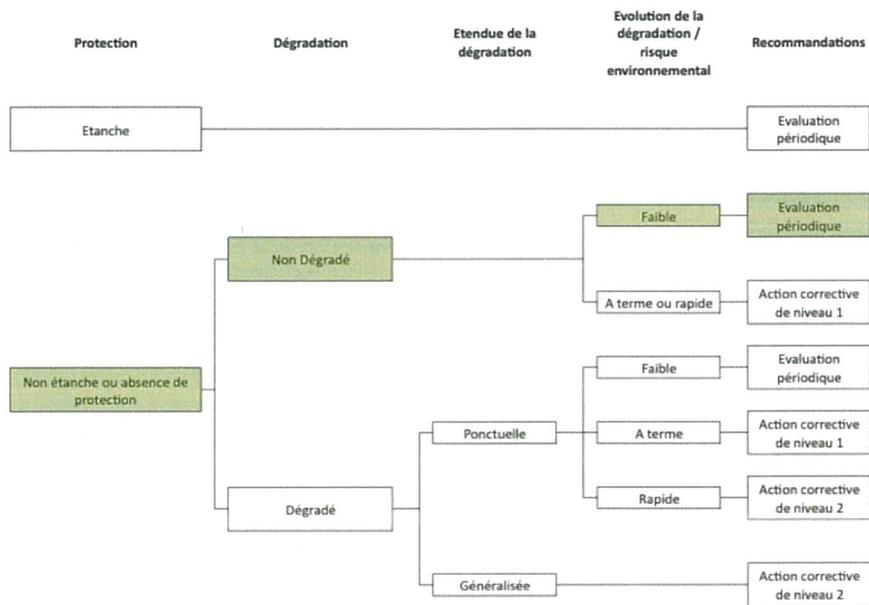
ÉVALUATION DE L'ÉTAT DE CONSERVATION DES MATÉRIAUX ET PRODUITS DE LA LISTE B

Matériau n°4 : Conduit de fluide (intérieur) – Ventilation :
 – Cage 1 Principal : Local EDF, niveau Toiture

Matériau n°5 : Conduit de vide-ordure (Intérieur) – Conduit de vide-ordure amiante-ciment :
 – Cage 1 Principal : Local vide-ordures, niveau RDC

Matériau n°6 : Conduit de fluide (intérieur) – Ventilation :
 – Cage 1 Principal : Local vide-ordures , niveau RDC

Matériau n°7 : Conduit en amiante ciment (EP,EU, Fumées extérieur – Ventiatiion :
 – Cage 1 Principal : Terrasse, niveau Toiture
 – Cage 1 Principal : Pignon, niveau Tous niveaux



RECOMMANDATIONS GÉNÉRALES DE SÉCURITÉ DU DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE

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 œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans le bâtiment

Ces mesures sont inscrites dans le dossier technique amiante et dans sa fiche récapitulative que le propriétaire constitue et tient à jour en application des dispositions de l'article R.1334-29-5 du code de la santé publique.

La mise à jour régulière et la communication du dossier technique amiante ont vocation à assurer l'information des occupants et des différents intervenants dans le bâtiment sur la présence des matériaux et produits contenant de l'amiante, afin de permettre la mise en œuvre des mesures visant à prévenir les expositions.

Les recommandations générales de sécurité définies ci-après rappellent les règles de base destinées à prévenir les expositions. Le propriétaire (ou à défaut, l'exploitant) de l'immeuble concerné adapte ces recommandations aux particularités de chaque bâtiment et de ses conditions d'occupation, ainsi qu'aux situations particulières rencontrées.

Ces recommandations 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, inscrites dans le code du travail.

1. Informations générales

a) Dangerosité de l'amiante :

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérigènes avérées pour l'homme. Elles sont à l'origine de cancers qui peuvent atteindre soit la plèvre qui entoure les poumons (mésothéliomes), soit les bronches et/ou les poumons (cancers broncho-pulmonaires). Ces lésions surviennent longtemps (souvent entre 20 à 40 ans) après le début de l'exposition à l'amiante. Le centre international de recherche sur le cancer (CIRC) a également établi récemment un lien entre exposition à l'amiante et cancers du larynx et des ovaires. D'autres pathologies, non cancéreuses, peuvent également survenir en lien avec une exposition à l'amiante. Il s'agit exceptionnellement d'épanchements pleuraux (liquide dans la plèvre) qui peuvent être récidivants, ou de plaques pleurales (qui épaississent la plèvre). Dans le cas d'empoussièrement important, habituellement d'origine professionnelle, l'amiante peut provoquer une sclérose (asbestose) qui réduira la capacité respiratoire et peut dans les cas les plus graves produire une insuffisance respiratoire parfois mortelle. Le risque de cancer du poumon peut être majoré par l'exposition à d'autres agents cancérigènes, comme la fumée du tabac.

b) Présence d'amiante dans des matériaux et produits en bon état de conservation :

L'amiante a été intégrée dans la composition de nombreux matériaux utilisés notamment pour la construction. En raison de son caractère cancérigène, ses usages ont été restreints progressivement à partir de 1977, pour aboutir à une interdiction totale en 1997.

En fonction de leur caractéristique, les matériaux et produits contenant de l'amiante peuvent libérer des fibres d'amiante, en cas d'usure ou lors d'interventions mettant en cause l'intégrité du matériau ou produit (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.

Pour rappel, les matériaux et produits répertoriés aux listes A et B de l'annexe 13-9 du code de la santé publique font l'objet d'une évaluation de l'état de conservation dont les modalités sont définies par arrêté. Il convient de suivre les recommandations émises par les professionnels pour la gestion des matériaux ou produits repérés.

De façon générale, il est important de veiller au maintien en bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante et de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation de ceux-ci.

2. Intervention de professionnels soumis aux dispositions du code du travail

Il est recommandé aux particuliers d'éviter dans la mesure du possible toute intervention directe sur des matériaux et produits contenant de l'amiante et de faire appel à des professionnels formés dans de telles situations.

Les entreprises réalisant des opérations sur matériaux et produits contenant de l'amiante sont soumises aux [dispositions des articles R. 4412-94 à R. 4412-148 du code du travail](#). Les entreprises qui réalisent des travaux de retrait ou de confinement de matériaux et produits contenant de l'amiante doivent en particulier être certifiées dans les conditions prévues à l'article R. 4412-129. Cette certification est obligatoire à partir du 1er juillet 2013 pour les entreprises effectuant des travaux de retrait sur l'enveloppe extérieure des immeubles bâtis et à partir du 1er juillet 2014 pour les entreprises de génie civil.

Des documents d'information et des conseils pratiques de prévention adaptés sont disponibles sur le site Travailler-mieux (<http://www.travailler-mieux.gouv.fr>) et sur le site de l'Institut national de recherche et de sécurité pour la prévention des accidents du travail et des maladies professionnelles (<http://www.inrs.fr>).

3. Recommandations générales de sécurité

Il convient d'éviter au maximum l'émission de poussières lors d'interventions ponctuelles non répétées, comme par exemple :

- perçage d'un mur pour accrocher un tableau ;
- remplacement de joints sur des matériaux contenant de l'amiante ;
- travaux réalisés à proximité d'un matériau contenant de l'amiante en bon état, comme par exemple des 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 ;

L'émission de poussières peut être limitée par humidification locale des matériaux contenant de l'amiante en prenant les mesures nécessaires pour éviter tout risque électrique et/ou en utilisant de préférence des outils manuels ou des outils à vitesse lente.

Le port d'équipements adaptés de protection respiratoire est recommandé. 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 après chaque utilisation.

Des informations sur le choix des équipements de protection sont disponibles sur le site internet amiante de l'INRS à l'adresse suivante : www.amiante.inrs.fr

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.

4. Gestion des déchets contenant de l'amiante

Les déchets de toute nature contenant de l'amiante sont des déchets dangereux. A ce titre, un certain nombre de dispositions réglementaires, dont les principales sont rappelées ci-après, encadrent leur élimination.

Lors de travaux conduisant à un désamiantage de tout ou partie de l'immeuble, la personne pour laquelle les travaux sont réalisés, c'est-à-dire les maîtres d'ouvrage, en règle générale les propriétaires, ont la responsabilité de la bonne gestion des déchets produits, conformément aux dispositions de l'article L. 541-2 du code de l'environnement. Ce sont les producteurs des déchets au sens du code de l'environnement. Les déchets liés au fonctionnement d'un chantier (équipements de protection, matériel, filtres, bâches, etc.) sont de la responsabilité de l'entreprise qui réalise les travaux.

a) Conditionnement des déchets :

Les déchets de toute nature susceptible de libérer des fibres d'amiante sont conditionnés et traités de manière à ne pas provoquer d'émission de poussières. Ils sont ramassés au fur et à mesure de leur production et conditionnés dans des emballages appropriés et fermés, avec apposition de l'étiquetage prévu par le [décret n° 88-466 du 28 avril 1988](#) relatif aux produits contenant de l'amiante et par le code de l'environnement notamment ses articles R. 551-1 à R. 551-13 relatifs aux dispositions générales relatives à tous les ouvrages d'infrastructures en matière de stationnement, chargement ou déchargement de matières dangereuses.

Les professionnels soumis aux dispositions du [code du travail](#) doivent procéder à l'évacuation des déchets, hors du chantier, aussitôt que possible, dès que le volume le justifie après décontamination de leurs emballages.

b). Apport en déchèterie :

Environ 10 % des déchèteries acceptent les déchets d'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité provenant de ménages, voire d'artisans. Tout autre déchet contenant de l'amiante est interdit en déchèterie. A partir du 1er janvier 2013, les exploitants de déchèterie ont l'obligation de fournir aux usagers les emballages et l'étiquetage appropriés aux déchets d'amiante.

c). Filières d'élimination des déchets :

Les matériaux contenant de l'amiante ainsi que les équipements de protection (combinaison, masque, gants...) et les déchets issus du nettoyage (chiffon...) sont des déchets dangereux. En fonction de leur nature, plusieurs filières d'élimination peuvent être envisagées. Les déchets contenant de l'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité peuvent être éliminés dans des installations de stockage de déchets non dangereux si ces installations disposent d'un casier de stockage dédié à ce type de déchets. Tout autre déchet amianté doit être éliminé dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés. En particulier, les déchets liés au fonctionnement du chantier, lorsqu'ils sont susceptibles d'être contaminés par de l'amiante, doivent être éliminés dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés.

d). Information sur les déchèteries et les installations d'élimination des déchets d'amiante :

Les informations relatives aux déchèteries acceptant des déchets d'amiante lié et aux installations d'élimination des déchets d'amiante peuvent être obtenues auprès :

- de la préfecture ou de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie en Ile-de-France) ou de la direction de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;
- du conseil général (ou conseil régional en Ile-de-France) au regard de ses compétences de planification sur les déchets dangereux ;
- de la mairie ;
- ou sur la base de données « déchets » gérée par l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, directement accessible sur internet à l'adresse suivante : www.sjnoe.org.

e). Traçabilité :

Le producteur des déchets remplit un bordereau de suivi des déchets d'amiante (BSDA, CERFA n° 11861). Le formulaire CERFA est téléchargeable sur le site du ministère chargé de l'environnement. Le propriétaire recevra l'original du bordereau rempli par les autres intervenants (entreprise de travaux, transporteur, exploitant de l'installation de stockage ou du site de vitrification). Dans tous les cas, le producteur des déchets devra avoir préalablement obtenu un certificat d'acceptation préalable lui garantissant l'effectivité d'une filière d'élimination des déchets. Par exception, le bordereau de suivi des déchets d'amiante n'est pas imposé aux particuliers voire aux artisans qui se rendent dans une déchèterie pour y déposer des déchets d'amiante lié à des matériaux inertes ayant conservé leur intégrité. Ils ne doivent pas remplir un bordereau de suivi de déchets d'amiante, ce dernier étant élaboré par la déchèterie.

CERTIFICAT

D E C O M P E T E N C E S

Diagnostiqueur immobilier certifié

DEKRA Certification certifie que Monsieur

Samir KACI

est titulaire du certificat de compétences N°DTI3722 pour :

Constat de risque d'exposition au plomb du 25/11/2020 au 24/11/2027

Arrêté du 2 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification modifié par l'arrêté du 25 mars 2019

Diagnostic amiante sans mention du 25/11/2020 au 24/11/2027

Arrêté du 2 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification modifié par l'arrêté du 25 mars 2019

Etat relatif à la présence de termites (France Métropolitaine) du 25/11/2020 au 24/11/2027

Arrêté du 2 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification modifié par l'arrêté du 25 mars 2019

Diagnostic de performance énergétique du 03/12/2020 au 02/12/2027

Arrêté du 2 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification modifié par l'arrêté du 25 mars 2019

Etat de l'installation intérieure de gaz du 03/12/2020 au 02/12/2027

Arrêté du 2 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification modifié par l'arrêté du 25 mars 2019

Etat de l'installation intérieure d'électricité du 03/12/2020 au 02/12/2027

Arrêté du 2 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification modifié par l'arrêté du 25 mars 2019

Ces compétences répondent aux exigences de compétences définies en vertu du code de la construction et de l'habitation (art. L.271-4 et suivants, R.271-1 et suivants ainsi que leurs arrêtés d'application*) pour les diagnostics réglementaires. La preuve de conformité a été apportée par l'évaluation de certification. Ce certificat est valable à condition que les résultats des divers audits de surveillance soient pleinement satisfaisants.



Yvan MAINGUY
Directeur Général
Le Plessis-Robinson, le 10/12/2020



Accréditation n° 4-0081
Portée disponible
sur www.cofrac.fr

Le non-respect des clauses contractuelles peut rendre ce certificat invalide



DUBREUIL
18 Avenue Pasteur
92400 COURBEVOIE

Neuilly plaisance, le 08/06/23

N/Réf : DUBR2 / HIM / BRS

Objet : Rapport de L'État Relatif à la Présence de Termites dans les Circulations et Locaux Communs

Immeuble :
SAINTE GENEVIEVE
1 rue SAINTE GENEVIEVE
92400 COURBEVOIE

Madame, Monsieur,

Nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint le rapport indiqué en objet concernant le site référencé ci-dessus.

Nous vous en souhaitons bonne réception et, nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, en l'expression de nos salutations distinguées.

Département Prédateurs du Bois



RAPPORT DE L'ÉTAT RELATIF À LA PRÉSENCE DE TERMITES DANS LES CIRCULATIONS ET LOCAUX COMMUNS

La mission et le présent rapport sont exécutés conformément à la norme AFNOR NF P03-201 (février 2016), aux articles L.131-3, L.126-6, L.126-24 et R. 126,42, D126-43, L.271-4 à 6 du CCH et à l'arrêté du 7 mars 2012 modifiant l'arrêté du 29 mars 2007

SAINTE GENEVIEVE
1 rue SAINTE GENEVIEVE
92400 COURBEVOIE

Code Site : 92400SAGE000100
N/Réf : DUBR2 / HIM / BRS

Neuilly plaisance, le 08/06/23

a) - Investigation :

Date de la visite : 07/06/23

b) – Localisation et désignation de l'immeuble :

Nature du bâtiment : Immeuble d'habitation

Mitoyenneté : Oui

Descriptif du site concerné :

- CAGE 1 : Principal R+6
- PARKING : Int. Aérien 1 niveau

Informations collectées auprès du donneur d'ordre relatives à des traitements antérieurs contre les termites ou à la présence de termites dans le bâtiment : Non

Existence d'un arrêté préfectoral pris en application de l'article L131-3 du CCH précisant les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme : Oui

c) - Désignation du client :

Qualité : DUBREUIL

Adresse : 18 Avenue Pasteur
92400 COURBEVOIE

Documents fournis : Non

d) - Identification de l'opérateur ayant effectué l'état relatif à la présence de termites :

Nom : Hicham MANSSOURI

N° certificat de qualification : DTI/1610-001

Date d'obtention : 10/10/21

Nom de l'organisme certificateur : Socotec Certification France - 13 cours VALMY - 92800 PUTEAUX

Organisme d'assurance professionnelle : ALLIANZ IARD

N° de contrat d'assurance : N° 100234/433 70 182 - Validité 31/12/23

e) - Identification des parties du bâtiment visitées et résultats du diagnostic (identification des éléments infestés par les termites ou ayant été infestés et ceux qui ne le sont pas) :

Parties d'immeubles bâties et non bâties visitées	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés	Photographie si indice d'infestation
	Résultat du diagnostic d'infestation	

PARTIES COMMUNES EXTÉRIEURES

Cour/jardin	Arbres; Mur; Sol; Débris végétaux	
	Absence d'indice d'infestation par les termites au jour du diagnostic	
Zone de stationnement	Sol	
	Absence d'indice d'infestation par les termites au jour du diagnostic	

Bâtiment : 1 - Amplitude : R+6 - Escalier : Principal**PARTIES COMMUNES INTÉRIEURES : étages**

Local EDF au niveau 6	Sol; Mur; Bâti + porte; Plafond Absence d'indice d'infestation par les termites au jour du diagnostic
Local VO au niveau 1->5	Mur; Plafond; Sol; Bâti + porte Absence d'indice d'infestation par les termites au jour du diagnostic
Local poubelles au niveau RDC	Plafond; Sol; Bâti + porte; Mur Absence d'indice d'infestation par les termites au jour du diagnostic
Cage escalier au niveau RDC->6	Gaines techniques; Plinthes; Paliers; Mur; Plafond; Bâti+porte; Escalier; Sol Absence d'indice d'infestation par les termites au jour du diagnostic
Couloirs et dégagements Cave au niveau RDC	Bâti + porte; Mur; Plafond; Sol Absence d'indice d'infestation par les termites au jour du diagnostic
Débarras au niveau RDC	Bâti + porte; Mur; Plafond; Sol Absence d'indice d'infestation par les termites au jour du diagnostic

Synthèse du Constat :
Absence d'indice de présence de termites au jour du diagnostic.

f) - Catégorie de termites en cause : termite souterrain, termite de bois sec ou termite arboricole :

Sans objet

g) - Identification des parties du bâtiment n'ayant pu être visitées et justification :

Parties communes extérieures Garage : Privatif
Cage 1 Machinerie ascenseur au niveau 5 : Clef

h) - Identification des ouvrages, parties d'ouvrages et éléments qui n'ont pas été examinés et justification :

Néant

i) - Constatations diverses* :

Néant

*Les indices d'infestation des autres agents de dégradation biologique du bois sont notés de manière générale pour information du donneur d'ordre, il n'est donc pas nécessaire d'en indiquer la nature et le nombre. Cependant la situation de ces agents sera indiquée au regard des parties de bâtiments concernées.

Note 1 : Si le donneur d'ordre le souhaite, il fait réaliser une recherche de ces agents dont la méthodologie et les éléments sont décrits dans la norme NF P 03-200

j) - Moyens d'investigation utilisés : méthode et outils :

Abords immédiats du bâtiment

L'opérateur réalisant l'état relatif à la présence de termites doit inspecter le périmètre externe du bâtiment (dans sa totalité ou partiellement en fonction de la nature des obstacles techniques) sur une zone de 10 mètres de distance dans la limite de la propriété par rapport à l'emprise du bâtiment. Le résultat de l'inspection est mentionné au paragraphe i) du présent rapport.

A l'intérieur de cette zone, les principales dispositions à prendre sont :

Examiner les arbres et autres végétaux, souches, piquets de clôture, poteaux, planches ou autres débris de végétaux posés sur le sol, le stockage de bois et tous les matériaux contenant de la cellulose afin de détecter la présence ou des indices de présence de termites, ainsi que les zones favorables au passage et/ou au développement des termites, accessibles à l'opérateur.

Bâtiment

A tous les niveaux, y compris les niveaux inférieurs non habités (caves, vides sanitaires, garages,...)

Les moyens suivants sont nécessaires pour détecter une éventuelle présence de termites :

1) Examen visuel des parties visibles et accessibles :

- Recherche visuelle d'indices d'infestations (cordonnets ou galeries-tunnels, termites, restes de termites, dégâts, etc.) sur les sols, murs, cloisons, plafonds et ensemble des éléments de bois ;
- Examen des produits cellulosiques non rattachés au bâti (débris de bois, planches, cageots, papiers, cartons, etc.) posés à même le sol et recherche visuelle de présence ou d'indices de présence (dégâts sur éléments de bois, détérioration de livres, cartons, etc.) ;
- Examens des matériaux non cellulosiques rattachés au bâti et pouvant être altérés par les termites (matériaux d'isolation, gaines électriques, revêtements de sol ou muraux, etc.) ;
- Recherche et examen des zones propices au passage et/ou au développement des termites (caves, vides sanitaires, réseaux, arrivées et départs de fluides, regards, gaines, câblages, ventilation, joints de dilatation, espaces créés par le retrait entre les différents matériaux, fentes des éléments porteurs en bois, etc.) ;

2) Sondage mécanique des bois visibles et accessibles :

- Sondage non destructif de l'ensemble des éléments en bois. Sur les éléments en bois dégradés, les sondages sont approfondis et si nécessaire destructifs. Les éléments en bois en contact avec les maçonneries doivent faire l'objet de sondages rapprochés. Ne sont pas considérés comme sondages destructifs des altérations telles que celles résultant de l'utilisation de poinçons, de lames, etc.

L'examen des meubles est aussi un moyen utile d'investigation.

Les parties cachées ou inaccessibles susceptibles de présenter des indices d'infestations qui n'ont pas fait l'objet de sondage ni d'examen sont mentionnées dans le présent rapport.

L'examen des sols (plancher, parquet, etc.), murs, plafonds recouverts doit être effectué après dépose partielle des revêtements non fixés (plastiques, moquettes, etc.)

Dans la charpente, examiner et sonder de façon rapprochée particulièrement les éléments de bois en contact avec la maçonnerie : sablières, encastremements d'entrants, solives, pannes, etc...

k) - Mentions

Cet état du bâtiment relatif à la présence de termites se limite aux constatations susceptibles d'être effectuées visuellement et par sondages non destructifs. Les éléments en contact avec les maçonneries doivent faire l'objet de sondages rapprochés. Ne sont pas considérées comme sondages destructifs des altérations superficielles telles que celles résultant de l'utilisation de poinçons, de lames, etc. Des investigations plus approfondies nécessitant des travaux complémentaires, notamment de dépose, pourraient être effectuées à la charge du client.

L'intervention n'a pas pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux.

Le présent rapport n'a de valeur que pour la date de la visite et est exclusivement limité à l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment objet de la mission.

Le présent rapport est établi conformément à la Norme AFNOR NF P03-201 de février 2016 *Etat du bâtiment relatif à la présence de termites*.

Note 2 : Dans le cas de la présence de termites, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue à l'article L 126-6 du code de la construction et de l'habitation.

Note 3 : Conformément à l'article L 271-6 du CCH, l'opérateur ayant réalisé cet état relatif à la présence de termites n'a aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance, ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à lui, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur des ouvrages pour lesquels il lui est demandé d'établir cet état.

Note 4 : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par Socotec Certification France - 13 cours VALMY - 92800 PUTEAUX

l) - Identification des ouvrages, parties d'ouvrages et éléments qui n'ont pas été examinés et justification :

Fait à Neuilly-Plaisance le 08/06/23

Opérateur : Hicham MANSSOURI

Signature :



 **D.E.P.**
DIAGNOSTICS ET CONTRÔLES
SAS au capital de 41 040 euros
9 rue Edmond Michelet
93360 NEUILLY PLAISANCE
Tél. : 01 41 54 11 30
384 546 529 RCS BOBIGNY

