

## Avocats Cabinet PUGET LEOPOLD-COUTURIER

---

**De:** Theo Immobilier <theo.immo@orange.fr>  
**Envoyé:** jeudi 13 février 2025 15:22  
**À:** avocats@plcavocats.fr  
**Objet:** dossier 25118 DP - AFFAIRE KOUKOU LAMBERT - Actualisé  
**Pièces jointes:** Carnet d'entretien Molière.pdf; PV AG 086 07-12-2023 signé.pdf; PV AG 086 16-11-2022 signé.pdf; PV AG 086 27-06-2024 Signé.pdf; 006623765 \_ATTEST\_MAJ\_ANN\_AE7050388\_10102024\_153949.PDF; 006623767 \_FICHE\_SYNTHESE\_AE7050388\_10102024\_153949.PDF; état daté KOUKOU LAMBERT -11-02-2025..pdf; MONTREUIL 86-94 rue Molière\_PPPT\_SDC 86 RUE MOLIERE \_93100\_2025-02-01.pdf

Cher Maître,

En réponse à votre courrier du 29 Janvier concernant le dossier cité en référence, vous voudrez bien trouver l'état daté actualisé, faisant apparaître un solde débiteur de 2 065.48 € au titre des charges de copropriété et 896,00 € au titre de l'établissement de l'état daté et différents frais de procédure conformément au contrat signé, Soit un total à retenir de 2 961.48 €

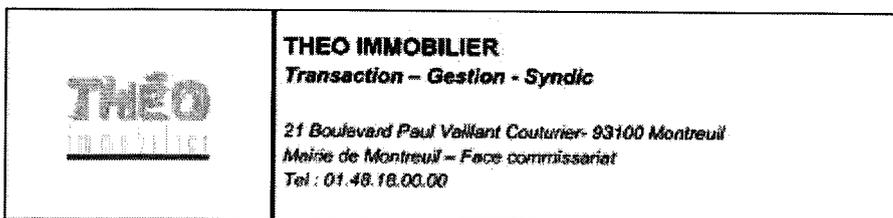
Vous trouverez également les 3 derniers PV d'assemblée générale, le carnet d'entretien, pas de DTG, les copropriétaires ayant voté la réalisation d'un plan pluriannuel de travaux que vous trouverez en pièce jointe.

Merci d'accuser réception

Nous vous informons que l'état daté n'a une validité que jusqu'au 18/03/2025, passé cette date, en raison de l'édition des bordereaux du 2e trimestre 2025 à venir, un renouvellement du document sera à effectuer.

Vous en souhaitant bonne réception

Bien cordialement  
Thierry THOMAS



**CARNET D'ENTRETIEN DE L'IMMEUBLE**

**SDC MOLIERE**

**RENSEIGNEMENTS GENERAUX ET ADMINISTRATIFS**

**LA COPROPRIETE**

**REFERENCE IMMEUBLE : 086**

**NOM DE LA COPROPRIETE :**

**Adresse : "86-94 rue Moliere"**

**Code postal : 93100**

**Ville : MONTREUIL**

**REGLEMENT DE COPROPRIETE :**

**Date : 2002**

**Notaire : Me STROCK – GOZLAN et KLEPPING à PUTEAUX (92)**

**Modification (s)**

SYNDICAT PRINCIPAL :

**Nombre de lots principaux : 29 lots**

**Nombre de lots secondaires (caves et parkings) : 34 Parkings**

**Nombre de bâtiments : 1 bâtiments Collectifs**

CONSEIL SYNDICAL :

OUI  NON

**LE SYNDIC**

**IDENTITE : SOCIETE THEO IMMOBILIER**

Représenté par : **MADAME AZOULAY Nathalie**

Adresse : **21 Boulevard Paul Vaillant Couturier**

Téléphone : **01.48.18.00.00**

Code Postal : **93100**

Ville : **MONTREUIL**

E mail : **theo.immo@wanadoo.fr**

## RENSEIGNEMENTS TECHNIQUES

### LA CONSTRUCTION

**ANNEE DE CONSTRUCTION :**

**NOMBRE DE NIVEAUX :** RDC +  + s/sol

### NATURE DE L'OUVRAGE ET DES EQUIPEMENTS

**>OSSATURE PRINCIPALE :**

Béton  Agglos  Pierre  Brique  Bois  Métal

**>CHARPENTE :**

Bois traditionnel  Bois industriel  Béton  Métal

**>COUVERTURE :**

Tuile terre  Tuile béton  Ardoise  Zinc  Autres

**>MENUISERIES EXTERIEURES :**

Bois  Aluminium  Acier  PVC

**>CHAUFFAGE :**

Individuel  Collectif  Urbain  Gaz   
Fuel  Electricité  Autre

**>EAU FROIDE**

**Compteurs individuels : OUI**

Marque :

Location :

**>TELEVISION**

Collective  Collective parabole  Câble

**CODE D'ACCES** OUI  NON

**AUTRES RENSEIGNEMENTS :**

**EMPLOYES SALARIES DU SYNDICATS DES COPROPRIETAIRES**

NOM	PRENOM	DATE D'ENTREE	FONCTION	TELEPHONE

**ASSURANCE**

**CONTRAT DE L'IMMEUBLE (1)**

**➤ REFERENCE DU CONTRAT : 7000003204**

Nature du risque couvert : **Multirisques**  
Souscription du contrat : **01/04/2016**

**➤ COMPAGNIE : AXA**

Adresse :  
Code postal :  
Ville :

Téléphone :  
Télécopie :

**➤ COURTIER : ASSUR COPRO**

Adresse : **14 Rue Richelieu**  
Code postal : **75001**  
Ville : **PARIS**

Téléphone : **01.47.27.07.07**  
Télécopie : **01.47.27.01.78**

## ENTRETIEN DE L'IMMEUBLE CONTRAT

### ENTRETIEN, MENAGE :

**SOCIÉTÉ : LCES**

Adresse : 25 rue Fernand Combette

Code postal : 93100

Ville : MONTREUIL

Téléphone : 01.43.63.90.85

**REFERENCES DU CONTRAT :**

Nature des prestations concernées : Entretien des parties communes

Echéance du contrat : Mise a disposition employés

### ENTRETIEN, CHAUDIÈRE :

**SOCIÉTÉ :**

Adresse :

Code postal :

Ville :

**RÉFÉRENCES DU CONTRAT :**

Nature des prestations concernées :

Echéance du contrat :

Téléphone :

NEANT

### PORTE DE PARKING :

**SOCIÉTÉ : CG AUTOMATISME**

Adresse : 20 Bis rue du maitre Renault

Code postal : 95190

Ville : FONTENAY EN PARISIS

**RÉFÉRENCES DU CONTRAT :**

Nature des prestations concernées : entretien porte de parking

Echéance du contrat :

Téléphone : 01.34.71.18.70

### ENTRETIENS EXTINCTEURS :

**SOCIÉTÉ : SICLI IMMOBILIERS**

Adresse : BAT REMBRANDT PARIS NORD 2 - 22 Avenue des nations CS 62079

Code postal : 95973

Ville : ROISSY C.D.G Cedex

**RÉFÉRENCES DU CONTRAT :**

Nature des prestations concernées : entretiens extincteurs

Echéance du contrat : annuel avec tacite reconduction

Téléphone :

## TRAVAUX IMPORTANTS REALISES

### **1. NATURE : SÉCURISATION ACCÈS PARKING**

**Sécurisation des accès parking piéton et véhicules**

**DATE DE RÉALISATION : 2019**

**ENTREPRISE : SARL GYRARD**

Adresse : 201 Avenue Laurent Cély

Code postal : 92238

Ville : Gennevilliers cedex

Téléphone : 01.41.21.16.17

Télécopie :

### **2. NATURE : TRAVAUX TRAPPE DE REGARD EAUX USÉES**

**Réfection d'une trappe de regard eaux usées**

**DATE DE RÉALISATION : 2019**

**ENTREPRISE : CCS**

Adresse : 11 Villa de la prévoyance

Code postal : 93400

Ville : SAINT OUEN

Téléphone : 01.40.11.09.04

Télécopie :

### **3. NATURE : TRAVAUX ELECTRICITE ALLEE**

**DATE DE RÉALISATION : 2022**

**ENTREPRISE : ANGELEC**

Adresse : 95 Avenue du Président Wilson

Code postal : 93100

Ville : MONTREUIL

Téléphone :

Télécopie :

### **4. NATURE : REFECTION CLOTURES ALLEE**

**DATE DE RÉALISATION : 2023**

**ENTREPRISE : BOIS BOOTANIQUE**

Adresse : 9 rue Aristide Briand

Code postal : 78700

Ville CONFLANS SAINTE HONORINE

Téléphone :

Télécopie :

### **5. NATURE : REMPLACEMENT PORTE DE PARKING**

**DATE DE RÉALISATION : 2024**

**ENTREPRISE : CG AUTOMATISME**

Adresse : 20 Bis rue du maitre Renault

Code postal : 95190

Ville : FONTENAY EN PARISIS

Téléphone : 01.34.71.18.70

Télécopie :

## DIAGNOSTICS / ATTESTATIONS

### ➤ AMIANTE

Référence de l'organisme de contrôle :

Adresse :

Code postal :

Ville :

Date de contrôle :

Référence du procès-verbal :

Date limite de validité :

Présence :

Téléphone :

Télé

oui

non

### ➤ PLOMB

Référence de l'organisme de contrôle :

Représenté par :

Adresse :

Code postal :

Ville :

Date de contrôle :

Référence du procès-verbal :

Date limite de validité :

Présence :

Téléphone : :

Télécopie :

oui

non

# THEO IMMOBILIER

## Gestion. Transaction. Location

Montreuil, le 07 Décembre 2023

Nos réf : SDC 86 rue Molière  
86/94 rue Molière  
93100 MONTREUIL

Madame, Monsieur,

Nous avons l'honneur de vous notifier ci-dessous le procès-verbal de l'Assemblée Générale de votre résidence.

**PROCES-VERBAL DE DELIBERATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE  
DU 07 DECEMBRE 2023  
SYNDICAT DE COPROPRIETE 86/94 RUE MOLIERE 93100 MONTREUIL -**

A Montreuil,  
L'An Deux Mille Vingt Trois,  
Le 07 Décembre à dix-huit heure Trente.

Les copropriétaires de la copropriété sise 86/94 rue Molière MONTREUIL (93100), se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire, sur convocation individuelle du syndic – THEO IMMOBILIER, La réunion s'est tenue à la salle Paroisse St Pierre/Paul 5 rue Pépin 93100 MONTREUIL.

Conformément à l'article 14 du Décret n°67.223 du 17 mars 1967, il est établi une feuille de présence émargée par chaque copropriétaire entrant en séance, soit en son nom, soit en tant que mandataire, celle-ci demeurant annexée à la minute du procès-verbal après avoir été certifiée par le Président de séance, ainsi que les pouvoirs présentés.

Le syndic dépose sur le bureau un exemplaire de la convocation.  
Après pointage de la feuille de présence, il est constaté que :

- 22 Copropriétaires sont présents ou représentés et totalisent ensemble : 7 531/10 000èmes
- 11 Copropriétaires sont absents et non représentés et totalisent ensemble : 2 469 /10 000èmes

Mme BOUISSOU (16/ 10 000) ; Mr et Mme COUPPEY-BARTHE (233/10 000) ; Mr ou Mme CROISEAUX/LECHAT (320/10 000) ; Mr GARCIA-LLACERBORT (16/10.000) ; Mr KOUKOU (381/10.000) ; Mme LUONG (393/10 000) ; Mr et Mme MARTIN - MENIEL (15/10 000) ; Mr PANNETIER (381/10 000) ; Melle REBER (16/10.000) ; Mr et Mme REBUFAT NOUGUIER (328/10 000) ; Mme SHEBABO (370/10.000).

L'assemblée générale est donc déclarée valablement constituée, et délibérera sur les questions inscrites à l'ordre du jour.

La séance est ouverte à dix-huit heures quinze.

Résolution n° 1 : ELECTION DU PRESIDENT DU BUREAU DE L'ASSEMBLEE (Article 24)

**L'assemblée nomme aux fonctions de Président du bureau de l'Assemblée : Mr BRIAND**

Cette résolution mise aux voix recueille le vote suivant :

- Les copropriétaires présents ou représentés ont voté **POUR** à l'unanimité des présents

**Elle est donc ACCEPTÉE à la MAJORITÉ requise**

Résolution n° 2 : ELECTION DU PREMIER SCRUTATEUR DE L'ASSEMBLEE (Article 24)

**L'assemblée nomme aux fonctions de premier scrutateur du bureau de l'Assemblée : Mr ROZIER**

Cette résolution mise aux voix recueille le vote suivant :

- Les copropriétaires présents ou représentés ont voté **POUR** à l'unanimité des présents

**Elle est donc ACCEPTÉE à la MAJORITÉ requise**

Résolution n° 3 : ELECTION DU DEUXIEME SCRUTATEUR DE L'ASSEMBLEE (Article 24)

**L'assemblée nomme aux fonctions de deuxième scrutateur du bureau de l'Assemblée : Mme RICORDEAU**

Cette résolution mise aux voix recueille le vote suivant :

- Les copropriétaires présents ou représentés ont voté **POUR** à l'unanimité des présents

**Elle est donc ACCEPTÉE à la MAJORITÉ requise**

Résolution n° 4 : ELECTION DU SECRETAIRE DE L'ASSEMBLEE (Article 24)

**L'assemblée nomme aux fonctions de secrétaire du bureau de l'Assemblée : Mme AZOULAY – THEO IMMOBILIER**

Cette résolution mise aux voix recueille le vote suivant :

- Les copropriétaires présents ou représentés ont voté **POUR** à l'unanimité des présents

**Elle est donc ACCEPTÉE à la MAJORITÉ requise**

Résolution n° 5 : PRESENTATION ET APPROBATION DES COMPTES DU 01/01/2022 AU 31/12/2022 (Article 24)

**Sont joints à la convocation : Balance, Relevé détaillé des dépenses 2022 ; Annexe 1;2;3 et 4 : état financier après répartition  
RESOLUTION**

**Après discussion et examen des comptes, les copropriétaires présents et représentés approuvent les comptes du 01/01/2022 au 31/12/2022, pour un montant total de dépenses correspondant à 28 347.38 euros pour l'exercice 2022 + consommation privative d'eau 2022 pour 14 654.46 € soit un total des dépenses de 43 001.84 € faisant apparaître un solde de trésorerie 32 757.60 € au débit du bilan de l'immeuble (positif) arrêté au 31/12/2022 (dont 17 039.43 € de fond travaux ALUR).**

**Rappel provisions appelées : année 2022 : 46 240.29 euros**

**L'assemblée générale décide que tout copropriétaire peut consulter les pièces justificatives des dépenses de l'exercice écoulé, entre le jour de réception de la convocation et le jour de la tenue de l'assemblée générale après avoir fixé rendez-vous avec le syndic.**

**Point sur les copropriétaires débiteurs.**

Cette résolution mise aux voix recueille le vote suivant :

- Les copropriétaires présents ou représentés ont voté **POUR** à l'unanimité des présents

**Elle est donc ACCEPTÉE à la MAJORITÉ requise**

**- La question du contrat KONE a été abordé, les copropriétaires s'interrogeant sur la facturation a chaque déplacement et la nécessité de mettre en concurrence la société KONE**

**- Des carences au niveau du ménage ont été constatées, il sera demandé un calendrier des taches**

Résolution n° 6 : NOUVELLE ELECTION DU SYNDIC DE COPROPRIETE (Article 25)

**Nouvelle élection du syndic THEO IMMOBILIER 21 BD Paul Vaillant Couturier 93100 MONTREUIL dans sa fonction de syndic**

**RESOLUTION**

**L'assemblée générale décide de réélire le cabinet THEO IMMOBILIER 21 bd Paul Vaillant Couturier 93100 MONTREUIL dans sa fonction de syndic**

Cette résolution mise aux voix recueille le vote suivant :

- Les copropriétaires présents ou représentés ont voté **POUR** soit 7 531/10 000

**Elle est donc ACCEPTÉE à la MAJORITÉ requise**

Résolution n° 7 : APPROBATION DU CONTRAT DE SYNDIC ET DE SA REPARTITION DES FRAIS (Article 25)

**Approbation du contrat de syndic du cabinet THEO IMMOBILIER conformément au contrat joint pour un montant d'honoraires de gestion à Six Mille Cinq Cent € (6 500 €) TTC**

**Contrat joint**

**RESOLUTION**

**Les copropriétaires approuvent le contrat et sa répartition des frais du cabinet THEO IMMOBILIER pour un montant d'honoraires de gestion pour l'année de Six Mille Cinq Cent € (6 500 €) TTC à l'année.**

**Le président de séance signera le contrat de syndic.**

Cette résolution mise aux voix recueille le vote suivant :

- Les copropriétaires présents ou représentés ont voté **POUR** soit 7 531/10 000

**Elle est donc ACCEPTÉE à la MAJORITÉ requise**

Résolution n° 8 : DISPENSE ACCORDEE AU CONSEIL SYNDICAL DE MISE EN CONCURRENCE DU CONTRAT DE SYNDIC (Article 25)

L'assemblée générale informée de l'obligation de mise en concurrence du contrat de syndic énoncée à l'article 21 de la loi du 10/07/1965 et de la faculté laissée aux copropriétés d'y déroger, décide que le conseil syndical est dispensé de procéder à cette mise en concurrence lors de la prochaine désignation du syndic.

Cette résolution mise aux voix recueille le vote suivant :

- Les copropriétaires présents ou représentés ont voté **POUR** soit 7 531/10 000

Elle est donc **ACCEPTÉE** à la **MAJORITÉ** requise

Résolution n° 9 : RAPPORT DU CONSEIL SYNDICAL SUR L'EXERCICE ECOULE

L'assemblée générale prend connaissance du rapport du conseil syndical en annexe qu'elle remercie de son activité durant l'exercice écoulé.

Résolution n° 10 : ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL (Article 24)

**SE PRESENTE :**

**SE PRESENTE : Mr BRIANT**

- VOTE POUR : 7 531

**SE PRESENTE : Mr HOURQUET**

- VOTE POUR : 7 531

**SE PRESENTE : Mr ROZIER**

- VOTE POUR : 7 531

**SE PRESENTE : Mr OBIDOL**

- VOTE POUR : 7 531

**SE PRESENTE : Mr IBOS**

- VOTE POUR : 7 531

**RESOLUTION :**

L'assemblée générale nomme au conseil syndical, jusqu'à la prochaine assemblée générale :

Mr BRIANT ; Mr HOURQUET ; Mr ROZIER ; Mr OBIDOL ; Mr IBOS

Élu(e)s de manière individuelle par l'assemblée générale.

MME HUBER A QUITTE L'ASSEMBLEE LES VOTES SE FERONS SUR 7 266/10 000

Résolution n° 11 : PRESENTATION ET APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024 (Article 25)

**Budget joint**

**RESOLUTION :**

L'assemblée générale décide de voter pour l'exercice 2024 un budget s'élevant à la somme de 48 000.00 €uros, identique à 2023

Cette résolution mise aux voix recueille le vote suivant :

- Les copropriétaires présents ou représentés ont voté **POUR** soit 7 266/10 000

Elle est donc **ACCEPTÉE** à la **MAJORITÉ** requise

Résolution n° 12 : A COMPTER DU 1/01/2017 CREATION D'UN FONDS TRAVAUX OBLIGATOIRE (Loi alur) VOTE DE LA COTISATION (Article 25)

Conformément à la loi ALUR, il est fait obligation aux copropriétés à usage total ou partiel d'habitation d'alimenter un fonds travaux par une cotisation annuelle obligatoire qui ne peut-être inférieure à 5 % du budget et ce pour les travaux prescrits par les lois et règlements et ceux décidés en assemblée générale ainsi que les travaux d'urgence que le syndic aura fait procéder de sa propre initiative parce que nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble.

Vote de la cotisation en pourcentage de budget prévisionnel.

**PROJET DE RESOLUTION**

L'assemblée générale DECIDE DE CONSACRER 5 % du budget prévisionnel pour le fonds travaux, cette somme sera appelée aux mêmes échéances que les appels de fonds de charges au trimestre.

Cette résolution mise aux voix recueille le vote suivant :

- Les copropriétaires présents ou représentés ont voté **POUR** soit 7 266/10 000

Elle est donc **ACCEPTÉE** à la **MAJORITÉ** requise

Résolution n° 13 : FIXATION DU MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA CONSULTATION PAR LE SYNDIC, DU CONSEIL SYNDICAL, EST OBLIGATOIRE (Article 25)

L'assemblée générale fixe le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation par le syndic, du conseil syndical, est obligatoire à la somme de 1000,00 € (MILLE EUROS)

Cette résolution mise aux voix recueille le vote suivant :

- Les copropriétaires présents ou représentés ont voté **POUR** soit 7 266/10 000

Elle est donc **ACCEPTÉE** à la **MAJORITÉ** requise

Résolution n° 14 : FIXATION DU MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL UNE MISE EN CONCURRENCE DES ENTREPRISES EST RENDUE OBLIGATOIRE. (Article 25)

**L'assemblée générale fixe le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence des entreprises est rendue obligatoire à la somme de 2 500,00 € HT (DEUX MILLE CINQ CENT EUROS) et hors équipement sous contrat**  
Cette résolution mise aux voix recueille le vote suivant :

- Les copropriétaires présents ou représentés ont voté **POUR** soit 7 266/10 000

**Elle est donc ACCEPTÉE à la MAJORITÉ requise**

**Résolution n° 15 : MANDAT A DONNER AU CONSEIL SYNDICAL POUR AUTORISER LE SYNDIC A EFFECTUER DES TRAVAUX D'ENTRETIEN ET DE CONSERVATION DU PATRIMOINE HORS BUDGET (Article 25)**

**L'assemblée mandate le conseil syndical, pour autoriser le syndic à effectuer des travaux d'entretien et de conservation du patrimoine hors budget pour un montant n'excédant pas la somme de 5 000,00 € HT (CINQ MILLE €) par prestation.**

Cette résolution mise aux voix recueille le vote suivant :

- Les copropriétaires présents ou représentés ont voté **POUR** soit 7 266/10 000

**Elle est donc ACCEPTÉE à la MAJORITÉ requise**

**Résolution n° 16 : DISCUSSION ET VOTE DE LA REFECTION DE L'ALLEE CENTRALE EN CONTINUITÉ DES TRAVAUX DEJA EXECUTES (Article 24)**

**En complément des travaux déjà réalisés sur l'allée centrale consistant à aplanir et débarrasser des racines, rhizomes qui déplacent le dallage et mise en place d'une clôture. Sont annexés les devis des entreprises:**

**- BOIS BOTANIQUE pour un montant de 1 500.00 € TTC comprenant le remplacement des clotures en continuité de la maison 94Bis**

**RÉSOLUTION**

**Après discussion les copropriétaires décident de voter un budget de 1 500.00 € TTC et retiennent le devis de l'entreprise BOIS BOTANIQUE.**

- **VOTE POUR : 20 copropriétaires** soit 6 873/7 266
- **ABSTENTION : Mr REISSER** soit 393/ 7 266

Cette résolution mise aux voix recueille le vote suivant :

- Les copropriétaires présents ou représentés ont voté **POUR** à la majorité des présents

**Elle est donc ACCEPTÉE à la MAJORITÉ requise**

**Les appels de fonds seront appelés en 1 fois, en Avril 2024**

**Résolution n° 17 : VOTE DES HONORAIRES DU SYNDIC SUR LES TRAVAUX DE REFECTION DE L'ALLEE CENTRALE (Article 24)**

**Les copropriétaires approuvent les honoraires du syndic s'élevant à 2.5 % HT du montant des appels travaux pour sa gestion administrative et financière des travaux**

- **VOTE POUR : 20 copropriétaires** soit 6 873/7 266
- **ABSTENTION : Mr THIERRY** soit 393/ 7 266

Cette résolution mise aux voix recueille le vote suivant :

- Les copropriétaires présents ou représentés ont voté **POUR** à la majorité des présents

**Elle est donc ACCEPTÉE à la MAJORITÉ requise**

**Résolution n° 18 : DISCUSSION ET VOTE DE LA REFECTION DE L'ALLEE DE DROITE EN COMPLEMENT DES TRAVAUX DEJA EXECUTES (Article 24)**

**En complément des travaux déjà réalisés sur l'allée centrale consistant à aplanir et débarrasser des racines, rhizomes qui déplacent le dallage et mise en place d'une clôture.**

**sont annexés les devis des entreprises:**

**- BOIS BOTANIQUE pour un montant de 1 239.00 € TTC comprenant le remplacement des clôtures sur une partie de l'allée de droite au niveau de la maison 94 T**

**RÉSOLUTION**

**Après discussion les copropriétaires décident de voter un budget de 1 239.00 € TTC et retiennent le devis de l'entreprise BOIS BOTANIQUE. pour un montant de 1 239.00 €**

- **VOTE POUR : 19 copropriétaires** soit 6 618/7 266
- **ABSTENTION : Mme FAURE ; Mme DEVERS** soit 648/ 7 266

Cette résolution mise aux voix recueille le vote suivant :

- Les copropriétaires présents ou représentés ont voté **POUR** à la majorité des présents

**Elle est donc ACCEPTÉE à la MAJORITÉ requise**

**Les appels de fonds seront appelés en 1 fois, en Avril 2024**

**Résolution n° 19 : VOTE DES HONORAIRES DU SYNDIC SUR LES TRAVAUX DE REFECTION DE L'ALLEE DE DROITE (Article 24)**

**RESOLUTION**

**Les copropriétaires approuvent les honoraires du syndic s'élevant à 2.5 % HT du montant des appels travaux pour sa gestion administrative et financière des travaux**

Cette résolution mise aux voix recueille le vote suivant :

- Les copropriétaires présents ou représentés ont voté **POUR** à l'unanimité des présents

**Elle est donc ACCEPTÉE à la MAJORITÉ requise**

Résolution n° 20 : RAPPEL DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT DE COPROPRIETE (Article 24)

Le Règlement de copropriété dispose que "les copropriétaires disposant de jardins, cours, courrette auront à leur charge l'entretien complet de ces espaces" mais aussi "que les copropriétaires qui aggraveraient les charges générales par leur fait, celui de leurs locataires ou des gens à leur service, supporteraient seuls les frais et dépenses ainsi occasionnées"

Il a été constaté que certaines haies font l'objet d'un défaut d'entretien et débordent en parties communes gênant ainsi la circulation dans les allées.

Est joint pour information le devis de l'entreprise BOIS BOTANIQUE pour un montant de 1 800.00 € TTC .

Les copropriétaires défaillants ont jusqu'au 01 Mars 2024 afin de procéder à l'élagage de leurs haies. A défaut une société sera mandatée, sans autre préalable, pour effectuer lesdits travaux dont le cout sera directement imputé aux copropriétaires défaillants après transmission par le conseil syndical de la liste des copropriétaires défaillants.

Résolution n° 21 : DISPENSE DONNEE AU SYNDIC DE MISE EN CONCURRENCE DU DEVIS DES POINTS DE DEBLOCAGE DES FOURREUX POUR L'INSTALLATION DE LA FIBRE (Article 25)

Un diagnostic a été effectué par la société TRAVAUX FIBRE OPTIQUE afin d'identifier les différents points de blocage dans les fourreaux permettant l'installation de la fibre dans certaines maisons.

Suite à ce diagnostic, l'entreprise TRAVAUX FIBRE OPTIQUE a donc transmis son devis de déblocage des fourreaux.

Toutefois une mise en concurrence de ce devis obligerait à un nouveau diagnostic facturé minimum 1 200,00 €, les sociétés se refusant de transmettre un devis sur la base d'un diagnostic n'étant pas le sien. une mise en concurrence est donc rendue impossible sans repasser par les dépenses d'un nouveau diagnostic.

**RESOLUTION**

Après discussion les copropriétaires dispensent le syndic de mettre en concurrence la société TRAVAUX FIBRE OPTIQUE afin de ne pas passer par les dépenses d'un nouveau diagnostic

- VOTE POUR : 18 copropriétaires soit 6 618/7 266
- ABSTENTION : Mr THIERRY ; Mr ROYER ; Mme POIX soit 6 203/7 266

Cette résolution mise aux voix recueille le vote suivant :

- Les copropriétaires présents ou représentés ont voté POUR à la majorité des présents

Elle est donc **ACCEPTÉE** à la MAJORITÉ requise

Les appels de fonds seront appelés en 1 fois, en Avril 2024

Résolution n° 22 : DISCUSSION ET VOTE DES TRAVAUX DE DEBLOCAGE DES FOURREUX AFIN DE PERMETTRE L'INSTALLATION DE LA FIBRE (Article 24)

Lors de la dernière assemblée générale il avait été évoqué l'absence de raccordement à la fibre de certaines maisons dû au blocage des fourreaux. Empêchant le passage des câbles.

le conseil syndical a donc fait procéder à un diagnostic par société spécialisée, permettant de localiser les nœuds et de proposer un devis de déblocage de ces nœuds.

Ces travaux ne concerneront que les fourreaux situés en parties communes et jusqu'aux maisons, les copropriétaires devront faire leur affaire personnelle d'éventuels déblocages en parties privatives.

Est donc annexé le devis de l'entreprise :

- TRAVAUX FIBRE OPTIQUE pour un montant de 5 774.74 €

**RESOLUTION**

Après discussion les copropriétaires décident de voter un budget de 5 774.74. € TTC et retiennent le devis de l'entreprise.

TRAVAUX FIBRE OPTIQUE pour un montant de 5 774.74 €

Cette résolution mise aux voix recueille le vote suivant :

- Les copropriétaires présents ou représentés ont voté POUR à l'unanimité des présents

Elle est donc **ACCEPTÉE** à la MAJORITÉ requise

Les appels de fonds seront appelés en 1 fois, en janvier 2024

Résolution n° 23 : VOTE DES HONORAIRES DU SYNDIC SUR LES TRAVAUX DE DEBLOCAGE DES FOURREUX (Article 24)

Les copropriétaires approuvent les honoraires du syndic s'élevant à 2.5 % HT du montant des appels travaux pour sa gestion administrative et financière des travaux

Cette résolution mise aux voix recueille le vote suivant :

- Les copropriétaires présents ou représentés ont voté POUR à l'unanimité des présents

Elle est donc **ACCEPTÉE** à la MAJORITÉ requise

Résolution n° 24 : RETOUR D'ANALYSE SUR L'ETAT DES COUVERTURES (Résolution sans vote)

Le conseil syndical a fait procéder à une prise de vue aérienne, par drone, de l'ensemble des toitures afin de repérer et d'identifier les désordres éventuels.

Est annexé le rapport du conseil syndical.

il en ressort qu'un nettoyage de l'ensemble des cheneaux est à réaliser.

Cependant pour effectuer ces travaux en toute sécurité et conformément à la législation les intervenants doivent évoluer en toute sécurité.

Discussion.

Résolution n° 25 : AUTORISATION DE DÉMATÉRIALISATION DES ENVOIS DE CONVOCATIONS ET PROCÈS-VERBAUX D'ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DE COPROPRIÉTÉ AINSI QUE LEURS ANNEXES (Article 24)

Conformément à la loi ALUR, le syndic a la possibilité d'envoyer par voie recommandée électronique toutes notifications : convocations aux assemblées générales accompagnées de ses annexes ainsi que les procès-verbaux d'assemblée générale et les mises en demeures.

Cette dématérialisation doit être acceptée expressément, en amont, par les copropriétaires qui le souhaitent et qui communiquent leur adresse électronique à jour.

**RESOLUTION**

Après discussion les copropriétaires autorisent l'envoi dématérialisé des convocations aux assemblées générales, des procès-verbaux et relances si besoin aux copropriétaires qui le souhaitent, en remplissant le formulaire annexé et le communiquent au syndic. L'autorisation donnée au syndic est individuelle, elle peut aussi se faire postérieurement avec demande par lettre RAR, il en va de même si le copropriétaire ne souhaite plus être destinataire par voie électronique. Il appartient aux copropriétaires de notifier au syndic toute modification d'adresse mail

(Résolution sans vote)

Résolution n° 26 : DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL DE L'IMMEUBLE(DTG) (Article 24)

La loi ALUR 2014-366 du 24 mars 2014 prévoit la réalisation aux frais des copropriétaires d'un diagnostic global de l'immeuble à compter du 01/01/2017 pour les immeubles de plus de 10 ans qui font l'objet d'une mise en copropriété.

Le DTG doit comporter :

- une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs
- un état de la situation du syndicat au regard de ses obligations légales et réglementaires
- Une analyse des améliorations possibles concernant la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble
- un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble ou un audit énergétique (en fonction + ou - 50 lots totaux
- Une évaluation sommaire du coût ainsi que la liste nécessaire à la conservation de l'immeuble (notamment pour les 12 prochaines années)

Les immeubles qui feront établir un DTG faisant apparaître l'absence de besoin de travaux en cours aux 10 prochaines années seront exonérées de la constitution du fond travaux obligatoire

Sont annexées pour info les propositions de

- Batisante pour 2 350,00 €
- Digilone pour 3 660,00 €

**RESOLUTION**

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du rappel et en avoir débattu, décide de remettre le sujet du DTG lors de la prochaine assemblée générale

Cette résolution mise aux voix recueille le vote suivant :

- Les copropriétaires présents ou représentés ont voté **CONTRE le diagnostic technique global** à l'unanimité des présents  
Elle est donc **REJETEE** à la **MAJORITÉ** requise

**QUESTIONS DIVERSES**

- Est soulevé le manque d'éclairage dans la copropriété
- Des racks vélos ont été installés mais toutes les attentes ne sont pas satisfaites. Le conseil syndical étudiera la faisabilité d'installations complémentaires
- Problèmes de nuisances sonores avec l'église évangélique (fêtes, musiques etc...)

Toutes les questions de l'ordre du jour ayant fait l'objet d'une délibération et plus personne ne souhaitant plus prendre la parole, la séance est levée à 21 heures 15.

**LE PRESIDENT**  
Mr BRIANT

**1er SCRUTATEUR**  
Mr ROZIER

**2° SCRUTATEUR**  
Mme RICORDEAU

**LE SECRETAIRE**  
**THEO IMMOBILIER**  
Mme AZOULAY



**THEO IMMOBILIER**  
SARL au capital de 152000 Euros - RCS Bobigny B 432 571 511  
21, Bld Paul Vaillant Couturier - 93100 MONTREUIL  
Cartes Prof. T 843 et G 402 - Salarié financier SOCAP 750.000 francs  
Tél. : 01 48 18 00 00 - Fax : 01 48 58 66 06

**RAPPEL DE L'ARTICLE 42 DE LA LOI 65-557 DU 10 JUILLET 1965**  
**MODIFIEE PAR LA LOI N°85-1470 DU 31 DECEMBRE 1985 :**

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

# THEO IMMOBILIER

## Gestion. Transaction. Location

Montreuil, le 16 Novembre 2022

Nos réf : SDC 86 rue Molière  
86/94 rue Molière  
93100 MONTREUIL

Madame, Monsieur,

Nous avons l'honneur de vous notifier ci-dessous le procès-verbal de l'Assemblée Générale de votre résidence.

**PROCES-VERBAL DE DELIBERATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE  
DU 16 NOVEMBRE 2022  
SYNDICAT DE COPROPRIETE 86/94 RUE MOLIERE 93100 MONTREUIL -**

A Montreuil,  
L'An Deux Mille Vingt Deux,  
Le 16 Novembre à dix-huit heure Trente.

Les copropriétaires de la copropriété sise 86/94 rue Molière MONTREUIL (93100), se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire, sur convocation individuelle du syndic – THEO IMMOBILIER, La réunion s'est tenue à la salle Paroisse St Pierre/Paul 5 rue Pépin 93100 MONTREUIL.

Conformément à l'article 14 du Décret n°67.223 du 17 mars 1967, il est établi une feuille de présence émargée par chaque copropriétaire entrant en séance, soit en son nom, soit en tant que mandataire, celle-ci demeurant annexée à la minute du procès-verbal après avoir été certifiée par le Président de séance, ainsi que les pouvoirs présentés.

Le syndic dépose sur le bureau un exemplaire de la convocation.  
Après pointage de la feuille de présence, il est constaté que :

- 20 Copropriétaires sont présents ou représentés et totalisent ensemble : 6 739/10 000èmes
- 13 Copropriétaires sont absents et non représentés et totalisent ensemble : 3 261 /10 000èmes

Mme BOUISSOU (16/ 10 000) ; Mr ou Mme CROISEAUX/LECHAT (320/10 000); M ou Mme ESPINOSA (375/10 000) ; Mr GARCIA-LLACERBORT (16/10.000) ; Mme HUBER (265/10 000) ; Mr KOUKOU (381/10.000) ; Mme LUONG (393/10 000) ; Mr et Mme MARTIN - MENIEL (15/10 000) ; Mr PANNETIER (381/10 000) ; Melle REBER (16/10.000); Mr et Mme REBUFAT NOUGUIER (328/10 000) ; Mme SHEBABO (370/10.000) ; M ou Mme SIMONETON - BIOLCHINI (385/10 000)

L'assemblée générale est donc déclarée valablement constituée, et délibérera sur les questions inscrites à l'ordre du jour.

La séance est ouverte à dix-huit heures quinze.

Afin de gérer les urgences s'il y a lieu il est impératif que nous disposions des adresses mail de tous les copropriétaires ainsi que de leur téléphone.

Les copropriétaires concernés, sont invités à nous les transmettre par retour de mail à [theo.immo@wanadoo.fr](mailto:theo.immo@wanadoo.fr)

**Résolution n° 1 : ELECTION DU PRESIDENT DU BUREAU DE L'ASSEMBLEE (Article 24)**

L'assemblée nomme aux fonctions de Président du bureau de l'Assemblée : Mr BRIANT

- VOTE POUR : 19 copropriétaires soit 6 449/6 739
- ABSTENTION : Mr REISSER soit 290/ 6 739

Cette résolution mise aux voix recueille le vote suivant :

- Les copropriétaires présents ou représentés ont voté POUR à la majorité des présents

Elle est donc **ACCEPTÉE** à la MAJORITÉ requise

**Résolution n° 2 : ELECTION DU PREMIER SCRUTATEUR DE L'ASSEMBLEE (Article 24)**

L'assemblée nomme aux fonctions de premier scrutateur du bureau de l'Assemblée : Mr ROZIER

- VOTE POUR : 19 copropriétaires soit 6 449/6 739
- ABSTENTION : Mr REISSER soit 290/ 6 739

Cette résolution mise aux voix recueille le vote suivant :

- Les copropriétaires présents ou représentés ont voté POUR à la majorité des présents

Elle est donc **ACCEPTÉE** à la MAJORITÉ requise

**Résolution n° 3 : ELECTION DU DEUXIEME SCRUTATEUR DE L'ASSEMBLEE (Article 24)**

L'assemblée nomme aux fonctions de deuxième scrutateur du bureau de l'Assemblée :

- VOTE CONTRE : 19 copropriétaires soit 6 449/6 739
- ABSTENTION : Mr REISSER soit 290/ 6 739

Cette résolution mise aux voix recueille le vote suivant :

- Les copropriétaires présents ou représentés ont voté CONTRE L'élection d'un 2<sup>e</sup> scrutateur à la majorité des présents

Elle est donc **REJETEE** à la MAJORITÉ requise

**Résolution n° 4 : ELECTION DU SECRETAIRE DE L'ASSEMBLEE (Article 24)**

**PROJET DE RESOLUTION :**

L'assemblée nomme aux fonctions de secrétaire du bureau de l'Assemblée : Mme AZOULAY – THEO IMMOBILIER

- VOTE POUR : 19 copropriétaires soit 6 449/6 739
- ABSTENTION : Mr REISSER soit 290/ 6 739

Cette résolution mise aux voix recueille le vote suivant :

- Les copropriétaires présents ou représentés ont voté POUR à la majorité des présents

Elle est donc **ACCEPTÉE** à la MAJORITÉ requise

**Résolution n° 5 : PRESENTATION ET APPROBATION DES COMPTES DU 01/01/2021 AU 31/12/2021 (Article 24)**

Sont joints à la convocation : Balance, Relevé détaillé des dépenses 2021 ; Annexe 1 : état financier après répartition. Annexe 5

**RESOLUTION**

Après discussion et examen des comptes, les copropriétaires présents et représentés approuvent les comptes du 01/01/2021 au 31/12/2021, pour un montant total de dépenses correspondant à 28 984.27 euros pour l'exercice 2021 + consommation privative d'eau 2021 pour 16 584.62 € soit un total des dépenses de 45 568.83 € faisant apparaître un solde de trésorerie de 32 230.14 € au débit du bilan de l'immeuble (positif) arrêté au 31/12/2021 (dont 14 077.01 € de fond travaux ALUR).

Rappel provisions appelées : année 2021 ; 46 240.29 euros

L'assemblée générale décide que tout copropriétaire peut consulter les pièces justificatives des dépenses de l'exercice écoulé, entre le jour de réception de la convocation et le jour de la tenue de l'assemblée générale après avoir fixé rendez-vous avec le syndic.

Point sur les copropriétaires débiteurs.

Cette résolution mise aux voix recueille le vote suivant :

- Les copropriétaires présents ou représentés ont voté POUR à l'unanimité des présents

Elle est donc **ACCEPTÉE** à la MAJORITÉ requise

**Résolution n° 6 : NOUVELLE ELECTION DU SYNDIC DE COPROPRIETE (Article 25)**

Nouvelle élection du syndic THEO IMMOBILIER 21 BD Paul Vaillant Couturier 93100 MONTREUIL dans sa fonction de syndic

**RESOLUTION**

L'assemblée générale décide de réélire le cabinet THEO IMMOBILIER 21 bd Paul Vaillant Couturier 93100 MONTREUIL dans sa fonction de syndic

Cette résolution mise aux voix recueille le vote suivant :

- Les copropriétaires présents ou représentés ont voté POUR soit 6 739/10 000

Elle est donc **ACCEPTÉE** à la MAJORITÉ requise

Résolution n° 7 : APPROBATION DU CONTRAT DE SYNDIC ET DE SA REPARTITION DES FRAIS (Article 25)

Approbation du contrat de syndic du cabinet THEO IMMOBILIER conformément au contrat joint pour un montant d'honoraires de gestion à 6 500 € TTC

Contrat joint

**RESOLUTION**

Les copropriétaires approuvent le contrat et sa répartition des frais du cabinet THEO IMMOBILIER pour un montant d'honoraires de gestion pour l'année de 6 500 € TTC à l'année.

Le président de séance signera le contrat de syndic.

Cette résolution mise aux voix recueille le vote suivant :

- Les copropriétaires présents ou représentés ont voté **POUR** soit 6 739/10 000

Elle est donc **ACCEPTÉE** à la **MAJORITÉ** requise

Résolution n° 8 : DISPENSE ACCORDEE AU CONSEIL SYNDICAL DE MISE EN CONCURRENCE DU CONTRAT DE SYNDIC (Article 25)

L'assemblée générale informée de l'obligation de mise en concurrence du contrat de syndic énoncée à l'article 21 de la loi du 10/07/1965 et de la faculté laissée aux copropriétés d'y déroger, décide que le conseil syndical est dispensé de procéder à cette mise en concurrence lors de la prochaine désignation du syndic.

Cette résolution mise aux voix recueille le vote suivant :

- Les copropriétaires présents ou représentés ont voté **POUR** soit 6 739/10 000

Elle est donc **ACCEPTÉE** à la **MAJORITÉ** requise

Résolution n° 9 : RAPPORT DU CONSEIL SYNDICAL SUR L'EXERCICE ECOULE

L'assemblée générale prend connaissance du rapport du conseil syndical en annexe qu'elle remercie de son activité durant l'exercice écoulé.

Résolution n° 10 : ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL (Article 24)

**SE PRESENTE : Mr BRIANT**

- **VOTE POUR : 19 copropriétaires** soit 6 449/6 739
- **ABSTENTION : Mr REISSER** soit 290/ 6 739

**SE PRESENTE : Mr HOURQUET**

- **VOTE POUR : 19 copropriétaires** soit 6 449/6 739
- **ABSTENTION : Mr REISSER** soit 290/ 6 739

**SE PRESENTE : Mr ROZIER**

- **VOTE POUR : 19 copropriétaires** soit 6 449/6 739
- **ABSTENTION : Mr REISSER** soit 290/ 6 739

**SE PRESENTE : Mr OBIDOL**

- **VOTE POUR : 19 copropriétaires** soit 6 449/6 739
- **ABSTENTION : Mr REISSER** soit 290/ 6 739

**SE PRESENTE : Mr THIERRY**

- **VOTE POUR : 19 copropriétaires** soit 6 449/6 739
- **ABSTENTION : Mr REISSER** soit 290/ 6 739

**SE PRESENTE : Mr IBOS**

- **VOTE POUR : 19 copropriétaires** soit 6 449/6 739
- **ABSTENTION : Mr REISSER** soit 290/ 6 739

**RESOLUTION :**

L'assemblée générale nomme au conseil syndical, jusqu'à la prochaine assemblée générale :

**Mr BRIANT ; Mr HOURQUET ; Mr ROZIER ; Mr OBIDOL ; Mr THIERRY ; Mr IBOS**

Élu(s) de manière individuelle par l'assemblée générale.

Résolution n° 11 : PRESENTATION ET APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023 (Article 25)

Budget joint

**RESOLUTION :**

L'assemblée générale décide de voter pour l'exercice 2023 un budget s'élevant à la somme de 48 000.00 Euros.

Cette résolution mise aux voix recueille le vote suivant :

- Les copropriétaires présents ou représentés ont voté **POUR** soit 6 739/10 000

Elle est donc **ACCEPTÉE** à la **MAJORITÉ** requise

Résolution n° 12 : À COMPTER DU 1/01/2017 CREATION D'UN FONDS TRAVAUX OBLIGATOIRE (Loi alur) VOTE DE LA COTISATION (Article 25)

Conformément à la loi ALUR, il est fait obligation aux copropriétés à usage total ou partiel d'habitation d'alimenter un fonds travaux par une cotisation annuelle obligatoire qui ne peut être inférieure à 5 % du budget et ce pour les travaux prescrits par les lois et règlements et ceux décidés en assemblée générale ainsi que les travaux d'urgence que le syndic aura fait procéder de sa propre initiative parce que nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble.

Vote de la cotisation en pourcentage de budget prévisionnel.

#### RESOLUTION

L'assemblée générale DECIDE DE CONSACRER 5% du budget prévisionnel pour le fonds travaux, cette somme sera appelée aux mêmes échéances que les appels de fonds de charges au trimestre.

Cette résolution mise aux voix recueille le vote suivant :

- Les copropriétaires présents ou représentés ont voté **POUR** soit 6 739/10 000

Elle est donc **ACCEPTÉE** à la MAJORITÉ requise

#### Résolution n° 13 : FIXATION DU MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA CONSULTATION PAR LE SYNDIC, DU CONSEIL SYNDICAL, EST OBLIGATOIRE (Article 25)

L'assemblée générale fixe le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation par le syndic, du conseil syndical, est obligatoire à la somme de 1000,00 € (MILLE EUROS)

Cette résolution mise aux voix recueille le vote suivant :

- Les copropriétaires présents ou représentés ont voté **POUR** soit 6 739/10 000

Elle est donc **ACCEPTÉE** à la MAJORITÉ requise

#### Résolution n° 14 : FIXATION DU MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL UNE MISE EN CONCURRENCE DES ENTREPRISES EST RENDUE OBLIGATOIRE. (Article 25)

##### PROJET DE RESOLUTION :

L'assemblée générale fixe le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence des entreprises est rendue obligatoire à la somme de 2 000,00 € HT (DEUX MILLE EUROS) et hors équipement sous contrat

Cette résolution mise aux voix recueille le vote suivant :

- Les copropriétaires présents ou représentés ont voté **POUR** soit 6 739/10 000

Elle est donc **ACCEPTÉE** à la MAJORITÉ requise

#### Résolution n° 15 : MANDAT A DONNER AU CONSEIL SYNDICAL POUR AUTORISER LE SYNDIC A EFFECTUER DES TRAVAUX D'ENTRETIEN ET DE CONSERVATION DU PATRIMOINE HORS BUDGET (Article 25)

L'assemblée mandate le conseil syndical, pour autoriser le syndic à effectuer des travaux d'entretien et de conservation du patrimoine hors budget pour un montant n'excédant pas la somme de 5 000,00 € HT (CINQ MILLE €) par prestation.

Cette résolution mise aux voix recueille le vote suivant :

- Les copropriétaires présents ou représentés ont voté **POUR** soit 6 739/10 000

Elle est donc **ACCEPTÉE** à la MAJORITÉ requise

#### Résolution n° 16 : DISCUSSION ET VOTE DE LA REFECTION DE L'ALLEE CENTRALE (Article 24)

L'allée centrale mérite d'être rénovée afin d'être aplanie et débarrassée des racines, rhizomes qui déplacent le dallage, il est proposé un devis de l'entreprise BOIS BOTANIQUE permettant d'avoir une estimation de coût d'un budget en attente de devis concurrentiels.

Est annexé le devis de l'entreprise :

- BOIS BOTANIQUE pour un montant de 3 600.00 € TTC comprenant le remplacement des clôtures le long des maisons 92Bis ; 94F et 94 G

##### RÉSOLUTION

Après discussion les copropriétaires donnent pouvoir au conseil syndical afin de valider le devis définitif dont le plafond est fixé à 4 000.00 € TTC

- **VOTE POUR** : 17 copropriétaires soit 5 980/6 739
- **VOTE CONTRE** : Mr HOGENMULLER (381) ; Mr ROYER (378) soit 759/ 6 739

Le montant des travaux sera pris sur le Fond travaux ALUR.

#### Résolution n° 17 : VOTE DES HONORAIRES DU SYNDIC SUR LES TRAVAUX DE REFECTION DE L'ALLEE CENTRALE (Article 24)

Les copropriétaires approuvent les honoraires du syndic s'élevant à 2.5 % HT du montant des appels travaux pour sa gestion administrative et financière des travaux

Cette résolution mise aux voix recueille le vote suivant :

- Les copropriétaires présents ou représentés ont voté **POUR** soit 6 739/10 000

Elle est donc **ACCEPTÉE** à la MAJORITÉ requise

#### Résolution n° 18 : DEMANDE DE MR ET MME THIERRY COPROPRIETAIRE DU LOT 8 DE MISE EN PLACE DE BARREAUDAGE SUR FENETRE DONNANT SUR RUE (Article 25)

Plan d'implantation et descriptif.

##### RÉSOLUTION

Après étude du projet et discussion, l'assemblée générale autorise les propriétaires du lot 8 à procéder à la mise en place de barreaudage de fenêtre donnant sur rue Molière.

Tous les frais et charges conséquents (frais de diagnostics, frais de syndic, frais d'architecte.) à ces travaux seront à la charge du requérant (propriétaire du lot 8 )L'accord étant donné sous réserve que:

- Le requérant conforme à la réglementation en vigueur en matière de respect des règles de l'art lors de la réalisation des travaux
  - Le requérant obtienne les autorisations administratives nécessaire s'il y a lieu et fournisse tous justificatif au syndic avant démarrage des travaux
- Le requérant ne pourra tenir responsable le syndic des copropriétaires en cas de conséquences dommageables liées à cette installation, le requérant assumant toutes les conséquences des dommages qui pourraient être à l'origine de ses transformations.

Cette résolution mise aux voix recueille le vote suivant :

- Les copropriétaires présents ou représentés ont voté **POUR** soit 6 739/10 000
- Elle est donc **ACCEPTÉE** à la **MAJORITÉ** requise

**Résolution n° 19 : DISCUSSION ET VOTE D'UN BUDGET CONCERNANT UN DIAGNOSTIC DE L'ETAT DES FOURREAUX POUR INSTALLATION DE LA FIBRE (Article 24)**

Bien que déjà raccordée à la fibre, certaines maisons et notamment celles donnant sur rue ne peuvent bénéficier des installations, probablement dû à la vétusté des fourreaux (TV et télécom) ne permettant pas le passage de câbles.

Un diagnostic par société spécialisée est donc à prévoir.

**PROJET DE RESOLUTION**

Après discussion les copropriétaires décident de s'en remettre à **ORANGE** qui doit intervenir après l'ouverture de tickets d'échecs par les techniciens (Free ; Sfr ; etc...) lors de leurs passages pour le raccordement

Cette résolution est donc sans objet

**Résolution n° 20 : AUTORISATION DE DÉMATÉRIALISATION DES ENVOIS DE CONVOCATIONS ET PROCÈS-VERBAUX D'ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DE COPROPRIÉTÉ AINSI QUE LEURS ANNEXES (Article 24)**

Conformément à la loi ALUR, le syndic a la possibilité d'envoyer par voie recommandée électronique toutes notifications : convocations aux assemblées générales accompagnées de ses annexes ainsi que les procès-verbaux d'assemblée générale et les mises en demeure.

Cette dématérialisation doit être acceptée expressément, en amont, par les copropriétaires qui le souhaitent et qui communiquent leur adresse électronique à jour.

**RESOLUTION**

Après discussion les copropriétaires autorisent l'envoi dématérialisé des convocations aux assemblées générales, des procès-verbaux et relances si besoin aux copropriétaires qui le souhaitent, en remplissant le formulaire annexé et le communiquent au syndic. L'autorisation donnée au syndic est individuelle, elle peut aussi se faire postérieurement avec demande par lettre RAR, il en va de même si le copropriétaire ne souhaite plus être destinataire par voie électronique. il appartient aux copropriétaires de notifier au syndic toute modification d'adresse mail

Cette autorisation étant individuelle, il n'est pas nécessaire de procéder à un vote

**Résolution n° 21 : DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL DE L'IMMEUBLE(DTG) (Article 24)**

La loi ALUR 2014-366 du 24 mars 2014 prévoit la réalisation aux frais des copropriétaires d'un diagnostic global de l'immeuble à compter du 01/01/2017 pour les immeubles de plus de 10 ans qui font l'objet d'une mise en copropriété. le DTG doit comporter:

- une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs
- un état de la situation du syndic au regard de ses obligations légales et réglementaires
- Une analyse des améliorations possibles concernant la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble
- un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble ou un audit énergétique (en fonction + ou - 50 lots totaux
- Une évaluation sommaire du coût ainsi que la liste nécessaire à la conservation de l'immeuble (notamment pour les 12 prochaines années)

Les immeubles qui feront établir un DTG faisant apparaître l'absence de besoin de travaux en cours aux 10 prochaines années seront exonérées de la constitution du fond travaux obligatoire

**RESOLUTION**

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, avoir eu toutes explications du syndic décide de faire procéder à la réalisation d'un DTG. Des devis seront donc demandés.

- **VOTE POUR** : 2 copropriétaires soit 698/6 739
  - **VOTE CONTRE** : 17 copropriétaires Mme BOUILLAUD ; Mr BRIANT ; Mr CHEVALIER ; Mme DEVERS ; Mr DUMONT ; Mme FAURE ; Mr GILBERT ; Mr HOGENMULLER ; Mr HOURQUET ; Mr IBOS, Mr LIGNY ; Mr OBIDOL ; Mr PALMER ; Mr REISSER ; Mr ROYER ; Mr ROZIER ; Mme NAZIKIAN. Mme THIERRY
- Soit 6 041/6 739

**QUESTIONS DIVERSES**

- Aménagement du local vélos. Les travaux sont en cours.
- Demande de devis concernant la révision des toitures
- Demande de devis pour le ravalement des façades
- Discussion concernant les infrastructures de recharges pour véhicules électriques Cette résolution a déjà fait l'objet d'un vote lors de l'assemblée générale du 19/12/2019. La résolution a été adoptée, et les installations de type individuelles et privatives avaient été votées. Nous rappelons que le SDC ne peut s'opposer à l'installation de bornes électriques.

Les copropriétaires intéressés devront faire leur affaire personnelle de la demande. Il est fait obligation de fournir au préalable de l'installation une copie du projet d'implantation détaillé par une société spécialisée pour validation celui-ci avant réalisation des travaux. Le câblage devra être réalisé sous goulottes, le plus esthétique possible et sans gêne pour la copropriété ou les copropriétaires. Le fournisseur d'énergie devra être le même que celui fournissant l'immeuble (EDF Entreprises)

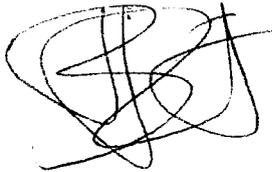
Cette résolution vaut pour l'avenir et pour chaque personne souhaitant au fur et à mesure effectuer une installation de recharge pour véhicule électrique.

- Discussion sur l'homogénéisation des clôtures séparant les jardins. En accord avec le RCP cette homogénéisation est de fait. Des modèles de clôtures pourront être proposés pour ceux qui le souhaitent, au conseil syndical et dont la validation se fera lors d'une prochaine assemblée générale

- Discussion sur l'homogénéisation d'installation d'abris métalliques sur les emplacements de parking. Tout comme les clôtures, des modèles pourront être proposés pour ceux qui le souhaitent, au conseil syndical et dont la validation se fera lors d'une prochaine assemblée générale. Toutefois les modèles devront répondre aux normes de sécurité en matière de risque incendie.

Toutes les questions de l'ordre du jour ayant fait l'objet d'une délibération et plus personne ne souhaitant plus prendre la parole, la séance est levée à 21 heures 15.

**LE PRESIDENT**  
Mr BRIANT



**1er SCRUTATEUR**  
Mr ROZIER



**LE SECRETAIRE**  
**THEO IMMOBILIER**

Mme THEO IMMOBILIER  
SARL au capital de 16200 Euros - RCS Bobigny B 432 571 511  
21, Bld Paul Vaillant Couturier - 93100 MONTREUIL  
Cartes Prof. T 843 et G 402 Garantie financière SOCAF 750.000 francs  
Tél. : 01 48 18 06 00 - Fax : 01 48 58 66 06

**RAPPEL DE L'ARTICLE 42 DE LA LOI 65-557 DU 10 JUILLET 1965**  
**MODIFIEE PAR LA LOI N°85-1470 DU 31 DECEMBRE 1985 :**

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

# THEO IMMOBILIER

Gestion . Transaction . Location

Montreuil, le 27 Juin 2024

Nos réf : SDC 86 rue Molière  
86/94 rue Molière  
93100 MONTREUIL

Madame, Monsieur,

Nous avons l'honneur de vous notifier ci-dessous le procès-verbal de l'Assemblée Générale de votre résidence.

**PROCES-VERBAL DE DELIBERATION DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE  
DU 27 JUIN 2024  
SYNDICAT DE COPROPRIETE 86/94 RUE MOLIERE 93100 MONTREUIL -**

A Montreuil,  
L'An Deux Mille Vingt Quatre,  
Le 27 Juin à dix-huit heure Trente.

Les copropriétaires de la copropriété sise 86/94 rue Molière MONTREUIL (93100), se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire, sur convocation individuelle du syndic – THEO IMMOBILIER, La réunion s'est tenue à la salle Paroisse St Pierre/Paul 5 rue Pépin 93100 MONTREUIL.

Conformément à l'article 14 du Décret n°67.223 du 17 mars 1967, il est établi une feuille de présence émargée par chaque copropriétaire entrant en séance, soit en son nom, soit en tant que mandataire, celle-ci demeurant annexée à la minute du procès-verbal après avoir été certifiée par le Président de séance, ainsi que les pouvoirs présentés.

Le syndic dépose sur le bureau un exemplaire de la convocation.

Après pointage de la feuille de présence, il est constaté que :

- 19 Copropriétaires sont présents ou représentés et totalisent ensemble : 6 001/10 000èmes
- 14 Copropriétaires sont absents et non représentés et totalisent ensemble : 3 999 /10 000èmes

Mr CADY et Mme POPA (375/10 000); Mr ou Mme CROISEAUX/LECHAT (320/10 000); Mr DUMONT ET Mme SARFATI (373/10 000) ; Mr GARCIA-LLACERBORT (16/10.000); Mme HUBER (265/10 000) ; Mr KOUKOUI (381/10.000) ; Mme LUONG (393/10 000) ; Mr et Mme MARTIN - MENIEL (15/10 000) ; Mr PANNETIER (381/10 000) ; Melle REBER (16/10.000); Mr et Mme REBUFAT NOUGUIER (328/10 000) ;Mr SIMONETON et Mme BIOLCHINI (385/10 000) ; Mr SOLINAS et Mme NAZIKIAN (358/10 000) ; Mr et Mme THIERRY (393/10 000).

L'assemblée générale est donc déclarée valablement constituée, et délibérera sur les questions inscrites à l'ordre du jour.

La séance est ouverte à dix-huit heures quinze.

**Résolution n° 1 : ELECTION DU PRESIDENT DU BUREAU DE L'ASSEMBLEE (Article 24)**

L'assemblée nomme aux fonctions de Président du bureau de l'Assemblée :

**Mr BRIAND**

Cette résolution mise aux voix recueille le vote suivant :

- Les copropriétaires présents ou représentés ont voté **POUR** à l'unanimité des présents

Elle est donc **ACCEPTÉE** à la **MAJORITÉ** requise

**Résolution n° 2 : ELECTION DU PREMIER SCRUTATEUR DE L'ASSEMBLEE (Article 24)**

L'assemblée nomme aux fonctions de premier scrutateur du bureau de l'Assemblée :

**Mr PALMER**

Cette résolution mise aux voix recueille le vote suivant :

- Les copropriétaires présents ou représentés ont voté **POUR** à l'unanimité des présents

Elle est donc **ACCEPTÉE** à la **MAJORITÉ** requise

**Résolution n° 3 : ELECTION DU DEUXIEME SCRUTATEUR DE L'ASSEMBLEE (Article 24)**

L'assemblée nomme aux fonctions de deuxième scrutateur du bureau de l'Assemblée :

**Mme ONATIBIA**

Cette résolution mise aux voix recueille le vote suivant :

- Les copropriétaires présents ou représentés ont voté **POUR** à l'unanimité des présents

Elle est donc **ACCEPTÉE** à la **MAJORITÉ** requise

**Résolution n° 4 : ELECTION DU SECRETAIRE DE L'ASSEMBLEE (Article 24)**

L'assemblée nomme aux fonctions de secrétaire du bureau de l'Assemblée :

**Mme AZOULAY – THEO IMMOBILIER**

Cette résolution mise aux voix recueille le vote suivant :

- Les copropriétaires présents ou représentés ont voté **POUR** à l'unanimité des présents

Elle est donc **ACCEPTÉE** à la **MAJORITÉ** requise

**Résolution n° 5 : PRESENTATION ET APPROBATION DES COMPTES DU 01/01/2023 AU 31/12/2023**

(Article 24)

Sont joints à la convocation : Balance, Relevé détaillé des dépenses 2023 ; Annexe 1;état financier après répartition et 5 état des travaux

**RESOLUTION**

Après discussion et examen des comptes, les copropriétaires présents et représentés approuvent les comptes du 01/01/2023 au 31/12/2023, pour un montant total de dépenses correspondant à 30 865.06 euros pour l'exercice 2023 + consommation privative d'eau 2023 pour 14 954.85 € soit un total des dépenses de 45 819.91 € faisant apparaître un solde de trésorerie 32 762.78 € au débit du bilan de l'immeuble (positif) arrêté au 31/12/2023 (dont 19 009.16 € de fond travaux ALUR).

Rappel provisions appelées : année 2023 : 48 000.00 euros

L'assemblée générale décide que tout copropriétaire peut consulter les pièces justificatives des dépenses de l'exercice écoulé, entre le jour de réception de la convocation et le jour de la tenue de l'assemblée générale après avoir fixé rendez vous avec le syndic.

Point sur les copropriétaires débiteurs.

Cette résolution mise aux voix recueille le vote suivant :

- Les copropriétaires présents ou représentés ont voté **POUR** à l'unanimité des présents

Elle est donc **ACCEPTÉE** à la **MAJORITÉ** requise

**Résolution n° 6 : NOUVELLE ELECTION DU SYNDIC DE COPROPRIETE (Article 25)**

Nouvelle élection du syndic **THEO IMMOBILIER 21 BD Paul Vaillant Couturier 93100 MONTREUIL** dans sa fonction de syndic

**RESOLUTION**

L'assemblée générale décide de réélire le cabinet **THEO IMMOBILIER 21 bd Paul Vaillant Couturier 93100 MONTREUIL** dans sa fonction de syndic

Cette résolution mise aux voix recueille le vote suivant :

- Les copropriétaires présents ou représentés ont voté **POUR** soit 6001/10 000

Elle est donc **ACCEPTÉE** à la **MAJORITÉ** requise

**Résolution n° 7 : APPROBATION DU CONTRAT DE SYNDIC ET DE SA REPARTITION DES FRAIS (Article 25)**

Approbation du contrat de syndic du cabinet **THEO IMMOBILIER** conformément au contrat joint pour un montant d'honoraires de gestion à Six Mille Cinq Cent € (6 500 €) TTC

Contrat joint

**RESOLUTION**

Les copropriétaires approuvent le contrat et sa répartition des frais du cabinet **THEO IMMOBILIER** pour un montant d'honoraires de gestion pour l'année de Six Mille Cinq Cent € (6 500 €) TTC à l'année.

Le président de séance signera le contrat de syndic.

Cette résolution mise aux voix recueille le vote suivant :

- Les copropriétaires présents ou représentés ont voté **POUR** soit 6001/10 000

Elle est donc **ACCEPTÉE** à la **MAJORITÉ** requise

**Résolution n° 8 : DISPENSE ACCORDEE AU CONSEIL SYNDICAL DE MISE EN CONCURRENCE DU CONTRAT DE SYNDIC (Article 25)**

L'assemblée générale informée de l'obligation de mise en concurrence du contrat de syndic énoncée à l'article 21 de la loi du 10/07/1965 et de la faculté laissée aux copropriétés d'y déroger, décide que le conseil syndical est dispensé de procéder à cette mise en concurrence lors de la prochaine désignation du syndic.

Cette résolution mise aux voix recueille le vote suivant :

- Les copropriétaires présents ou représentés ont voté **POUR** soit 6001/10 000

Elle est donc **ACCEPTÉE** à la **MAJORITÉ** requise

**Résolution n° 9 : RAPPORT DU CONSEIL SYNDICAL SUR L'EXERCICE ECOULE**

L'assemblée générale prend connaissance du rapport du conseil syndical en annexe qu'elle remercie de son activité durant l'exercice écoulé.

**Résolution n° 10 : ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL (Article 24)**

**SE PRESENTE : Mr BRIANT**

- VOTE POUR : 6 001

**SE PRESENTE : Mr HOURQUET**

- VOTE POUR : 6 001

**SE PRESENTE : Mr ROZIER**

- VOTE POUR : 6 001

**SE PRESENTE : Mr OBIDOL**

- VOTE POUR : 6 001

**SE PRESENTE : Mr IBOS**

- VOTE POUR : 6 001

**RESOLUTION :**

L'assemblée générale nomme au conseil syndical, jusqu'à la prochaine assemblée générale :

**Mr BRIANT ; Mr HOURQUET ; Mr ROZIER ; Mr OBIDOL ; Mr IBOS**

**Élu(e)s de manière individuelle par l'assemblée générale.**

**Résolution n° 11 : PRESENTATION ET APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025 (Article 25)**

**Budget joint**

**RESOLUTION :**

L'assemblée générale décide de voter pour l'exercice 2025 un budget s'élevant à la somme de 48 000.00 Euros, identique à 2024

Cette résolution mise aux voix recueille le vote suivant :

- Les copropriétaires présents ou représentés ont voté **POUR** soit 6001/10 000

Elle est donc **ACCEPTÉE** à la **MAJORITÉ** requise

Les copropriétaires souhaitent résilier le contrat de ménage. Ce contrat sera résilié après avoir obtenu les devis du nouveau prestataire validé par le conseil syndical

**Résolution n° 12 : A COMPTER DU 1/01/2017 CREATION D'UN FONDS TRAVAUX OBLIGATOIRE (Loi alur) VOTE DE LA COTISATION (Article 25)**

Conformément à la loi ALUR, il est fait obligation aux copropriétés à usage total ou partiel d'habitation d'alimenter un fonds travaux par une cotisation annuelle obligatoire qui ne peut être inférieure à 5 % du budget et ce pour les travaux prescrits par les lois et règlements et ceux décidés en assemblée générale ainsi que les travaux d'urgence que le syndic aura fait procéder de sa propre initiative parce que nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble.

Vote de la cotisation en pourcentage de budget prévisionnel.

**RESOLUTION**

L'assemblée générale **DECIDE DE CONSACRER 5 %** du budget prévisionnel pour le fonds travaux, cette somme sera appelée aux mêmes échéances que les appels de fonds de charges au trimestre.

Cette résolution mise aux voix recueille le vote suivant :

- Les copropriétaires présents ou représentés ont voté **POUR** soit 6001/10 000

Elle est donc **ACCEPTÉE** à la **MAJORITÉ** requise

**Résolution n° 13 : FIXATION DU MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA CONSULTATION PAR LE SYNDIC, DU CONSEIL SYNDICAL, EST OBLIGATOIRE (Article 25)**

L'assemblée générale fixe le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation par le syndic, du conseil syndical, est obligatoire à la somme de 1000,00 € (MILLE EUROS)

Cette résolution mise aux voix recueille le vote suivant :

- Les copropriétaires présents ou représentés ont voté **POUR** soit 6001/10 000

Elle est donc **ACCEPTÉE** à la **MAJORITÉ** requise

**Résolution n° 14 : FIXATION DU MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL UNE MISE EN CONCURRENCE DES ENTREPRISES EST RENDUE OBLIGATOIRE. (Article 25)**

L'assemblée générale fixe le montant des marchés et contrats à partir duquel une mise en concurrence des entreprises est rendue obligatoire à la somme de 2 500,00 € HT (DEUX MILLE CINQ CENT EUROS) et hors équipement sous contrat

Cette résolution mise aux voix recueille le vote suivant :

- Les copropriétaires présents ou représentés ont voté **POUR** soit 6001/10 000

Elle est donc **ACCEPTÉE** à la **MAJORITÉ** requise

**Résolution n° 15 : MANDAT A DONNER AU CONSEIL SYNDICAL POUR AUTORISER LE SYNDIC A EFFECTUER DES TRAVAUX D'ENTRETIEN ET DE CONSERVATION DU PATRIMOINE HORS BUDGET (Article 25)**

L'assemblée mandate le conseil syndical, pour autoriser le syndic à effectuer des travaux d'entretien et de conservation du patrimoine hors budget pour un montant n'excédant pas la somme de 5 000,00 € HT (CINQ MILLE €) par prestation.

Cette résolution mise aux voix recueille le vote suivant :

- Les copropriétaires présents ou représentés ont voté **POUR** soit 6001/10 000

Elle est donc **ACCEPTÉE** à la **MAJORITÉ** requise

**Résolution n° 16 : ENTERINEMENT DES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE LA PORTE DE PARKING (Article 24)**

La porte du parking et le vérin ont subi un dégât important nécessitant le remplacement de la porte.

Afin de pallier l'urgence et la sécurité des lieux, le conseil syndical, après choix et validation du devis, a demandé au syndic de faire procéder aux travaux de remplacement de la porte de parking.

Des devis et mise en concurrence avaient été demandés :

- KONE pour 9 527.10 €

- SERFA pour 7 942.00 €

- CG AUTOMATISME pour 6 938.95 €

Le devis de la société CG AUTOMATISME étant le moins disant a donc été retenu par le conseil syndical.

**RÉSOLUTION**

L'assemblée générale, entérine les travaux de remplacement de la porte de parking et le devis de la société CG AUTOMATISME pour un montant de 6 938.95 €

Ces travaux ont été financés par le fond travaux Alur

Cette résolution mise aux voix recueille le vote suivant :

- Les copropriétaires présents ou représentés ont voté **POUR** à l'unanimité des présents

Elle est donc **ACCEPTÉE** à la **MAJORITÉ** requise

**Résolution n° 17 : VOTE DES HONORAIRES DU SYNDIC SUR LES TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE LA PORTE DE PARKING (Article 24)**

Les copropriétaires approuvent les honoraires du syndic s'élevant à 2.5 % HT du montant des travaux pour sa gestion administrative et financière des travaux

Cette résolution mise aux voix recueille le vote suivant :

- Les copropriétaires présents ou représentés ont voté **POUR** à l'unanimité des présents

Elle est donc **ACCEPTÉE** à la **MAJORITÉ** requise

**Résolution n° 18 : ENTERINEMENT DU CONTRAT D'ENTRETIEN DE LA PORTE DE PARKING (Article 25)**

Avant le remplacement de la porte de parking l'entretien de la porte de parking était assuré par la société KONE pour un montant de 591.66 €/an , ce contrat n'intégrait aucune intervention les week-end ni les nuits.

Dans le cadre de la nouvelle installation de la porte et pour des raisons évidentes de garantie en cas de panne et de prise en charge de cette garantie, le nouveau prestataire, la société CG AUTOMATISME, ne peut procéder à l'installation de la nouvelle porte sans en assurer le contrat de maintenance. Pour les mêmes raisons un prestataire ne peut assurer la maintenance d'une porte sous garantie si celle-ci n'a pas été posée par lui.

est donc annexé le devis de:

- La société CG AUTOMATISME pour un montant de 450.00 € HT comprenant les dépannages "jour et nuit" et "week-end et jours fériés"

**PROJET DE RÉSOLUTION**

L'assemblée générale, entérine le contrat de la porte de parking de la société CG AUTOMATISME

Cette résolution mise aux voix recueille le vote suivant :

- Les copropriétaires présents ou représentés ont voté **POUR** à l'unanimité des présents

Elle est donc **ACCEPTÉE** à la **MAJORITÉ** requise

Résolution n° 19 : RAPPEL CONCERNANT L'ÉLAGAGE DES HAÏES DES JARDINS PRIVATIFS ET DISCUSSION CONCERNANT LA MISE EN PLACE D'UNE CLOTURE POUR LA MAISON 94D

(Article 24)

Lors de l'assemblée générale du 07/12/2023 il avait été fait un rappel concernant les dispositions du règlement de copropriété en matière d'entretien des jardins à usage privatif.

Étant rappelé que les copropriétaires défaillants avaient jusqu'au 01 Mars 2024 afin de procéder à l'élagage de leurs haies. A défaut une société sera mandatée, sans autre préalable, pour effectuer lesdits travaux dont le coût sera directement imputé aux copropriétaires défaillants après transmission par le conseil syndical de la liste des copropriétaires défaillants. Un devis de la société BOIS BOTANIQUE pour un montant de 1 800.00 € avait été annexé à la résolution 20 de l'AG du 07/12/2023.

Certains copropriétaires n'ont pas souhaité procéder à l'élagage de leurs haies, générant ainsi une gêne dans le passage des allées. Il sera donc procédé à l'élagage des ces haies lorsque la saison le permettra.

En outre les copropriétaires de la maison 94C, subissant un gêne important dans l'allée, demande l'étude concernant la mise en place d'une clôture au niveau de la maison 94D à l'identique de celles déjà votées et installées afin de contenir la végétation.

Étant rappelé que ces travaux sont organisés et suivis par le conseil syndical en fonction de la nécessité, de la vétusté mais aussi afin de lisser les dépenses et que la société BOIS BOTANIQUE ne peut intervenir qu'après consultation et étude sur place.

**RESOLUTION**

Après discussion l'assemblée générale décide de ne pas procéder à la mise en place d'une clôture au droit de la maison 94D, étant rappelé qu'à l'origine de la construction il n'existait pas de grillage ou clôture

Cette résolution mise aux voix recueille le vote suivant :

- *Pour* : 318/6001
- *Abstention* : Mr BOUISSOU (16). Mr ROYER (378) soit 394/6001
- Les copropriétaires présents ou représentés ont voté *CONTRE* la mise en place de la clôture Mme BOUILLAUX (353) ; Mr BRIANT (267) ; Mr COUPPEY (233) ; Mme DEVERS (378) ; Mme FAURE (270) ; Mr GILBERT (292) ; Mme ONATABIA (381) ; Mr HOURQUET (390) ; Mr IBOS-AUGE (276) ; Mr LIGNY (232) ; Mr OBIDOL (392) ; Mr PALMER (382) ; Mr REISSER (290) ; Mr ROZIER (406) ; Mme SABBAN (380) ; Mme SHEBABO (370) soit 5289/6 001

Elle est donc **REJETEE** à la **MAJORITÉ** requise

Résolution n° 20 : AUTORISATION DE DÉMATÉRIALISATION DES ENVOIS DE CONVOCATIONS ET PROCÈS-VERBAUX D'ASSEMBLÉES GÉNÉRALES DE COPROPRIÉTÉ AINSI QUE LEURS ANNEXES

Conformément à la loi ALUR, le syndic a la possibilité d'envoyer par voie recommandée électronique toutes notifications : convocations aux assemblées générales accompagnées de ses annexes ainsi que les procès-verbaux d'assemblée générale et les mises en demeures.

Cette dématérialisation doit être acceptée expressément, en amont, par les copropriétaires qui le souhaitent et qui communiquent leur adresse électronique à jour.

**RESOLUTION**

Après discussion les copropriétaires autorisent l'envoi dématérialisé des convocations aux assemblées générales, des procès-verbaux et relances si besoin aux copropriétaires qui le souhaitent, en remplissant le formulaire annexé et le communiquent au syndic. L'autorisation donnée au syndic est individuelle, elle peut aussi se faire postérieurement avec demande par lettre RAR, il en va de même si le copropriétaire ne souhaite plus être destinataire par voie électronique. Il appartient aux copropriétaires de notifier au syndic toute modification d'adresse mail

Résolution n° 21 : ELABORATION D'UN PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX (PPPT) et DPE

(Article 24)

« L.-A l'expiration d'un délai de quinze ans à compter de la date de réception des travaux de construction de l'immeuble, un projet de plan pluriannuel de travaux est élaboré dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation soumis à la présente loi. Il est actualisé tous les dix ans.

Ce projet de plan pluriannuel de travaux comprend, à partir d'une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble ainsi que du diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 126-31 du code de la construction et de l'habitation, sauf lorsque l'exemption prévue au deuxième alinéa du même article L. 126-31 s'applique, et, le cas échéant, à partir du diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1 du même code dès lors que ce dernier a été réalisé :

1° La liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économies d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;

2° Une estimation du niveau de performance au sens de l'article L. 173-1-1 dudit code que les travaux mentionnés au 1° du présent I permettent d'atteindre ;

3° Une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation ;

4° Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années.

Le projet de plan pluriannuel de travaux est établi par une personne disposant des compétences et des garanties précisées par décret, pouvant différer de celles du tiers mentionné à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation.

L'article 14-2 entre en vigueur :

- Le 1er janvier 2023, pour les syndicats de copropriétaires comprenant plus de 200 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces ;
- Le 1er janvier 2024, pour les syndicats de copropriétaires comprenant un nombre de lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces compris entre 51 et 200 ;
- Le 1er janvier 2025, pour les syndicats de copropriétaires comprenant au plus 50 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces.

Sont annexés les devis de:

1) ROCHEFAUR EXPERTISE

- PPPT règlementaire pour 2 500.00 €

2) DIGILONE

- PPPT règlementaire pour 3 660.00€ TTC

**RESOLUTION**

L'assemblée générale décide de faire établir un projet de plan pluriannuel de travaux, conformément à ce qui est prévu à l'article 14-2 ci-avant énuméré.

Elle désigne pour ce faire l'entreprise ROCHEFAUR EXPERTISE, pour un montant de 2 500.00 €

- *Abstention* : Mr BOUISSOU (16).
- Les copropriétaires présents ou représentés ont voté **POUR** soit 5289/6 001

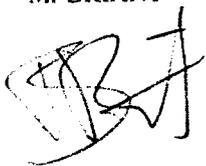
Elle est donc **ACCEPTEE** à la MAJORITÉ requise

**QUESTIONS DIVERSES**

- Discussion concernant les incivilités et rappel des règles de la vie en copropriété ; réflexion concernant les nuisances avec les locataires
- Le conseil syndical accompagnera Mme SHEBABO dans les démarches à l'encontre de l'école qui génère des nuisances de voisinage
- A la rentrée, une réunion sera organisée par le conseil syndical pour le local vélo. Un doodle permettra d'organiser cette réunion
- Discussion concernant l'installation de panneaux solaires. Mr Rozier fait un exposé non concluant sur l'intérêt de l'installation en l'état actuel de la législation et de la configuration

Toutes les questions de l'ordre du jour ayant fait l'objet d'une délibération et plus personne ne souhaitant plus prendre la parole, la séance est levée à 21 heures 00.

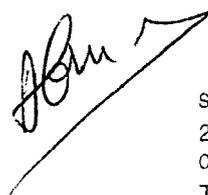
**LE PRESIDENT**  
Mr BRIANT



**1er SCRUTATEUR**  
Mr PALMER



**2° SCRUTATEUR**  
Mme ONATIBIA



**LE SECRETAIRE**  
**THEO IMMOBILIER**  
Mme AZOULAY

**THEO IMMOBILIER**

SARL au capital de 100000 Euros - RCS Bobigny B 432 571 511  
21, Bld Paul Vaillant Couturier - 93100 MONTREUIL  
Cartes Prof. T 843 et G 401 - Centre de financement SOCAF 750.000 francs  
Tél. : 01 48 18 00 00 - Fax : 01 48 58 66 00

**RAPPEL DE L'ARTICLE 42 DE LA LOI 65-557 DU 10 JUILLET 1965**  
**MODIFIEE PAR LA LOI N°85-1470 DU 31 DECEMBRE 1985 :**

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



## ATTESTATION DE MISE A JOUR ANNUELLE

Conformément aux dispositions des articles L. 711-1 à L. 711-7 du code de la construction et de l'habitation, le syndicat de copropriétaires dénommé « **SDC 86 RUE MOLIERE** » demeurant à :

**86 r moliere 93100 Montreuil**

est inscrit au registre national d'immatriculation des copropriétés sous le numéro :

**AE7-050-388**

a été mis à jour en ce qui concerne les données financières relatives à l'exercice comptable clos le **31/12/2023**, et pour lequel les comptes ont été approuvés en assemblée générale des copropriétaires le **27/06/2024**.

Le récapitulatif de la déclaration est joint en annexe.

Pour faire valoir ce que de droit,

Paris,

Le **10/10/2024**

Le teneur du registre des copropriétés



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

## Déclaration annuelle de mise à jour

Articles L711-1 à L711-7 et R-711-1 à R-711-21 du code de la construction et de l'habitation

La présente déclaration est datée du **10/10/2024 15:39:49** et concerne la copropriété dénommée « **SDC 86 RUE MOLIERE** » sis :

**86 r moliere 93100 Montreuil**

inscrite au registre national d'immatriculation des copropriété sous le numéro **AE7-050-388**.

Elle a été établie par :

THEO IMMOBILIER, de numéro SIRET 43257151100018

21 BD PAUL VAILLANT COUTURIER

93100 MONTREUIL

Numéro d'identification de télédéclarant : 7237

en sa qualité de représentant légal du syndicat de copropriétaires.

L'auteur de la déclaration est : Madame Nathalie AZOULAY pour le compte du télédéclarant.

### INFORMATION SUR LE MANDAT DU REPRESENTANT LEGAL

Administration provisoire : Non

Date de début de mandat/mission : 01/01/2024

Date de fin de mandat/mission : 31/12/2024

### IDENTIFICATION

Date du règlement de copropriété : 10/01/2002

SIRET de la copropriété : Non renseigné

### Références cadastrales :

Code postal	Commune	Code INSEE	Préfixe	Section	Parcelle
93100	MONTREUIL	93048	000	BT	0223
93100	MONTREUIL	93048	000	BT	0242
93100	MONTREUIL	93048	000	BT	0108
93100	MONTREUIL	93048	000	BT	0105
93100	MONTREUIL	93048	000	BT	0281
93100	MONTREUIL	93048	000	BT	0280
93100	MONTREUIL	93048	000	BT	0110
93100	MONTREUIL	93048	000	BT	0109

### Statut juridique et gouvernance :

Résidence service : Non

Syndicat coopératif : Non

Type de syndicat : syndicat principal

Numéro d'immatriculation du syndicat principal : Sans objet

Structures auxquelles le syndicat de copropriétaires est rattaché :

	ASL	AFUL	Unions de Syndicats
Nombre	0	0	0

### Nombre et destination des lots

Nombre total de lots	Dont lots « principaux » (*)	Lots à usage d'habitation	Lots de stationnement
64	30	30	34

(\*) Lots à usage d'habitation, de bureaux ou de commerce

### PROCEDURES ADMINISTRATIVES ET JUDICIAIRES

	Nombre	Date de l'arrêt	Date de mainlevée
Arrêté de mise en sécurité ou de traitement de	0	-	-

Désignation d'un mandataire *ad hoc* : Non

Date de l'ordonnance de nomination : Sans objet

Ordonnance de carence : Non

Date de fin de mission : Sans objet

Date de l'ordonnance : Sans objet

## DONNEES FINANCIERES

Premier exercice comptable : Non

Date de début de l'exercice comptable : 01/01/2023

Date de fin de l'exercice comptable : 31/12/2023

Date de l'assemblée générale ayant approuvé les comptes : 27/06/2024

Charges pour opérations courantes de l'exercice clos : 45 675 €

Charges pour travaux et opérations exceptionnelles de l'exercice clos : 144 €

Montant des dettes fournisseurs, rémunérations et autres : 7 209 €

Montant des sommes restant dues par les copropriétaires : 11 299 €

Nombre de copropriétaires débiteurs de plus de 300€ vis-à-vis du syndicat : 6

Montant du fonds de travaux : 20 728 €

Présence de gardien ou d'autres personnels employés par le syndicat de copropriétaires : Non

## DONNEES TECHNIQUES

**Nombre total de bâtiments : 30, dont nombre de bâtiments par Étiquette énergie :**

A	B	C	D	E	F	G	Non déterminé
0	0	0	0	0	0	0	30

Période de construction : De 2001 à 2010

Année de construction : 2003

Réalisation du Plan pluriannuel des Travaux : Non

Date d'adoption du Plan Pluriannuel des Travaux : Sans objet

Chauffage :

Type	Individuel	Chauffage urbain	Sans objet	Énergie utilisée	Sans objet
------	------------	------------------	------------	------------------	------------

Nombre d'ascenseurs : 0



## FICHE SYNTHETIQUE DE LA COPROPRIETE AE7-050-388

(conforme aux dispositions de l'article 8-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965)

générée à partir des données mises à jour le 10/10/2024

86 r moliere  
93100 Montreuil

## IDENTIFICATION DE LA COPROPRIETE

Nom d'usage de la copropriété		<i>SDC 86 RUE MOLIERE</i>	
Adresse de référence de la copropriété		<i>86 r moliere 93100 Montreuil</i>	
Adresse(s) complémentaire(s) de la copropriété		<i>null</i>	
Date d'immatriculation	<i>07/02/2019</i>	Numéro d'immatriculation	<i>AE7-050-388</i>
Date du règlement de copropriété	<i>10/01/2002</i>	N°SIRET du syndicat de copropriétaires	<i>Sans objet</i>

## IDENTITE DU REPRESENTANT LEGAL

Représentant légal de la copropriété	<i>THEO IMMOBILIER de numéro SIRET 43257151100018</i>
Agissant dans le cadre	<i>d'un mandat de syndic</i>
Adresse	<i>21 BD PAUL VAILLANT COUTURIER 93100 MONTREUIL</i>
Numéro de téléphone	<i>0148180000</i>

## ORGANISATION JURIDIQUE

Type de syndicat	<i>Syndicat principal</i>	
Si le syndicat est un syndicat secondaire	<i>Sans objet</i>	
Spécificités	<input type="checkbox"/> Syndicat coopératif	<input type="checkbox"/> Résidence service

## CARACTERISTIQUES TECHNIQUES

Nombre de lots	64
Nombre de lots à usage d'habitation, de commerces et de bureaux	30
Nombre de bâtiments	30
Période de construction des bâtiments <i>Année d'achèvement de la construction</i>	De 2001 à 2010 2003
Réalisation du Plan pluriannuel des Travaux	Non
Date d'adoption du Plan Pluriannuel des Travaux	Sans objet

## EQUIPEMENTS

Type de chauffage	<input checked="" type="checkbox"/> individuel <input type="checkbox"/> collectif – chauffage urbain <input type="checkbox"/> collectif hors chauffage urbain <input type="checkbox"/> mixte – chauffage urbain <input type="checkbox"/> mixte hors chauffage urbain <input type="checkbox"/> sans chauffage
Nombre d'ascenseurs	0

## CARACTERISTIQUES FINANCIERES

Date de début de l'exercice clos	01/01/2023
Date de fin de l'exercice clos	31/12/2023
Date de l'Assemblée Générale ayant approuvé les comptes	27/06/2024
Charges pour opérations courantes	45 675 €
Charges pour travaux et opérations exceptionnelles	144 €
Dettes fournisseurs, rémunérations et autres	7 209 €
Montant des sommes restant dues par les copropriétaires	11 299 €
Nombre de copropriétaires débiteurs de plus de 300 €	6
Montant du fonds de travaux	20 728 €
Présence d'un gardien ou de personnel employé par le syndicat de copropriétaires	Non

Fiche délivrée par le registre national des copropriétés  
le 10/10/2024,  
sur la foi des déclarations effectuées par le représentant légal.



<b>IMMEUBLE SIS A :</b> 93100 MONTREUIL, 86-94, Rue Molière, 100-100 bis, Rue Gaston Lauriau	<b>COORDONNEES DU N° DES LOTS</b> <b>COPROPRIETAIRE CEDANT :</b>  Mr et Mme KOUKOU 14 rue de Verdun 93290 TREMBLAY EN FRANCE	<b>MUTATION</b> A TITRE ONEREUX <input checked="" type="checkbox"/> OU A TITRE GRATUIT <input type="checkbox"/>
<b>DATE ENVISAGEE POUR LA MUTATION :</b>		

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

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

- I -

**PARTIE FINANCIERE**

- A) ETAT DATE (*Article 5 du Décret du 17 mars 1967 modifié*).
- B) SITUATION FINANCIERE DU CEDANT : CERTIFICAT ART 20 (à joindre)

- II -

**RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES**

- A) VIE DE LA COPROPRIETE
- B) DOSSIER TECHNIQUE ET ENVIRONNEMENTAL

- III -

**RECAPITULATIF DES PIECES DEMANDEES**

- Copie du dernier appel provisionnel sur budget
- Les procès verbaux des assemblées générales des trois dernières années
- Si travaux décidés : PV des AG correspondantes
- Si droit de priorité sur aires de stationnement : PV de l'AG correspondante
- Amiante : fiche récapitulative amiante du DTA
- Plomb : fiche récapitulative de synthèse
- Ascenseur : rapport du contrôle technique quinquennal ou fiche récapitulative
- Carnet d'entretien / Diagnostic technique global
- Contrat de prêt en cas d'emprunt du syndicat
- DPE ou AUDIT

Date de la demande : 08/10/2024  Office Notarial   Référence : Dossier n° : Clerc	Délivré par le Syndic : THEO IMMOBILIER 21 Bd Paul Vaillant Couturier  93100 MONTREUIL  Représentant : - un syndicat unique (1) - un syndicat principal (1) - un syndicat secondaire Immatriculation : Référence : Dossier n° : Contact syndic :	Date : 11/02/2025  Cachet et signature :  <p style="text-align: center;"><b>THEO IMMOBILIER</b></p> SARL au capital de 15250 Euros - RCS Bobigny B 432 571 511 21, Bld Paul Vaillant Couturier - 93100 MONTREUIL Cartes Prof. T 843 et G 402 Garantie financière SOCAF 750.000 francs Tél. : 01 48 18 00 00 - Fax : 01 48 58 06 06
--------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

(1) Rayer la mention inutile

- I -  
**PARTIE FINANCIERE**

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

**1<sup>ERE</sup> PARTIE :**  
**SOMMES DUES PAR LE COPROPRIETAIRE CEDANT**  
**POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION**

**A/ AU SYNDICAT, AU TITRE :**

**1- des provisions exigibles**

- Dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 1° a).....
- Dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 1° b) .....

2 065.48 €

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

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

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

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

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

**5 - des cotisations annuelles au fonds de travaux**

- (L. art 14-2 II) .....

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

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

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

896.00 €

Etat daté + réactualisation  
+ frais de procédure conformément  
au contrat de syndic

**B/ A DES TIERS, AU TITRE,**

- d'emprunts par certains copropriétaires dont la gestion est assurée par le syndic .....

**SOUS-TOTAL**

**TOTAL ( A/ + B/ )**

2 961.48 €

**Prière d'informer l'Acquéreur que l'apurement des charges incombera a celui qui sera copropriétaire a la date de l'apurement**  
**Toute convention entre Vendeur et Acquéreur, concernant l'apurement ne sont pas opposables au syndic**



**2<sup>EME</sup> PARTIE :**

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

**AU TITRE :**

**A/ DES AVANCES PERCUES (D. art. 5. 2° a) :**

FdR, l'acquéreur remboursera directement le vendeur

**A1 - avances constituant la réserve (D. art. 35.1°) .....**

**400.05**

**A2 - avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°) .....**

**A 3 - avances (D. art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)**

**B/ DES PROVISIONS SUR BUDGET PREVISIONNEL (D. art. 5. 2° b) :**

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

**C/ DU SOLDE CREDITEUR SUR L'EXERCICE ANTERIEUR**

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

**TOTAL (A + B + C)**

**400.05**

**AVANCES - MODALITES DE REMBOURSEMENT**

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

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

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

FdR, l'acquéreur remboursera directement le vendeur

**400.05**

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

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

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

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

**3<sup>EME</sup> PARTIE :**  
**SOMMES INCOMBANT AU NOUVEAU COPROPRIETAIRE**  
**POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION**

**AU SYNDICAT AU TITRE :**

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

		<b>FdR, l'acquéreur remboursera directement le vendeur</b>	
- avances constituant la réserve (D. art. 35. 1°) .....		400.05	
- avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°) .....			
- avances (D. art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou certains d'entre eux) .....			

**2- des provisions non encore exigibles**

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

Date d'exigibilité	01/04/2025	Montant	457.20 €
Date d'exigibilité	01/07/2025	Montant	457.20 €
Date d'exigibilité	01/10/2025	Montant	457.20 €

**- dans les dépenses hors budget prévisionnel  
(D. art. 5. 3° c)**

**(En cas de travaux votés, le tableau de la rubrique A6 en deuxième partie devra être impérativement complété)**

Date d'exigibilité	01/04/2025	Montant	22.86 €
Date d'exigibilité	01/07/2025	Montant	22.86 €
Date d'exigibilité	0110/2025	Montant	22.86 €

**Prière d'informer l'Acquéreur que l'apurement des charges incombera a celui qui sera copropriétaire a la date de l'apurement**

**Toute convention entre Vendeur et Acquéreur, concernant l'apurement ne sont pas opposables au syndic**

**ANNEXE A LA 3<sup>EME</sup> PARTIE :**

**INFORMATIONS**

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

	Au titre du BUDGET PRÉVISIONNEL		Au titre des DÉPENSES HORS BUDGET	
	Quote-part appelée	Quote-part réelle	Quote-part appelée	Quote-part réelle
Exercice (N-1)	1 828.80 €	1 982.56 €		
Exercice (N-2)	2 075.86 €	1 761.76 €		

**B/ PROCEDURES EN COURS :**

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

*Si oui :*

- Objet des procédures :

- Etat des procédures :

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

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

**Prière d'informer l'Acquéreur que l'apurement des charges incombera a celui qui sera copropriétaire a la date de l'apurement**

**Toute convention entre Vendeur et Acquéreur, concernant l'apurement ne sont pas opposables au syndic**



**B) SITUATION FINANCIERE DU CEDANT : CERTIFICAT ART 20 (à joindre)**

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

Pour une date de signature le :

le 18/03/2025

1 – Montant concernant les lots objets de la mutation

(Report du total A + B de la première partie de l'état daté sous déduction éventuelle du total B + C de la deuxième partie de l'état daté).....

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

**TOTAL**

**2961.48 €**

3 – Certificat de l'article 20 daté et signé et joint au présent état (validité 1 mois)

oui

non

**ATTENTION :**

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

**Prière d'informer l'Acquéreur que l'apurement des charges incombera a celui qui sera copropriétaire a la date de l'apurement  
Toute convention entre Vendeur et Acquéreur, concernant l'apurement ne sont pas opposables au syndic**

**RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES**

**A) VIE DE LA COPROPRIETE**

**A1/ ASSURANCES**

- Nature et importance de la garantie :

- Multirisques : RC - Incendie - Dégât des eaux  oui  non
- Garantie : Reconstruction  Valeur à neuf  
 Limitée à un capital de :
- autres risques garantis .....

- Police - N° 7000003204 ..... Date : 01/2016 .....

- Nom et adresse du courtier ou de l'agent .....  
ASSURCOPRO 33 rue marbeuf 75008 PARIS 01.47.27.07.07 .....

- Nom et adresse de la compagnie d'assurances AXA .....

- Police Assurances Dommage ouvrages en cours :

. Au titre de la construction d'origine :  oui  non

. Souscrite par le syndicat au titre de travaux :  oui  non

**A2/ MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE**

- Le syndic a-t-il connaissance depuis sa nomination d'une modification du règlement de copropriété intervenue en assemblée générale, non publié à ce jour ?  oui  non

Si oui, joindre le procès verbal de l'AG correspondante.

- Le règlement de copropriété a-t-il été adapté à la loi SRU (L. art. 49) ?  
 oui  non

**A3/ ASSEMBLEE GENERALE**

- Date de la dernière assemblée générale : ..27./06../2024

- Date ou période de la prochaine assemblée générale : ...../...../.....

**Joindre les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années.**

**A4/ SYNDIC**

- Date de la dernière désignation

27/06/2024

- Syndic professionnel

oui

non

- La copropriété constitue-t-elle un syndicat unique

oui

non

Si non, coordonnées du syndic du syndicat principal ou du syndicat secondaire dont dépend(ent) le(s) lot(s) vendu(s).

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

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

oui

non

- Si oui, préciser le nom, le siège et le représentant de cet organisme :

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

Date de la décision	Nature des travaux	Etat d'avancement technique (1)	Etat d'avancement financier		
			Quote-part afférente aux lots	Montant(s) déjà appelé(s)	Montant restant à appeler
27/06/2024	Plan Pluriannuel de travaux (PPPT°	NC	0.00 €		
			<b>Total :</b>		
Commentaires éventuels : Financé par le budget					

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

**Joindre les procès-verbaux concernant les décisions sur les travaux ci-dessus renseignés.**



**A7/ PATRIMOINE DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES**

- Le syndicat a-t-il un patrimoine immobilier ?  oui  non
- Dans l'affirmative, en quoi consiste t-il ?

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

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

**A9/ EXISTENCE D'EMPRUNTS**

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

Si oui :

- Objet de l'emprunt :  
- Nom et siège de l'organisme de crédit :  
- Référence du dossier :  
- Capital restant dû pour les lots objet des présentes

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

*Joindre si possible, la copie du prêt.*

**A10/ COPROPRIETE EN DIFFICULTE**

- \* Le syndicat est-il placé sous le régime de l'administration provisoire prévue par les *articles 29-1*

*et suivants de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ?*

- oui  non

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

- oui  non

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

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

*Joindre le procès verbal de l'assemblée*

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

**A12/ FIBRE OPTIQUE**



- Implantation de la fibre optique dans les parties communes ?

oui  non

## B) DOSSIER TECHNIQUE ET ENVIRONNEMENTAL

DATE DE CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE : ...../...../2004..  
(Si date connue)

- B1/ CARNET D'ENTRETIEN**  oui  non
- Type immeuble :  IGH  autre
- Diagnostic technique global  oui  non
- Fiche synthétique technique copropriété  oui  non

**B2/ AMIANTE**

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

- L'immeuble est-il soumis à la réglementation sur l'amiante ?  oui  non
- Les recherches ont-elles été conclues à l'absence d'amiante ?  oui  non
- L'immeuble a-t-il fait l'objet d'un repérage complémentaire et le DTA a-t-il été mis à jour depuis le 1er février 2012 ?  
(Décret du 3 juin 2011)  oui  non

*Joindre la fiche récapitulative du DTA*

**B3/ PLOMB (Constat de risque d'exposition au Plomb)**

- L'immeuble a-t-il été édifié avant le 1er janvier 1949?  oui  non
- Si oui : *Joindre la fiche récapitulative de synthèse concernant Les parties communes*  
(art L 1334-8 dernier alinéa du Code de la Santé Publique)
- Existe-t-il des mesures d'urgence (DDASS, Préfecture) ?  oui  non

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

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

*Joindre l'état parasitaire, s'il y a lieu.*

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

- L'immeuble a-t-il été concerné par les risques de légionellose, radon, mûres, etc.  oui  non
- Ces risques ont-ils fait l'objet d'un traitement ?  oui  non



**B6/ DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

- L'immeuble est-il concerné ?  oui  non  
Dans l'affirmative : **Joindre DPE**
- Si chauffage collectif,  
- dispositif de mesurage ?  oui  non
- Le syndicat a-t-il adopté un plan de travaux d'économie ?  oui  non
- Existe-t-il un contrat de performance énergétique ?  oui  non

**Joindre le PV de l'assemblée générale**

**B7/ AUDIT ENERGETIQUE**

- Copropriété de plus de 50 lots et chauffage collectif ?  oui  non  
(ce diagnostic est obligatoire avant le 01/07/2017 si plus de 50 lots et chauffage collectif)
- individualisation des frais de chauffage ?  oui  non  
Si NON, indiquez si raison technique

- Un audit énergétique a-t-il été effectué ?  oui  non

Conclusions de l'audit

**Joindre les conclusions de l'audit**

- Décisions en assemblée générale ?  oui  non  
**Joindre les décisions de l'assemblée générale**

**B8/ ASCENSEUR : CONTROLE TECHNIQUE QUINQUENNAL**

- Existe-t-il des ascenseurs ?  oui  non
- Si OUI, ont-ils été installés antérieurement  
Au 27 août 2000 ?  oui  non
- Contrôle technique quinquennal ?  oui  non
- Les travaux de mise aux normes ont-ils concerné :  
. ceux à réaliser avant le 31 décembre 2010 ?  
. ceux à réaliser avant le 3 juillet 2014 ?  
. ceux à réaliser avant le 3 juillet 2018 ?

**Joindre la fiche récapitulative du contrôle technique.**

**B9/ PISCINE**

- Existence ?  oui  non
- Si oui, dispositif de sécurité homologué  oui  non

**B10/ MESURES ADMINISTRATIVES**



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

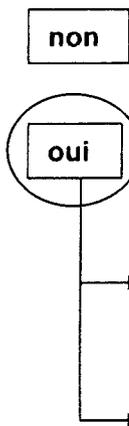
- d'un arrêté de péril ?  oui  non
- d'une déclaration d'insalubrité ?  oui  non
- d'une injonction de travaux ?  oui  non
- d'une interdiction d'habiter ?  oui  non
- d'une inscription à l'inventaire ou d'un classement comme monument historique ?  oui  non
- d'une injonction pour le ravalement de façades ?  oui  non
- d'un plan de sauvegarde (OPAH) ?  oui  non

**B11/ INSTALLATIONS CLASSEES AU TITRE DE LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)**

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

- Si OUI, joindre déclaration et récépissé, autorisation ou enregistrement, et rapport sur la présence de légionella en présence de tours aéroréfrigérantes.

**B12/ EXISTENCE D'UN FONDS DE TRAVAUX**



**Montant de la part dudit fonds rattachée au lot principal vendu**

**Montant de la dernière cotisation versée par le propriétaire cédant au titre de son lot**

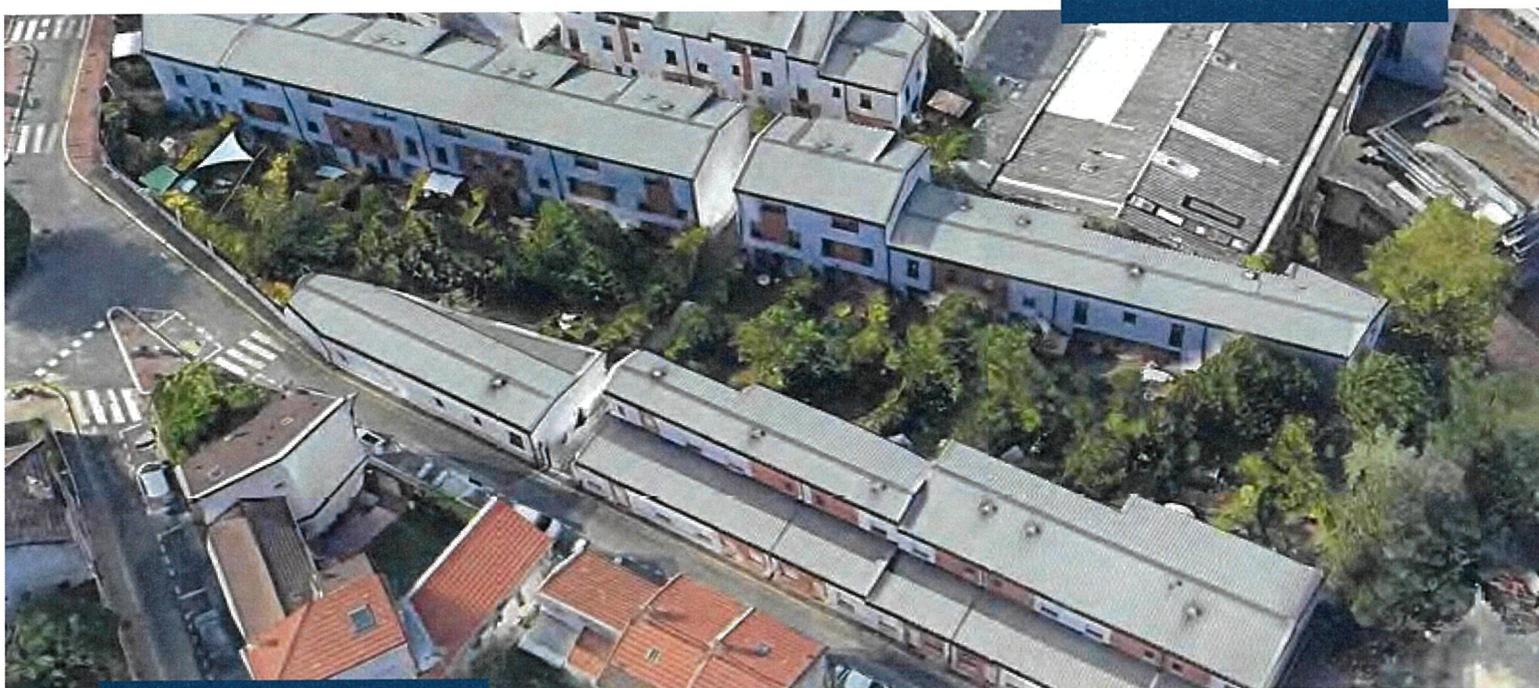
Fd travaux ALUR

247.94 €
----------

22.86 €
---------

# PPPT

## Projet de Plan Pluriannuel de Travaux



Date de visite: **05/12/2024** Date de rapport: **05/12/2024**

Numéro de rapport: **MONTREUIL 86-94 rue Molière**

**94 Rue Molière,  
93100 Montreuil**

---

Le rapport doit s'apprécier comme un tout qui ne peut être dissocié en tout ou partie. Il doit être communiqué dans son intégralité.

Les documents délivrés restent la propriété de la société ROCHEFAURE EXPERTISES jusqu'au règlement de la facture. Ils ne pourront être utilisés par le client avant leur règlement intégral. Clause de réserve de propriété - Loi 80-335 du 12 mai 1980.

---

## INFORMATIONS ADMINISTRATIVES

### DÉSIGNATION DU PROPRIÉTAIRE

Nom : SDC 86 RUE MOLIERE  
Adresse : 94 Rue Molière 93100 Montreuil

### DÉSIGNATION DU DONNEUR D'ORDRE

Nom : THEO IMMOBILIER  
Adresse : 21 Bd Paul Vaillant Couturier 93100 Montreuil

### DÉSIGNATION DU/DES CHARGES D'AFFAIRE

#### TECHNICIEN INTERVENANT SUR SITE

Nom : ESCHAPASSE Christophe

#### RESPONSABLE VALIDATEUR

Nom : ESCHAPASSE Christophe

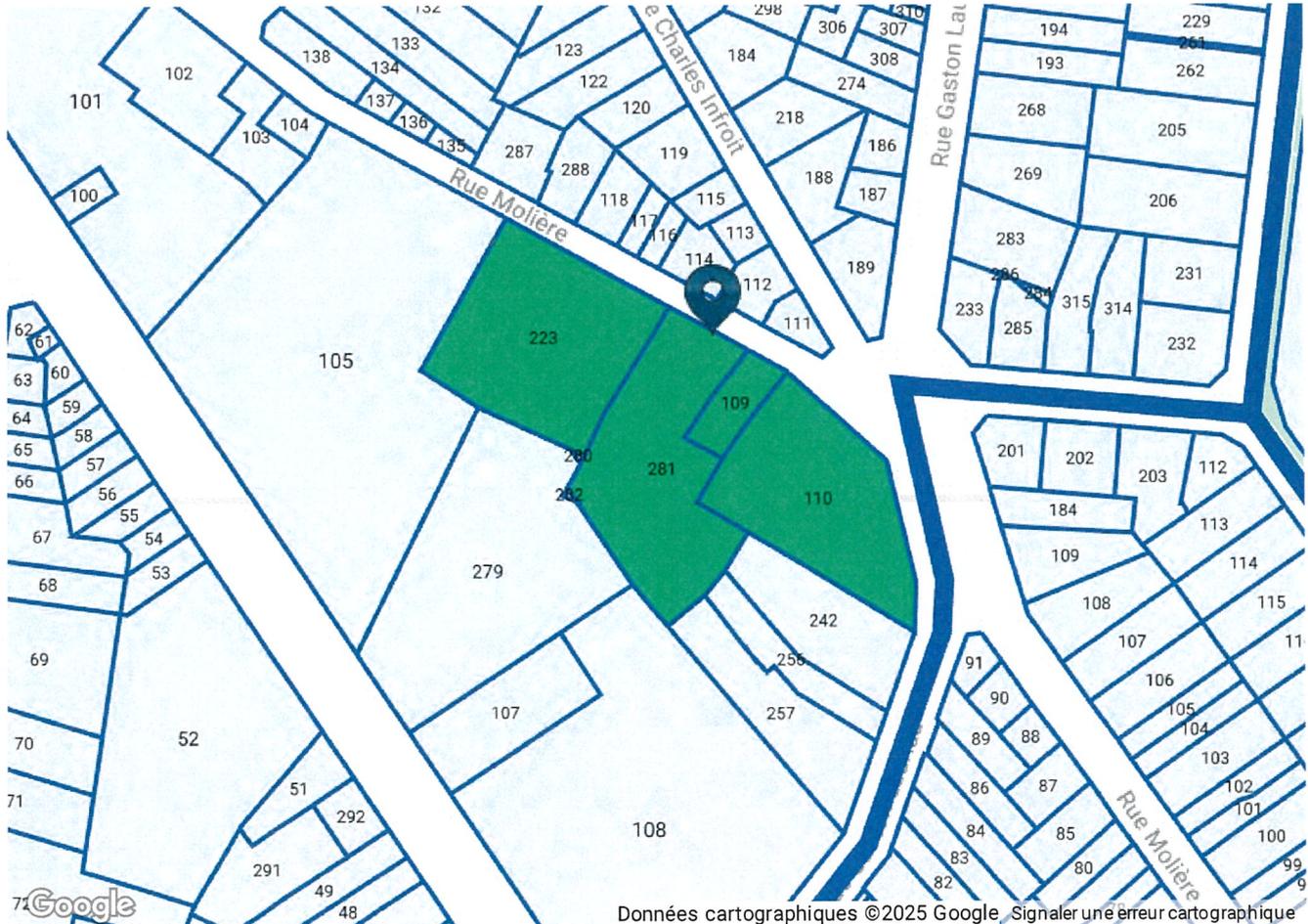
### ÉMISSION DU RAPPORT

Raison Sociale : ROCHEFAURE EXPERTISES  
Adresse : 9 Rue des Colonnes, 75002 Paris, France  
Assurance : -

### LOCALISATION DE L'IMMEUBLE

Adresse : 94 Rue Molière 93100 Montreuil

Références cadastrales : 000 BT 0281  
000 BT 0109  
000 BT 0110  
000 BT 0223



Données cartographiques ©2025 Google. Signaler une erreur cartographique

## FICHE IDENTIFICATION DE LA COPROPRIÉTÉ

### DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

Typologie : Maison

N° immatriculation AE7050388

SHOB approximative : 2800 m<sup>2</sup>

Nombre de bâtiments : 5

Nombre de lots totaux : 64

Description sommaire de l'ensemble immobilier : Lotissement de maisons mitoyennes

Année 2003

30 maisons mitoyennes avec jardins

34 parking en sous-sol

Allées communes

Local à vélo

#### ENSEMBLE IMMOBILIER - BATI

Famille d'immeuble : -

Niveaux : R+1

Nombre d'entrées : 1

Mode de chauffage : individuel

Date du permis de construire : Entre 01/07/1997 et 31/12/2012

Ascenseur : Non

Combles : Non

Toiture : Toiture en pente

## SOMMAIRE

<b>Informations administratives</b> .....	<b>1</b>
<b>Fiche identification de la copropriété</b> .....	<b>2</b>
<b>Sommaire</b> .....	<b>3</b>
<b>1. Introduction</b> .....	<b>4</b>
1.1 Cadre réglementaire du Projet de Plan pluriannuel de Travaux .....	4
1.2 Validité du présent rapport .....	4
1.3 Périmètre de la mission et réserves .....	4
1.4 Limite de mission .....	5
<b>2. Analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble</b> ...	<b>6</b>
2.1 Définition des curatifs, classement des priorités .....	6
2.2 Détails de l'analyse de l'état apparent des parties communes .....	8
2.3 Parties communes non-visitées ou non-accessibles .....	11
<b>3. Evaluation sommaire du coût et liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble</b> ...	<b>12</b>
3.1 Introduction - Réserves .....	12
3.2 Calendrier des travaux, evaluation sommaire des coûts sur 10 ans .....	13
Récap concordance famille / macro-famille .....	13
<b>4. Synthèse Bilan énergétique</b> .....	<b>15</b>
Ensemble immobilier - Bati .....	15
<b>5. Conclusions</b> .....	<b>16</b>
5.1 Analyse financière et technique .....	16
5.2 Bilan .....	17
Conclusion générale .....	17
<b>6. Déclaration sur l'honneur / assurances</b> .....	<b>18</b>
6.1 Déclaration sur l'honneur .....	18
6.2 Police d'assurance .....	19
<b>7. Annexe</b> .....	<b>20</b>

# 1. INTRODUCTION

## 1.1 CADRE RÉGLEMENTAIRE DU PROJET DE PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX

Le document présenté est un Projet de Plan pluriannuel de Travaux. Il concerne :

**Une copropriété existante dont les parties communes sont définies d'après les informations fournies par le donneur d'ordre.**

Le Projet de Plan pluriannuel de Travaux permet d'informer le syndicat des copropriétaires sur la situation générale de leur immeuble afin d'envisager d'éventuels travaux à mettre en œuvre dans le cadre de la mise en place d'un Plan Pluriannuel de Travaux. Il est destiné à tout immeuble à destination partielle ou totale d'habitation dont la date de réception de l'immeuble est supérieure à 15 ans

Il comporte :

- Liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, 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 et de performance en matière d'émissions de gaz à effet de serre que les travaux permettent d'atteindre,
- Estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation,
- Proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les 10 prochaines années.

### **i** ARTICLES DE LOI

- Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis : article 14-2

## 1.2 VALIDITÉ DU PRÉSENT RAPPORT

La validité du présent rapport s'apprécie au regard des pathologies identifiées, qui sont valables uniquement au jour de la visite. Toutes modifications des lieux réalisées postérieurement à notre ou nos passage(s) ne sauraient être prises en compte dans notre diagnostic.

En effet, de nouvelles pathologies peuvent apparaître ou s'amplifier rapidement en raison de différents facteurs (intempéries, canicule, séisme, travaux, etc...).

## 1.3 PÉRIMÈTRE DE LA MISSION ET RÉSERVES

### LA MISSION DE ROCHEFAURE EXPERTISES

Notre étude est un bilan visuel de l'état apparent des parties communes et des équipements communs établi afin de mettre en évidence des pathologies et/ou dégradations de l'immeuble. Aucun sondage ou essai destructif ne sera donc effectué.

## LES AVIS DE ROCHEFAURE EXPERTISES

Ces avis sont fondés d'une part d'après les informations et documents mis à disposition par le client, et d'autre part suite à l'examen visuel des éléments du bâti accessibles et visibles le jour de la visite. Ils ne pourront pas être considérés comme exhaustifs.

### PARTIES COMMUNES NON-ACCESSIBLES OU NON-VISIBLES :

En l'absence d'indication contraire, les parties ou éléments suivants ne sont pas visités :

- Les espaces à accès réservé et dont la visite ne peut se faire qu'accompagner d'une personne habilitée (locaux machinerie ascenseur, local chaufferie, locaux techniques EDF/GDF, etc....).
- Les ouvrages en tout ou parties, dont la hauteur est supérieure à 3 mètres, en raison du défaut de mise à disposition d'une nacelle ou d'équipements spécifiques et adaptés.
- Les parties de bâtiments condamnées ou inaccessibles, ou dont l'espace ne suffit pas pour y déambuler (combles perdus, vide sanitaires...).
- Les éléments dissimulés, encoffrés, enfouis, emmurés, scellés, conduites et canalisations inaccessibles, poutres enrobées, colonnes et gaines techniques indémontables, faces dissimulées par des revêtements de toutes sortes, situés derrière les pléniums.
- Les éléments de structures et ossatures sous isolations, clapets coupe-feu, les parties non-visibles et inaccessibles qui nécessiteraient démontage et manipulation de mobilier.
- Tout élément en dessous des revêtements assurant l'étanchéité à l'eau et à l'air du bâti.
- Les zones dont l'accès ne serait pas sécurisé.

### LEVÉE DE RÉSERVES

Les réserves ci-avant des paragraphes 1.2 et 1.3 ne pourront être levées que par avenant technique et financier.

## 1.4 LIMITE DE MISSION

L'immeuble est réputé avoir obtenu toutes les autorisations nécessaires en rapport avec la réglementation en vigueur au moment de sa construction et au regard de sa conformité actuelle notamment avec les réglementations d'urbanisme.

Le présent Projet de Plan Pluriannuel de Travaux s'inscrit dans les strictes limites du périmètre qui lui est fixé par le code de la construction et de l'habitation aux articles L. 731-1 et suivants.

Le présent diagnostic n'a pas vocation à remplacer une étude approfondie ou une expertise sur la solidité de l'ouvrage. Il n'est pas destiné à se substituer à une mission de maîtrise d'œuvre pour la réalisation des futurs travaux choisis par le syndicat des copropriétaires dans le cadre notamment d'un plan pluriannuel de travaux.

Ce diagnostic n'est qu'un outil d'aide à la décision qui vise à informer les propriétaires et copropriétaires sur l'état général de l'immeuble examiné et ses éléments d'équipement commun.

Ce diagnostic devra par la suite être complété par l'intervention d'un homme de l'Art (architecte, ingénieur structure, etc.) à qui il reviendra de déterminer techniquement les projets de travaux à entreprendre ainsi que leurs chiffrages exhaustifs.

Ce Projet de Plan Pluriannuel de Travaux ne se substitue en aucune façon au dossier de diagnostic technique visé notamment à l'article L.271-4 du CCH comprenant les diagnostics obligatoires (amiante, plomb, électricité, gaz, etc...).

Si le PPPT met en évidence des défauts ou des dysfonctionnements qui nécessitent des réparations de remise en état sur des éléments connexes, le présent PPPT ne saurait se substituer à une étude d'exécution.

ROCHEFAURE EXPERTISES décline toute responsabilité dans les cas où le présent diagnostic serait utilisé, exploité ou communiqué en dehors de son strict périmètre légal fixé par le code de la construction et de l'habitation.

## 2. ANALYSE DE L'ÉTAT APPARENT DES PARTIES COMMUNES ET DES ÉQUIPEMENTS COMMUNS DE L'IMMEUBLE

### 2.1 DÉFINITION DES CURATIFS, CLASSEMENT DES PRIORITÉS

#### CURATIF NIVEAU 1 (IMPACT FORT)

Curatif Niveau 1

Le classement en curatif niveau 1 concerne le remplacement, la réparation, la mise en sécurité ou mise en surveillance des ouvrages et des équipements présentant soit un risque potentiel pour les personnes soit des dégradations qui peuvent avoir un impact fort sur l'intégrité du bâtiment ou des équipements communs.

N°	COMPOSANT DU BATI	LOCALISATION	FAMILLE	ÉLÉMENTS	ETAT	NATURE DES TRAVAUX
Aucun élément.						

#### CURATIF NIVEAU 2 (IMPACT MODÉRÉ)

Curatif Niveau 2

Le classement en niveau 2 concerne le remplacement, la réparation, la mise en sécurité ou mise en surveillance des ouvrages et des équipements affaiblis par suite de dégradations importantes. Ce type d'intervention aura une influence sur l'allongement de la durée de vie des éléments ou équipements.

N°	COMPOSANT DU BATI	LOCALISATION	FAMILLE	ÉLÉMENTS	ETAT	NATURE DES TRAVAUX
Aucun élément.						

#### CURATIF NIVEAU 3 (IMPACT FAIBLE)

Curatif Niveau 3

Le classement en niveau 3 concerne le remplacement, la réparation, la mise en sécurité ou mise en surveillance des ouvrages et des équipements, à réaliser dès l'apparition des premiers défauts afin d'éviter des dégradations futures. Ce type d'intervention limite les risques d'incidents ou de désordres, et permet un allongement de la durée de vie des ouvrages et équipements.

N°	COMPOSANT DU BATI	LOCALISATION	FAMILLE	ÉLÉMENTS	ETAT	NATURE DES TRAVAUX
Aucun élément.						

#### ENTRETIEN

Entretien

Les actions d'entretien concernent l'ensemble des entretiens réguliers, ayant pour objectif la conservation générale de l'immeuble, ils ne seront pas systématiquement chiffrés.

N°	COMPOSANT DU BATI	LOCALISATION	FAMILLE	ÉLÉMENTS	ETAT	NATURE DE L'ENTRETIEN
1	Ensemble immobilier - Bati	Façades	Façade	Enduit	Fissures	Faire réviser les enduits et boucher les fissures afin de préserver le bâti des infiltrations

## 2.2 DÉTAILS DE L'ANALYSE DE L'ÉTAT APPARENT DES PARTIES COMMUNES

La prise de photos en générale est laissée à la libre appréciation de l'intervenant sur site, le choix des photographies insérées dans le présent rapport n'est fait que dans l'objectif d'une meilleure illustration des propos résultant de nos constatations.

COMPOSANT		FAMILLE		CURATIFS	
N°	LOCALISATION	ELÉMENT	MATÉRIAUX	ÉTAT	OBSERVATIONS
ENSEMBLE IMMOBILIER - BATI		ACCÈS CIRCULATION		Entretien	
4	Parking	Cunette	-	A nettoyer	-



ENSEMBLE IMMOBILIER - BATI		ACCÈS CIRCULATION		Entretien	
5	Façades	Eclairage	-	Perte d'étanchéité	-



COMPOSANT		FAMILLE		CURATIFS	
N°	LOCALISATION	ELÉMENT	MATÉRIAUX	ÉTAT	OBSERVATIONS
ENSEMBLE IMMOBILIER - BATI		COUVERTURE - TOITURE		Entretien	
8	Toiture	Couverture et accessoires	-	Présence de micro-organismes	Si ces travaux ne sont pas votés, il faudra à minima nettoyer les chéneaux



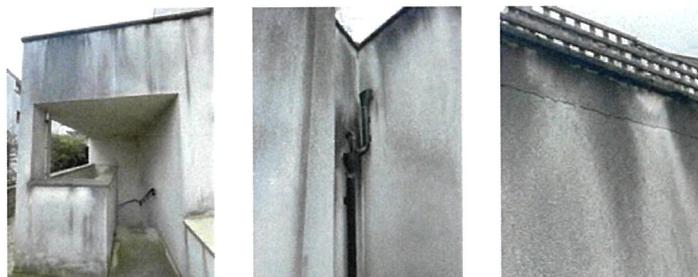
ENSEMBLE IMMOBILIER - BATI		FAÇADE		Entretien	
7	Façades	Appuis de fenêtres	-	Peinture s'écaille	Faire le traitement au cas par cas, certains ne le nécessitent pas.



ENSEMBLE IMMOBILIER - BATI		FAÇADE		Entretien	
1	Façades	Enduit	-	Fissures	-



COMPOSANT		FAMILLE		CURATIFS	
N°	LOCALISATION	ELÉMENT	MATÉRIAUX	ÉTAT	OBSERVATIONS
ENSEMBLE IMMOBILIER - BATI		FAÇADE		Entretien	
6	Façades	Enduit	-	Présence de micro-organismes	Le produit d'impression permettra de pérenniser le résultat et d'augmenter l'étanchéité du support



ENSEMBLE IMMOBILIER - BATI		PAROIS		Entretien	
3	facade	Poteaux entrée parking	-	Altéré	-



## 2.3 PARTIES COMMUNES NON-VISITÉES OU NON-ACCESSIBLES

Sont répertoriés dans le tableau ci-dessous les principaux motifs de difficultés d'accès à certains locaux ou parties de l'immeuble le jour de la visite (liste non exhaustive, cf. paragraphe 1.3).

LOCALISATION	NATURE	MOTIFS	PHOTOS
Aucun élément.			

## 3. EVALUATION SOMMAIRE DU COÛT ET LISTE DES TRAVAUX NÉCESSAIRES À LA CONSERVATION DE L'IMMEUBLE

### 3.1 INTRODUCTION - RÉSERVES

L'objectif de cette analyse est d'établir une liste des pathologies et des travaux afférents pour y affecter une évaluation sommaire des coûts nécessaires à la conservation de l'immeuble sur les 10 prochaines années. Ce diagnostic a vocation à permettre aux copropriétaires de disposer des éléments essentiels pour s'organiser, prioriser, hiérarchiser et anticiper les dépenses nécessaires à la conservation de l'immeuble (notamment dans le cadre d'un plan pluriannuel de travaux).

Le propriétaire ou le syndicat des copropriétaires reste souverain quant à la date de réalisation des travaux afférents aux éléments listés dans le tableau de synthèse visé au paragraphe 3.3.

Il est précisé que les montants exprimés dans le présent diagnostic sont exprimés en euros hors taxes et détaillés par poste (curatif) ci-après.

Ces estimations correspondent à une évaluation approximative des travaux sur la base d'une remise à l'identique des éléments de la construction examinée.

Ils ne sauraient se substituer à un devis établi par un professionnel qualifié. Par conséquent ces estimations devront être revues avant le commencement des travaux.

De même cette évaluation sommaire n'intègre pas les éventuels honoraires des maîtres d'œuvre en charge des travaux ni les coûts liés aux diagnostics / études obligatoires (diagnostics amiante et plomb avant travaux, désamiantage ou déplombage...) à réaliser préalablement au commencement des travaux. Sont également exclus de ce diagnostic les coûts relatifs aux pathologies ou ouvrages nécessitant l'intervention d'un homme de l'Art.

Selon les prestataires, les régions, les travaux connexes estimés nécessaires par chaque prestataire, des écarts entre nos évaluations et des devis peuvent être observés. La responsabilité de ROCHEFAURE EXPERTISES ne saurait être engagée sur ces écarts de prix indicatifs.

L'exécution des contrats d'entretien visant à améliorer la gestion des coûts et augmenter la durée de vie des composants, étant à la charge de la copropriété, les montants relatifs à l'entretien ne seront pas chiffrés dans le présent rapport.

L'évaluation des coûts présentée dans ce diagnostic est valable à sa date d'émission au-delà, les prix sont susceptibles d'évoluer.

Base de prix "BatiChiffrage":

Version 2024

[BatiChiffrage est une solution intégrée du groupe BatiActu]

## 3.2 CALENDRIER DES TRAVAUX, EVALUATION SOMMAIRE DES COÛTS SUR 10 ANS

TABLEAU DE SYNTHÈSE									
COMPOSANT DU BATI	MACRO-FAMILLES	NB DE CURATIFS / PLANIFICATION				PLANIFICATION			COÛT TOTAL
		NIV 1	NIV 2	NIV 3	ENTRETIEN	N+0 À N+2	N+3 À N+5	N+6 À N+10	
ENSEMBLE IMMOBILIER - BATI	CORPS D'ÉTAT SECONDAIRES	-	-	-	1	300 €	-	-	300 €
		-	-	-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	-	-	
	ESPACES EXTÉRIEURS	-	-	-	1	1 200 €	-	-	1 200 €
		-	-	-	-	-	-	-	
		-	-	-	-	-	-	-	
	ETANCHÉITÉ / COUVERTURE	-	-	-	-	-	-	-	10 000 €
		-	-	-	-	-	-	-	
		-	-	-	1	-	-	10 000 €	
	FAÇADES	-	-	-	1	4 000 €	-	-	53 000 €
		-	-	-	2	-	49 000 €	-	
		-	-	-	-	-	-	-	
<b>TOTAL</b>					<b>5 500 €</b>	<b>49 000 €</b>	<b>10 000 €</b>	<b>64 500 €</b>	

## RÉCAP CONCORDANCE FAMILLE / MACRO-FAMILLE

MACRO-FAMILLES	FAMILLES
FAÇADES	• FAÇADE
CORPS D'ÉTAT SECONDAIRES	• PAROIS
ESPACES EXTÉRIEURS	• ACCÈS CIRCULATION
ETANCHÉITÉ / COUVERTURE	• COUVERTURE - TOITURE

## 4. SYNTHÈSE BILAN ÉNERGÉTIQUE

Au titre de l'article L126-31 du Code de la Construction et de l'Habitation ci-après reproduit :

*"Tout bâtiment d'habitation collective dont le permis de construire a été déposé avant le 1er janvier 2013 dispose d'un diagnostic de performance énergétique réalisé dans les conditions prévues à l'article L. 126-26.  
Ce diagnostic est renouvelé ou mis à jour tous les dix ans, sauf lorsqu'un diagnostic réalisé après le 1er juillet 2021 permet d'établir que le bâtiment appartient à la classe A, B ou C au sens de l'article L. 173-1-1.*

*Nota :*

*Se reporter aux conditions d'application prévues à l'article 158 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021."*

Aussi, au regard de l'article 158 de la loi n° 2021-1104 du 22 août 2021, l'article L126-31 du CCH "entre en vigueur le 1er janvier 2024. Par dérogation, pour les bâtiments relevant de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et comprenant au plus deux cents lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, ces dispositions ne sont toutefois applicables que :

- 1° Le 1er janvier 2024, pour les copropriétés de plus de deux cents lots ;
- 1° Le 1er janvier 2025, pour les copropriétés entre cinquante et deux cents lots ;
- 2° Le 1er janvier 2026, pour les copropriétés de moins cinquante lots."

### ENSEMBLE IMMOBILIER - BATI

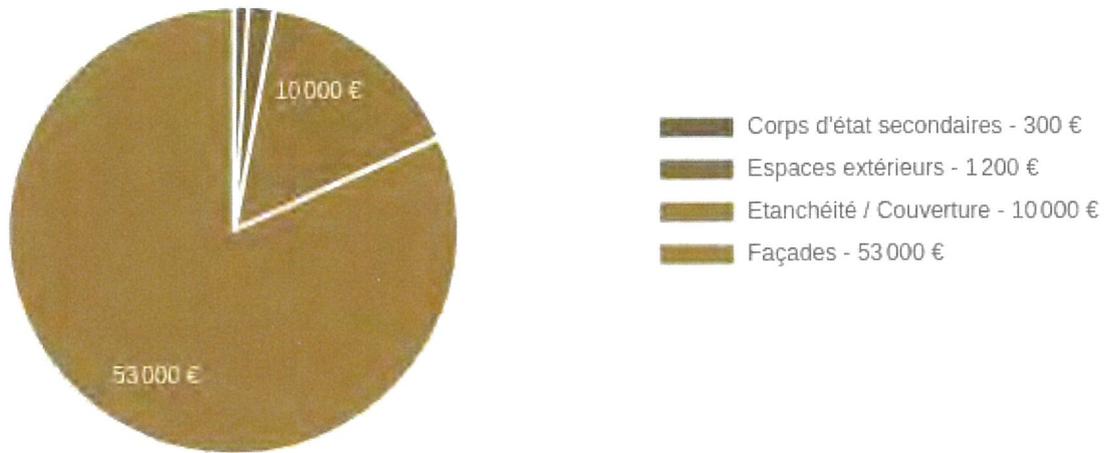
#### NATURE DU BILAN ÉNERGÉTIQUE : AUCUN BILAN ÉNERGÉTIQUE N'A ÉTÉ RÉALISÉ À CE JOUR

Sur la base des informations communiquées par le donneur d'ordre.

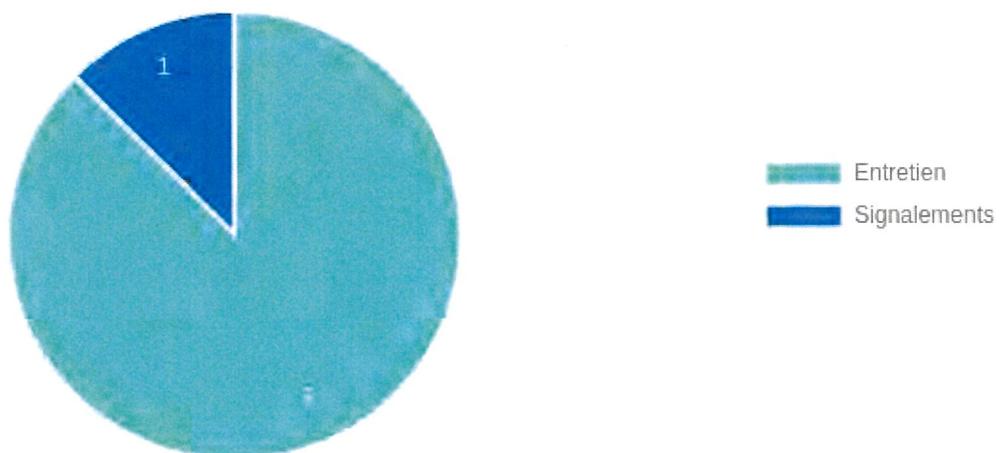
## 5. CONCLUSIONS

### 5.1 ANALYSE FINANCIÈRE ET TECHNIQUE

#### ENVELOPPE DES COUTS DE TRAVAUX PAR MACRO FAMILLES



#### NB POINTS DE CONTROLE PAR TYPOLOGIE



## 5.2 BILAN

CHAPÎTRES	AVIS
Analyse de l'appareil des parties communes et équipements communes	Bon état
Evaluation sommaire des coûts	Intervention d'entreprises spécialisées nécessaires
Situation du Syndicat des Copropriétaires	Correct
Améliorations possibles	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aspect (0)</li> <li>• Entretien (0)</li> <li>• Sécurité (0)</li> <li>• Usage (0)</li> </ul>
Bilan énergétique	Non concerné

## CONCLUSION GÉNÉRALE

L'immeuble est sain et bien géré. La structure ne présente aucun désordre apparent. Les travaux relèvent du simple entretien des supports de façade et toiture par nettoyage haute pression. Quelques microfissures dans les enduits devront être repris par un professionnel. Certaines lampes en façade commencent à perdre en étanchéité, il serait utile d'anticiper leur fin de vie et de les changer. Etant dans une copropriété horizontale, le DPE collectif ne s'impose pas à la copropriété mais aux propriétaires. Il faudra donc penser individuellement en cas de travaux à toujours optimiser thermiquement son logement, par une isolation et un système de ventilation et de chauffage plus performant.

## 6. DÉCLARATION SUR L'HONNEUR / ASSURANCES

### 6.1 DÉCLARATION SUR L'HONNEUR

Pour réaliser le Projet de Plan Pluriannuel de Travaux, la société ROCHEFAURE EXPERTISES ou son représentant :

- Atteste que les employés, les membres du groupement ou lui-même possèdent les compétences requises pour mener à bien cette mission.
- Atteste qu'il a souscrit une assurance responsabilité civile professionnelle lui permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions au titre du Projet de Plan Pluriannuel de Travaux.
- Atteste sur l'honneur de son impartialité et de son indépendance à l'égard du syndic sauf si ce dernier a obtenu l'autorisation mentionnée à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.
- Atteste sur l'honneur de son impartialité et de son indépendance à l'égard des fournisseurs d'énergie et des entreprises intervenant sur l'immeuble et les équipements sur lesquels porte le Projet de Plan Pluriannuel de Travaux.

## 6.2 POLICE D'ASSURANCE

Néant

## 7. ANNEXE

Néant