

DATE DU DEPOT

NUMERO DU DEPOT

## **CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés en l'audience du Juge de l'Exécution du Tribunal de Grande Instance de PARIS séant dite ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur,

### **EN LA FORME PRESCRITE EN MATIERE DE SAISIE IMMOBILIERE**

**EN UN LOT**

**A TROYES (10000) 19/21 Place Audiffred et 138 rue Emile Zola**

Et plus précisément au 19 Place Audiffred – Bâtiment A

**AU-REZ-DE-CHAUSSEE UN LOCAL A USAGE  
COMMERCIAL**

**AU PREMIER SOUS-SOL : QUATRE CAVES**

**LOUE**

**AUX REQUETES POURSUITES ET DILIGENCES DE :**

La SELAS MCM & ASSOCIES prise en la personne de Maître CARRASSET MARILLIER, mandataire judiciaire à la liquidation des entreprises, demeurant à PARIS 25 Boulevard Saint Germain – 75006 PARIS, agissant en qualité de liquidateur de :

**La Société dénommée « SCI FANTASIA »** Société Civile Immobilière au capital de 55.644,25 € inscrite au registre du commerce de PARIS sous le N° SIREN 383 821 659 dont le siège social est à PARIS 26 rue Damrémont – 75018 PARIS .

Fonctions auxquelles elle a été nommée par rendu par le Tribunal de Grande Instance de PARIS - Procédures Collectives – le 16 octobre 2014.

*à rôle DB*

Ayant pour Avocat Maître Danielle BEAUJARD, Avocat au Barreau de PARIS, demeurant à PARIS 14<sup>ème</sup>, 120 bis Boulevard du Montparnasse laquelle se constitue à l'effet d'occuper sur la présente procédure de vente et ses suites.

## ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

### EN VERTU

D'une Ordonnance rendue sur requête par Madame Elisabeth GOURY Juge Commissaire du Tribunal de Grande Instance de PARIS – Procédures Collectives – le 14 mars 2017 à la liquidation judiciaire de la SCI FANTASIA devenue définitive aux termes d'un certificat de non appel délivré le 25 avril 2017 et publiée au 1<sup>er</sup> bureau du Service de la Publicité Foncière de TROYES, le 9 mai 2017, volume 2017 S, N°13.

Le texte de l'ordonnance est reproduit ci-après :

\*\*\*\*\*

TRIBUNAL  
DE GRANDE  
INSTANCE  
DE PARIS



ORDONNANCE DU JUGE COMMISSAIRE

1/3 Proc collectives

N° RG : 14/10367

Affaire : S.C.I.  
FANTASIA

Nous, Elisabeth GOURY, agissant en qualité de Juge-Commissaire, assistée de Guylaine BRIVAL, Greffier,

Vu la requête qui précède et les pièces,

Vu les articles L 642-18 et R 642-22 et suivants du Code de Commerce,

Vu les observations formulées lors de l'audience du 21 février 2017,

**Autorisons la SELAS MCM ET ASSOCIES prise en la personne de Martine CARRASSET-MARILLIER, à faire procéder à la vente aux enchères publiques EN UN LOT DE VENTE à la Barre du Tribunal de Grande Instance de TROYES par Maître Danielle BEAUJARD, Avocat, 120 bis boulevard du Montparnasse 75014 paris que nous commettons à cet effet ;**

Les biens et droits immobiliers sis à :

**TROYES (10000) 19/21 Place Audiffred et 138 rue Emile Zola, cadastré section BV N 286 pour 1 a 75 ca et BY N 38 pour une contenance de 32 ca, savoir :**

**D'après le titre de propriété**

**Dans le bâtiment A (19 Place Audiffred)**

**LE LOT NUMERO DIX (10) DE L ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

Un local à usage commercial ou de bureaux situé au rez-de-chaussée avec dépendances, wc et toilettes,  
Et les 540/10.000èmes des parties communes.

**LE LOT NUMERO ONZE (11) DE L ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

Un local à usage commercial situé au rez-de-chaussée avec wc et toilettes,  
Et les 489/10.000èmes des parties communes.

**LE LOT NUMERO SIX (6) DE L ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

Une cave au premier sous-sol du bâtiment,  
Et les 57/10.000èmes des parties communes.

**LE LOT NUMERO SEPT (7) DE L ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

Une cave au premier sous-sol,  
Et les 49/10.000èmes des parties communes.

**LE LOT NUMERO HUIT (8) DE L ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

Une cave au premier sous-sol,  
Et les 47/10.000èmes des parties communes.

**LE LOT NUMERO NEUF (9) DE L ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

Une cave au premier sous-sol,  
Et les 12/10.000èmes des parties communes.

**Observation étant ici faite :** Il était précisé dans le titre de propriété au moment de l'acquisition par la SCI FANTASIA "que le lot N 8 ci-dessus désigné dessert le lot numéro N 17 de la copropriété.

L'acquéreur déclare que pour permettre l'accès au lot numéro 17 (cave), il fera son affaire personnelle des travaux à effectuer dans le lot N 8, en faisant édifier, à ses frais, un mur de séparation à l'intérieur dudit lot numéro 8 (cave), de façon à créer un passage.

Ces travaux, ainsi que les frais du modificatif de règlement de copropriété à intervenir, seront à la charge exclusive de l'acquéreur, qui déclare connaître parfaitement cette situation, en faire son affaire personnelle dans les conditions exprimées sans recours contre le vendeur qui ne sera jamais inquiété, ni recherché à ce sujet".

**REGLEMENT DE COPROPRIETE :**

Cet immeuble a fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division reçu par Maître JONQUET, Notaire associé à TROYES le 5 décembre 1989, publié au 1<sup>er</sup> bureau des Hypothèques de TROYES le 10 janvier 1990, volume 1990 P, N 227.

**SUR LA MISE A PRIX DE : CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150.000 €) avec faculté de baisse à CENT DIX MILLE EUROS (110.000 €), puis à QUATRE VINGTS MILLE EUROS (80.000 €) à défaut d'enchères**

**EFFET RELATIF :**

**I- En ce qui concerne les lots N° 6 & 10**

Ces biens appartiennent à la SCI FANTASIA aux termes d'un acte de vente reçu par Maître JONQUET, notaire associé à TROYES le 11 octobre 1991 publié au 1<sup>er</sup> bureau des Hypothèques de TROYES le 22

novembre 1991, volume 1991 P, N 7434.

## II- En ce qui concerne les lots N° 7-8-9 & 11

Ces biens appartiennent à la SCI FANTASIA aux termes d'un acte de vente reçu par Maître JONQUET, notaire associé à TROYES le 8 avril 1994 publié au 1<sup>er</sup> bureau des Hypothèques de TROYES le 3 juin 1994, volume 94 P, N 3920,

L'autorisons à encaisser le prix, en donner quittance avec ou sans subrogation, consentir à cet effet toutes mains levées et radiations, payer les créanciers inscrits et les créanciers privilégiés,

L'autorisons à faire procéder à une **publicité supplémentaire** de la vente sous forme :

- d'une insertion légale dans LES PETITES AFFICHES MATOT BRAINES
- d'une insertion dans L' EST ECLAIR
- d'une insertion sur le site INTERNET «LICITOR»

L'autorisons à faire procéder à la visite des biens saisis par tout huissier territorialement compétent ou tout professionnel de son choix les jours précédents la vente, lequel pourra pénétrer dans lesdits biens avec l'assistance, si nécessaire, d'un serrurier et de la force publique ou de deux témoins.

Dire que dans tous les cas la SELAS MCM ET ASSOCIES, prise en la personne de Maître CARRASSET MARILLIER Martine pourra obtenir le concours de Maître Danielle BEAUJARD, dans le cadre de cette liquidation judiciaire pour toute cession amiable ou judiciaire, procédure de purge, état de collocation, contestations, paiement et distribution du prix, radiation des hypothèques et que les honoraires de cette dernière, conformément à l'article 2375 du Code Civil, seront remboursés à la SELAS MCM ET ASSOCIES, prise en la personne de Maître CARRASSET MARILLIER Martine en frais privilégiés de Justice sur le prix d'adjudication.

Ordonnons la notification de l'ordonnance à intervenir par les soins du Greffier par lettre recommandée avec avis de réception à :

1) **Monsieur Bruno ASPINION, gérant de la Société «SCI FANTASIA»** demeurant 26 rue Damrémont 75018 PARIS ou encore 13 rue Debussy 10300 SAINTE SAVINE ou encore 11 avenue des Martyrs de la Résistance Appartement 107 - 10000 TROYES.

2) **LE TRESOR PUBLIC** – en vertu :

- d'une hypothèque légale publiée le 18 août 2003, volume 2003 V, N 1402 renouvelée selon bordereau publié le 30 novembre 2011, volume 2011 V, N 2768

- d'une hypothèque légale publiée le 15 mai 2014, volume 2014 V, N 993

**élysant domicile dans les bureaux du SIP TROYES AGGLOMERATION**  
- 17 Boulevard du 1<sup>er</sup> RAM – BP 390 – 10006 TROYES CEDEX

**3) LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES de l'immeuble sis à TROYES - 19/21 Place Audiffred en vertu :**

- d'une hypothèque légale publiée le 24 février 2004, volume 2004 V, N 390 suivi d'un bordereau rectificatif publié le 10 mars 2004, volume 2004 V, N 479 et renouvelée selon bordereau publié le 21 février 2014, volume 2014 V, N 453

- d'une hypothèque judiciaire publiée le 26 septembre 2011, volume 2011 V, N 2498

- d'une hypothèque légale publiée le 26 septembre 2011, volume 2011 V, N 2499

**dont le dernier domicile élu est chez Maître Jean-Louis MARTIN, membre de la SCP MARTIN - PRUDHOMME NICOLAS, Huissiers de Justice associés à ROMILLY SUR SEINE 10100 - 2 rue de la Paix BP 29**

**4) LE TRESOR PUBLIC - POLE DE RECOUVREMENT SPECIALISE DE L'AUBE** qui se substitue aux termes de son bordereau de renouvellement à la Recette Elargie des Impôts de Troyes Sud-Ouest en vertu d'une hypothèque légale publiée le 11 février 2005, volume 2005 V, N 208 et renouvelée le 27 janvier 2015, volume 2015 V, N 147

**é lisant domicile au Pôle de Recouvrement Spécialisé de l'Aube – 17 Boulevard du 1<sup>er</sup> – BP 771, 10026 TROYES CEDEX**

**5) LE TRESOR PUBLIC - Trésorerie de l'Aube en vertu :**

- d'une hypothèque légale publiée le 8 mars 1999, volume 99 V, N 574 renouvelée selon bordereau publié le 4 février 2009, volume 2009 V, N 240

- d'une hypothèque légale publiée le 7 avril 2006 volume 2006 V, N 674

- d'une hypothèque légale publiée le 12 août 2008, volume 2008 V, N 1705

**é lisant domicile au siège de la Trésorerie de TROYES – 24 Boulevard du 14 Juillet – BP 390 - 10000 TROYES**

**6) LE TRESOR PUBLIC - POLE DE RECOUVREMENT DE TROYES** d'une hypothèque légale publiée le 6 février 2008, volume 2008 V, N 285

**é lisant domicile dans les bureaux du Pôle de Recouvrement de Troyes - 17 Boulevard du 1<sup>er</sup> - BP 771 - 10026 TROYES CEDEX**

Et par lettre simple à :

- **Maître Marie-Françoise HONNET**, avocat au barreau de PARIS,  
vestiaire : #A0444, conseil de la SCI FANTASIA

- **Maître Xavier COLOMES de la SCP COLOMES - MATHIEU - ZANCHI**,  
avocat au Barreau de Troyes, en qualité de conseil du SDC de l'Immeuble  
sis 19/21 Place Audiffred à TROYES,

- **la SELAS MCM & ASSOCIES, prise en la personne de Maître Martine  
CARRASSET-MARILLIER**, Mandataire Judiciaire, 25, boulevard Saint  
Germain - 75005 PARIS,

Ordonnons la publication de l'ordonnance au bureau du Service de la  
Publicité Foncière compétent.

Fait à Paris, le 14 mars 2017

LE GREFFIER

Guyllaine BRIVAL



LE JUGE COMMISSAIRE

Elisabeth GOURY



Pour expédition certifiées  
conforme à l'original.

p/ Le greffier



## DESIGNATION DES BIENS

Telle qu'elle résulte du titre de propriété :

**A TROYES ( 10000) 19/21 Place Audiffred et 138 rue Emile Zola, cadastré section BV N°286 pour 1 a 75 ca et BY N°38 pour une contenance de 32 ca, savoir :**

**D'après le titre de propriété**

**Dans le bâtiment A ( 19 Place Audiffred)**

**LE LOT NUMERO DIX (10) DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

Un local à usage commercial ou de bureaux situé au rez-de-chaussée avec dépendances, wc et toilettes.

Et les 540/10.000èmes des parties communes

**LE LOT NUMERO ONZE (11) DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

Un local à usage commercial situé au rez-de-chaussée avec wc et toilettes.

Et les 489/10.000èmes des parties communes

**LE LOT NUMERO SIX (6) DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

Une cave au premier sous-sol du bâtiment

Et les 57/10.000èmes des parties communes

**LE LOT NUMERO SEPT (7) DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

Une cave au premier sous-sol

Et les 49/10.000èmes des parties communes.

**LE LOT NUMERO HUIT (8) DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

Une cave au premier sous-sol

Et les 47/10.000èmes des parties communes.

**LE LOT NUMERO NEUF (9) DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

Une cave au premier sous-sol

Et les 12/10.000èmes des parties communes.

**Observation étant ici faite :** Il était précisé dans le titre de propriété au moment de l'acquisition par la SCI FANTASIA « que le lot N°8 ci-dessus désigné dessert le lot numéro N°17 de la copropriété .

*L'acquéreur déclare que pour permettre l'accès au lot numéro 17 (cave), il fera son affaire personnelle des travaux à effectuer dans le lot N°8, en faisant édifier, à ses frais, un mur de séparation à l'intérieur dudit lot numéro 8 (cave) , de façon à créer un passage.*

*Ces travaux, ainsi que les frais du modificatif de règlement de copropriété à intervenir, seront à la charge exclusive de l'acquéreur , qui déclare connaître parfaitement cette situation, en faire son affaire personnelle dans les conditions exprimées sans recours contre le vendeur qui ne sera jamais inquiété ,i recherché à ce sujet »*

\*\*\*\*\*

## OBSERVATIONS

### REGLEMENT DE COPROPRIETE

Cet immeuble a fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division reçu par Maître JONQUET, Notaire associé à TROYES le 5 décembre 1989 publié au 1<sup>er</sup> bureau des Hypothèques de TROYES le 10 janvier 1990, volume 1990 P, N°227

Ce règlement de copropriété devra être observé par l'adjudicataire qui devra au surplus se conformer à la Loi du 10 Juillet 1965 portant statut de la copropriété des immeubles divisés par appartements.

La Loi N°65-557 du 10 Juillet 1965 ( article 48) a été abrogé de Chapitre II de la Loi du 28 Juin 1938 intitulé « Dispositions régissant les copropriétaires d'immeubles ». Elle constitue aujourd'hui la charte de la copropriété et doit s'appliquer immédiatement. Aux termes de l'article 43 de ladite Loi, toutes les clauses du règlement de copropriété contraires aux dispositions des articles 6 à 17, 19 à 37 et 42 sont réputées non écrites.

Un exemplaire du règlement de copropriété sera annexé au présent cahier des conditions de vente

\*\*\*\*\*

## **ORIGINE DE PROPRIETE**

Les biens et droits immobiliers désignés ci-dessus appartiennent à :

**La Société dénommée « SCI FANTASIA »** Société Civile Immobilière au capital de 55.644,25 € inscrite au registre du commerce de PARIS sous le N° SIREN 383 821 659 dont le siège social est à PARIS 26 rue Damrémont – 75018 PARIS .

### **Pour avoir acquis de :**

Monsieur Laurent Benoît GABORIAU, époux de Madame Victoria WELLER, né le 16 mars 1964 à TROYES (10000) de nationalité française

#### **a) En ce qui concerne les lots N° 6 & 10**

Aux termes d'un acte de vente reçu par Maître JONQUET, notaire associé à TROYES le 11 octobre 1991 publié au 1<sup>er</sup> bureau des Hypothèques de TROYES le 22 novembre 1991, volume 1991 P, N°7434.

Moyennant le prix principal de 300.000 FRS soit 45.734,70 € payé comptant et quittancé à l'acte

#### **b)- En ce qui concerne les lots N° 7-8-9 & 11**

Aux termes d'un acte de vente reçu par Maître JONQUET, notaire associé à TROYES le 8 avril 1994 publié au 1<sup>er</sup> bureau des Hypothèques de TROYES le 3 juin 1994, volume 94 P, N°3920

Moyennant le prix principal de 280.000 FRS soit 42.685,72 e pay comptant et quittancé à l'acte.

## **ORIGINE ANTERIEURE**

En ce qui concerne l'origine antérieure l'adjudicataire en fera son affaire personnelle et il est d'ores et déjà autorisé à se procurer à ses frais exclusifs tous actes de propriété antérieurs qu'il avisera, toutes autorisations lui étant données par le poursuivant lequel ne pourra en aucun cas être inquiété ni recherché à ce sujet.

\*\*\*\*\*

11. rôle DB

# LIQUIDATION JUDICIAIRE

## CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

### CHAPITRE I<sup>ER</sup> : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

#### ARTICLE 1<sup>ER</sup> – CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles L. 642-18 et suivants et les articles R. 642-22 et suivants du Code de commerce.

#### ARTICLE 2 – ÉTAT DE L'IMMEUBLE

L'acquéreur prendra les biens dans l'état où ils se trouvent au jour de la vente, sans pouvoir prétendre à aucune diminution de prix, ni à aucune garantie ou indemnité contre le poursuivant ou le débiteur pour dégradations, réparations, défauts d'entretien, vices cachés, vices de construction, vétusté, erreurs dans la désignation, la consistance ou la contenance alors même que la différence excéderait un vingtième, ni à raison des droits de mitoyenneté ou de surcharge des murs séparant lesdits biens des propriétés voisines, alors même que ces droits seraient encore dus et sans garantie de la nature, ni de la solidité du sol ou du sous-sol en raison des carrières et des fouilles qui ont pu être faites sous sa superficie, des excavations qui ont pu se produire, des remblais qui ont pu être faits, des éboulements et glissements de terre.

L'acquéreur devra en faire son affaire personnelle, à ses risques et périls sans aucun recours contre qui que ce soit.

#### ARTICLE 3 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

L'acquéreur fera son affaire personnelle, pour le temps qui restera à courir, des baux régulièrement conclus.

L'acquéreur pourra faire annuler les conventions qui auraient été conclues en fraude des règles du droit des entreprises en difficulté.

Il tiendra compte, en sus et sans diminution de son prix, aux différents locataires, des loyers qu'ils auraient payés d'avance ou de tous dépôts de garantie versés au débiteur et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de celui-ci.

#### ARTICLE 4 – PRÉEMPTION, SUBSTITUTION ET DROITS ASSIMILÉS

Les droits de préemption, de substitution ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur.

Si l'acquéreur est évincé par l'exercice de l'un des droits de préemption, de substitution et assimilés, institués par la loi, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

12. rôle DB

## **ARTICLE 5 — ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS**

L'acquéreur fera son affaire personnelle de tous contrats ou abonnements relatifs à l'immeuble qui auraient pu être souscrits ou qui auraient dû l'être, sans aucun recours contre le poursuivant et l'avocat rédacteur du cahier des conditions de vente.

La responsabilité du poursuivant ne peut en aucun cas être engagée en cas d'absence d'assurance.

L'acquéreur sera tenu de faire assurer l'immeuble dès la vente contre tous les risques, et notamment l'incendie, à une compagnie notoirement solvable et ce pour une somme égale au moins au prix de la vente forcée.

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité sera remise au liquidateur à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

En cas de sinistre non garanti du fait de l'acquéreur, celui-ci n'en sera pas moins tenu de payer son prix outre les accessoires, frais et dépens de la vente.

## **ARTICLE 6 — SERVITUDES**

L'acquéreur jouira des servitudes actives et souffrira toutes les servitudes passives, occultes ou apparentes, déclarées ou non, qu'elles résultent des lois ou des règlements en vigueur, de la situation des biens, de contrats, de la prescription et généralement quelles que soient leur origine ou leur nature ainsi que l'effet des clauses dites domaniales, sauf à faire valoir les unes et à se défendre des autres, à ses risques, périls, frais et fortune, sans recours contre qui que ce soit.

## **CHAPITRE II : ENCHÈRES**

### **ARTICLE 7 — RÉCEPTION DES ENCHÈRES**

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le Tribunal de Grande Instance devant lequel la vente est poursuivie.

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état civil ou à la dénomination de ses clients.

S'il y a surenchère, la consignation ou la caution bancaire est restituée en l'absence de contestation de la surenchère.

### **ARTICLE 8 — GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUÉREUR**

Avant de porter les enchères, l'avocat se fait remettre par son mandant et contre récépissé une caution bancaire irrévocable ou un chèque de banque rédigé à l'ordre du Bâtonnier, représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3.000 euros.

La caution ou le chèque lui est restitué, faute d'être déclaré acquéreur.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est remise au liquidateur pour être distribuée avec le prix de l'immeuble.

## **ARTICLE 9 – SURENCHERE**

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal de Grande Instance compétent dans les dix jours qui suivent la vente forcée.

La surenchère est égale au dixième au moins du prix principal de vente. Elle ne peut être rétractée.

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier ou le liquidateur ayant poursuivi la première vente peut y procéder.

L'acquéreur sur surenchère doit régler les frais de la première vente en sus des frais de son adjudication sur surenchère.

L'avocat du surenchérisseur devra respecter les dispositions générales en matière d'enchères.

Si au jour de la vente sur surenchère, aucune enchère n'est portée, le surenchérisseur est déclaré acquéreur pour le montant de sa surenchère.

## **ARTICLE 10 – REITERATION DES ENCHERES**

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du poursuivant ou du liquidateur s'il n'est pas poursuivant, aux conditions de la première vente forcée.

Si le prix de la nouvelle vente forcée est inférieur à celui de la première, l'enchérisseur défaillant sera contraint au paiement de la différence par toutes les voies de droit, selon les dispositions de l'article L. 322-12 du Code des procédures civiles d'exécution.

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère à compter du jour où la vente est devenue définitive. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de cinq mois à compter de la date de la première vente définitive.

En aucun cas, l'enchérisseur défaillant ne pourra prétendre à la répétition des sommes versées.

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra au liquidateur.

L'acquéreur à l'issue de la nouvelle vente doit les frais afférents à celle-ci.

## **CHAPITRE III : VENTE**

### **ARTICLE 11 – TRANSMISSION DE PROPRIETE**

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption.

L'acquéreur ne pourra, avant le versement du prix et le paiement des frais, accomplir un acte de disposition sur le bien à l'exception de la constitution d'une hypothèque accessoire à un contrat de prêt destiné à financer l'acquisition de ce bien.

Avant le paiement intégral du prix, l'acquéreur ne pourra faire aucun changement notable, aucune démolition ni aucune coupe extraordinaire de bois, ni commettre aucune détérioration dans les biens, à peine d'être contraint à la consignation immédiate de son prix, même par voie de réitération des enchères.

## **ARTICLE 12 — VERSEMENT DU PRIX DE LA VENTE FORCÉE**

Au plus tard à l'expiration du délai de trois mois à compter de la vente définitive, l'acquéreur sera tenu impérativement et à peine de réitération des enchères de verser son prix en principal entre les mains du liquidateur, qui en délivrera reçu.

L'acquéreur sera redevable d'un intérêt au taux légal à compter de l'adjudication définitive.

L'acquéreur qui n'aura pas réglé l'intégralité du prix de la vente dans le délai de deux mois supportera le coût de l'inscription du privilège du liquidateur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

## **ARTICLE 13 — PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES**

L'acquéreur paiera entre les mains et sur la quittance de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive. Le titre de vente ne sera délivré par le greffe du juge de l'exécution qu'après la remise qui aura été faite de la quittance des frais de poursuites, laquelle quittance demeurera annexée au titre de vente.

Si la même vente comprend plusieurs lots vendus séparément, les frais taxables de poursuites sont répartis proportionnellement à la mise à prix de chaque lot.

## **ARTICLE 14 — DROITS DE MUTATION**

L'acquéreur sera tenu d'acquitter, en sus de son prix, et par priorité, tous les droits d'enregistrement et autres auxquels la vente forcée donnera lieu. Il en fournira justificatif au greffe avant l'expiration du délai de deux mois à compter de la date de l'adjudication définitive.

Si l'immeuble présentement vendu est soumis au régime de la TVA, le prix de vente est hors taxes. Dans ce cas, l'acquéreur devra verser au Trésor, d'ordre et pour le compte du vendeur (partie saisie) et à sa décharge, en sus du prix de vente, les droits découlant du régime de la TVA dont ce dernier pourra être redevable à raison de la vente forcée, compte tenu de ses droits à déduction, sauf à l'acquéreur à se prévaloir d'autres dispositions fiscales et, dans ce cas, le paiement des droits qui en résulterait sera libératoire.

Les droits qui pourront être dus ou perçus à l'occasion de locations ne seront à la charge de l'acquéreur que pour le temps postérieur à son entrée en jouissance, sauf son recours, s'il y a lieu, contre son locataire.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours contre quiconque du montant et des justificatifs des droits à déduction que le vendeur pourrait opposer à l'administration fiscale.

## **ARTICLE 15 — OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUÉREURS**

Les co-acquéreurs et leurs ayants droit seront obligés solidairement au paiement du prix et à l'exécution des conditions de la vente forcée.

## **CHAPITRE IV : DISPOSITIONS POSTÉRIEURES A LA VENTE**

### **ARTICLE 16 – DÉLIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT**

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans les deux mois de sa date ou, en cas d'appel, dans les deux mois de l'arrêt confirmatif, de le publier au bureau des hypothèques dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente, et de notifier au poursuivant l'accomplissement de cette formalité, le tout à ses frais.

Lors de cette publication, l'avocat de l'acquéreur sollicitera la délivrance d'états sur formalité. Ces états sont obligatoirement communiqués au liquidateur.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du poursuivant pourra procéder à la publication du titre de vente, le tout aux frais de l'acquéreur.

A cet effet, l'avocat chargé de ces formalités se fera remettre par le greffe toutes les pièces prévues par les articles 22 et 34 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 ; ces formalités effectuées, il en notifiera l'accomplissement et leur coût à l'avocat de l'acquéreur par acte d'avocat à avocat, lesdits frais devront être remboursés dans la huitaine de ladite notification.

### **ARTICLE 17 – ENTRÉE EN JOUISSANCE**

L'acquéreur, bien que propriétaire par le seul fait de la vente, entrera en jouissance :

a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère.

b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du 1<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du 1<sup>er</sup> jour du terme qui suit la vente sur surenchère.

S'il se trouve dans les lieux, pour quelque cause que ce soit, un occupant sans droit ni titre, l'acquéreur fera son affaire personnelle de toutes les formalités à accomplir ou action à introduire pour obtenir son expulsion, sans recours quelconque contre les vendeurs ou le poursuivant.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du débiteur, et de tout occupant de son chef n'ayant aucun droit qui lui soit opposable, à compter de la consignation du prix et du paiement des frais taxés.

### **ARTICLE 18 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES**

L'acquéreur supportera les contributions et charges de toute nature, dont les biens sont ou seront grevés, à compter de la date du prononcé du jugement d'adjudication.

Si l'immeuble vendu se trouve en copropriété, l'adjudicataire devra régler les charges de copropriété dues, à compter de la date du prononcé du jugement d'adjudication.

En ce qui concerne la taxe foncière, il la remboursera au prorata temporis à première demande du liquidateur et sur présentation du rôle acquitté.

### **ARTICLE 19 – TITRES DE PROPRIÉTÉ**

Le titre de vente consiste dans l'expédition du cahier des conditions de vente revêtu de la formule exécutoire, à la suite de laquelle est transcrit le jugement d'adjudication.

Le poursuivant n'ayant en sa possession aucun titre antérieur, l'acquéreur n'en pourra exiger aucun, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

## **ARTICLE 20 — PURGE DES INSCRIPTIONS**

La consignation du prix et le paiement des frais de la vente purgent de plein droit l'immeuble de toute hypothèque et de tout privilège.

L'acquéreur peut alors demander au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander la collocation au liquidateur.

## **ARTICLE 21 — ÉLECTION DE DOMICILE**

Le poursuivant élit domicile au cabinet de l'avocat constitué.

L'acquéreur élit domicile au cabinet de son avocat par le seul fait de la vente.

Les domiciles élus conserveront leurs effets quels que soient les changements qui pourraient survenir dans les qualités ou l'état des parties.

## **CHAPITRE V : CLAUSES SPÉCIFIQUES**

### **ARTICLE 22 — IMMEUBLES EN COPROPRIÉTÉ**

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 (modifiée par L. n° 94-624 du 21 juillet 1994).

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

L'avocat de l'acquéreur, indépendamment de la notification ci-dessus, dans le cas où l'immeuble vendu dépend d'un ensemble en copropriété, en conformité avec l'article 6 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, est tenu de notifier au syndic dès que la vente sera définitive, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la désignation du lot ou de la fraction de lot, les nom, prénom, domicile réel ou élu de l'acquéreur.

### **ARTICLE 23 — IMMEUBLES EN LOTISSEMENT**

L'avocat du poursuivant devra notifier au Président de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Syndicale Autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1<sup>er</sup> juillet 2004.

Cette notification devra intervenir dans les quinze jours de la vente devenue définitive et indiquera que l'opposition éventuelle, tendant à obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire, est à signifier au domicile de l'avocat poursuivant.

**ARTICLE 24 – MISE A PRIX**

Outre les charges, clauses et conditions ci-dessus les enchères seront reçues sur la mise à prix fixée par la décision ordonnant la vente, soit :

**CENT CINQUANTE MILLE EUROS (150.000 €) avec faculté de baisse à CENT DIX MILLE EUROS (110.000 €) puis à QUATRE VINGT MILLE EUROS (80.000 €) à défaut d'enchères**

**Fait à PARIS, le 31 mai 2017**

**Par Maître Danielle BEAUJARD, avocat poursuivant.**

**Approuvé      lignes      mots rayés nuls et      renvois**

---

18. rôle DB

**RG N° 17/00244**

**LJ : SCI FANTASIA**

**Biens sis : TROYES (10000) 19/21 Place Audiffred et 138 rue Emile Zola**

**Mise à Prix : 150.000 € avec faculté de baisse à 110.000 € puis à 80.000 € à défaut d'enchères**

**Avocat poursuivant : Maître Danielle BEAUJARD**

**AUDIENCE D'ADJUDICATION : 14 SEPTEMBRE 2017**

## **DIRE**

**L'AN DEUX MILLE DIX SEPT**

**ET LE**

Au Greffe du Tribunal de Grande Instance de PARIS, et par devant nous, secrétaire Greffier, a comparu Maître Danielle BEAUJARD, Avocat au Barreau de PARIS, demeurant à PARIS 14<sup>ème</sup>, 120 Bis Boulevard du Montparnasse , Avocat de la SELAS MCM & ASSOCIES prise en la personne de Maître CARRASSET MARILLIER, Mandataire Judiciaire à la liquidation judiciaire de la SCI FANTASIA poursuivant la vente sur saisie immobilière dont s'agit.

**LAQUELLE A DIT :**

Que pour compléter le présent cahier des conditions de vente elle donne ci-après le questionnaire d'usage reçu du Syndic de Copropriété et ses annexes (procès-verbaux d'assemblées générales de 2014-2015-2016 & 2016)

Et ledit Maître Danielle BEAUJARD a signé avec nous, Secrétaire Greffier, sous toutes réserves.

## **QUESTIONNAIRE**

**AFFAIRE : SELAS MCM & ASSOCIES LJ SCI FANTASIA**

**ADRESSE DE L'IMMEUBLE : TROYES (10000) 19/21 Place Audiffred**

**NUMERO DES LOTS : 10-11-6-7-8-9**

**NOM DU PROPRIETAIRE : SCI FANTASIA**

\*\*\*\*\*

Monsieur le Syndic de la copropriété susvisé est prié de bien vouloir faire connaître à Maître Danielle BEAUJARD Avocat, les renseignements suivants relatifs audit immeuble et aux lots de copropriété susvisés.

\*\*\*\*\*

**1- QUEL EST LE MONTANT TOTAL DE LA CREANCE DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES AU TITRE DE TOUS LES LOTS FAISANT L'OBJET DE LA PRESENTE VENTE A CE JOUR ?**

- Pour l'année 2017 en pièce jointe
- Pour l'année 2016 en pièce jointe
- Pour l'année 2015 en pièce jointe
- Pour l'année 2014 en pièce jointe
- Pour l'année 2013 pas de pièce

**2- QUEL EST LE MONTANT DES CHARGES ET TRAVAUX MENTIONNES AUX ARTICLES 10 ET 30 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965 ?**

- Pour l'année 2017 en pièce jointe
- Pour l'année 2016 en pièce jointe
- Pour l'année 2015 en pièce jointe
- Pour l'année 2014 en pièce jointe
- Pour l'année 2013 pas de pièce

**3- TRAVAUX PROJETES : des travaux ont-ils été décidés sans être commencés à ce jour ?**

Si oui lesquels ? **NON**

A combien se monte l'évaluation ?

**4- TRAVAUX EN COURS : Des travaux décidés sont-ils en cours ?**

Si oui combien est-il encore dû au titre de ces travaux ? **NON**

**5- TRAVAUX TERMINES : Reste-t-il des sommes dues sur des travaux terminés ?**

Si oui , combien ? **NON**

**6- AUPRES DE QUELLE COMPAGNIE L'IMMEUBLE EST-IL ASSURE ?**

- **CONTRE L'INCENDIE**
  - **NUMERO DE POLICE**
- COURTIER GROUPE BMH à ROMILLY SUR SEINE  
ASSURANCE ELITE INSURANCE COMPANY  
POLICE N° FR201001565PNOA8

**7- QUELLE EST LA SUPERFICIE APPROXIMATIVE DES LOCAUX CONSTITUANT LE OU LES LOTS SUSVISES ?**

LOT 10 = 32m<sup>2</sup>,  
LOT 11 = 29m<sup>2</sup>,  
LOT 6= 34m<sup>2</sup>,  
LOT 7 = 29m<sup>2</sup>,  
LOT 8 = 28 m<sup>2</sup>,  
LOT 9 = 13 m<sup>2</sup>

**8 - CONDITION ACTUELLE D'OCCUPATION DE CE OU CES LOTS**

**LOCAUX COMMERCIAUX**

**9- PRESCRIPTION IMPORTANTE : L'immeuble est-il affecté d'un risque sanitaire lié à une exposition due à l'amiante. A-t-il été procédé dans l'immeuble à une recherche de l'amiante ( décret 96-97)**

**NON**

**10- L'IMMEUBLE A -T-IL ETE CONSTRUIT AVANT 1948 ?**

**DATE INCONNUE**

**11- L'IMMEUBLE EST-IL INCLUS DANS UNE ZONE CONTAMINEE PAR LES TERMITES ? QUELLE EST LA DATE DE LA DERNIERE RECHERCHE**

NON

**12- L'IMMEUBLE EST-IL INCLUS DANS UNE ZONE A RISQUE D'EXPOSITION AU PLOMB ? QUELLE EST LA DATE DE LA DERNIERE RECHERCHE**

NON

**13- L'IMMEUBLE EST-IL INCLUS DANS UNE ZONE A RISQUE D'EXPOSITION A L'AMIANTE ? QUELLE EST LA DATE DE LA DERNIERE RECHERCHE**

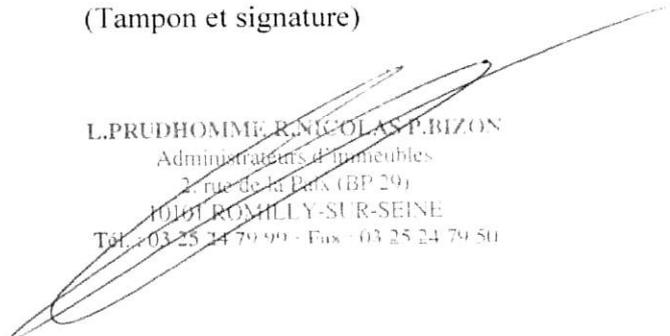
OUI, DERNIERE RECHERCHE 3.10.2013

**NOTA :** L'attention de Monsieur le Syndic est attirée sur le fait que le présent questionnaire lui est adressé uniquement en vue de l'information des amateurs s'agissant d'une vente aux enchères publiques et qu'il ne constitue aucun engagement quelconque de l'Avocat sus nommé envers la copropriété à laquelle il appartient, le cas échéant, de prendre toutes mesures conservatoires ou de recouvrement des sommes qui lui sont dues.

Les renseignements donnés ci-dessus, ou l'absence de réponse à ce questionnaire engagent la responsabilité du Syndic.

FAIT A Romilly sur Seine LE 11.06.17

(Tampon et signature)

  
L. PRUDHOMME R. NICOLAS P. BIZON  
Administrateurs d'immeubles  
2, rue de la Paix (BP 29)  
10161 ROMILLY-SUR-SEINE  
Tél : 03 25 24 79 99 - Fax : 03 25 24 79 50



JL. Martin & L. Prudhomme

ADMINISTRATEURS D'IMMEUBLES

STEF JL MARTIN ET LOIC PRUDHOMME

2 Rue de la Paix  
BP 29

10101 ROMILLY SUR SEINE

☎ 03 25 24 79 99

Fax : 03 25 24 79 50

Em@il : stef.martin.prudhomme@gerancesyndic.fr

Site: <http://www.location-syndic-aube.fr>

IMMEUBLE

19-21 PLACE AUDIFRED

10000 TROYES

MONNAIE	REGROUPT	REF	EDITE LE	PAGE
Euro	1	R9 / 3 393	20/04/2015	1 / 3
PERIODE		DU 01/01/2014 AU 31/12/2014		

GESTIONNAIRE
S.C.I. FANTASIA CHEZ ME CARRASSET MARILLIER MARTINE MANDATAIRE JUDICIAIRE 96 RUE RIVOLI 75004 PARIS 04EME ARRONDISSEMENT

## ETAT DES DEPENSES INDIVIDUEL

CLES	LIBELLE DES DEPENSES	MONTANT DE LA DEPENSE	QUOTE-PART	EVENTUELLEMENT RECUPERABLE	
				Fiscale	Locataire
<b>1</b>	<b><u>CHARGES GENERALES</u></b>				
	<b>ELECTRICITÉ COMMUNE TVA 20% (602000)</b>				
	EDF Fact N°35121670 DU 180114	102,98	12,29	0,00	12,29
	EDF Fact N°38211624 du 18/03/2014	107,87	12,87	0,00	12,87
	EDF Fact N°10006126763 DU 180714	77,03	9,20	0,00	9,20
	EDF Fact N°10009276171 DU 160914	97,82	11,68	0,00	11,68
	EDF Fact N°10012868210 DU 201114	279,84	33,42	0,00	33,42
	<b>TOTAL ELECTRICITÉ COMMUNE TVA 20%</b>	<b>665,54</b>	<b>79,46</b>	<b>0,00</b>	<b>79,46</b>
	<b>PRIMES D'ASSURANCES (616000)</b>				
	ASSURANCE ANNEE 2014 GROUPE BMH	600,00	71,64	71,64	0,00
	<b>TOTAL PRIMES D'ASSURANCES</b>	<b>600,00</b>	<b>71,64</b>	<b>71,64</b>	<b>0,00</b>
	<b>ASSURANCE PROTECTION JURIDIQUE (616100)</b>				
	VIGIE ASSURANCES PROTECTION JURIDIQUE ANNEE 2014	130,00	15,53	15,53	0,00
	<b>TOTAL ASSURANCE PROTECTION JURIDIQUE</b>	<b>130,00</b>	<b>15,53</b>	<b>15,53</b>	<b>0,00</b>
	<b>HONORAIRES SYNDIC SUR GESTION COPROPRIÉTÉ (621000)</b>				
	HONORAIRES SYNDIC 1ER TRIM 2014	429,30	51,26	51,26	0,00
	HONORAIRES 2EME TRIM 2014	429,30	51,26	51,26	0,00
	HONORAIRES SYNDIC 3EME TRIM 2014	429,30	51,26	51,26	0,00
	SOLDE HONORAIRES 4EME TRIM 2014	225,30	26,90	26,90	0,00
	HONORAIRES SYNDIC 4EME TRIM 2014	204,00	24,36	24,36	0,00
	<b>TOTAL HONORAIRES SYNDIC SUR GESTION COPROPRIÉTÉ</b>	<b>1 717,20</b>	<b>205,03</b>	<b>205,03</b>	<b>0,00</b>
	<b>HONORAIRES AVOCATS (621200)</b>				
	NOTE HONORAIRES SCP COLOMES DOS FANTASIA	1 614,60	192,78	192,78	0,00
	SOLDE HONORAIRES SCP DELVINCOURT DOS FANTASIA	18,44	2,21	2,21	0,00
	<b>TOTAL HONORAIRES AVOCATS</b>	<b>1 633,04</b>	<b>194,99</b>	<b>194,99</b>	<b>0,00</b>
	<b>FRAIS DE PHOTOCOPIES (621201)</b>				
	COPIE DU COURRIER POUR RELANCE	0,12	0,02	0,02	0,02
	COPIES FACTURES REL BANQUE GD LIVRE 2013	9,12	1,08	1,08	1,08
	COPIES PV AG 020714	5,76	0,69	0,69	0,69
	COPIES CONVOCATIONS AG 020714	17,28	2,05	2,05	2,05
	<b>TOTAL FRAIS DE PHOTOCOPIES</b>	<b>32,28</b>	<b>3,85</b>	<b>3,85</b>	<b>3,85</b>
	<b>FRAIS POSTAUX (621300)</b>				
	ENVOI 1ER APPEL PRVO 2014	3,36	0,40	0,40	0,40
	ENVOI 2EME APPEL PROVISIONS 2014	3,48	0,42	0,42	0,42
	RELANCE STE VINCENT	0,64	0,06	0,06	0,06
	ENVOI 3EME APPEL PROVISIONS 2014	3,20	0,39	0,39	0,39
	ENVOI COMPTES ANNEE 2013 A MR CAYREL	3,45	0,42	0,42	0,42
	LRAR ENVOI PV AG 020714	5,44	0,66	0,66	0,66
	ENVOI PV AG 020714	7,50	0,91	0,91	0,91
	LRAR CONVOCATIONS AG 020714	38,46	4,60	4,60	4,60
	ENVOI APPELS 4EME TRIMESTRE 2014	2,82	0,33	0,33	0,33
	ENVOI APPELS 4EME TRIMESTRE 2014	1,74	0,21	0,21	0,21
	<b>TOTAL FRAIS POSTAUX</b>	<b>70,09</b>	<b>8,36</b>	<b>8,36</b>	<b>8,36</b>
	<b>HONORAIRES HUISSIERS (622100)</b>				
	NOTE FRAIS SCP MARTIN DOS FANTASIA	255,15	30,47	30,47	0,00

IMMEUBLE	REGROUPT	REF	EDITE LE	PAGE
R9	1	3 393	20/04/2015	2 / 3

## ETAT DES DEPENSES INDIVIDUEL

PERIODE	DU 01/01/2014 AU 31/12/2014
---------	-----------------------------

CLES	LIBELLE DES DEPENSES	MONTANT DE LA DEPENSE	QUOTE-PART	EVENTUELLEMENT RECUPERABLE		
				Fiscale	Locataire	
	NOTE FRAIS SCP MARTIN DOS FANTASIA	61,12	7,30		7,30	0,00
	TOTAL HONORAIRES HUISSIERS	316,27	37,77		37,77	0,00
	<b>ROMPUS (678100)</b>					
	SOLDE CHARGES AU 31/12/2013	-0,01	0,00		0,00	0,00
	TOTAL ROMPUS	-0,01	0,00		0,00	0,00
	<b>PRODUITS FINANCIERS (716000)</b>					
	INTERETS ANNEE 2014	-46,84	-5,60		0,00	0,00
	TOTAL PRODUITS FINANCIERS	-46,84	-5,60		0,00	0,00
	Clef 1 Quote-Part : ( 1 194 / 10 000 )	5 117,57	611,03		537,17	91,67
<b>3</b>	<u>Eau froide</u>					
	<b>CONSUMMATION EAU (601010)</b>					
	ACOMPTE/CONSUMMATION EAU 1ER SEMESTRE 2014	646,78	20,34		0,00	20,34
	FACTURE VEOLIA DE 373 M3 DU 19/12/2014	533,57	16,78		0,00	16,78
	TOTAL CONSUMMATION EAU	1 180,35	37,12		0,00	37,12
	Clef 3 Quote-Part : ( 10 / 318 )	1 180,35	37,12		0,00	37,12
<b>10</b>	<u>CHARGES A L'UNITE</u>					
	<b>ABONNEMENT EAU (601000)</b>					
	ABONNEMENT EAU ANNEE 2014	28,07	2,81		0,00	2,81
	TOTAL ABONNEMENT EAU	28,07	2,81		0,00	2,81
	Clef 10 Quote-Part : ( 1 / 10 )	28,07	2,81		0,00	2,81
<b>100</b>	<u>APPEL EXCEPTIONNEL AG 070111</u>					
	<b>PROVISIONS (APPEL EXCEPTIONNEL AG 070111) (702100)</b>					
	SAN AU 01/01/2014 PROVISIONS TRAVAUX	-4 000,00	-477,60		0,00	0,00
	APPEL EXCEPTIONNEL AG 070111	4 000,00	477,60		0,00	0,00
	TOTAL PROVISIONS (APPEL EXCEPTIONNEL AG 070111)	0,00				
	Clef Quote-Part : ( / )	0,00				
<b>101</b>	<u>INFILTRATION LOCAL VELO</u>					
	<b>PROVISIONS (INFILTRATION LOCAL VELO) (702101)</b>					
	INFILTRATION LOCAL VELO	765,41	91,39		0,00	0,00
	SAN AU 01/01/2014 PROVISIONS TRAVAUX	-765,41	-91,39		0,00	0,00
	TOTAL PROVISIONS (INFILTRATION LOCAL VELO)	0,00				
	Clef Quote-Part : ( / )	0,00				
<b>TOTAL DE VOTRE QUOTE PART</b>		<b>6 325,99</b>	<b>650,96</b>		<b>537,17</b>	<b>131,60</b>
<b>TOTAL GENERAL DES DEPENSES</b>		<b>6 325,99</b>	<b>650,96</b>		<b>537,17</b>	<b>131,60</b>

IMMEUBLE	REGROUPT	REF	EDITE LE	PAGE
R9	1	3 393	20/04/2015	3 / 3

## ETAT DES DEPENSES INDIVIDUEL

PERIODE	DU 01/01/2014 AU 31/12/2014
---------	-----------------------------

CLES	LIBELLE DES DEPENSES	MONTANT DE LA DEPENSE	QUOTE-PART	EVENTUELLEMENT RECUPERABLE	
				Fiscale	Locataire

RECAPITULATIF PAR LOT REGROUPEMENT : 1						
LOT : 6 / Cave / 19 - 21 place Audifred			29,16	4,19	25,64	4,37
LOT : 7 / Cave / 19 - 21 place Audifred			25,07	3,60	22,04	3,76
LOT : 8 / Cave / 19 - 21 place Audifred			24,06	3,44	21,15	3,61
LOT : 9 / Cave / 19 - 21 place Audifred			6,14	0,87	5,40	0,92
LOT : 10 / Local commercial / 19 - 21 place Audifred			316,27	43,29	242,93	81,39
LOT : 11 / Local commercial / 19 - 21 place Audifred			250,26	35,91	220,01	37,55

RECAPITULATIF DE LA REPARTITION		
TOTAL DES DEPENSES DE LA COPROPRIETEE	6 325,99	
QUOTE-PART RECUPERABLE LOCATAIRE TTC	131,60	A
QUOTE-PART PROPRIETAIRE UNIQUEMENT TTC	519,36	B
PARTIE DEDUCTIBLE FISCALEMENT	537,17	
VOTRE QUOTE-PART TOTALE TTC	650,96	A+B



Jean-Louis Martin  
Administrateur d'Immeubles  
www.location-syndic-aube.fr

Martin Prudhomme  
ADMINISTRATEURS D'IMMEUBLES

- Page 1 sur 8

Ligne directe : +33 325 24 40 13  
Mobile : + 33 685 40 28 27  
E-mail : jlmartin@gerancesyndic.fr

**PROCES VERBAL**  
*De l'Assemblée Générale des Copropriétaires*  
*« 19-21 PLACE AUDIFRED »*

Le 02/07/2014 à 18:00 , les copropriétaires de l'ensemble  
19-21 PLACE AUDIFRED à TROYES se sont réunis en Assemblée Générale sur  
convocation de la Société STEF JL MARTIN ET LOIC PRUDHOMME, par lettre  
recommandée avec accusé réception ou émargement.

Avant la séance, les copropriétaires présents et les mandataires signent la feuille de  
présence.

La séance est ouverte à : 18 heures 00  
Les copropriétaires délibèrent sur l'ordre de jour suivant :

ELECTION DU PRESIDENT, SECRETAIRE, SCRUTATEUR  
EXPOSE DU PRESIDENT DU CONSEIL SYNDICAL  
APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31/12/2013  
QUITUS AU SYNDIC  
APPROBATION DE LA REPARTITION DES TRAVAUX RCZ (résolution 9 de  
l'assemblée générale du 19/04/2012)  
ETAT DES HONORAIRES selon les dispositions du décret 2004-479 du 27 mai 2004  
BUDGET PREVISIONNEL DU 01/01/2014 au 31/12/2014  
BUDGET PREVISIONNEL PROVISOIRE POUR L'ANNEE DU 01/01/2015 au  
31/12/2015  
APPROBATION DU COMPTE BANCAIRE SEPRE A LA BNP  
RAPPORT SUR LES TRAVAUX ET VISA SUR LE CARNET D'ENTRETIEN  
SOUSCRIPTION AU SERVICE INTERNET  
POINT SUR LA PROCEDURE SCI FANTASIA  
DISCUSSION HORS ASSEMBLEE

membres du réseau



ADMINISTRATEURS  
DE BIENS

*Ire / RESOLUTION ( majorité article 24)*

*ELECTION DU PRESIDENT, SECRETAIRE, SCRUTATEUR*

*Les candidats se feront connaître préalablement à l'assemblée*

*L'assemblée générale procède à l'élection de chacun des membres du bureau :*

*MME VARLET est élue Présidente de séance*

*MR DRY. est élu scrutateur*

*M. MARTIN, syndic, étant secrétaire de droit par application de l'article 15 de la loi du 10 juillet 1965, sauf avis contraire de cette assemblée*

*Les membres du bureau élus se réuniront à l'issue de l'assemblée pour clôturer et signer le procès verbal d'assemblée générale.*

*Le bureau étant ainsi constitué, le Président déclare la séance ouverte.*

*Le bureau prend acte de la feuille de présence dûment émargée par chaque copropriétaire ou mandataire en entrant en séance.*

*Le Président appelle ensuite les résolutions inscrites à l'ordre du jour après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation et nécessaires à la validité des décisions.*

*Il a été déposé sur le bureau à disposition de chaque copropriétaire les accusés réceptions des convocations, les retours de convocations, la liste émargée, les originaux de factures, la copie du règlement de copropriété et le carnet d'entretien.*

*Le Président, après avoir vérifié les pouvoirs et signé la feuille de présence, annonce :*

*ETAIENT PRESENTS OU REPRESENTES :5 copropriétaires représentant 8806 tantièmes  
SCI AMLY (1707) MR DRY LAURENT (2022) MR MME FAIVRE BODIER (1918) MR MME  
VARLET PATRICK (2010) STE ZOLA 5 (1149)*

*ETAIENT ABSENTS : 1 copropriétaire représentant 1194 tantièmes  
SCI FANTASIA (1194)*

*L'assemblée est déclarée régulièrement constituée et peut donc valablement délibérer.*

*Puis, il dépose sur le bureau et met à la disposition des copropriétaires :*

- le règlement de copropriété*
- la feuille de présence*
- la justification de la convocation régulière à l'assemblée*
- le livre des procès verbaux*
- le double de la lettre de convocation*
- les pouvoirs*

**2ème / RESOLUTION ( Pas de Vote )**

*EXPOSE DU PRESIDENT DU CONSEIL SYNDICAL*

*Sur la gestion financière et rapport moral de l'exercice écoulé. Rapport sur la tenue du conseil syndical précédant l'assemblée générale et des propositions formulées.*

**3ème / RESOLUTION ( majorité article 24)**

*APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31/12/2013*

*L'assemblée générale approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes de charges de l'exercice clos le 31/12/2013 pour un montant de 7359.77 € selon décompte joint*

*-sans réserve*

*-sous réserve que les modifications suivantes soient apportées*

*Passer en comptabilité compte courant 461 la somme de 1862.27 € à virer au crédit des copropriétaires par le compte général de charges provisionnées payées par la copropriété soit 8499.46 - charges réelles 7359.71*

Abstention (Vote non exprimé ou nul) : 0 soit 0 tantième

Vote contre : 0 soit 0 tantième

Vote pour : 5 soit 8806 tantième

**Résolution ADOPTÉE**

**4ème / RESOLUTION ( majorité article 24)**

*QUITUS AU SYNDIC*

*QUITUS AU SYNDIC*

*L'assemblée générale donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/12/2013*

Abstention (Vote non exprimé ou nul) : 0 soit 0 tantième

Vote contre : 0 soit 0 tantième

Vote pour : 5 soit 8806 tantième

**Résolution ADOPTÉE**

**5ème / RESOLUTION ( majorité article 24)**

*APPROBATION DE LA REPARTITION DES TRAVAUX RCZ (résolution 9 de l'assemblée générale du 19/04/2012)*

*résolution proposée :*

*L'assemblée générale approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les travaux RCZ pour un montant de 1462,69 € (résolution 9 de l'assemblée générale du 19/04/2012)*

Abstention (Vote non exprimé ou nul) : 0 soit 0 tantième

Vote contre : 0 soit 0 tantième

Vote pour : 5 soit 8806 tantième

**Résolution ADOPTÉE**

**6ème / RESOLUTION ( Pas de Vote)**

*ETAT DES HONORAIRES selon les dispositions du décret 2004-479 du 27 mai 2004*

*Jean Louis MARTIN et Loïc PRUDHOMME, syndics, précisent que les sommes perçues au titre de leur rémunération son les suivantes :*

<i>Honoraires de base</i>	<i>1711.48 €</i>
<i>Honoraires de tenue de compte bancaire séparé</i>	<i>NEANT</i>
<i>Honoraires de tenue de carnet d'entretien</i>	<i>NEANT</i>
<i>Etat détaillé des sommes perçues au titre de prestation particulières :</i>	
<i>Honoraires de tenue d'AG et de conseil syndical</i>	<i>NEANT</i>
<i>Honoraires de travaux</i>	<i>NEANT</i>
<i>Vacations</i>	<i>NEANT</i>
<i>Honoraires suivie des procédures contentieux</i>	<i>NEANT</i>
<i>Honoraires/préparation dossier diagnostic</i>	<i>37.50 €</i>
<i>Fonds placés</i>	<i>NEANT</i>
<i>Contrat de remplaçant du personnel</i>	<i>NEANT</i>
<i>Etat détaillé des sommes perçues au titre de prestations individuelles :</i>	
<i>Honoraires suivi contentieux</i>	<i>NEANT</i>
<i>Honoraires de mutation</i>	<i>-</i>
<i>Attestation fiscale</i>	<i>NEANT</i>
<i>Gestion d'un dossier privatif</i>	<i>NEANT</i>

*Jean Louis MARTIN et Loïc PRUDHOMME déclarent expressément n'avoir perçu aucun honoraire direct ou indirect qui ne serait pas mentionné dans les prestations ci-dessus, à l'exclusion des débours remboursables figurant dans le décompte annuel.*

**7ème / RESOLUTION ( majorité article 24)**

*BUDGET PREVISIONNEL DU 01/01/2014 au 31/12/2014*

*L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation.*

*Le budget détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic pour l'exercice du 01/01/2014 au 31/12/2014 et arrêté à la somme de 8487.20 €. Il sera appelé suivant les modalités précédemment définies.*

Abstention (Vote non exprimé ou nul) : 0 soit 0 tantième

Vote contre : 0 soit 0 tantième

Vote pour : 5 soit 8806 tantième

**Résolution ADOPTÉE**

**8ème / RESOLUTION ( majorité article 24)**

*BUDGET PREVISIONNEL PROVISOIRE POUR L'ANNEE DU 01/01/2015 au 31/12/2015*

*Le budget provisoire servira de base pour lancer les premiers appels de fonds de l'exercice suivant.*

*il est calculé sur la même base que le budget 2014 soit 8487.00 €*

*Le budget définitif sera proposé lors de l'assemblée générale qui devra se tenir dans les six premiers mois de l'exercice*

*le budget prévisionnel provisoire pour l'exercice du 01/01/2015 au 31/12/2015 est accepté à la somme de 8 487 € selon les comptes joints à la présente convocation.*

Abstention (Vote non exprimé ou nul) : 0 soit 0 tantième

Vote contre : 0 soit 0 tantième

Vote pour : 5 soit 8806 tantième

**Résolution ADOPTÉE**

**9ème / RESOLUTION ( majorité article 25)**

**APPROBATION DU COMPTE BANCAIRE SEPARÉ A LA BNP**

*L'assemblée générale approuve la constitution d'un compte bancaire séparé au nom du Syndicat de copropriété géré par le syndic à la BNP de Romilly sur Seine.*

Abstention (Vote non exprimé ou nul) : 0 soit 0 tantième

Vote contre : 0 soit 0 tantième

Vote pour : 0 soit 0 tantième

**Résolution ADOPTÉE**

**10ème / RESOLUTION ( Pas de Vote )**

**RAPPORT SUR LES TRAVAUX ET VISA SUR LE CARNET D'ENTRETIEN**

*Le carnet d'entretien est à la disposition des copropriétaires à tout moment à l'Etude du syndic.  
Le syndic présente (sans vote) aux copropriétaires les travaux effectués au cours de l'année mentionnés dans le carnet d'entretien*

**11ème / RESOLUTION ( majorité article 24)**

**SOUSCRIPTION AU SERVICE INTERNET**

*Un nouveau système internet est mis en place aux lieu et place de Thetranet moyennant une redevance mensuelle de 15 € HT par copropriété*

*Afin de tester ce système, le syndic propose le premier trimestre gratuit et le conseil syndical décidera en fonction des tests effectués de la possibilité de continuer cet abonnement.*

**NON VOTE**

**12ème / RESOLUTION ( Pas de Vote )**

POINT SUR LA PROCEDURE SCI FANTASIA

-Arrêt du 18 avril favorable sera diffusé avec le PV

**13ème / RESOLUTION ( Pas de Vote )**

DISCUSSION HORS ASSEMBLEE

Prévoir la réfection du crépi et de l'étanchéité à gauche de l'entrée AMLY (n° du voisin à déterminer) voir plan cadastral de l'immeuble il semble que ce soit 136 rue Emile Zola et voir à MARTINOT REGIE pour savoir s'il gère cet immeuble.

- Mme VARLET indique qu'il conviendrait de faire colmater la descente d'eaux usées dans le local vélo.

Mr DRY et MARCELLOT indique qu'il faudrait remplacer la porte du local vélo défoncée par une porte plus solide et sécurisée

Demander devis pour local vélos

Discussion sur les prochains travaux à envisager :

-Côté Zola : il faudrait envisager des travaux d'étanchéité de la lucarne et ses pourtours, chéneaux et gouttières : oui voir entreprises Mme VARLET

-Réfection de la peinture de la façade Zola qui est très dégradée : oui voir entreprise

Commentaire de l'arrêt du 18/04/2014 entièrement favorable avec décompte arrêté au 17/10/2012; cet arrêt est en cours de signification

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 19 heures 30

Les membres du bureau de séance ont approuvé le présent procès verbal après relecture.

SIGNATURE POUR COPIE CONFORME  
LE SECRETAIRE Le Syndic



Les copropriétaires absents ou non représentés à l'Assemblée Générale, ainsi que ceux ayant voté contre l'une des décisions adoptées par cette Assemblée, ont reçu notification desdites décisions, par pli recommandé AR, en leur rappelant que "Conformément aux stipulations de l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété, il vous est ici rappelé que "les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de forclusion, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de DEUX MOIS à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic dans un délai de DEUX MOIS à compter de la tenue de l'Assemblée Générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent article. le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du Nouveau Code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 150 € à 3000 € lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'assemblée générale concernant les travaux mentionnés de l'article 26."

**PROCES VERBAL**  
*De l'Assemblée Générale des Copropriétaires*  
19-21 PLACE AUDIFRED

Le 01/06/2015 à 18 H 00 , les copropriétaires de l'ensemble de la copropriété 19-21 PLACE AUDIFRED se sont réunis 19 Place Audiffred en Assemblée Générale sur convocation de la Société STEF JL MARTIN ET LOIC PRUDHOMME, par lettre recommandée avec accusé réception ou émargement.

Avant la séance, les copropriétaires présents et les mandataires signent la feuille de présence.

La séance est ouverte à : 18 heures 00

Les copropriétaires délibèrent sur l'ordre de jour suivant :

ELECTION DU PRESIDENT, SECRETAIRE, SCRUTATEUR

EXPOSE DU PRESIDENT DU CONSEIL SYNDICAL

APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31/12/2014

QUITUS AU SYNDIC

ETAT DES HONORAIRES selon les dispositions du décret 2004-479 du 27 mai 2004

BUDGET PREVISIONNEL DU 01/01/2015 au 31/12/2015

BUDGET PREVISIONNEL PROVISOIRE POUR L'ANNEE DU 01/01/2016 au  
31/12/2016

APPROBATION DU COMPTE BANCAIRE SEPRE A LA BNP

RAPPORT SUR LES TRAVAUX ET VISA SUR LE CARNET D'ENTRETIEN

POSE DE PICS ANTI PIGEONS COTE COUR BATIMENTS A ET B

REPARATION SUR TOITURE BATIMENT B

POINT SUR LA PROCEDURE JUDICIAIRE A L'ENCONTRE DE LA SCI FANTASIA

SOUSCRIPTION AU SERVICE INTERNET

DISCUSSION HORS ASSEMBLEE

**1re / RESOLUTION (majorité article 24)**

*ELECTION DU PRESIDENT, SECRETAIRE, SCRUTATEUR*

*Les candidats se feront connaitre préalablement à l'assemblée*

*L'assemblée générale procède à l'élection de chacun des membres du bureau :*

*MME VARLET est élue Présidente de séance*

Abstention (Vote non exprimé ou nul) : 0 soit 0 tantième

Vote contre : 0 soit 0 tantième

Vote pour : 5 soit 8806 tantièmes

**Résolution ADOPTÉE**

*MR DRY est élu scrutateur*

Abstention (Vote non exprimé ou nul) : 0 soit 0 tantième

Vote contre : 0 soit 0 tantième

Vote pour : 5 soit 8806 tantièmes

**Résolution ADOPTÉE**

*M. MARTIN, syndic, étant secrétaire de droit par application de l'article 15 de la loi du 10 juillet 1965, sauf avis contraire de cette assemblée*

*Les membres du bureau élus se réuniront à l'issue de l'assemblée pour clôturer et signer le procès verbal d'assemblée générale.*

*Le bureau étant ainsi constitué, le Président déclare la séance ouverte.*

*Le bureau prend acte de la feuille de présence dûment émargée par chaque copropriétaire ou mandataire en entrant en séance.*

*Le Président appelle ensuite les résolutions inscrites à l'ordre du jour après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation et nécessaires à la validité des décisions.*

*Il a été déposé sur le bureau à disposition de chaque copropriétaire les accusés réceptions des convocations, les retours de convocations, la liste émargée, les originaux de factures, la copie du règlement de copropriété et le carnet d'entretien.*

*Le Président, après avoir vérifié les pouvoirs et signé la feuille de présence, annonce :*

*ETAIENT PRESENTS OU REPRESENTES : 5 copropriétaires représentant 8806/10000 tantièmes*

*AMLY (1707), DRY Laurent (2022), FAIVRE - BODIER Olivier - Nathalie (1918), VARLET Patrick (2010), ZOLA 5 (1149).*

*ETAIENT ABSENTS : 1 copropriétaire représentant 1194/10000 tantièmes FANTASIA (1194).*

*L'assemblée est déclarée régulièrement constituée et peut donc valablement délibérer.*

*Puis, il dépose sur le bureau et met à la disposition des copropriétaires :*

- le règlement de copropriété* - le double de la lettre de convocation
- la feuille de présence* - les pouvoirs
- la justification de la convocation régulière à l'assemblée*
- le livre des procès verbaux*

### **2ème / RESOLUTION ( Pas de Vote )**

*EXPOSE DU PRESIDENT DU CONSEIL SYNDICAL*

*Sur la gestion financière et rapport moral de l'exercice écoulé. Rapport sur la tenue du conseil syndical précédant l'assemblée générale et des propositions formulées.*

*M Cayrel fait indiquer qu'il y aura lieu de faire les mises à jour comptable des excédents sinon pas de remarques particulières voir regularisation eau electricité*

### **3ème / RESOLUTION ( majorité article 24)**

*APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31/12/2014*

*L'assemblée générale approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes de charges de l'exercice clos le 31/12/2014 pour un montant de 6325.99 € selon décompte joint*

*-sans réserve*

*-sous réserve que les modifications suivantes soient apportées*

*Abstention (Vote non exprimé ou nul) : 0 soit 0 tantième*

*Vote contre : 0 soit 0 tantième*

*Vote pour : 5 soit 8806 tantièmes*

**Résolution ADOPTEE**

**4ème / RESOLUTION ( majorité article 24)**

*QUITUS AU SYNDIC*

*QUITUS AU SYNDIC*

*L'assemblée générale donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/12/2014*

Abstention (Vote non exprimé ou nul) : 0 soit 0 tantième

Vote contre : 0 soit 0 tantième

Vote pour : 5 soit 8806 tantièmes

**Résolution ADOPTÉE**

**5ème / RESOLUTION ( Pas de Vote )**

*ETAT DES HONORAIRES selon les dispositions du décret 2004-479 du 27 mai 2004*

*Jean Louis MARTIN et Loïc PRUDHOMME, syndics, précisent que les sommes perçues au titre de leur rémunération sont les suivantes :*

<i>Honoraires de base</i>	<i>1 717.20 €</i>
<i>Honoraires de tenue de compte bancaire séparé</i>	<i>NEANT</i>
<i>Honoraires de tenue de carnet d'entretien</i>	<i>NEANT</i>
<i>Etat détaillé des sommes perçues au titre de prestations particulières :</i>	
<i>Honoraires de tenue d'AG et de conseil syndical</i>	<i>NEANT</i>
<i>Honoraires de travaux</i>	<i>NEANT</i>
<i>Vacations</i>	<i>NEANT</i>
<i>Honoraires suivis des procédures contentieuses</i>	<i>NEANT</i>
<i>Honoraires/préparation dossier diagnostic</i>	<i>-</i>
<i>Fonds placés</i>	<i>NEANT</i>
<i>Contrat de remplaçant du personnel</i>	<i>NEANT</i>
<i>Etat détaillé des sommes perçues au titre de prestations individuelles :</i>	
<i>Honoraires suivis contentieux</i>	<i>NEANT</i>
<i>Honoraires de mutation</i>	<i>-</i>
<i>Attestation fiscale</i>	<i>NEANT</i>
<i>Gestion d'un dossier privatif</i>	<i>NEANT</i>

*Jean Louis MARTIN et Loïc PRUDHOMME déclarent expressément n'avoir perçu aucun honoraire direct ou indirect qui ne serait pas mentionné dans les prestations ci-dessus, à l'exclusion des débours remboursables figurant dans le décompte annuel.*

**6ème / RESOLUTION ( majorité article 24)**

*BUDGET PREVISIONNEL DU 01/01/2015 au 31/12/2015*

*L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation.*

*Le budget détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic pour l'exercice du 01/01/2015 au 31/12/2015 et arrêté à la somme de 6 947.20 €. Il sera appelé suivant les modalités précédemment définies.*

Abstention (Vote non exprimé ou nul) : 0 soit 0 tantième  
Vote contre : 0 soit 0 tantième  
Vote pour : 5 soit 8806 tantièmes

### **Résolution ADOPTÉE**

#### **7ème / RESOLUTION ( majorité article 24)**

*BUDGET PREVISIONNEL PROVISOIRE POUR L'ANNEE DU 01/01/2016 au 31/12/2016*

*Le budget provisoire servira de base pour lancer les premiers appels de fonds de l'exercice suivant.*

*il est calculé sur la même base que le budget 2015 soit 6 947.20 €*

*Le budget définitif sera proposé lors de l'assemblée générale qui devra se tenir dans les six premiers mois de l'exercice*

*Résolution proposée :*

*le budget prévisionnel provisoire pour l'exercice du 01/01/2016 au 31/12/2016 est accepté à la somme de 6 947.20 € selon les comptes joints à la présente convocation.*

Abstention (Vote non exprimé ou nul) : 0 soit 0 tantième  
Vote contre : 0 soit 0 tantième  
Vote pour : 5 soit 8806 tantièmes

### **Résolution ADOPTÉE**

#### **8ème / RESOLUTION ( majorité article 25)**

*APPROBATION DU COMPTE BANCAIRE SEPARÉ A LA BNP*

*L'assemblée générale approuve la constitution du compte bancaire séparé au nom du Syndicat de copropriété géré par le syndic à la BNP de Romilly sur Seine.*

Abstention (Vote non exprimé ou nul) : 0 soit 0 tantième  
Vote contre : 0 soit 0 tantième  
Vote pour : 5 soit 8806 tantièmes

### **Résolution ADOPTÉE**

**9ème / RESOLUTION ( Pas de Vote )**

**RAPPORT SUR LES TRAVAUX ET VISA SUR LE CARNET D'ENTRETIEN**

*Le carnet d'entretien est à la disposition des copropriétaires à tout moment à l'Etude du syndic.  
Le syndic présente (sans vote) aux copropriétaires les travaux effectués au cours de l'année  
mentionnés dans le carnet d'entretien*

**10ème / RESOLUTION ( majorité article 24)**

**POSE DE PICS ANTI PIGEONS COTE COUR BATIMENTS A ET B**

*Vous trouverez ci-joint devis RCZ 15/443 du 02/05/15 d'un montant de 250€ HT soit TTC 301.50€*

*Résolution proposée :*

*L'assemblée générale accepte la pose de pics anti pigeons côté cour bâtiments A et B. Elle  
approuve le devis de RCZ 15/443 du 2 mai 2015 pour un montant de 250 € HT soit TTC 301.50 €.  
Il sera effectué un seul appel de travaux à la commande selon les millièmes généraux*

Abstention (Vote non exprimé ou nul) : 0 soit 0 tantième

Vote contre : 0 soit 0 tantième

Vote pour : 5 soit 8806 tantièmes

**Résolution ADOPTÉE**

**11ème / RESOLUTION ( majorité article 24)**

**REPARATION SUR TOITURE BATIMENT B**

*Suite à des infiltrations dans l'appartement sous combles côté lucarne, vous trouverez ci-joint devis  
RCZ 15/442 du 02/05/2015 pour un montant de 840 € HT soit TTC 924 €*

*Résolution proposée :*

*L'assemblée générale accepte la réparation de la toiture du bâtiment B. Elle accepte le devis RCZ  
15/442 du 02/05/2015 pour un montant de 840 € HT soit TTC 924 €.  
Il sera effectué un seul appel de travaux à la commande selon les millièmes généraux*

Abstention (Vote non exprimé ou nul) : 0 soit 0 tantième

Vote contre : 0 soit 0 tantième

Vote pour : 5 soit 8806 tantièmes

**Résolution ADOPTÉE**

12ème / RESOLUTION ( Pas de Vote )

POINT SUR LA PROCEDURE JUDICIAIRE A L'ENCONTRE DE LA SCI FANTASIA

13ème / RESOLUTION ( majorité article 24)

SOUSCRIPTION AU SERVICE INTERNET non voté service gratuit

*Un nouveau système internet est mis en place aux lieu et place de Thetranet moyennant une redevance mensuelle de 15 € HT par copropriété*

*Afin de tester ce système, le syndic propose le premier trimestre gratuit et le conseil syndical décidera en fonction des tests effectués de la possibilité de continuer cet abonnement.*

*Résolution proposée :*

*L'assemblée générale accepte la redevance internet de 15 € HT par mois avec le premier trimestre gratuit avec mandat au conseil syndical de décider de la poursuite de cet abonnement.*

Abstention (Vote non exprimé ou nul) : 0 soit 0 tantième

Vote contre : 0 soit 0 tantième

Vote pour : 0 soit 0 tantième

**Résolution ADOPTÉE**

14ème / RESOLUTION ( Pas de Vote )

DISCUSSION HORS ASSEMBLEE

*- topo sur la situation juridique SCI Fantasia*

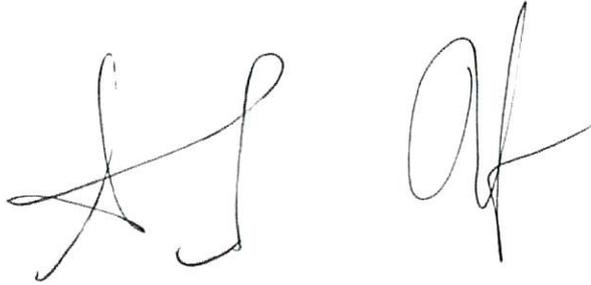
*intervention sur fuite propriété voisine verifier declaration sinistre*

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée

Les membres du bureau de séance ont approuvé le présent procès verbal après relecture.

Extrait de la Loi du 10/07/1965, Art. 42, modifié par L. 31/12/1985

"Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions".

The image shows two handwritten signatures in black ink. The signature on the left is 'Stef JL Martin' and the signature on the right is 'Loic Prudhomme'. Both are written in a cursive, flowing style.

**PROCES VERBAL**  
*De l'Assemblée Générale des Copropriétaires*  
19-21 PLACE AUDIFRED

Le 27/06/2016 à 1800 , les copropriétaires de l'ensemble de la copropriété 19-21 PLACE AUDIFRED se sont réunis 19 Place Audiffred en Assemblée Générale sur convocation de la Société STEF JL MARTIN ET LOIC PRUDHOMME, par lettre recommandée avec accusé réception ou émargement.

Avant la séance, les copropriétaires présents et les mandataires signent la feuille de présence.

La séance est ouverte à : 18 heures 00

Les copropriétaires délibèrent sur l'ordre de jour suivant :

ELECTION DU PRESIDENT, SECRETAIRE, SCRUTATEUR

EXPOSE DU PRESIDENT DU CONSEIL SYNDICAL

APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31/12/2015

APPROBATION DE LA REPARTITION DES TRAVAUX DE REPARATION DU COFFRE EN ZINC ET REMPLACEMENT D'ARDOISES CASSEES SUR TOITURE BATIMENT B

QUITUS AU SYNDIC

ETAT DES HONORAIRES selon les dispositions du décret 2004-479 du 27 mai 2004

DESIGNATION DU SYNDIC OU RENOUVELLEMENT DE SON MANDAT

DUREE DU MANDAT

BUDGET PREVISIONNEL DU 01/01/2016 au 31/12/2016

BUDGET PREVISIONNEL PROVISOIRE POUR L'ANNEE DU 01/01/2017 au 31/12/2017

ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL POUR LA DUREE DU MANDANT DU SYNDIC

APPROBATION DU COMPTE BANCAIRE SEPRE A LA BNP

RAPPORT SUR LES TRAVAUX ET VISA SUR LE CARNET D'ENTRETIEN

POINT SUR LA PROCEDURE SCI FANTASIA

A LA DEMANDE DE LA SCI AMLY MISE EN PLACE ET FREQUENCE DU

NETTOYAGE DES PARTIES COMMUNES DE LA COPROPRIETE

DEMANDE DE MR VARLET PATRICK DE RESILIER L'ASSURANCE ACTUELLE DE LA COPROPRIETE

af LB HF

AUTORISATION A DONNER AU SYNDIC D'AGIR JUDICIAIREMENT A  
L'ENCONTRE DE LA COPROPRIETE VOISINE CONCERNANT LE MUR QUI  
RISQUE DE S'EFFONDRE  
PROPOSITION DE VOTE SUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 32-1 DE LA LOI DU  
10/07/1965 ET DECRET D'APPLICATION DU 21/10/2015 RELATIVE AUX ENVOIS  
DES DOCUMENTS PAR VOIE DEMATERIALISEE SELON COPIE DE L'ARTICLE CI-  
JOINTE

Ire / RESOLUTION ( majorité article 24)

ELECTION DU PRESIDENT, SECRETAIRE, SCRUTATEUR

Les candidats se feront connaître préalablement à l'assemblée

L'assemblée générale procède à l'élection de chacun des membres du bureau :

M. FAIVRE ..... est élu(e) Président(e) de séance

M. DRY Scrutateur.

Abstention (Vote non exprimé ou nul) : 0 soit 0 tantième

Vote contre : 0 soit 0 tantième

Vote pour : 8806 soit 0 tantième

**Résolution ADOPTÉE**

M. DRY ..... est élu(e) scrutateur (trice)

Abstention (Vote non exprimé ou nul) : 0 soit 0 tantième

Vote contre : 0 soit 0 tantième

Vote pour : 8806- soit 0 tantième

**Résolution ADOPTÉE**

M. PRUDHOMME Loïc, syndic, étant secrétaire de droit par application de l'article 15 de la loi du 10 juillet 1965, sauf avis contraire de cette assemblée

Les membres du bureau élus se réuniront à l'issue de l'assemblée pour clôturer et signer le procès verbal d'assemblée générale.

Le bureau étant ainsi constitué, le Président déclare la séance ouverte.

Le bureau prend acte de la feuille de présence dûment émarginée par chaque copropriétaire ou mandataire en entrant en séance.

OK W H

*Le Président appelle ensuite les résolutions inscrites à l'ordre du jour après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation et nécessaires à la validité des décisions.*

*Il a été déposé sur le bureau à disposition de chaque copropriétaire les accusés réceptions des convocations, les retours de convocations, la liste émargée, les originaux de factures, la copie du règlement de copropriété et le carnet d'entretien.*

*Le Président, après avoir vérifié les pouvoirs et signé la feuille de présence, annonce :*

*ETAIENT PRESENTS OU REPRESENTES : 5 copropriétaires représentant 8806/10000 tantièmes*

*AMLY (1707), DRY Laurent (2022), FAIVRE - BODIER Olivier - Nathalie (1918), VARLET Patrick (2010), ZOLA 5 (1149),*

*ETAIENT ABSENTS 1 copropriétaire représentant 1194/10000 tantièmes*

*FANTASIA (1194),*

*L'assemblée est déclarée régulièrement constituée et peut donc valablement délibérer.*

*Puis, il dépose sur le bureau et met à la disposition des copropriétaires :*

- le règlement de copropriété
- le double de la lettre de convocation
- la feuille de présence
- les pouvoirs
- la justification de la convocation régulière à l'assemblée
- le livre des procès verbaux

### **2ème / RESOLUTION ( Pas de Vote )**

#### **EXPOSE DU PRESIDENT DU CONSEIL SYNDICAL**

*Sur la gestion financière et rapport moral de l'exercice écoulé. Rapport sur la tenue du conseil syndical précédant l'assemblée générale et des propositions formulées.*

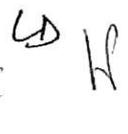
### **3ème / RESOLUTION ( majorité article 24)**

#### **APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31/12/2015**

*L'assemblée générale approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes de charges de l'exercice clos le 31/12/2015 pour un montant de 4 680.61 € selon décompte joint*

*-sans réserve*

*-sous réserve que les modifications suivantes soient apportées*

*o/f* 

Abstention (Vote non exprimé ou nul) : 0 soit 0 tantième

Vote contre : 0 soit 0 tantième

Vote pour : 8 soit 8 tantième  
8806.

**Résolution ADOPTÉE**

**4ème / RESOLUTION ( majorité article 24)**

**APPROBATION DE LA REPARTITION DES TRAVAUX DE REPARATION DU COFFRE EN ZINC ET REMPLACEMENT D'ARDOISES CASSEES SUR TOITURE BATIMENT B**

*Résolution proposée :*

*L'assemblée générale approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les travaux de réparation du coffre en zinc et remplacement d'ardoises cassées sur la toiture du bâtiment B effectués par la société RCZ pour un montant de 594 € selon décompte joint*

Abstention (Vote non exprimé ou nul) : 0 soit 0 tantième

Vote contre : 0 soit 0 tantième

Vote pour : 8 soit 8 tantième  
8806.

**Résolution ADOPTÉE**

**5ème / RESOLUTION ( majorité article 24)**

**QUITUS AU SYNDIC**

**QUITUS AU SYNDIC**

*L'assemblée générale donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/12/2015*

Abstention (Vote non exprimé ou nul) : 0 soit 0 tantième

Vote contre : 0 soit 0 tantième

Vote pour : 8 soit 8 tantième  
8806.

**Résolution ADOPTÉE**

**6ème / RESOLUTION ( Pas de Vote )**

**ETAT DES HONORAIRES selon les dispositions du décret 2004-479 du 27 mai 2004**

*Jean Louis MARTIN et Loïc PRUDHOMME, syndics, précisent que les sommes perçues au titre de leur rémunération son les suivantes :*

*Honoraires de base*

*1 717.20 €*

*Honoraires de tenue de compte bancaire séparé NEANT*

*Honoraires de tenue de carnet d'entretien NEANT*

*Etat détaillé des sommes perçues au titre de prestation particulières :*

*Honoraires de tenue d'AG et de conseil syndical NEANT*

of  
to  
hr

Honoraires de travaux	NEANT
Vacations	NEANT
Honoraires suivie des procédures contentieux	NEANT
Honoraires/préparation dossier diagnostic	-
Fonds placés	NEANT
Contrat de remplaçant du personnel	NEANT
Etat détaillé des sommes perçues au titre de prestations individuelles :	
Honoraires suivi contentieux	NEANT
Honoraires de mutation	-
Attestation fiscale	NEANT
Gestion d'un dossier privatif	NEANT
Jean Louis MARTIN et Loïc PRUDHOMME déclarent expressément n'avoir perçu aucun honoraire direct ou indirect qui ne serait pas mentionné dans les prestations ci-dessus, à l'exclusion des débours remboursables figurant dans le décompte annuel.	

**7ème / RESOLUTION ( majorité article 25)**

**DESIGNATION DU SYNDIC OU RENOUELEMENT DE SON MANDAT**

*L'assemblée générale renouvelle comme syndic STEF JEAN LOUIS MARTIN ET LOIC PRUDHOMME*

*la mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic seront définis dans le projet de contrat de syndic joint à la convocation de la présente assemblée.*

*L'assemblée générale désigne le président du conseil syndical pour signer le contrat de syndic adopté au cours de la présente réunion.*

Abstention (Vote non exprimé ou nul) : 0 soit 0 tantième

Vote contre : 0 soit 0 tantième

Vote pour : 8 soit 0 tantième  
1106 -

**Résolution ADOPTÉE**

**8ème / RESOLUTION ( majorité article 25)**

**DUREE DU MANDAT**

*La durée du mandat est acceptée pour une durée de trois ans expirant trois mois après l'assemblée générale ordinaire statuant sur les comptes de l'année du terme.*

*En cas de renouvellement pour 3 ans les honoraires seront bloqués sur cette période*

Abstention (Vote non exprimé ou nul) : 0 soit 0 tantième

Vote contre : 0 soit 0 tantième

Vote pour : 8 soit 0 tantième  
1106 -

**Résolution ADOPTÉE**

cf H  
LD

**9ème / RESOLUTION ( majorité article 24)**

*BUDGET PREVISIONNEL DU 01/01/2016 au 31/12/2016*

*L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation.  
Le budget détaillé par postes de dépenses a été élaboré par le syndic pour l'exercice du  
01/01/2016 au 31/12/2016 et arrêté à la somme de 5493.06 €. Il sera appelé suivant les modalités  
précédemment définies.*

Abstention (Vote non exprimé ou nul) : 0 soit 0 tantième

Vote contre : 0 soit 0 tantième

Vote pour : 8 soit 8 tantième

**Résolution ADOPTEE**

**10ème / RESOLUTION ( majorité article 24)**

*BUDGET PREVISIONNEL PROVISOIRE POUR L'ANNEE DU 01/01/2017 au 31/12/2017*

*Le budget provisoire servira de base pour lancer les premiers appels de fonds de l'exercice  
suivant.*

*il est calculé sur la même base que le budget 2016 soit 5 493.06 €*

*Le budget définitif sera proposé lors de l'assemblée générale qui devra se tenir dans les six  
premiers mois de l'exercice*

*Résolution proposée :*

*le budget prévisionnel provisoire pour l'exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017 est accepté à la  
somme de 5 493.06 € selon les comptes joints à la présente convocation.*

Abstention (Vote non exprimé ou nul) : 0 soit 0 tantième

Vote contre : 0 soit 0 tantième

Vote pour : 8 soit 8 tantième

**Résolution ADOPTEE**

**11ème / RESOLUTION ( majorité article 25)**

*ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL POUR LA DUREE DU MANDANT DU  
SYNDIC*

*Actuellement le conseil syndical est composé de :*

*SCI AMLY, Mr DRY Laurent, Mr FAIVRE Olivier, Mr VARLET Patrick, STE ZOLA 5 (MR  
CAYREL)*

*Les personnes souhaitant faire partie du conseil syndical devront se faire connaître lors de  
l'assemblée générale, verbalement ou par écrit antérieurement à l'assemblée générale.*

OK VP ↪

Suite aux votes intervenus, l'assemblée générale approuve l'élection de  
M

A l'issue de l'assemblée générale, le conseil syndical constitué est convoqué pour l'élection de  
son Président.

Abstention (Vote non exprimé ou nul) : 0 soit 0 tantième

Vote contre : 0 soit 0 tantième

Vote pour : 5 soit 0 tantième  
806

**Résolution ADOPTÉE**

**12ème / RESOLUTION ( majorité article 25)**

**APPROBATION DU COMPTE BANCAIRE SEPARÉ A LA BNP**

L'assemblée générale approuve la constitution du compte bancaire séparé au nom du Syndicat de  
copropriété géré par le syndic à la BNP de Romilly sur Seine.

Abstention (Vote non exprimé ou nul) : 0 soit 0 tantième

Vote contre : 0 soit 0 tantième

Vote pour : 0 soit 0 tantième  
806

**Résolution ADOPTÉE**

**13ème / RESOLUTION ( Pas de Vote )**

**RAPPORT SUR LES TRAVAUX ET VISA SUR LE CARNET D'ENTRETIEN**

Le carnet d'entretien est à la disposition des copropriétaires à tout moment à l'Etude du syndic.  
Le syndic présente (sans vote) aux copropriétaires les travaux effectués au cours de l'année  
mentionnés dans le carnet d'entretien

**14ème / RESOLUTION ( Pas de Vote )**

**POINT SUR LA PROCEDURE SCI FANTASIA**

le syndic fera un relevé par mail les copropriétaires  
constatation du mandataire pour SCI Fantasia

of W LD

**15ème / RESOLUTION ( majorité article 24)**

***A LA DEMANDE DE LA SCI AMLY MISE EN PLACE ET FREQUENCE DU NETTOYAGE DES PARTIES COMMUNES DE LA COPROPRIETE***

La SCI AMLY propose que le ménage des parties communes soit effectué par une société tous les 2 mois pour les 2 cages d'escalier et couloirs.

Vous trouverez ci-joint devis de l'entreprise SANI PROPLETE n°201605063 pour un montant de 46€ HT soit 55.20 € TTC bimestriellement.

Résolution proposée :

L'assemblée générale approuve le nettoyage des 2 cages d'escalier et couloirs une fois tous les deux mois. Elle donne mandat au conseil syndical pour le choix de l'entreprise pour un montant maximum de 46 € HT bimestriellement.

Abstention (Vote non exprimé ou nul) : 0 soit 0 tantième

Vote contre : 0 soit 0 tantième

Vote pour : 8806 soit 8806 tantième

**Résolution ADOPTÉE**

**16ème / RESOLUTION ( majorité article 24)**

***PROPOSITION DE MISE EN PLACE D'UN ENTRETIEN DE LA TOITURE DE LA COUR INTERIEURE***

*La couverture en zinc de la cour intérieure positionnée sous les fenêtres des appartements du 1er étage est en permanence couverte par les fientes de pigeons. Son nettoyage est donc indispensable. La société SANI PROPLETE est intervenue pour un montant de 246 € TTC.*

*Il est proposé la mise en place d'un entretien de cette toiture et vous trouverez ci-joint devis de la société SANI PROPLETE n°201605065 en date du 20/05/2016 d'un montant de 190€ HT soit TTC 228€ par intervention.*

Résolution proposée :

*L'assemblée générale accepte le devis de la société SANI PROPLETE n° 201605065 du 20/05/2016 concernant l'entretien de la toiture de la cour intérieure pour un montant de 190 € HT soit TTC 228 € par intervention dès que nécessaire.*

Abstention (Vote non exprimé ou nul) : 0 soit 0 tantième

Vote contre : 0 soit 0 tantième

Vote pour : 8806 soit 8806 tantième

**Résolution ADOPTÉE**

of 18 40

**17ème / RESOLUTION ( majorité article 24)**

**DEMANDE DE MR VARLET PATRICK DE RESILIER L'ASSURANCE ACTUELLE DE LA COPROPRIETE**

MR VARLET Patrick indique avoir rencontré des difficultés pour la prise en charge par l'assurance de la copropriété de la remise en état des lieux suite aux dégâts occasionnés par la tempête. Mr VARLET demande que le contrat soit résilié et un nouveau contrat signé auprès d'un autre assureur.

Actuellement la copropriété est assurée par GROUPE BMH ASSURANCES moyennant une tarification annuelle de 600 € à échéance au 31/12/2016.

Résolution proposée :

L'assemblée générale décide de résilier l'assurance de la copropriété actuellement chez GROUPE BMH ASSURANCES à échéance au 31/12/2016. Elle donne mandat au conseil syndical de choisir une autre compagnie d'assurance et donne mandat au syndic de signer le nouveau contrat.

Abstention (Vote non exprimé ou nul) : 1 soit 0 tantième <sup>Sci MLY (17-7)</sup>

Vote contre : 0 soit 0 tantième 3840.

Vote pour : 2 soit 0 tantième

Résolution ADOPTÉE

3840 (non) contre donc RESJETEE.

**18ème / RESOLUTION ( majorité article 25)**

**AUTORISATION A DONNER AU SYNDIC D'AGIR JUDICIAIREMENT A L'ENCONTRE DE LA COPROPRIETE VOISINE CONCERNANT LE MUR QUI RISQUE DE S'EFFONDRE**

Côté cour : le mur de la copropriété 136 rue Emile Zola se dégrade de plus en plus. L'eau s'infiltré sous le crépi, occasionne des infiltrations et humidité dans notre immeuble et les appartements. Des morceaux de crépi provenant de ce même mur endommagé tombent dans nos gouttières.

Une tôle de rive est arrachée. Une poutre pourrie de la toiture risque de se briser et l'ensemble du toit pourrait s'effondrer sur la véranda de notre immeuble.

Côté rue Emile Zola : la descente d'eaux pluviales est décrochée

Résolution proposée :

L'assemblée générale autorise le syndic à agir judiciairement devant le Tribunal d'instance de TROYES à l'encontre de la copropriété voisine aux fins de remise en état de la toiture et du mur qui menace de s'effondrer ainsi que la remise en état de la descente d'eaux pluviales. L'assemblée générale désigne Me COLOMES Stanislas, avocat à TROYES, pour le suivi de cette procédure.

of W LD

Abstention (Vote non exprimé ou nul) : 0 soit 0 tantième

Vote contre : 0 soit 0 tantième

Vote pour : 0 soit 0 tantième

8806

**Résolution ADOPTÉE**

**19ème / RESOLUTION ( majorité article 25)**

**PROPOSITION DE VOTE SUR L'APPLICATION DE L'ARTICLE 32-1 DE LA LOI DU 10/07/1965 ET DECRET D'APPLICATION DU 21/10/2015 RELATIVE AUX ENVOIS DES DOCUMENTS PAR VOIE DEMATERIALISEE SELON COPIE DE L'ARTICLE CI-JOINTE**

*Résolution proposée :*

*L'assemblée générale accepte le principe de diffusion par courriel des documents relatifs au fonctionnement de la copropriété et notamment pour les convocations aux assemblées générales et notifications.*

*Il sera tenu une liste des copropriétaires avec adresse électronique et après accord sur le mode de diffusion, les envois y compris les convocations pourront être adressés par voie dématérialisée.*

Abstention (Vote non exprimé ou nul) : 0 soit 0 tantième

Vote contre : 0 soit 0 tantième 1148

Vote pour : 0 soit 0 tantième 767

**Résolution ADOPTÉE**

**20ème / RESOLUTION ( Pas de Vote )**

**DISCUSSION HORS ASSEMBLEE**

*-Information sur l'obligation d'immatriculation des copropriétés et l'obligation de constituer à partir du 01/01/2017 un fonds de travaux d'au moins 5% du budget (création d'un nouveau compte comptable 104000)*

*- Discussion sur le problème de canalisations communes bouchées : fixation de la périodicité du curage à effectuer Voir devis par curage périodique de la descente eaux usées (voir si possible 1 devis).*

*- A la demande de SCI AMLY discussion sur la remise en état d'un pan de la façade côté rue, à gauche de la porte du hall d'entrée derrière la descente d'eaux pluviales => Faire devis. (photos).*

*-Prévoir le curage des gouttières et écoulement d'eaux pluviales tous les ans => Faire contact à l'année*

*- A la demande de Mr DRY discussion sur la mise en place d'un plan d'ensemble de remise en*

DF NP LS

état des immeubles en copropriété.

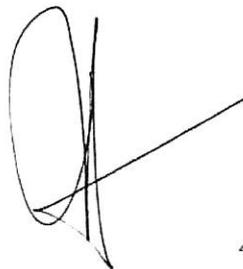
- Contacter le mandataire pour étude de la procédure SCI Vétoria -
- Rens, RC2 pour bâtiments A+B si travaux finis? (devis 594€)
- Note en demeure copie de 136 me C. 2da mis en signature nkrin

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à heures  
Les membres du bureau de séance ont approuvé le présent procès verbal après relecture.

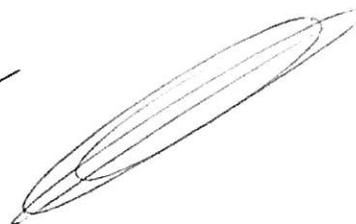
SIGNATURE  
LE PRESIDENT



SIGNATURE  
LE SCRUTATEUR



SIGNATURE  
LE SECRETAIRE Le Syndic



Les copropriétaires absents ou non représentés à l'Assemblée Générale, ainsi que ceux ayant voté contre l'une des décisions adoptées par cette Assemblée, ont reçu notification desdites décisions, par pli recommandé AR, en leur rappelant que "Conformément aux stipulations de l'article 42 alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 sur la copropriété, il vous est ici rappelé que "les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de forclusion, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de DEUX MOIS à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic dans un délai de DEUX MOIS à compter de la tenue de l'Assemblée Générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent article. le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du Nouveau Code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 150 € à 3000 € lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'assemblée générale concernant les travaux mentionnés de l'article 26."



L.PRUDHOMME R.NICOLAS P.BIZON  
ADMINISTRATEURS SYNDIC D IMMEUBLES

**Copropriété :**  
**19-21 PLACE AUDIFRED**  
**10000 TROYES**

## **PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE DU** **jeudi 29 juin 2017**

Le jeudi 29 juin 2017 à 16:00, les copropriétaires de la résidence 19-21 PLACE AUDIFRED sur convocation du syndic se sont réunis en assemblée générale au :

SALLE REUNION TROYES  
4 Boulevard Carnot  
10000 TROYES

pour y délibérer sur ordre de jour annexé à la convocation.

Il a été établi une feuille de présence qui a été émargée par les copropriétaires en entrant en séance, tant en leur nom qu'au nom de leurs mandants indique que 5 copropriétaires sont présents ou représentés, soit 8806 sur 10000.

### **Sont présents ou représentés:**

S.C.I. AMLY (1707), M. DRY Laurent (2022), M. FAIVRE - BODIER Olivier - Nathalie (1918), Mme VARLET Patrick (2010), Sté ZOLA 5 (1149)

### **Sont absents et non représentés:**

S.C.I. FANTASIA (1194)

### **Ordre du jour :**

#### **Question n°1 :**

Election du bureau de la présente assemblée (Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

#### **Question n°2 :**

Rapport du Conseil Syndical sur l'exécution de sa mission (Pas de vote)

#### **Question n°3 :**

Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2016 au 31/12/2016(Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

#### **Question n°4 :**

Quitus au syndic (Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

#### **Question n°5 :**

Etat des honoraires (Pas de vote)

#### **Question n°6 :**

Budget prévisionnel du 01/01/2017 au 31/12/2017 (Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

SW LD TA

**Question n°7 :**

Budget prévisionnel du 01/01/2018 au 31/12/2018 (Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

**Question n°8 :**

Mandat au Conseil Syndical en cas d'urgence (Article 25 et 25.1 le cas échéant : Majorité des voix de tous les copropriétaires)

**Question n°9 :**

Modalités de contrôles des comptes (pas de vote)

**Question n°10 :**

Modalités de recouvrement des charges (Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

**Question n°11 :**

Fixation du montant de la cotisation du fond de travaux (article 58 de la loi du 24 mars 2014) (Article 25 et 25.1 le cas échéant : Majorité des voix de tous les copropriétaires)

**Question n°12 :**

Souscription d'une assurance responsabilité civile (sans vote)

**Question n°13 :**

Réalisation d'un appel de fonds exceptionnel (Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

**Question n°14 :**

Réalisation d'un Diagnostic Technique Global (Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

**Question n°15 :**

Travaux de remplacement de la colonne d'eau froide du rdc au dernier étage (art 24)

**Question n°16 :**

Travaux de remplacement de la canalisation d'eau froide entre le rdc et 1er étage (art 24)

**Question n°17 :**

Travaux d'installation de la fibre optique (Article 25 et 25.1 le cas échéant : Majorité des voix de tous les copropriétaires)

**Question n°18 :**

Autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie de pénétrer dans les parties communes (Art 25)

**Question n°19 :**

Questions diverses (Pas de vote)

**Résolutions :**

**Résolution n°1 :** Election du bureau

Président, Scrutateurs, Secrétaire

L'Assemblée Générale procède à la désignation d'un Scrutateur. Elle nomme : Mme VARLET Patrick est candidat(e) au poste de scrutateur

VOTENT POUR	8806 / 8806 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mme VARLET Patrick est élu(e) scrutateur de la séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.

Mme MILLEY Aurore est candidat(e) au poste de secrétaire de séance

VOTENT POUR	8806 / 8806 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mme MILLEY Aurore est élu(e) secrétaire de séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.

M. DRY Laurent est candidat(e) au poste de président(e) de séance

VOTENT POUR	8806 / 8806 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

M. DRY Laurent est élu(e) président(e) de séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.

**Résolution n°2 : Rapport du Conseil Syndical sur l'exécution de sa mission**

Le Conseil Syndical donne lecture de son rapport d'activité au cours de l'exercice. L'Assemblée Générale en prend acte.

**Résolution n°3 : Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2016 au 31/12/2016**

L'Assemblée Générale approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes de charges de l'exercice du 01/01/2016 au 31/12/2016, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire et dont le montant annuel des dépenses s'élève à 4 894.36 € pour les dépenses courantes (total de l'annexe 3) et à 1 028.50 € pour les dépenses hors budget (total de l'annexe 4),  
- sans réserve

VOTENT POUR	8806 / 8806 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

**Résolution n°4 : Quitus au syndic**

L'Assemblée Générale donne quitus au Syndic STEF PRUDHOMME NICOLAS BIZON pour sa gestion de l'exercice du 01/01/2016 au 31/12/2016.

Le quitus donné au Syndic ne couvre pas les actes de gestion dont la copropriété n'a pas eu connaissance.

VOTENT POUR	8806 / 8806 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

**Résolution n°5 : Etat des honoraires (Pas de vote)**

ETAT DES HONORAIRES selon les dispositions du décret 2004-479 du 27 mai 2004

STEF PRUDHOMME NICOLAS BIZON, syndic, précise que les sommes perçues au titre de leur rémunération sont les suivantes :

Honoraires de base	1 903.04 €
Honoraires de tenue de compte bancaire séparé	NEANT
Honoraires de tenue de carnet d'entretien	NEANT
Etat détaillé des sommes perçues au titre de prestation particulières :	
Honoraires de tenue d'AG et de conseil syndical	NEANT

LD

SU

MA

Honoraires de travaux	NEANT
Vacations	108.00 €
Honoraires suivie des procédures contentieux	NEANT
Honoraires/préparation dossier diagnostic	-
Fonds placés	NEANT
Contrat de remplaçant du personnel	NEANT
Etat détaillé des sommes perçues au titre de prestations individuelles :	
Honoraires suivi contentieux	NEANT
Honoraires de mutation	NEANT
Attestation fiscale	NEANT
Gestion d'un dossier privatif	NEANT

La STEF PRUDHOMME NICOLAS BIZON déclare expressément n'avoir perçu aucun honoraire direct ou indirect qui ne serait pas mentionné dans les prestations ci-dessus, à l'exclusion des débours remboursables figurant dans le décompte annuel.

**Résolution n°6 : Budget prévisionnel du 01/01/2017 au 31/12/2017**

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la présente convocation. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice du 01/01/2017 au 31/12/2017 arrêté à la somme de 5 293.06 euros et sera appelé selon les modalités précédemment définies.

VOTENT POUR	8806 / 8806 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

**Résolution n°7 : Budget prévisionnel du 01/01/2018 au 31/12/2018**

L'assemblée générale approuve le budget prévisionnel joint à la présente convocation. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le syndic assisté du conseil syndical pour l'exercice du 01/01/2018 au 31/12/2018 arrêté à la somme de 5 293.06 euros et sera appelé selon les modalités précédemment définies.

VOTENT POUR	8806 / 8806 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité.

**Résolution n°8 : Mandat au Conseil Syndical en cas d'urgence**

L'Assemblée Générale donne mandat au Conseil Syndical pour engager des dépenses urgentes non budgétées sans obligation de convoquer l'Assemblée Générale dans la limite par opération de 2.000,00 € HT. L'objet des dépenses autorisées dans le cadre de cette délégation concerne exclusivement les travaux de plomberie, de débouchage de canalisations, de passage de caméra pour vérifier si une canalisation est cassée, travaux de zinguerie, de couverture ou les travaux liés à des reprises en sous-cœuvres de structures porteuses ou travaux consécutifs à des dangers de chute de pierre en façade ou de chute de volet, les travaux nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs (chauffage collectif, ascenseur, interphone, digicode, porte d'immeuble ou de garage). Il sera rendu compte de cette délégation lors de la prochaine Assemblée Générale. Le Syndic procédera dès la commande à un appel de fonds nécessaire aux paiements des travaux objets du présent mandat.

VOTENT POUR	8806 / 10000 tantièmes
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

**Résolution n°9 : Modalités de contrôles des comptes (pas de vote)**

Les pièces justificatives des charges de copropriété sont tenues à la disposition des copropriétaires, conformément à l'article

LD  
SOL  
M

18.1 de la loi du 10 Juillet 1965, les Mardi et Jeudi ouvrés précédant l'Assemblée Générale, entre 10 heures et 12 heures et entre 14 heures et 16 heures au 4 boulevard Carnot, 10000, TROYES.

Les membres du Conseil Syndical peuvent à tout moment, dans le courant de l'exercice, prendre rendez-vous avec le service comptable aux heures d'ouverture du cabinet, procéder à l'examen des pièces comptables. Sur demande un état des dépenses en cours peut leur être expédié par e-mail.

#### **Résolution n°10 : Modalités de recouvrement des charges**

Conformément à la Loi du 13 Décembre 2000, les provisions trimestrielles sont exigibles le premier jour de chaque trimestre. Le rappel simple est envoyé au plus tard le vingt-cinquième jour du trimestre. La mise en demeure faisant courir les intérêts de retard est envoyée au plus tard le quarante-cinquième jour du trimestre impayé. La remise du dossier à l'huissier puis à l'avocat est envoyée au plus tard le quarante-cinquième jour du deuxième trimestre impayé. Une liste des copropriétaires débiteurs sera communiquée avec les documents de l'Assemblée Générale annuelle d'approbation des comptes.

VOTENT POUR	8806 / 8806 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

#### **Résolution n°11 : Fixation du montant de la cotisation du fond de travaux (article 58 de la loi du 24 mars 2014)**

L'Assemblée Générale décide de constituer un fonds de travaux et décide d'y affecter annuellement une part représentant [minimum : 5 %] du montant du budget annuel de dépenses courantes.

Ces fonds seront appelés trimestriellement en même temps que l'appel de fonds des charges courantes.

Ces fonds seront déposés sur un compte dédié, un livret A en l'occurrence qui est le plus adapté à l'heure actuelle, ouvert au nom du Syndicat.

VOTENT POUR	8806 / 10000 tantièmes
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

#### **Résolution n°12 : Souscription d'une assurance responsabilité civile**

Il est rappelé les dispositions suivantes de l'article 9-1 nouveau de la Loi du 10 juillet 1965 créé par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014:

"Chaque syndicat de copropriétaires est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre".

Le syndicat des copropriétaires est une personne morale, titulaire de droits et d'obligations. À ce titre, il prend, en assemblée générale, des décisions relatives à la gestion et la possession des biens détenus en commun. Il peut aussi être poursuivi pour un préjudice causé à l'un des propriétaires ou à un tiers.

L'Assemblée Générale décide qu'une assurance responsabilité civile sera souscrite en vertu de la loi du 10 Juillet 1965 auprès de la Compagnie groupe BMH à compter du 01.01.2017 sans majoration de tarif.

#### **Résolution n°13 : Réalisation d'un appel de fonds exceptionnel**

Pour pallier à d'éventuels problèmes de trésorerie suite au non règlement des charges courantes par la SCI FANTASIA, un appel de fonds exceptionnel est nécessaire.

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du dossier sur la procédure SCI FANTASIA et des dépenses réelles de l'exercice du 01/01/2016 au 31/12/2016, décide de procéder à un appel de fonds exceptionnel, élaboré par le Syndic assisté du Conseil Syndical, arrêté à la somme de 5 000,00 €.

Appel de fonds exceptionnel (Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

LD

SC

J/A

VOTENT POUR 8806 / 8806 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)  
VOTENT CONTRE NEANT  
ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

Le Syndic procédera aux appels de fonds nécessaires pour couvrir les charges ci dessus votées à raison de :  
Un appel de fonds au 1er septembre 2017 à hauteur de 50% et un appel de fonds de 50% au 1er novembre 2017.

Financement de l'appel de fonds exceptionnel (Article 24 : Majorité des voix exprimées des copropriétaires présents et représentés)

VOTENT POUR 8806 / 8806 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)  
VOTENT CONTRE NEANT  
ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

#### **Résolution n°14 : Réalisation d'un Diagnostic Technique Global**

Il est rappelé les dispositions suivantes de la loi ALUR : art. 58 II 1° et 2° / et du CCH : L.731-1 à L.731-5 nouveaux:  
"l'assemblée générale des copropriétaires se prononce sur la question de faire réaliser par un tiers, disposant de compétences précisées par décret, un diagnostic technique global pour tout immeuble à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété".

C'est une étude effectuée généralement tous les 10 ans pour tout immeuble mis en copropriété mais non obligatoire. Cela permet en outre aux membres du syndicat d'en savoir plus sur l'état général de l'immeuble et bien sûr de proposer la réalisation de travaux pouvant être étalés sur une durée de 10 ans. Le DTG remplace le diagnostic technique préalable à la mise en copropriété.

Le DTG comporte obligatoirement les éléments suivants :

- un diagnostic de performance énergétique (DPE) ou un audit énergétique ;
- l'évaluation de l'état des parties communes ainsi que des équipements collectifs ;
- un état des lieux vis-à-vis des obligations légales et réglementaires auxquelles le syndicat doit se tenir ;
- les possibilités d'amélioration ;
- un budget prévisionnel simplifié des travaux à planifier pour la conservation du bâtiment dans les 10 prochaines années.

Résolution proposée :

L'Assemblée Générale décide qu'un diagnostic technique global sera réalisé en vertu de la loi de mars 2014 auprès d'une entreprise disposant de compétences précisées par décret.

A l'issue de ce DTG, celui ci sera remis au syndicat des copropriétaires, qui sera tenu d'inscrire à l'ordre du jour de la prochaine assemblée un plan pluriannuel de travaux.

VOTENT POUR NEANT  
VOTENT CONTRE 8806 / 8806 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)  
ABSTENTION NEANT

Mise aux voix, cette résolution est rejetée à l'unanimité des voix exprimées.

#### **Résolution n°15 : Travaux de remplacement de la colonne d'eau froide du rdc au dernier étage**

Le devis BAULIEU est joint à la convocation pour un montant de 2 475.00 € HT

L'Assemblée Générale décide de donner mandat au conseil syndical à hauteur de 2000 € HT pour choisir un devis pour la réfection de la colonne d'alimentation eau froide.

- Le Syndic est autorisé à passer commande et appeler les fonds suivant le calendrier fixé ci-dessous.

LD  
S  
17A

- Le démarrage prévisionnel des travaux est prévu après obtention du devis courant juillet contenu de l'urgence des travaux.
- Le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, et assurances y afférant seront répartis selon les tantièmes « CHARGES GENERALES ».

Nature des travaux

VOTENT POUR	8806 / 8806 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

Conformément à l'article 18-1 a de la Loi du 10 Juillet 1965, l'Assemblée Générale décide que les honoraires du Syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet de la résolution ci-dessus s'élève à 2 % HT du montant HT des travaux, et que les honoraires pour la mise au point des marchés, la direction et la réception des travaux sont de 2 % HT du montant HT des travaux avec un minimum de perception de 50,00 € HT.

Honoraires du Syndic pour la gestion financière, administrative, comptable et d'assistance des travaux (Art. 24)

VOTENT POUR	8806 / 8806 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

Le Syndic procédera aux appels de fonds nécessaires aux paiements des travaux ci-dessus votés à raison de : un appel de fonds unique au 1er juillet 2017.

De telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les situations des entreprises aux dates convenues. Les paiements s'effectuant au fur et à mesure de l'avancement des travaux, il n'y aura pas lieu de placer les fonds recueillis.

Financement des travaux

VOTENT POUR	8806 / 8806 tantièmes exprimés (Total tantièmes: 10000)
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

**Résolution n°16** : Travaux de remplacement de la canalisation d'eau froide entre le rdc et 1er étage

Le devis BAULIEU est joint à la convocation pour un montant de 365.00 € HT

L'Assemblée Générale décide des travaux suivants :

- Les travaux de remplacement de la canalisation d'eau froide entre le rdc et 1er étageseront exécutés selon proposition de l'entreprise BAULIEU au prix de 365.00 € HT (TVA applicable au taux en vigueur).
- Le Syndic est autorisé à passer commande et appeler les fonds suivant le calendrier fixé ci-dessous.
- Le démarrage prévisionnel des travaux est prévu au [...].
- Le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, et assurances y afférant seront répartis selon les tantièmes « CHARGES GENERALES ».

Résolution non votée.

Conformément à l'article 18-1 a de la Loi du 10 Juillet 1965, l'Assemblée Générale décide que les honoraires du Syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet de la résolution ci-dessus s'élève à 2 % HT du

CA  
 SW  
 RA

montant HT des travaux, et que les honoraires pour la mise au point des marchés, la direction et la réception des travaux sont de 2 % HT du montant HT des travaux avec un minimum de perception de 50,00 € HT.

Honoraires du Syndic pour la gestion financière, administrative, comptable et d'assistance des travaux (Art. 24)

Résolution non votée.

Le Syndic procédera aux appels de fonds nécessaires aux paiements des travaux ci-dessus votés à raison de :

.....  
De telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les situations des entreprises aux dates convenues. Les paiements s'effectuant au fur et à mesure de l'avancement des travaux, il n'y aura pas lieu de placer les fonds recueillis.

Résolution non votée.

**Résolution n°17 : Travaux d'installation de la fibre optique**

L'Assemblée Générale décide de désigner la société ORANGE (proposition jointe) pour l'installation dans l'immeuble de la fibre optique, technologie destinée à transporter les informations numériques à très grande vitesse.

En conséquence, l'Assemblée Générale autorise la société ORANGE à pénétrer dans les parties communes de l'immeuble, à poser gracieusement et à exploiter la fibre optique dans les gaines et passages existants, installer le cas échéant plusieurs points de connexion en parties communes, et à intervenir pour toutes opérations de maintenance, de réparation ou d'évolution du réseau.

La société ORANGE indemniser le Syndicat des copropriétaires de tout dommage qui serait la conséquence directe de ces travaux, elle reste seule et unique propriétaire des nouveaux équipements.

VOTENT POUR	8806 / 10000 tantièmes
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.

**Résolution n°18 : Autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie de pénétrer dans les parties communes**

L'assemblée générale autorise la police ou la gendarmerie à pénétrer uniquement dans les parties communes de l'ensemble immobilier.

Cette autorisation, votée à la majorité de l'article 25, a un caractère permanent mais révocable dans les mêmes conditions de majorité.

VOTENT POUR	8806 / 10000 tantièmes
VOTENT CONTRE	NEANT
ABSTENTION	NEANT

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.

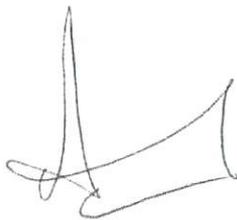
**Résolution n°19 : Questions diverses (Pas de vote)**

Les copropriétaires sont invités à faire part au syndic de toutes remarques concernant l'entretien de la résidence ou la tenue des dossiers présents et à venir.

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

LD  
CN. MA

L'ASSESEUR



LE PRESIDENT



LE SECRETAIRE



L'article 42, alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965, indique:

"Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent à peine de déchéance, être introduite par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de DEUX MOIS à compter de la notification des dites 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 cas d'urgence, la mise en exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à expiration du délai mentionnée à la première phrase du présent alinéa.