

# VENTE AUX ENCHERES PUBLIQUES

au Tribunal Judiciaire de MEAUX (77)  
44 avenue du Président Salvador Allende

---

**le JEUDI 21 SEPTEMBRE 2023 à 10 H 00**

---

## **UN APPARTEMENT à MEAUX (77100) 7 avenue de la Concorde**

**de 58,75 m<sup>2</sup>** (hors balcon). Bâtiment B, au 2<sup>ème</sup> étage, 1<sup>ère</sup> porte droite, comprenant :  
séjour en entrant avec coin-cuisine, 2 chambres, salle d'eau, w.-c., balcon

Avec un **EMPLACEMENT de stationnement**  
**Occupé par un locataire**

---

**MISE A PRIX : 72.000 Euros**

Consignation pour enchérir : 7.200 euros  
(Chèque de banque à l'ordre de la CARPA séquestre)

---

*Pour consulter le cahier des conditions de vente s'adresser :*

Au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de MEAUX  
où il a été déposé sous la Référence Greffe 23/00024

**à Maître Jérôme HOCQUARD**

membre associé de la **SELARL ELOCA**

Avocat à PARIS 6<sup>ème</sup>, 128 boulevard Saint-Germain

**Tél. : 01 43 26 82 98 de 10 H à 12 H - Sur Internet : [www.eloca.fr](http://www.eloca.fr)**

**à Maître Laëtitia MICHON du MARAIS**

membre associé de la SCP d'Avocats Inter-Barreaux MALPEL & ASSOCIES

Avocat à MEAUX (77100), 20 cours Raoult, **Tél : 01 64 10 26 60**

**VISITE sur place**

**le MERCREDI 13 SEPTEMBRE 2023 de 10 H 00 à 11 H 00**

---

## **CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

**CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés en l'audience des saisies immobilières du TRIBUNAL JUDICIAIRE DE MEAUX, séant dite ville au Palais de Justice, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur,**

### **SUR SAISIE IMMOBILIERE**

**EN UN LOT ET OUTRE LES CHARGES ET CONDITIONS CI-DESSOUS, LES ENCHERES SERONT REÇUES SUR LA MISE A PRIX DE SOIXANTE DOUZE MILLE EUROS - 72.000 € :**

**Un APPARTEMENT de 3PP + un EMPLACEMENT DE PARKING**

**à MEAUX (Seine-et-Marne) 77100 – 7 Avenue de la Concorde**

### **AUX REQUETE, POURSUITES ET DILIGENCES DE :**

**La société CREDIT FONCIER DE FRANCE, Société Anonyme au capital de 1 331 400 718,80 Euros, dont le siège social est sis 182 Avenue de France 75013 PARIS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS identifié sous le SIREN n° 542 029 848, agissant poursuites et diligences de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège,**

**Ayant pour avocat postulant, Maître Laëtitia MICHON du MARAIS, Avocat au Barreau de MEAUX, Associée de la Société Civile Professionnelle d'avocats inter barreaux MALPEL ET ASSOCIES, exerçant à MEAUX (77100) 20, Cours Raoult, (Téléphone : 01.64.10.26.60 – télécopie : 01.46.52.45.71 – Courriel : [avocats@malpel-associes.com](mailto:avocats@malpel-associes.com))**

**dont la constitution a déjà été faite et qui occupe pour lui sur les présentes poursuites de saisie immobilière et leurs suites,**

**Ayant pour avocat plaidant la SELARL ELOCA, prise en la personne de Maître Jérôme HOCQUARD, avocat inscrit au Barreau de Paris, domiciliée 128, Boulevard Saint-Germain 75006 PARIS, Vestiaire P87**

## ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

En vertu de la copie exécutoire d'un acte reçu par Maître Julien COURTIER, notaire à MEAUX, le 12 août 2019 contenant prêt par le CREDIT FONCIER DE France à Monsieur Aldric Emmanuel CASSILDE de la somme de 109 697,00€ remboursable sur 324 mois au taux de 2,15% l'an et de la somme de 60 000,00€ remboursable sur 300 mois au taux de 0% l'an.

Le poursuivant, sus-dénommé et domicilié, a suivant exploit délivré le 08 novembre 2022 par La SCP DESNEUF, Commissaire de Justice AU LAMENTIN, fait notifier commandement à :

Monsieur Aldric Emmanuel CASSILDE né le 17 juillet 1993 à Lamentin de nationalité française, célibataire et non soumis à un pacte civil de solidarité, demeurant 190 Chemin Croix Rivail 97232 LE LAMENTIN,

D'avoir immédiatement à payer au requérant à l'acte, entre les mains de l'huissier de justice, ayant charge de recevoir, ou encore entre les mains de l'Avocat constitué sus-dénommé et domicilié,

### **I) PRET n°768605A**

- capital restant dû au 05/05/2022.....	103 836,26 €
- solde débiteur au 05/05/2022.....	6 755,19 €
- <b>somme due à la date d'exigibilité au 05/05/2022</b> .....	<b>110 591,45 €</b>
- indemnité d'exigibilité 7% sur 110 591,45 €.....	7 741,40 €
- assurance : 79,10 € x 3 .....	237,30 €
- intérêts au taux de 2,15% du 05/05/2022 au 25/07/2022: .....	528,25 €
- règlements : .....	- 661,18 €
- intérêts postérieurs .....	mémoire
- Frais de procédure .....	mémoire

TOTAL SAUF MEMOIRE arrêté au 25/07/2022..... 118 437,22 €

### **II) PRET n°045107A**

- capital restant dû au 05/05/2022.....	60 000,00 €
- solde débiteur au 05/05/2022.....	184,77 €
- <b>somme due à la date d'exigibilité au 05/05/2022</b> .....	<b>60 184,77 €</b>
- assurance : 20,40 € x 2 .....	40,80 €
- intérêts postérieurs .....	mémoire
- Frais de procédure .....	mémoire

TOTAL SAUF MEMOIRE arrêté au 25/07/2022 ..... 60 225,57 €

**TOTAL I + II SAUF MEMOIRE arrêté au 25/07/2022 .....178 662,69 €**

**(CENT SOIXANTE-DIX-HUIT MILLE SIX CENT SOIXANTE-DEUX EUROS ET SOIXANTE-NEUF CENTIMES)**

Sous réserve et sans préjudice de tous autres dus, notamment des intérêts échus depuis la date de l'arrêté de compte notifié au commandement valant saisie au jour du paiement effectif, ainsi que du principal, droits, frais de mise à exécution.

Avec déclaration qu'à défaut de paiement desdites sommes dans le délai, le commandement dont s'agit sera publié sur les registres du SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE L'ENREGISTREMENT MEAUX pour valoir à partir de cette publication, saisie des biens et droits immobiliers ci-après désignés.

Ledit commandement contenant en outre toutes les énonciations prescrites par l'article R. 321-3 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

La partie saisie n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié au SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE L'ENREGISTREMENT MEAUX, le 19 décembre 2022 volume 7704P04 S n°160 suivi d'une attestation rectificative du 21 décembre 2022 publiée le 22 décembre 2022 volume 2022 S n°162.

## DESIGNATION

### DESIGNATION DES BIENS MIS EN VENTE :

Dans un ensemble immobilier à 7 Avenue de la Concorde, 77100 MEAUX (SEINE-ET-MARNE), cadastré :

- section AR n° 188 pour 09 ares et 14 centiares
- section AR n° 191 pour 01 are et 43 centiares
- section AR n° 193 pour 11 ares et 56 centiares
- section AR n° 195 pour 17 centiares

- **LOT N° 50 :**

Appartement n°B204 situé au deuxième étage du Bâtiment B, première porte droite comprenant : un séjour avec cuisine ouverte, deux chambres, une salle d'eau, un WC et un balcon.

L'accès de ce lot s'effectue par le HALL B, l'escalier ESC.B et/ou l'ascenseur ASC.B du Bâtiment B.

Et les cent trente-huit /dix millièmes (138 /10000èmes) des parties communes générales.

- **LOT N°110 :**

Emplacement de stationnement n°53 situé au sous-sol du bâtiment P.

L'accès véhicule de ce lot s'effectue par la rampe et l'aire de manœuvre et de circulation du bâtiment P.

L'accès piéton de ce lot s'effectue par l'escalier ESC.P du bâtiment P ou par les ascenseurs ASC.A et ASC.B et les HALL A et HALL B des Bâtiments A et B.

Et les dix/millièmes (10 /10000èmes) des parties communes générales.

**Observation :** Un procès-verbal de description établi le 30 novembre 2022 par La S.E.L.A.R.L. ACTEHUIS, Commissaire de Justice à MEAUX, se trouve annexé au présent cahier des conditions de vente.

### REGLEMENT DE COPROPRIETE – ETAT DESCRIPTION DE DIVISION

Ledit immeuble a fait l'objet d'un règlement de copropriété contenant état descriptif de division établi suivant acte reçu par Maître Julien COURTIER, le 11 mars 2019 dont une copie authentique a été publiée au service de publicité foncière de MEAUX le 28 mars 2019, volume 2019 P numéro 4244.

## ORIGINE DE PROPRIETE

L'origine de propriété qui va suivre est extraite de l'acte de VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT CONTRAT EN MAINS reçu par Maître Julien COURTIER le 12 août 2019 dont une copie authentique a été publiée au SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE L'ENREGISTREMENT MEAUX le 04 septembre 2019 volume 7704P04 2019 P n° 11868.

En vertu duquel les biens et droits immobiliers dont s'agit appartiennent à Monsieur Aldric CASSILDE

Pour les avoir acquis  
EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT CONTRAT EN MAINS

de la société BOUYGUES IMMOBILIER, société par actions simplifiées au capital de 138 577 320,00 € dont le siège est à ISSY LES MOULINEAUX (92130) 3 Boulevard Gallieni, identifiée au SIREN sous le numéro 562091546 et immatriculée au RCS de NANTERRE

Moyennant le prix de 169.679 € (CENT SOIXANTE NEUF MILLE SIX CENT SOIXANTE DIX NEUF EUROS)

Payé en totalité au moyen des deniers empruntés auprès du CREDIT FONCIER DE FRANCE, intervenant à l'acte.

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.

# **SAISIE IMMOBILIERE**

## **CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE**

### **CHAPITRE 1<sup>er</sup> : DISPOSITIONS GENERALES**

#### **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 du Code des procédures civiles d'exécution relatifs à la saisie immobilière.

#### **ARTICLE 2 – MODALITES DE LA VENTE**

La saisie immobilière tend à la vente forcée de l'immeuble du débiteur ou, le cas échéant, du tiers détenteur en vue de la distribution de son prix.

Le saisi peut solliciter à l'audience d'orientation l'autorisation de vendre à l'amiable le bien dont il est propriétaire.

Le juge peut autoriser la vente amiable selon des conditions particulières qu'il fixe et à un montant en deçà duquel l'immeuble ne peut être vendu.

A défaut de pouvoir constater la vente amiable conformément aux conditions qu'il a fixées, le juge ordonne la vente forcée.

#### **ARTICLE 3 – ETAT 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, la partie saisie ou ses créanciers 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.

En vertu des dispositions de l'article 1649 du code civil, l'acquéreur ne bénéficiera d'aucune garantie des vices cachés.

#### **ARTICLE 4 – BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS**

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

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur.

La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

L'acquéreur sera subrogé aux droits des créanciers pour faire annuler s'il y a lieu les conventions qui auraient pu être conclues en fraude des droits de ceux-ci.

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 à la partie saisie et sera subrogé purement et simplement, tant activement que passivement dans les droits, actions et obligations de la partie saisie.

#### **ARTICLE 5 – PREEMPTION ET DROITS ASSIMILES**

Les droits de préemption ou assimilés s'imposeront à l'acquéreur conformément à la loi.

Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, 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.

#### **ARTICLE 6 – 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 appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article L. 331-1 du Code des procédures civiles d'exécution 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 7 – 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 : ENCHERES**

#### **ARTICLE 8 – RECEPTION DES ENCHERES**

Les enchères ne sont portées, conformément à la loi, que par le ministère d'un avocat postulant près le Tribunal Judiciaire 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 ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

## **ARTICLE 9 – GARANTIE À FOURNIR PAR L'ACQUEREUR**

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 séquestre désigné, 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.

En cas de surenchère, la caution bancaire ou le chèque est restitué en l'absence de contestation de la surenchère.

Si l'acquéreur est défaillant, la somme versée ou la caution apportée est acquise aux vendeurs et à leurs créanciers ayant droit à la distribution et, le cas échéant, pour leur être distribuée avec le prix de l'immeuble.

## **ARTICLE 10 – SURENCHERE**

La surenchère est formée sous la constitution d'un avocat postulant près le Tribunal Judiciaire 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.

La publicité peut être effectuée par l'avocat du créancier poursuivant.

En cas de pluralité de surenchérisseurs, les formalités de publicité seront accomplies par l'avocat du premier surenchérisseur. A défaut, le créancier 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 11 – 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 créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou du débiteur saisi, 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 passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L. 313-3 du Code Monétaire et Financier.

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 aux créanciers et à la partie saisie.

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

## **CHAPITRE III : VENTE**

### **ARTICLE 12 – TRANSMISSION DE PROPRIETE**

L'acquéreur sera propriétaire par le seul effet de la vente sauf exercice d'un droit de préemption ou des droits assimilés conformément à la loi.

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 13 – DESIGNATION DU SEQUESTRE**

Les fonds à provenir de la vente décidée par le Juge de l'Exécution seront séquestrés entre les mains du Bâtonnier de l'Ordre des Avocats du Barreau de l'avocat postulant, pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L. 331-1 du Code des procédures civiles d'exécution.

Le séquestre désigné recevra également l'ensemble des sommes de toute nature résultant des effets de la saisie.

Les fonds séquestrés produisent intérêts au taux de 105 % de celui servi par la Caisse des Dépôts et Consignations au profit du débiteur et des créanciers, à compter de l'encaissement leur encaissement et jusqu'à leur distribution.

En aucun cas, le séquestre ne pourra être tenu pour responsable ou garant à l'égard de quiconque des obligations de l'acquéreur, hors celle de représenter en temps voulu, la somme consignée et les intérêts produits.

### **ARTICLE 14 – VENTE AMIABLE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE**

Le débiteur doit accomplir les diligences nécessaires à la conclusion de la vente amiable.

L'accomplissement des conditions de la vente amiable décidée au préalable par le juge sera contrôlé par lui.

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente, à quelque titre que ce soit, seront versés entre les mains de la Caisse des Dépôts et Consignations conformément à l'article R. 322-23 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

Toutefois, les frais taxés, auxquels sont ajoutés les émoluments calculés selon le tarif en vigueur, sont versés directement par l'acquéreur, conformément à l'article 1593 du code civil, en sus du prix de vente, à l'avocat poursuivant, à charge de restitution en cas de jugement refusant de constater que les conditions de la vente sont remplies et ordonnant la vente forcée, ou aux fins d'encaissement en cas de jugement constatant la vente amiable.

Le juge s'assure que l'acte de vente est conforme aux conditions qu'il a fixées, que le prix a été consigné, et que les frais taxés et émoluments de l'avocat poursuivant ont été versés, et ne constate la vente que lorsque ces conditions sont remplies. A défaut, il ordonne la vente forcée.

## **ARTICLE 15 – VENTE FORCEE**

Au plus tard à l'expiration du délai de deux 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 séquestre désigné, qui en délivrera reçu.

Si le paiement intégral du prix intervient dans le délai de deux mois de la vente définitive, l'acquéreur ne sera redevable d'aucun intérêt.

Passé ce délai de deux mois, le solde du prix restant dû sera augmenté de plein droit des intérêts calculés au taux légal à compter du prononcé du jugement d'adjudication.

Le taux d'intérêt légal sera majoré de cinq points à l'expiration du délai de quatre mois du prononcé du jugement d'adjudication conformément à l'article L.313-3 du Code Monétaire et Financier.

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 vendeur, si bon semble au vendeur de l'inscrire, et de sa radiation ultérieure.

Le créancier poursuivant de premier rang devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation légale totale ou partielle du prix, à ses risques et périls, dans les conditions des articles 1347 et suivants du Code civil.

## **ARTICLE 16 – PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS**

Conformément à l'article 1593 du code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances 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 fournira justificatif au greffe de la quittance des frais de vente 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 vente, 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 17 – 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 18 – OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS**

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 POSTERIEURES A LA VENTE**

##### **ARTICLE 19 – DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT**

L'acquéreur sera tenu de se faire délivrer le titre de vente et, dans le mois de sa remise par le greffe :

- a) de le publier au bureau de la publicité foncière dans le ressort duquel est situé l'immeuble mis en vente ;
- b) de notifier au poursuivant, et à la partie saisie si celle-ci a constitué avocat, 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 à l'avocat poursuivant.

A défaut de l'accomplissement des formalités prévues aux paragraphes précédents, dans le délai imparti, l'avocat du créancier poursuivant la distribution 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 20 – ENTREE 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.
- c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b du présent article.

L'acquéreur fera son affaire personnelle, sans recours envers qui que ce soit, de toutes expulsions nécessaires et bénéficiera des indemnités d'occupation qui seraient dues.

L'acquéreur peut mettre à exécution le titre d'expulsion dont il dispose à l'encontre du saisi, 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 21 – 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 portant sur la vente forcée.

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 portant sur la vente forcée.

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

## **ARTICLE 22 – TITRES DE PROPRIETE**

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

Pour les titres antérieurs, le poursuivant n'en ayant aucun en sa possession, l'acquéreur ne pourra pas en exiger, mais il est autorisé à se faire délivrer à ses frais, par tous dépositaires, des expéditions ou extraits de tous actes concernant la propriété.

En cas de vente amiable sur autorisation judiciaire, le titre de vente consiste dans l'acte notarié et le jugement constatant la réalisation des conditions de la vente passé en force de chose jugée.

## **ARTICLE 23 – PURGE DES INSCRIPTIONS**

Le séquestre ou 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 demander, avant la procédure de distribution, 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 le remboursement dans le cadre de la distribution du prix au titre des dispositions de l'article 2375, 1° du Code civil.

## **ARTICLE 24 – PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE 1<sup>ER</sup> RANG**

Après la publication du titre de vente et au vu d'un état hypothécaire, le créancier de 1<sup>er</sup> rang pourra, par l'intermédiaire de son avocat, demander au juge de l'exécution, dans la limite des fonds séquestrés, le paiement à titre provisionnel de sa créance en principal.

Les intérêts, frais et accessoires de la créance sont payés une fois le projet de distribution devenu définitif.

Le paiement effectué en vertu de la présente clause est provisionnel et ne confère aucun droit à son bénéficiaire, autre que celui de recevoir provision à charge de faire admettre sa créance à titre définitif dans le cadre de la procédure de distribution, à peine de restitution.

Dans le cas où un créancier serait tenu à restitution de tout ou partie de la somme reçue à titre provisionnel, celle-ci serait productive d'un intérêt au taux légal à compter du jour du règlement opéré par le séquestre.

## **ARTICLE 25 – DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE**

La distribution du prix de l'immeuble, en cas de vente forcée ou de vente amiable sur autorisation judiciaire, sera poursuivie par l'avocat du créancier saisissant ou, à défaut, par l'avocat du créancier le plus diligent ou du débiteur, conformément aux articles R. 331-1 à R. 334-3 du Code des procédures civiles d'exécution.

Les frais de la distribution et la rétribution de l'avocat chargé de la distribution, calculés conformément au tarif en vigueur, seront prélevés sur les fonds à répartir.

## **ARTICLE 26 – ELECTION 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 SPECIFIQUES**

### **ARTICLE 27 – IMMEUBLES EN COPROPRIETE**

L'avocat du poursuivant devra notifier au syndic de copropriété l'avis de mutation prévu par l'article 20 de la loi 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 28 – IMMEUBLES EN LOTISSEMENT**

L'avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal 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.

## **FAIT A MEAUX, LE**

**Maître Laëtitia MICHON du MARAIS,  
Société Civile Professionnelle d'avocats MALPEL ET ASSOCIES**

**Avocat poursuivant**

**Approuvé lignes mots rayés nuls**

## **ANNEXE 1**

### **PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION**

**Maître Laëtitia MICHON du MARAIS**, Avocat du **CREDIT FONCIER DE FRANCE** , poursuivant la vente sur saisie immobilière dont s'agit, annexe au présent cahier des conditions de vente :

- le procès-verbal de description dressé le 30 novembre 2022 par La S.E.L.A.R.L. ACTEHUIS, Commissaires de Justice à MEAUX ,

**Selarl ACTEHUIS**  
*Huissiers de Justice Associés*  
49/51, avenue Salvador Allende  
B.P.113  
77105 MEAUX CEDEX  
☎ 01.64.34.00.79 ☎ 01.64.34.27.47

**EXPEDITION**

C87015

## **PROCES-VERBAL DE CONSTAT**

**L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX et le TRENTE NOVEMBRE**

**A LA REQUETE DE :**

**CREDIT FONCIER DE FRANCE**, Société Anonyme, au capital de 1 331 400 718,80 €, inscrite au registre de commerce et des sociétés de Paris sous le numéro : 542 029 848, dont le siège social est situé 182, avenue de France – 75013 PARIS,

Ayant pour avocat postulant, Maître Laetitia MICHON DU MARAIS, avocate au barreau de Meaux, associée de la SCP d'avocats MALPEL & ASSOCIES, dont le cabinet est situé 20, cours Raoult – 77100 MEAUX

Et pour avocat plaidant, Maître Jérôme HOCQUARD, avocat inscrit au barreau de Paris, dont le cabinet est situé 128, boulevard Saint-Germain – 75006 PARIS.

**Lesquels m'ont exposé :**

- Que la société requérante a engagé une procédure de saisie immobilière à l'encontre de Monsieur ALDRIC CASSILDE ; un commandement de payer valant saisie immobilière lui ayant été signifié en date du 8 novembre 2022.
- Que la procédure porte sur un appartement situé dans un ensemble immobilier sis 7, avenue de la Concorde à MEAUX, lot n°50 et lot n°110.
- Que plus de huit jours se sont écoulés depuis la signification du commandement sans que le débiteur n'en règle les causes.
- Que conformément aux dispositions légales, il convient de procéder au procès-verbal de description de l'immeuble objet de la saisie.
- Qu'ils me requièrent en conséquence afin de me rendre sur place et de procéder audit constat.

**C'est pourquoi, déférant à cette réquisition,**

**Je, soussigné, Olivier DELMON Huissier de Justice associé, membre de la SELARL ACTEHUIS, titulaire d'un Office d'Huissier de Justice, audencier près le Tribunal Judiciaire de MEAUX, dont l'Etude est située 49/51 avenue Salvador Allende à MEAUX**

Me suis rendu ce jour vers 09 H 00, 7, avenue de la Concorde à MEAUX, où, j'ai procédé aux constatations qui suivent :

Je suis accompagné pour mes opérations d'un serrurier et d'un expert en diagnostic de la Sté EURODIEX.

Arrivé sur place, je rencontre Monsieur Xavier MARIE-LUCE, lequel m'indique être locataire des lieux.

Il me présente son bail, je constate qu'il s'agit d'un bail d'un an, en date du 1<sup>er</sup> novembre 2022.

Monsieur MARIE-LUCE régle un loyer mensuel de 920 €.

Monsieur MARIE-LUCE m'indique résider dans les lieux avec son épouse et ses deux enfants.

J'ai ensuite procédé au descriptif.

**Lot n°50 :**

Il s'agit d'un appartement situé au 2<sup>e</sup> étage du bâtiment B.

**Grand séjour avec coin cuisine :**

Une fois la porte franchie, on accède à un grand séjour avec coin cuisine.

Plafond : peinture en bon état.

Murs : peinture propre.

Au sol, un lino.

Une baie vitrée constituée d'une porte-fenêtre à deux vantaux et d'un châssis fixe, l'ensemble à double vitrage et ouvre sur une petite terrasse.

Le coin cuisine dispose d'un évier un bac et d'une table de travail.

Depuis le séjour, on accède à une pièce WC.

WC :

Plafond en peinture propre.

Murs en peinture propre également.

Au sol, un revêtement balatum.

Sur l'arrière, une salle de bains.

Salle de bains :

Plafond en peinture.

Murs en peinture également.

Au sol un lino.

L'ensemble est récent et en bon état et dispose d'une douche, d'un lavabo et d'un radiateur électrique à branches.

A la suite, deux chambres à l'identique.

Deux chambres à l'identique :

Plafonds en peinture propre.

Murs en peinture propre également.

Aux sols, un revêtement lino.

Chaque chambre dispose d'une fenêtre à simple vantail, double vitrage, montée au-dessus d'un châssis fixe. Les fenêtres disposent de six volets à enrouleurs.

Lot n° 110 :

Il s'agit d'un emplacement de parking au sous-sol.

Telles sont mes constatations.

Pour une meilleure compréhension de tout ce qui précède, j'annexe au présent constat un ensemble de clichés photographiques réalisé par mes soins sur le site, ainsi que le certificat de mesurage établi par le Cabinet Eurodiex, celui-ci montrant une surface habitable de 58,75 m<sup>2</sup>.

Mes opérations de constat terminées, j'ai rédigé le présent procès-verbal pour servir et valoir ce que de droit.

Olivier DELMON





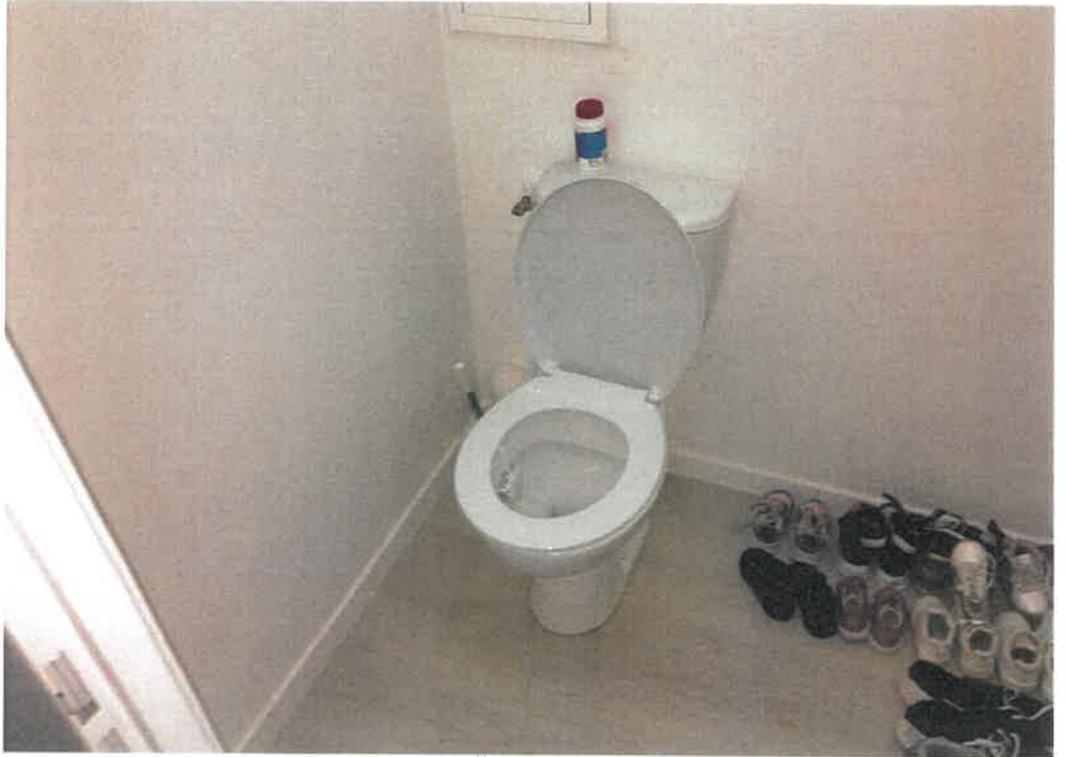














## **ANNEXE 2**

### **METRE**

**Maître Laëtitia MICHON du MARAIS**, Avocat du **CREDIT FONCIER DE FRANCE** , poursuivant la vente sur saisie immobilière dont s'agit, annexe au présent cahier des conditions de vente :

- le Certificat de superficie établi par EURODIEX le 08 décembre 2022

**CERTIFICAT DE SUPERFICIE**

Lot en copropriété

*Applicable dans le cadre de la loi Carrez n° 96-1107 du 18 décembre 1996 et le décret n° 97-532 du 23 mai 1997*
**Réf dossier n° 22-0864**
**Désignation de l'immeuble**

LOCALISATION DE L'IMMEUBLE	PROPRIETAIRE	DONNEUR D'ORDRE
Adresse : <b>7B avenue de la Concorde</b> Code postal : <b>77100</b> Ville : <b>MEAUX</b> Type de bien : <b>Appartement T/3</b> Bâtiment: <b>B</b> Etage: <b>2ème</b> Porte: <b>B204</b> N° lot(s): <b>50</b>	Nom : <b>CREDIT FONCIER / CASSILDE Aldric Ref:20220294-JH/CF</b> Adresse : <b>C/o CABINET ELOCA 128 boulevard Saint Germain</b> Code postal : <b>75006</b> Ville : <b>PARIS 06</b>	Nom : <b>CREDIT FONCIER / CASSILDE Aldric Ref:20220294-JH/CF</b> Adresse : <b>C/o CABINET ELOCA 128 boulevard Saint Germain</b> Code postal : <b>75006</b> Ville : <b>PARIS 06</b> Date du relevé : <b>30/11/2022</b>

 Mesurage visuel     Consultation règlement copropriété     Consultation état descriptif de division

Lot	Etage	Local	Superficies privatives	Superficies non comptabilisées	Superficies des annexes mesurées
50	2e étage	Salle séjour	30,93		
50	2e étage	W.C	1,77		
50	2e étage	Salle d'eau	4,91		
50	2e étage	Chambre 1	9,92		
50	2e étage	Chambre 2	11,22		
<b>TOTAL</b>			<b>58,75</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Total des superficies privatives**
**58,75 m<sup>2</sup>**

(cinquante huit mètres carrés soixante quinze )

Sous réserve de vérification de la consistance du lot

Déclare avoir mesuré la superficie d'un lot de copropriété conformément à la loi n°96-1107 du 18 décembre 1996 et son décret d'application n°97-532 du 23/05/97 sous réserve de vérification du certificat de propriété. L'article 46 de la loi n°65-557 du 10/07/65, modifié par la loi n°96-1107 du 18/12/96, n'est pas applicable aux caves, garages et emplacements de stationnement (al.3). En vertu du décret n° 97-532 du 23/05/97, la superficie de la partie privative d'un lot ou d'une fraction de lot mentionnée à l'art.46 de la loi du 10/07/65 est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre (art4-1). Les lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8m<sup>2</sup> ne sont pas pris en compte pour le calcul de la superficie mentionnée à l'article 4-1 (art.4-2).

Note : en l'absence du règlement de copropriété, le mesurage effectué in situ est réalisé en fonction de la délimitation du lot et selon les limites de la possession apparente indiquées par le propriétaire ou son représentant. La destination des locaux a été indiquée par l'opérateur en fonction des signes apparents d'occupation. Elle n'a donc pas pu être comparée avec celle décrite dans le règlement de copropriété.

 DATE DU RAPPORT : **08/12/2022**

 OPERATEUR : **MOREAU Jean-François**
**CACHET**
**SIGNATURE**


**Dossier n°: 22-0864**

1/2

## ATTESTATION D'ASSURANCE

**COURTIER**  
VD ASSOCIÉS  
81 BOULEVARD PIERRE PREMIER  
33110 LE BOUSCAT  
☎ 06 88 30 96 78  
📠 08 97 50 64 06  
✉ contact@vdassociés.fr  
N°ORIAS 13 618 230 (VD ASSOCIÉS)  
Site ORIAS [www.orias.fr](http://www.orias.fr)



réinventons / notre métier



### Votre attestation Responsabilité Civile

AXA France IARD dont le siège social se situe 313, Terrasses de l'Arche 92727 Nanterre Cedex atteste que :

**EURODIEUX**  
49 AV DU MARECHAL FOCH  
77500 CHELLES

Est titulaire du contrat d'assurance n° 10288677204 ayant pris effet le 01/01/2019.

Ce contrat garantit les conséquences pécuniaires de la Responsabilité civile pouvant lui incomber du fait de l'exercice des activités de **DIAGNOSTICS TECHNIQUES IMMOBILIERS** suivantes :

<p><b>AMIANTE :</b> DIAGNOSTIC TECHNIQUE AMIANTE CONTROLE PERIODIQUE ( AMIANTE ) CONTROLE VISUEL APRES TRAVAUX ( AMIANTE ) REPERAGE AMIANTE AVANT/ APRES TRAVAUX ET DEMOLITION REPERAGE AMIANTE ET D'HAP SUR SURFACE BITUMEE ET ENROBES DIAGNOSTIC AMIANTE PARTIES PRIVATIVES MESURES D'EMPOUSSIEREMENT AMIANTE ETAT MENTIONNANT LA PRESENCE OU ABSENCE D'AMIANTE</p> <p><b>PLOMB :</b> CONSTAT DES RISQUES D'EXPOSITION AU PLOMB ( CREP ) RECHERCHE DE PLOMB AVANT TRAVAUX / DEMOLITION</p> <p><b>ETAT PARASITAIRE :</b> ETAT RELATIF A LA PRESENCE DE TERMITES ETAT PARASITAIRE ( MERULES, VRILLETES, LYCTUS )</p> <p><b>MESURES :</b> MESURAGE LOI CARREZ ET LOI BOUTIN CERTIFICAT DE SURFACE (art 113-2 DU CCN)</p>	<p><b>AUTRES :</b> ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE DE GAZ ERP ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE DPE INDIVIDUEL POUR MAISONS INDIVIDUELLES, APPARTEMENTS ET LOTS TERTIAIRES AFFECTES A DES IMMEUBLES A USAGE PRINCIPAL D'HABITATION, AINSI QUE LES ATTESTATIONS DE PRISE EN COMPTE DE LA REGLEMENTATION THERMIQUE. ETAT DE L'INSTALLATION INTERIEURE D'ELECTRICITE. ETAT DE REGLEMENTATION THERMIQUE 2005 ET 2012. ETAT DES LIEUX LOCATIFS CERTIFICAT DE DECEANCE ET CERTIFICAT DE TRAVAUX DE REHABILITATION DIAGNOSTIC POUR OBTENTION DE PRET A TAUX ZERO DIAGNOSTIC DANS LE CADRE DE LA LOI SRU AVANT MISE EN COPROPRIETE EXPERTISE EN VALEUR VENALE ET LOCATIVE ( SOUS RESERVE D'OBTENTION DE FORMATION ) DIAGNOSTIC ET PRELEVEMENTS HAP DIAGNOSTIC POLLUTION DES SOLS GESTION POUR LE COMPTE DE TIERS DU DTA ET DES DIAGNOSTICS OBLIGATOIRES AMIANTE ET PLOMB (EXTERNALISATION DES DIAGNOSTICS VIA LA PLATEFORME EDT)</p>
---	---

La garantie Responsabilité civile professionnelle s'exerce à concurrence de 1.500.000€ par année d'assurance.

La présente attestation est valable du 1<sup>er</sup> JANVIER 2022 au 31 DECEMBRE 2022 et ne peut engager l'assureur au-delà des limites et conditions du contrat auquel elle se réfère.

Ce contrat permet à l'assuré de satisfaire à l'obligation d'assurance de responsabilité civile professionnelle résultant des dispositions de l'article R271-2 du Code de la Construction et de l'Habitation (décret n° 2006-1114 du 5 septembre 2006 relatif aux diagnostics techniques immobiliers) pour l'établissement des documents visés à l'article L271-4 dudit Code.

L'assuré doit être titulaire d'une certification de compétence en cours de validité délivrée par un organisme accrédité dans le domaine de la construction ou employer des salariés ou être constituée de personnes physiques qui disposent de ladite certification de compétence en cours de validité pour l'établissement des documents visés aux articles L271-4 et L134-1 du code de la Construction et de l'Habitation. A défaut la garantie n'est pas acquise.

Le présent document, établi par AXA, est valable jusqu'au 31 DECEMBRE 2022 sous réserve du paiement des cotisations. Il a pour objet d'attester l'existence d'un contrat. Il ne constitue toutefois pas une présomption d'application des garanties et ne peut engager AXA au-delà des clauses, conditions et limites du contrat auquel il se réfère. Les exceptions de garantie opposables au souscripteur le sont également aux bénéficiaires de l'indemnité (résiliation, nullité, règle proportionnelle, exclusions, déchéances, ...). Toute adjonction autre que le cachet et la signature du représentant de la Société est réputée non écrite.

Fait à Pessac, le 06/01/2022  
Pour la compagnie

VD ASSOCIÉS  
RO 81, Bd Pierre Premier  
33110 LE BOUSCAT  
SIRET : 794 672 238 0001 - N°ORIAS : 13 618 230  
Tél : 06 88 30 96 78

AXA France IARD, S.A. au capital de 214 750 000 €, 732 807 108 R.C.S. PARIS, TLA immatriculée n° FR 14 23 657 058 - Régulièrement vérifiée par le Bureau des Assurances. Opérations d'assurance effectuées en VUE - est. 70540333 - sauf pour les garanties prises par AXA Assistance France Particuliers

### **ANNEXE 3**

#### **SYNDIC**

**Maître Laëtitia MICHON du MARAIS, Avocat du CREDIT FONCIER DE FRANCE ,** poursuivant la vente sur saisie immobilière dont s'agit, annexe au présent cahier des conditions de vente :

- Etat daté
- Procès-verbal d'assemblée Générale du 23.05.2022
- Procès-verbal d'assemblée Générale du 07.01.2021

**Votre Gestionnaire**  
LOIZEAU ROXANE - 01 64 17 18 80

CHESSY le 13/01/2023

**Immeuble (1070) : EMERAUDE**  
7 AVENUE DE LA CONCORDE  
77100 MEAUX

**ELOCA**  
128 BOULEVARD ST GERMAIN  
75006 PARIS

## ETAT DATE

**Nos ref. : 1070-0034 EMERAUDE (1070) CASSILDE ALDRIC**  
**Vos ref. : 20220294-JH/CF**

Cher Maitre,

Suite à votre demande du 09/01/2023, nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint l'état daté, pour une vente prévue le 31/01/2023, concernant :

**Copropriétaire cédant**

**Monsieur CASSILDE ALDRIC**  
30 RUE JEAN BAPTISTE  
93310 LE PRE ST GERVAIS

**Copropriété Immatriculée au registre sous le N° : AE9470444 Le 23/03/2019**

**EMERAUDE**  
7 AVENUE DE LA CONCORDE  
77100 MEAUX

**Lots Appartement T3(0050), Parking(0110),**

**Totalisant ensemble : 148/10000 tantièmes généraux**

**NB**

**PJ**

Restant à votre disposition pour toutes informations complémentaires, nous vous prions de croire, Cher Maitre, en l'assurance de nos salutations distinguées.

Le syndic.  
Représenté par Madame LOIZEAU ROXANE



IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
EMERAUDE 7 AVENUE DE LA CONCORDE 77100 MEAUX	Monsieur CASSILDE ALDRIC 30 RUE JEAN BAPTISTE 93310 LE PRE ST GERVAIS	50,110,	

## - I - PARTIE FINANCIERE

### A) ETAT DATE (Article 5 du Décret du 17 Mars 1967 modifié)

#### 1ère PARTIE

#### SOMMES DUES PAR LE COPROPRIETAIRE CEDANT POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION

#### A/ AU SYNDICAT AU TITRE:

##### 1 - des provisions exigibles

1.1 Dans le budget prévisionnel (D.art. 5 1°a)	448,89
1.2 Dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (D.art. 5 1°b)	146,50

2 - des charges impayées sur les exercices antérieurs (D.art. 5 1°c) 3 004,51

3 - des sommes devenues exigibles du fait de la vente mentionnées à l'article 33 de la loi (D.art. 5 1°d) 1 097,05

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

4.1. avance constituant la réserve (D.art. 35 1°)	290,51
4.2. avances nommées provisions (provisions spéciales) (L.art 18 alinéa 6 et D.art. 35 4° et 5°)	0,00
4.3. avances représentant un emprunt (D.art. 45-1 4° alinéa) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)	0,00

5 - des autres sommes exigibles du fait de la vente prêt (quote-part du vendeur devenue exigible) autres causes telles que condamnations 0,00

6 - des honoraires du syndic afférents aux prestations demandées par le notaire pour l'établissement du présent document 380,00

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

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

**TOTAL ( A + B ) 5 367,46**

**NB : Les sommes exigibles au vendeur pour la délivrance de l'article 20 sont indiquées sur la page SITUATION FINANCIERE DU CEDANT**

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 09/01/2023  ELOCA 128 BOULEVARD ST GERMAIN  75008 PARIS	DELIVRE PAR LE SYNDIC  CITYA Val d'Europe 9/11 rue de la Fontaine Rouge CS 71020  77701 MARNE LA VALLEE CEDEX 04  Tel: 01.64.17.18.80 Fax: 01.64.17.18.81	Date : 13/01/2023   Cache et Signature

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
EMERAUDE 7 AVENUE DE LA CONCORDE 77100 MEAUX	Monsieur CASSILDE ALDRIC 30 RUE JEAN BAPTISTE 93310 LE PRE ST GERVAIS	50,110,	

**2ème PARTIE**  
**SOMMES DONT LE SYNDICAT POURRAIT ETRE DEBITEUR A L'EGARD DU**  
**COPROPRIETAIRE CEDANT POUR LES LOTS OBJET DE LA MUTATION**

**AU TITRE:**

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

- A1 - avances constituant la réserve (D.art 35 1°)	290,51
- A2 - avances nommées provisions (provisions spéciales) (L.art. 18 6° alinéa et D.art 35 4° et 5°)	0,00
- A3 - avances (D.art 45-1 4°alinéa) emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux	0,00

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

- provisions encaissées sur budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965, à l'égard du copropriétaire cédant	0,00
---	------

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

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

<b>TOTAL ( A + B + C )</b>	<b>290,51</b>
----------------------------	---------------

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 09/01/2023  ELOCA 128 BOULEVARD ST GERMAIN  75006 PARIS	DELIVRE PAR LE SYNDIC  CITYA Val d'Europe 9/11 rue de la Fontaine Rouge CS 71020  77701 MARNE LA VALLEE CEDEX 04  Tel: 01.64.17.18.80 Fax: 01.64.17.18.81	Date : 13/01/2023  Cachet et Signature :

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
EMERAUDE 7 AVENUE DE LA CONCORDE 77100 MEAUX	Monsieur CASSILDE ALDRIC 30 RUE JEAN BAPTISTE 93310 LE PRE ST GERVAIS	50,110,	

**3ème PARTIE**  
**SOMMES INCOMBANT AU NOUVEAU COPROPRIETAIRE**  
**POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION**

**AU SYNDICAT AU TITRE :**

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

- avances constituant la réserve (D.art.35 1°)	290,51
- avances nommées provisions (provisions spéciales) (L.art.18 6° et D.art.35 4° et 5°)	0,00
- avances (D.art. 45-1 4° alinéa) emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou certains d'entre eux	0,00

**2 - des provisions non encore exigibles**

- dans le budget prévisionnel (D.art.5.3° b)
  - dans les dépenses hors budget prévisionnel (D.art. 5.3°c) (En cas de travaux votés, le tableau de la rubrique A6 en deuxième partie devra être impérativement complété)
- Aucune échéance hors budget prévisionnel

**TOTAL** **290,51**

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 09/01/2023  ELOCA 128 BOULEVARD ST GERMAIN  75006 PARIS	DELIVRE PAR LE SYNDIC  CITYA Val d'Europe 9/11 rue de la Fontaine Rouge CS 71020  77701 MARNE LA VALLEE CEDEX 04  Tel: 01.64.17.18.80 Fax: 01.64.17.18.81	Date : 13/01/2023  Cachet et Signature :

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
EMERAUDE 7 AVENUE DE LA CONCORDE 77100 MEAUX	Monsieur CASSILDE ALDRIC 30 RUE JEAN BAPTISTE 93310 LE PRE ST GERVAIS	50,110,	

## MODALITE DE REMBOURSEMENT DES AVANCES

Les avances sont conformément à l'article 45-1 du décret du 23 mars 1967 modifié, remboursables. En conséquence, le syndic devra préciser les modalités à retenir par les parties aux termes de l'acte.

### Solution 1

L'acquéreur rembourse directement le vendeur des avances, soit globalement la somme de 290,51  
 Dans ce cas, l'acquéreur deviendra cessionnaire de ces avances à l'égard du syndicat des copropriétaires

### Solution 2

L'acquéreur verse entre les mains du syndic le montant desdites avances représentant globalement la somme de  
 Le syndic devra alors procéder au remboursement au cédant des sommes portées à son crédit

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 09/01/2023  ELOCA 128 BOULEVARD ST GERMAIN  75006 PARIS	DELIVRE PAR LE SYNDIC  CITYA Val d'Europe 9/11 rue de la Fontaine Rouge CS 71020  77701 MARNE LA VALLEE CEDEX 04  Tel: 01.64.17.18.80 Fax: 01.64.17.18.81	Date : 13/01/2023  Cachet et Signature :

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
EMERAUDE 7 AVENUE DE LA CONCORDE 77100 MEAUX	Monsieur CASSILDE ALDRIC 30 RUE JEAN BAPTISTE 93310 LE PRE ST GERVAIS	50,110,	

**ANNEXE A LA 3ème PARTIE**  
**INFORMATIONS DE L'ACQUEREUR**

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

	Au titre du BUDGET PREVISIONNEL		Au titre des DEPENSES HORS BUDGET	
	Quote-part appelée	Quote-part réelle	Quote-part appelée	Quote-part réelle
<b>EXERCICE N-1</b> 01/01/2021 - 31/12/2021	1 352,19	1 208,97	0,00	0,00
<b>EXERCICE N-2</b> 01/01/2020 - 31/12/2020	0,00			

**B/ PROCEDURES EN COURS :**

Existe-t'il des procédures en cours : NON

Si oui :

- Objet des procédures :

- Etat des procédures :

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

**B/ COPROPRIETAIRES EN CONTENTIEUX.**

- Dossier du 15/12/2021 Concernant Monsieur SAKHO IBRAHIMA
- Dossier du 14/06/2022 Concernant Monsieur BERTHOL CHRISTOPHE
- Dossier du 15/12/2021 Concernant Monsieur CASSILDE ALDRIC
- Dossier du 15/12/2021 Concernant Monsieur ATSOU KODZO

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

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

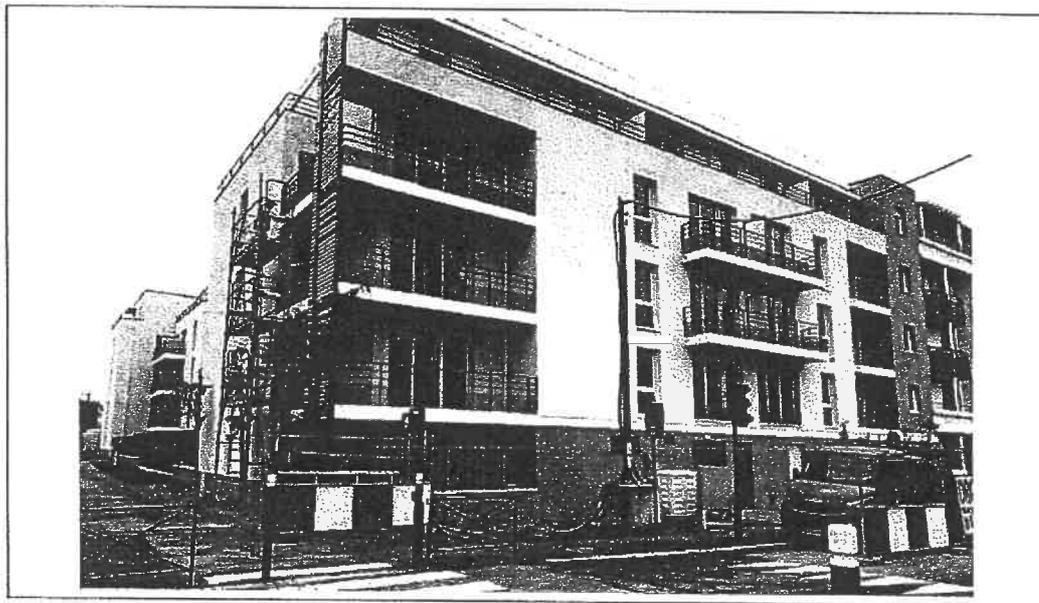
SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 09/01/2023  ELOCA 128 BOULEVARD ST GERMAIN  75006 PARIS	DELIVRE PAR LE SYNDIC  CITYA Val d'Europe 9/11 rue de la Fontaine Rouge CS 71020  77701 MARNE LA VALLEE CEDEX 04  Tel: 01.64.17.18.80 Fax: 01.64.17.18.81	Date : 13/01/2023  Cachet et Signature :

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
EMERAUDE 7 AVENUE DE LA CONCORDE 77100 MEAUX	Monsieur CASSILDE ALDRIC 30 RUE JEAN BAPTISTE 93310 LE PRE ST GERVAIS	50,110,	

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 09/01/2023  ELOCA 128 BOULEVARD ST GERMAIN  75006 PARIS	DELIVRE PAR LE SYNDIC  CITYA Val d'Europe 9/11 rue de la Fontaine Rouge CS 71020  77701 MARNE LA VALLEE CEDEX 04  Tel: 01.64.17.18.80 Fax: 01.64.17.18.81	Date : 13/01/2023  Cachet et Signature :

**RESIDENCE EMERAUDE**  
**7 AVENUE DE LA CONCORDE - 77100 MEAUX**

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE CONSTITUTIVE**  
**Du jeudi 07 janvier 2021**





# Procès-verbal Assemblée Générale



## Vos interlocuteurs privilégiés de votre résidence :

**Gestionnaire :**

LOIZEAU ROXANE - [rloizeau@citya.com](mailto:rloizeau@citya.com)

**Comptable :**

PERA ELISABETH - [epera@citya.com](mailto:epera@citya.com)

**Assistante :**

MORRELLS MAGALIE - [mmorrells@citya.com](mailto:mmorrells@citya.com)

■ Location ■ Gestion ■ Vente ■ Syndic ■ i-Citya

Le jeudi 07 janvier 2021, les copropriétaires de la résidence EMERAUDE 7 AVENUE DE LA CONCORDE - 77100 MEAUX se sont réunis en assemblée générale CONSTITUTIVE sur convocation du syndic CITYA VAL D'EUROPE, qui leur a été adressée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le cabinet CITYA VAL D'EUROPE est représenté par MME ROXANE LOIZEAU.

Il est dressé une feuille de présence qui fait ressortir que 30 copropriétaires sur 44 sont présents ou valablement représentés et représentent 8078 tantièmes / 10000 tantièmes.

Monsieur BANTAGOUNA LOUSSAKO DORIS FLORA (112) - Monsieur BERTHOL CHRISTOPHE (110) - Monsieur BIAUD DAVID (113) - Madame BIRBA AURELIA (149) - Monsieur BOUTRY BERTRAND (122) - Société CDC HABITAT SOCIAL SERVICE COPROPRIETES (3091) - Madame CLAEIJS MAGDALENA (344) - M. ou Mme CLOVEL/TETART ARNAUD-ALIZEE (290) - Monsieur DANTAS DA SILVA RAFAEL (190) - Monsieur DEDDOUCHE ABDELKADER (131) - Monsieur DELOBELLE NATHAN (215) - Madame DERAULE MARLENE (213) - Monsieur FURTADO MENDES JOAO (190) - Monsieur GOBBA STEPHANE (148) - M. ou Mme GOMES TAVARES/SANCHES TAVARES ELISIO-MARLICE (218) - Monsieur HAMIDOUCHE ABDENOUR (192) - Madame JUMEL FANNY (72) - M. ou Mme LANDIM CABRAL/JACKONO ELIDIO-PATRICIA (155) - Monsieur LESIEUR KATHLEEN (109) - Monsieur LUGUET BRUNO (109) - Madame MARIE-SAINTE MIRELLA (150) - Madame MASLET ANNIE (112) - Monsieur MOLLET FRANCK (169) - Monsieur PENAVERE FLORENT (223) - M. ou Mme QUIQUINE/MANTIER NICOLAS JEROME-ALIZEE (206) - Monsieur SIMON DAVID (185) - Monsieur SOLIS HERVE (157) - Monsieur TISSERAND ERIC (204) - Monsieur TUFFENIS JOFFREY (246) - Madame VALLADE SOPHIE (153) -

Les copropriétaires dont les noms suivent sont absents et non représentés :

Monsieur ANATO COMLAN WILFRIED ARMAND (104), Monsieur CASSILDE ALDRIC (148), Madame DIAS KARINE (154), Madame DOYEN CHLOE (126), M. ou Mme EKE EKE/TRAJIC MARTIN-DANIJELA (197), Monsieur EMILE DAVID (69), Madame FLEURANT JESSICA (111), Monsieur GAMBY AMADOU (189), M. ou Mme IORIO/CARRINO PIETRO-SOPHIE (159), Monsieur N GUESSAN KONAN MATHIAS (157), Monsieur SAKHO IBRAHIMA (114), Madame SANCHES PEREIRA MARISA (103), Monsieur SUHARD MAXIME (149), Monsieur VEILLARD JEFFRY (142),

représentant 1922 tantièmes / 10000 tantièmes étant absents et non représentés sont par conséquent réputés défaillants aux différents votes.

#### RESOLUTION N°01: Nomination de la présidente de séance de l'assemblée. Article 24

Pour remplir les fonctions de la présidente de séance, l'assemblée générale nomme : Madame VALLADE Sophie

Abstentions : 5 copropriétaire(s) représentant 791 tantièmes / 8078 tantièmes.

BIAUD DAVID (113), BIRBA AURELIA (149), BOUTRY BERTRAND (122), DELOBELLE NATHAN (215), HAMIDOUCHE ABDENOUR (192),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 8078 tantièmes.

Votes pour : 25 copropriétaire(s) représentant 7287 tantièmes / 8078 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés

Soit 7287 tantièmes / 7287 tantièmes.

#### RESOLUTION N°02: Nomination du 1er scrutateur de l'assemblée. Article 24

L'assemblée générale nomme en tant que 1er scrutateur : Monsieur PENAVERE Florent

Abstentions : 4 copropriétaire(s) représentant 642 tantièmes / 8078 tantièmes.

BIAUD DAVID (113), BOUTRY BERTRAND (122), DELOBELLE NATHAN (215), HAMIDOUCHE ABDENOUR (192),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 8078 tantièmes.

Votes pour : 26 copropriétaire(s) représentant 7436 tantièmes / 8078 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés

Soit 7436 tantièmes / 7436 tantièmes.

#### RESOLUTION N°03: Nomination du 2ème scrutateur de l'assemblée. Article 24

L'assemblée générale nomme en tant que 2ème scrutateur : Monsieur MOLLET Franck

Abstentions : 4 copropriétaire(s) représentant 642 tantièmes / 8078 tantièmes.

BIAUD DAVID (113), BOUTRY BERTRAND (122), DELOBELLE NATHAN (215), HAMIDOUCHE ABDENOUR (192),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 8078 tantièmes.

Votes pour : 26 copropriétaire(s) représentant 7436 tantièmes / 8078 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés

Soit 7436 tantièmes / 7436 tantièmes.

#### RESOLUTION N°04: Nomination du secrétaire ou maintien de droit du syndic à ce poste Article 24

Le secrétariat de l'assemblée générale est assuré par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 15 du décret du 17 Mars 1967.

Le syndic dépose sur le bureau à la disposition du président de séance et du/des scrutateur(s)/scrutatrice(s), la feuille de présence, les pouvoirs, le registre des lettres recommandées et des accusés de réception de la convocation.

Abstentions : 4 copropriétaire(s) représentant 641 tantièmes / 8078 tantièmes.

BANTAGOUNA LOUSSAKO DORIS FLORA (112), BOUTRY BERTRAND (122), DELOBELLE NATHAN (215), HAMIDOUCHE ABDENOUR (192),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 8078 tantièmes.  
 Votes pour : 26 copropriétaire(s) représentant 7437 tantièmes / 8078 tantièmes.  
 Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés  
 Soit 7437 tantièmes / 7437 tantièmes.

**RESOLUTION N°05: Présentation de la mission conduite par la société Meilleure Copro à la demande du promoteur : appel d'offres syndics, appel d'offres prestataires de service, et construction du budget prévisionnel de la copropriété.**

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

**RESOLUTION N°06: Désignation à nouveau du syndic le Cabinet CITYA selon les modalités de son contrat (contrat joint à la convocation en annexe). Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

L'assemblée générale des copropriétaires nomme en qualité de Syndic le cabinet CITYA VAL D'EUROPE représenté par M. LAURENT MATHIEN, gérant, titulaire de la carte professionnelle gestion immobilière n° 77012016000014865 délivrée par la Chambre de Commerce de Seine et Marne, Garantie Financière assurée par GALIAN.

Le syndic est nommé pour une durée de 18 mois qui entrera en vigueur conformément à son contrat le 07 Janvier 2021 pour se terminer le 30 Juin 2022

La mission, les honoraires ANNUELS soit 9 360 EUROS TTC et les modalités de la gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de mandat de syndic joint à la convocation dont la présente assemblée générale accepte les clauses et conditions en l'état, étant entendu que les honoraires de gestion courante sont applicables à partir du 1er jour de l'exercice.

L'assemblée générale des copropriétaires désigne MADAME VALLADE pour signer le contrat de mandat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

**Abstentions :** 3 copropriétaire(s) représentant 519 tantièmes / 10000 tantièmes.  
 BANTAGOUNA LOUSSAKO DORIS FLORA (112), DELOBELLE NATHAN (215), HAMIDOUCHE ABDENOUR (192),

**Votes contre :** 3 copropriétaire(s) représentant 519 tantièmes / 10000 tantièmes.  
 CLOVEL/TETART ARNAUD-ALIZEE (290), JUMEL FANNY (72), SOLIS HERVE (157),

**Votes pour :** 24 copropriétaire(s) représentant 7040 tantièmes / 10000 tantièmes.  
 Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.  
 Soit 7040 tantièmes / 10000 tantièmes.

**RESOLUTION N°07: Désignation à nouveau du syndic le Cabinet CITYA selon les modalités de son contrat (contrat joint à la convocation en annexe). (2eme lecture) Article 24**

L'assemblée générale des copropriétaires nomme en qualité de Syndic le cabinet CITYA VAL D'EUROPE représenté par M. LAURENT MATHIEN, gérant, titulaire de la carte professionnelle gestion immobilière n° 77012016000014865 délivrée par la Chambre de Commerce de Seine et Marne, Garantie Financière assurée par GALIAN.

Le syndic est nommé pour une durée de 18 mois qui entrera en vigueur conformément à son contrat le 07 Janvier 2021 pour se terminer le 30 Juin 2022

La mission, les honoraires ANNUELS soit 9 360 EUROS TTC et les modalités de la gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de mandat de syndic joint à la convocation dont la présente assemblée générale accepte les clauses et conditions en l'état, étant entendu que les honoraires de gestion courante sont applicables à partir du 1er jour de l'exercice.

L'assemblée générale des copropriétaires désigne MADAME VALLADE pour signer le contrat de mandat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

**Abstentions :** 4 copropriétaire(s) représentant 676 tantièmes / 8078 tantièmes.  
 BANTAGOUNA LOUSSAKO DORIS FLORA (112), DELOBELLE NATHAN (215), HAMIDOUCHE ABDENOUR (192), SOLIS HERVE (157),

**Votes contre :** 3 copropriétaire(s) représentant 575 tantièmes / 8078 tantièmes.  
 CLOVEL/TETART ARNAUD-ALIZEE (290), DERAULE MARLENE (213), JUMEL FANNY (72),

**Votes pour :** 23 copropriétaire(s) représentant 6827 tantièmes / 8078 tantièmes.  
 Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés  
 Soit 6827 tantièmes / 7402 tantièmes.

**RESOLUTION N°08: Assurance MRI : validation de l'une des offres présentées dans le rapport MeilleureCopro joint à la convocation. Cette résolution est proposée par la société MeilleureCopro dans le cadre de la mission susvisée. » Article 24**

Proposition de contrats joints à la convocation des assurances :

- Proposition A : FILHET-ALLARD / SMACL : 4 076 € TTC/an (durée de contrat de 12 mois)
- Proposition B : ALBINET / QBE : 4 191 € TTC/an (durée de contrat de 12 mois)
- Proposition C : Courtage de France / ALLIANZ : 4 332 € TTC/an (durée de contrat de 12 mois)
- Proposition D : AXA / AXA : 4 561 € TTC/an (durée de contrat de 12 mois)

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport joint à la convocation, décide de souscrire à la proposition :

**- Proposition A : FILHET-ALLARD / SMACL : 4 076 € TTC/an (durée de contrat de 12 mois)**

**Abstentions :** 14 copropriétaire(s) représentant 2596 tantièmes / 8078 tantièmes.

BANTAGOUNA LOUSSAKO DORIS FLORA (112), BERTHOL CHRISTOPHE (110), BIAUD DAVID (113), CLAEIJS MAGDALENA (344), DANTAS DA SILVA RAFAEL (190), DERAÛLE MARLENE (213), FURTADO MENDES JOAO (190), GOMES TAVARES/SANCHES TAVARES ELISIO-MARLICE (218), HAMIDOUCHE ABDENOUR (192), MASLET ANNIE (112), MOLLET FRANCK (169), PENAVERE FLORENT (223), QUIQUINE/MANTIER NICOLAS JEROME-ALIZEE (206), TISSERAND ERIC (204),

**Votes contre :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 8078 tantièmes.

**Votes pour :** 16 copropriétaire(s) représentant 5482 tantièmes / 8078 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
Soit 5482 tantièmes / 5482 tantièmes.

**RESOLUTION N°09: Nettoyage : validation de l'une des offres présentées dans le rapport MeilleureCopro joint à la convocation. Cette résolution est proposée par la société MeilleureCopro dans le cadre de la mission susvisée. Article 24**

Proposition de contrats joints à la convocation pour l'entretien des parties communes :

Proposition A : CMD Propreté : 18 331 € TTC/an - 3 passages par semaine (durée de contrat de 12 mois)

Proposition B : CMD Propreté : 20 624 € TTC/an - 5 passages par semaine (durée de contrat de 12 mois)

Proposition C : AMIRAL : 24 757 € TTC/an - 3 passages par semaine (durée de contrat de 12 mois)

Proposition D : SPN NETTOYAGE : 26 136 € TTC/an - 3 passages par semaine (durée de contrat de 12 mois)

Proposition E : SPN NETTOYAGE : 31 252 € TTC/an - 5 passages par semaine (durée de contrat de 12 mois)

Proposition F : AMIRAL : 33 153 € TTC/an - 5 passages par semaine (durée de contrat de 12 mois)

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport joint à la convocation, décide de souscrire à la proposition :

**- Proposition A : CMD Propreté : 18 331 € TTC/an - 3 passages par semaine (durée de contrat de 12 mois)**

**Abstentions :** 13 copropriétaire(s) représentant 2262 tantièmes / 8078 tantièmes.

BERTHOL CHRISTOPHE (110), BIAUD DAVID (113), CLAEIJS MAGDALENA (344), DELOBELLE NATHAN (215), FURTADO MENDES JOAO (190), JUMEL FANNY (72), LANDIM CABRAL/JACKONO ELIDIO-PATRICIA (155), LUGUET BRUNO (109), MASLET ANNIE (112), MOLLET FRANCK (169), PENAVERE FLORENT (223), TISSERAND ERIC (204), TUFFENIS JOFFREY (246),

**Votes contre :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 8078 tantièmes.

**Votes pour :** 17 copropriétaire(s) représentant 5816 tantièmes / 8078 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
Soit 5816 tantièmes / 5816 tantièmes.

**RESOLUTION N°10: OPTION : Encombrants Article 24**

Les premières semaines suivant la livraison, il est proposé de voter un budget de 2 000€ TTC afin que la société de nettoyage retenue puisse évacuer au fur et à mesure ces déchets (tarif au m3 : CMD Propreté : 63€ TTC ; AMIRAL : 69€ TTC ; . Cette résolution est proposée par la société MeilleureCopro dans le cadre de la mission susvisée.

L'Assemblée Générale décide de voter un budget de 2 000€ TTC pour l'évacuation des encombrants suivant la livraison.

**Abstentions :** 5 copropriétaire(s) représentant 822 tantièmes / 8078 tantièmes.

FURTADO MENDES JOAO (190), GOBBA STEPHANE (148), GOMES TAVARES/SANCHES TAVARES ELISIO-MARLICE (218), LUGUET BRUNO (109), SOLIS HERVE (157),

**Votes contre :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 8078 tantièmes.

**Votes pour :** 25 copropriétaire(s) représentant 7256 tantièmes / 8078 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
Soit 7256 tantièmes / 7256 tantièmes.

**RESOLUTION N°11: Multitechnique : validation de l'une des offres présentées dans le rapport MeilleureCopro joint à la convocation. Cette résolution est proposée par la société MeilleureCopro dans le cadre de la mission susvisée Article 24**

Proposition de contrats joints à la convocation pour le chauffage :

Proposition A : Delostal & Thibault : 6 330 € TTC/an (durée de contrat de 60 mois)

Proposition B : VINCI : 7 209 € TTC/an (durée de contrat de 12 mois)

«L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport joint à la convocation, décide de souscrire à la proposition :

**- Proposition A : Delostal & Thibault : 6 330 € TTC/an (durée de contrat de 60 mois)**

**Abstentions :** 5 copropriétaire(s) représentant 822 tantièmes / 8078 tantièmes.

FURTADO MENDES JOAO (190), GOBBA STEPHANE (148), GOMES TAVARES/SANCHES TAVARES ELISIO-MARLICE (218), LUGUET BRUNO (109), SOLIS HERVE (157),

**Votes contre :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 8078 tantièmes.

**Votes pour :** 25 copropriétaire(s) représentant 7256 tantièmes / 8078 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**

Soit 7256 tantièmes / 7256 tantièmes.

**RESOLUTION N°12: Compteurs d'eau froide, d'eau chaude et à énergie thermique : validation de l'une des offres présentées dans le rapport MeilleureCopro joint à la convocation, pour l'installation, la location, l'entretien et l'entretien des trois typologies de compteurs. Cette résolution est proposée par la société MeilleureCopro dans le cadre de la mission susvisée. Article 24**

Proposition de contrats joints à la convocation pour la pose des compteurs :

Proposition A : OCEA : 8 017 € TTC/an (durée de contrat de 120 mois)

Proposition B : TECHEM : 9 551 € TTC/an (durée de contrat de 120 mois)

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport joint à la convocation, décide de souscrire à la proposition :

- Proposition A : OCEA : 8 017 € TTC/an (durée de contrat de 120 mois)

**Abstentions** : 3 copropriétaire(s) représentant 414 tantièmes / 8078 tantièmes.

BANTAGOUNA LOUSSAKO DORIS FLORA (112), FURTADO MENDES JOAO (190), MASLET ANNIE (112),

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 8078 tantièmes.

**Votes pour** : 27 copropriétaire(s) représentant 7664 tantièmes / 8078 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**

**Soit 7664 tantièmes / 7664 tantièmes.**

**RESOLUTION N°13: Ascenseurs : validation de l'une des offres présentées dans le rapport MeilleureCopro joint à la convocation, pour démarrage 12 mois après la livraison du matériel (sauf avis contraire, un contrat sera souscrit pour les 12 premiers mois d'exploitation auprès de l'installateur). Cette résolution est proposée par la société MeilleureCopro dans le cadre de la mission susvisée. Article 24**

Proposition de contrats joints à la convocation pour les ascenseurs :

Proposition A : KONE : 4 615 € TTC/an (durée de contrat de 60 mois)

Proposition B : ALMA : 5 631 € TTC/an (durée de contrat de 60 mois)

Proposition C : SCHINDLER : 4 841 € TTC/an (durée de contrat de 60 mois)

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport joint à la convocation, décide de souscrire à la proposition :

- Proposition A : KONE : 4 615 € TTC/an (durée de contrat de 60 mois)

**Abstentions** : 9 copropriétaire(s) représentant 1579 tantièmes / 8078 tantièmes.

BANTAGOUNA LOUSSAKO DORIS FLORA (112), CLAEIJS MAGDALENA (344), DEDDOUCHE ABDELKADER (131), DELOBELLE NATHAN (215), FURTADO MENDES JOAO (190), GOMES TAVARES/SANCHES TAVARES ELISIO-MARLICE (218), JUMEL FANNY (72), MASLET ANNIE (112), SIMON DAVID (185),

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 8078 tantièmes.

**Votes pour** : 21 copropriétaire(s) représentant 6499 tantièmes / 8078 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**

**Soit 6499 tantièmes / 6499 tantièmes.**

**RESOLUTION N°14: Portes de parking : validation de l'une des offres présentées dans le rapport MeilleureCopro joint à la convocation. Cette résolution est proposée par la société MeilleureCopro dans le cadre de la mission susvisée. » Article 24**

Proposition de contrats joints à la convocation pour la porte de parking :

Proposition A : FERMATIC : 756 € TTC/an (durée de contrat de 60 mois)

Proposition B : ALMA : 828 € TTC/an (durée de contrat de 60 mois)

«L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport joint à la convocation, décide de souscrire à la proposition :

- Proposition A : FERMATIC : 756 € TTC/an (durée de contrat de 60 mois)

**Abstentions** : 2 copropriétaire(s) représentant 347 tantièmes / 8078 tantièmes.

FURTADO MENDES JOAO (190), SOLIS HERVE (157),

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 8078 tantièmes.

**Votes pour** : 28 copropriétaire(s) représentant 7731 tantièmes / 8078 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**

**Soit 7731 tantièmes / 7731 tantièmes.**

**RESOLUTION N°15: Etanchéité : validation de l'une des offres présentées dans le rapport MeilleureCopro joint à la convocation. Cette résolution est proposée par la société MeilleureCopro dans le cadre de la mission susvisée. Article 24**

Proposition de contrats joints à la convocation pour les travaux d'étanchéité :

Proposition A : YVELINES ÉTANCHÉITÉ : 12 981 € TTC/an (durée de contrat de 12 mois)

Proposition B : EPEL ÉTANCHÉITÉ : 14 128 € TTC/an (durée de contrat de 12 mois)

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport joint à la convocation, décide de souscrire à la proposition :

- Proposition A : YVELINES ÉTANCHÉITÉ : 12 981 € TTC/an (durée de contrat de 12 mois)

**Abstentions :** 5 copropriétaire(s) représentant 784 tantièmes / 8078 tantièmes.

BANTAGOUNA LOUSSAKO DORIS FLORA (112), DERAULE MARLENE (213), FURTADO MENDES JOAO (190), MASLET ANNIE (112), SOLIS HERVE (157),

**Votes contre :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 8078 tantièmes.

**Votes pour :** 25 copropriétaire(s) représentant 7294 tantièmes / 8078 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
Soit 7294 tantièmes / 7294 tantièmes.

**RESOLUTION N°16: Système de sécurité incendie (maintenance des extincteurs, blocs autonomes, portes coupe-feu, etc.) : validation de l'une des offres présentées dans le rapport MeilleureCopro joint à la convocation. Cette résolution est proposée par la société MeilleureCopro dans le cadre de la mission susvisée. Article 24**

Proposition de contrats joints à la convocation pour les travaux de sécurité incendie :

Proposition A : ESPACE INCENDIE : 1 911 € TTC/an (durée de contrat de 12 mois)

Proposition B : Verspective : 2 773 € TTC/an (durée de contrat de 12 mois)

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport joint à la convocation, décide de souscrire à la proposition :

- Proposition A : ESPACE INCENDIE : 1 911 € TTC/an (durée de contrat de 12 mois)

**Abstentions :** 3 copropriétaire(s) représentant 457 tantièmes / 8078 tantièmes.

BERTHOL CHRISTOPHE (110), FURTADO MENDES JOAO (190), SOLIS HERVE (157),

**Votes contre :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 8078 tantièmes.

**Votes pour :** 27 copropriétaire(s) représentant 7621 tantièmes / 8078 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
Soit 7621 tantièmes / 7621 tantièmes.

**RESOLUTION N°17: Espaces verts : validation de l'une des offres présentées dans le rapport MeilleureCopro joint à la convocation. Cette résolution est proposée par la société MeilleureCopro dans le cadre de la mission susvisée. Article 24**

Proposition de contrats joints à la convocation pour les espaces verts :

Proposition A : ARMONIA : 5 793 € TTC/an (durée de contrat de 12 mois)

Proposition B : CAPE SERVICES : 7 265 € TTC/an (durée de contrat de 12 mois)

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance du rapport joint à la convocation, décide de souscrire à la proposition :

- Proposition A : ARMONIA : 5 793 € TTC/an (durée de contrat de 12 mois)

**Abstentions :** 3 copropriétaire(s) représentant 565 tantièmes / 8078 tantièmes.

FURTADO MENDES JOAO (190), GOMES TAVARES/SANCHES TAVARES ELISIO-MARLICE (218), SOLIS HERVE (157),

**Votes contre :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 8078 tantièmes.

**Votes pour :** 27 copropriétaire(s) représentant 7513 tantièmes / 8078 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
Soit 7513 tantièmes / 7513 tantièmes.

**RESOLUTION N°18: Fixation de la date d'arrêté comptable Article 24**

L'exercice comptable du syndicat des copropriétaires couvre une période de 12 mois. Les comptes sont arrêtés à la date de clôture de l'exercice. Pour ce 1er exercice,

l'Assemblée Générale des copropriétaires fixe la date de clôture des comptes et de la durée et cet exercice qui ne pourra excéder

18 mois. La date de clôture de l'exercice pourra être modifiée sur décision motivée de l'Assemblée Générale des copropriétaires.

Un délai minimum de 5 ans devra être respecté entre les deux décisions d'assemblées générales modifiant la date de clôture »

Article 5 du décret N°2005-240 du 14 mars 2005.

L'Assemblée Générale décide de fixer la date d'arrêté comptable de la copropriété au 31/12 de chaque année à compter de l'exercice en cours.

L'Assemblée Générale prend acte que le premier exercice comptable débutera à la livraison des parties communes fixée au 28/01/2021 et s'achèvera le 31/12/2021.

**Abstentions :** 6 copropriétaire(s) représentant 1100 tantièmes / 8078 tantièmes.

BERTHOL CHRISTOPHE (110), BOUTRY BERTRAND (122), CLOVEL/TETART ARNAUD-ALIZEE (290), DELOBELLE NATHAN (215), QUIQUINE/MANTIER NICOLAS JEROME-ALIZEE (206), SOLIS HERVE (157),

**Votes contre :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 8078 tantièmes.

**Votes pour** : 24 copropriétaire(s) représentant 6978 tantièmes / 8078 tantièmes.  
**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**Soit 6978 tantièmes / 6978 tantièmes.**

**RESOLUTION N°19: Modalités de contrôle des comptes Article 24 .**

L'Assemblée Générale décide, conformément à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965, que les pièces justificatives des charges peuvent être vérifiées par tous les copropriétaires le 6ème jour ouvré qui précède l'Assemblée Générale ou sur rendez-vous au bureau du syndic.

**Abstentions** : 4 copropriétaire(s) représentant 595 tantièmes / 8078 tantièmes.  
 BERTHOL CHRISTOPHE (110), BOUTRY BERTRAND (122), QUIQUINE/MANTIER NICOLAS JEROME-ALIZEE (206), SOLIS HERVE (157),

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 8078 tantièmes.  
**Votes pour** : 26 copropriétaire(s) représentant 7483 tantièmes / 8078 tantièmes.  
**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**Soit 7483 tantièmes / 7483 tantièmes.**

**RESOLUTION N°20: Vote du budget prévisionnel pour l'exercice 2021 Article 24**

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente assemblée, élaboré par MeilleureCopro pour l'exercice 2021, arrêté à la somme de 119 518 € pour 12 mois glissants

**Rappel** : tous les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante dans la limite du budget ci-dessus adopté sont exigibles le premier jour de chaque trimestre appelé ; Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965

**Abstentions** : 6 copropriétaire(s) représentant 918 tantièmes / 8078 tantièmes.  
 BERTHOL CHRISTOPHE (110), BOUTRY BERTRAND (122), DEDDOUCHE ABDELKADER (131), HAMIDOUCHE ABDENOUR (192), QUIQUINE/MANTIER NICOLAS JEROME-ALIZEE (206), SOLIS HERVE (157),

**Votes contre** : 1 copropriétaire(s) représentant 213 tantièmes / 8078 tantièmes.  
 DERAULE MARLENE (213),  
**Votes pour** : 23 copropriétaire(s) représentant 6947 tantièmes / 8078 tantièmes.  
**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**Soit 6947 tantièmes / 7160 tantièmes.**

**RESOLUTION N°21: Vote du budget prévisionnel pour l'exercice 2022 Article 24**

L'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation de la présente assemblée, élaboré par MeilleureCopro pour l'exercice 2022, arrêté à la somme de 126 773 €. »

**Rappel** : tous les appels de provisions émis par le syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante dans la limite du budget ci-dessus adopté sont exigibles le premier jour de chaque trimestre appelé ; Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965

**Abstentions** : 10 copropriétaire(s) représentant 1618 tantièmes / 8078 tantièmes.  
 BERTHOL CHRISTOPHE (110), BIRBA AURELIA (149), BOUTRY BERTRAND (122), DEDDOUCHE ABDELKADER (131), FURTADO MENDES JOAO (190), GOMES TAVARES/SANCHES TAVARES ELISIO-MARLICE (218), MARIE-SAINTE MIRELLA (150), QUIQUINE/MANTIER NICOLAS JEROME-ALIZEE (206), SIMON DAVID (185), SOLIS HERVE (157),

**Votes contre** : 1 copropriétaire(s) représentant 213 tantièmes / 8078 tantièmes.  
 DERAULE MARLENE (213),  
**Votes pour** : 19 copropriétaire(s) représentant 6247 tantièmes / 8078 tantièmes.  
**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**Soit 6247 tantièmes / 6460 tantièmes.**

**RESOLUTION N°22: Fixation du montant de l'avance de trésorerie Article 24**

L'Assemblée Générale décide de fixer l'avance de trésorerie à 1/6ème du montant du budget de l'exercice 2020-2021, soit à la somme de 19 629 euros pour 12 mois glissants.

**Abstentions** : 7 copropriétaire(s) représentant 1068 tantièmes / 8078 tantièmes.  
 BANTAGOUNA LOUSSAKO DORIS FLORA (112), BOUTRY BERTRAND (122), DEDDOUCHE ABDELKADER (131), FURTADO MENDES JOAO (190), MARIE-SAINTE MIRELLA (150), QUIQUINE/MANTIER NICOLAS JEROME-ALIZEE (206), SOLIS HERVE (157),

**Votes contre** : 1 copropriétaire(s) représentant 218 tantièmes / 8078 tantièmes.  
 GOMES TAVARES/SANCHES TAVARES ELISIO-MARLICE (218),  
**Votes pour** : 22 copropriétaire(s) représentant 6792 tantièmes / 8078 tantièmes.  
**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**Soit 6792 tantièmes / 7010 tantièmes.**

**RESOLUTION N°23: Nomination d'un membre du conseil syndical. Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

L'assemblée générale nomme pour une durée de 1 an en qualité de membre du conseil syndical :

- Monsieur PENAVERE Florent

**Abstentions :** 4 copropriétaire(s) représentant 630 tantièmes / 10000 tantièmes.

BIAUD DAVID (113), DELOBELLE NATHAN (215), FURTADO MENDES JOAO (190), MASLET ANNIE (112),

**Votes contre :** 2 copropriétaire(s) représentant 279 tantièmes / 10000 tantièmes.

BOUTRY BERTRAND (122), SOLIS HERVE (157),

**Votes pour :** 24 copropriétaire(s) représentant 7169 tantièmes / 10000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Soit 7169 tantièmes / 10000 tantièmes.

**RESOLUTION N°24: Nomination d'un membre du conseil syndical Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

L'assemblée générale nomme pour une durée de 1 an en qualité de membre du conseil syndical :

- Monsieur GOBBA Stéphane

**Abstentions :** 4 copropriétaire(s) représentant 675 tantièmes / 10000 tantièmes.

BIAUD DAVID (113), DELOBELLE NATHAN (215), FURTADO MENDES JOAO (190), SOLIS HERVE (157),

**Votes contre :** 2 copropriétaire(s) représentant 340 tantièmes / 10000 tantièmes.

BOUTRY BERTRAND (122), GOMES TAVARES/SANCHES TAVARES ELISIO-MARLICE (218),

**Votes pour :** 24 copropriétaire(s) représentant 7063 tantièmes / 10000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Soit 7063 tantièmes / 10000 tantièmes.

**RESOLUTION N°25: Nomination d'un membre du conseil syndical Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

L'assemblée générale nomme pour une durée de 1 an en qualité de membre du conseil syndical :

- Madame VALLADE Sophie

**Abstentions :** 4 copropriétaire(s) représentant 675 tantièmes / 10000 tantièmes.

BIAUD DAVID (113), DELOBELLE NATHAN (215), FURTADO MENDES JOAO (190), SOLIS HERVE (157),

**Votes contre :** 1 copropriétaire(s) représentant 122 tantièmes / 10000 tantièmes.

BOUTRY BERTRAND (122),

**Votes pour :** 25 copropriétaire(s) représentant 7281 tantièmes / 10000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Soit 7281 tantièmes / 10000 tantièmes.

**RESOLUTION N°26: Nomination d'un membre du conseil syndical Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

L'assemblée générale nomme pour une durée de 1 an en qualité de membre du conseil syndical :

- Monsieur SIMON David

**Abstentions :** 5 copropriétaire(s) représentant 930 tantièmes / 10000 tantièmes.

BIAUD DAVID (113), BOUTRY BERTRAND (122), CLOVELTETART ARNAUD-ALIZEE (290), DELOBELLE NATHAN (215), FURTADO MENDES JOAO (190),

**Votes contre :** 1 copropriétaire(s) représentant 157 tantièmes / 10000 tantièmes.

SOLIS HERVE (157),

**Votes pour :** 24 copropriétaire(s) représentant 6991 tantièmes / 10000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Soit 6991 tantièmes / 10000 tantièmes.

**RESOLUTION N°27: Consultation du conseil syndical : fixation du montant des 'marchés et contrats' à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire. Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

L'assemblée générale annuelle, pour satisfaire aux dispositions de l'article 4 de la loi du 31 décembre 1985 modifiant l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, décide que le conseil syndical sera consulté par le syndic préalablement à la passation de tous marchés, travaux, contrats et commandes, au-delà d'un seuil de 500,00 EUROS TTC.

**Abstentions :** 6 copropriétaire(s) représentant 922 tantièmes / 10000 tantièmes.

BANTAGOUNA LOUSSAKO DORIS FLORA (112), BERTHOL CHRISTOPHE (110), BOUTRY BERTRAND (122), DELOBELLE NATHAN (215), QUIQUINE/MANTIER NICOLAS JEROME-ALIZEE (206), SOLIS HERVE (157),

**Votes contre :** 2 copropriétaire(s) représentant 508 tantièmes / 10000 tantièmes.

CLOVELTETART ARNAUD-ALIZEE (290), GOMES TAVARES/SANCHES TAVARES ELISIO-MARLICE (218),

**Votes pour :** 22 copropriétaire(s) représentant 6648 tantièmes / 10000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Soit 6648 tantièmes / 10000 tantièmes.

**RESOLUTION N°28: Mise en concurrence obligatoire : fixation du montant des 'marchés et contrats' à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire. Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

L'assemblée générale annuelle, pour satisfaire aux dispositions de l'article 4 de la loi du 31 décembre 1985 modifiant l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, lui-même modifié par l'article 81-4 de la loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000, décide de fixer à 2.000,00 EUROS TTC, le montant de tous marchés, travaux, contrats et commandes, à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

**Abstentions :** 6 copropriétaire(s) représentant 897 tantièmes / 10000 tantièmes.  
BANTAGOUNA LOUSSAKO DORIS FLORA (112), BERTHOL CHRISTOPHE (110), BOUTRY BERTRAND (122), FURTADO MENDES JOAO (190), QUIQUINE/MANTIER NICOLAS JEROME-ALIZEE (206), SOLIS HERVE (157).

**Votes contre :** 2 copropriétaire(s) représentant 508 tantièmes / 10000 tantièmes.  
CLOVEL/TETART ARNAUD-ALIZEE (290), GOMES TAVARES/SANCHES TAVARES ELISIO-MARLICE (218).

**Votes pour :** 22 copropriétaire(s) représentant 6673 tantièmes / 10000 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.**  
**Soit 6673 tantièmes / 10000 tantièmes.**

**RESOLUTION N°29: Autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie de pénétrer dans les parties communes.**  
**Article 24**

L'assemblée générale autorise la police ou la gendarmerie à pénétrer uniquement dans les parties communes de l'ensemble immobilier conformément à la loi du 21 Janvier 1995. Cette autorisation a un caractère permanent mais révocable dans les mêmes conditions de majorité.

**Abstentions :** 3 copropriétaire(s) représentant 500 tantièmes / 8078 tantièmes.  
FURTADO MENDES JOAO (190), SOLIS HERVE (157), VALLADE SOPHIE (153).

**Votes contre :** 2 copropriétaire(s) représentant 439 tantièmes / 8078 tantièmes.  
BIRBA AURELIA (149), CLOVEL/TETART ARNAUD-ALIZEE (290).

**Votes pour :** 25 copropriétaire(s) représentant 7139 tantièmes / 8078 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**Soit 7139 tantièmes / 7578 tantièmes.**

**RESOLUTION N°30: Autorisation de boxer les emplacements de parking après obtention de la conformité de l'immeuble Article 24**

L'assemblée générale autorise tout copropriétaire qui le désire, à boxer son emplacement de parking, uniquement après obtention du certificat de conformité.

L'accord devra être demandé au syndic avec dépose d'un projet détaillé dans les conditions suivantes :

- celles requises par le règlement de copropriété
- si l'emplacement n'est pas soumis à une servitude quelconque (passage, technique, ventilation...)
- Après l'obtention de la conformité donnée à l'immeuble
- Recueillir l'autorisation des voisins immédiats
- Sous réserve de la réglementation en vigueur et contraintes techniques éventuelles.

Le copropriétaire restera responsable vis à vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

**Abstentions :** 3 copropriétaire(s) représentant 453 tantièmes / 8078 tantièmes.  
BIAUD DAVID (113), FURTADO MENDES JOAO (190), MARIE-SAINTE MIRELLA (150).

**Votes contre :** 4 copropriétaire(s) représentant 829 tantièmes / 8078 tantièmes.  
BERTHOL CHRISTOPHE (110), CLAEIJS MAGDALENA (344), DANTAS DA SILVA RAFAEL (190), SIMON DAVID (185).

**Votes pour :** 23 copropriétaire(s) représentant 6796 tantièmes / 8078 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**Soit 6796 tantièmes / 7625 tantièmes.**

\*\*\*\*\*

**Règles de convocation de l'assemblée générale – demande d'inscription.**

Conformément à l'article 10 du décret du 17 mars 1967 modifié :

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7<sup>ème</sup> et 8<sup>ème</sup> du I de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du e du point II de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

A l'occasion de chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, le syndic rappelle les dispositions de l'alinéa précédent.

\*\*\*\*\*

Les règles de majorité selon la loi du 10 Juillet 1965 sont les suivantes :

1. Art.24 : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.
2. Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.
3. Art.25-1 : si l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote. Si le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.
4. Art.26 : majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.
5. Art.26.1 : si la majorité de l'article 26 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli l'approbation d'au moins la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, il est procédé à un second vote à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

\*\*\*\*\*

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée.

**DISPOSITIONS LEGALES :**

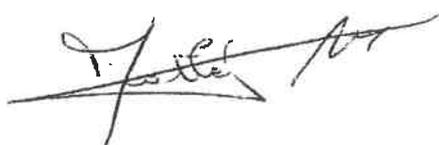
- Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.
- Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, in extenso : < Loi du 10/7/1965 – article 42 alinéa 2 : " 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 des dites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de 1 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 1<sup>ère</sup> phrase du présent alinéa " .
- Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal de grande instance du ressort duquel dépend l'immeuble.
- 

Nous vous prions d'agréer, Chère Madame, Cher Monsieur, nos salutations distinguées.

Présidente de séance,  
MME VALLADE SOPHIE



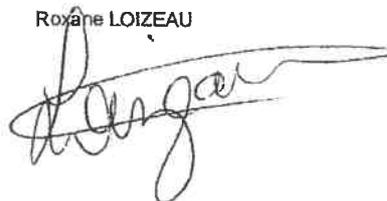
CITYA VAL D'EUROPE  
Directeur,  
Amaud MATHE



Scrutateurs de séance,  
MR PENAVERE FLORENT



CITYA VAL D'EUROPE  
Gestionnaire Copropriété,  
Roxane LOIZEAU



MR MOLLET FRANCK



**RESIDENCE EMERAUDE**  
**7 AVENUE DE LA CONCORDE - 77100 MEAUX**

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ORDINAIRE**  
**Du lundi 23 mai 2022**





Handwritten signature or mark in the top right corner.

# PROCÈS-VERBAL

---

## ASSEMBLÉE GÉNÉRALE



**Vos interlocuteurs privilégiés de votre résidence :**

**Gestionnaire : LOIZEAU ROXANE**  
- rloizeau@citya.com -

**Comptable : PERA ELISABETH**  
- epera@citya.com -

**Assistante : BOURSEAU ELODIE**  
- ebourseau@citya.com -

**Négociateur Transaction : BRICE NANCY**  
- nbrice@citya.com - 06 79 05 93 63

Handwritten initials: *a*, *DS*, and *GS fr*.

Le lundi 23 mai 2022 à 18h00, les copropriétaires de la résidence EMERAUDE 7 AVENUE DE LA CONCORDE - 77100 MEAUX se sont réunis SALLE RAPIN PLACE DE L'EUROPE 77100 MEAUX en assemblée générale ORDINAIRE sur convocation du syndic CITYA VAL D'EUROPE, qui leur a été adressée par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le cabinet CITYA VAL D'EUROPE est représenté par LOIZEAU ROXANE.

Il est dressé une feuille de présence qui fait ressortir que 25 copropriétaires sur 51 sont présents ou valablement représentés et représentent 6021 tantièmes / 10000 tantièmes.

Monsieur ASSILEVI (84) - Monsieur ATSOU Kodzo (164) - Monsieur BERTHOL CHRISTOPHE (110) - Monsieur BIAUD DAVID (113) - Monsieur BOUTRY BERTRAND (122) - Société CDC HABITAT SOCIAL(1) SERVICE COPROPRIETES (1314) - Société CDC HABITAT SOCIAL(2) SERVICE COPROPRIETES (951) - Madame CLAEIJS MAGDALENA (344) - M. ou Mme CLOVEL/TETART ARNAUD - ALIZEE (290) - Monsieur DANTAS DA SILVA RAFAEL (190) - Monsieur DEDDOUCHE ABDELKADER (131) - Madame DUKIC SNJEZANA (168) - Monsieur GOBBA STEPHANE (148) - Monsieur GREAUME MATTHIEU (120) - Madame JUMEL FANNY (72) - M. ou Mme LANDIM CABRAL/JACKONO ELIDIO-PATRICIA (155) - Melle LESIEUR KATHLEEN (109) - Madame MASLET ANNIE (112) - Monsieur MOLLET FRANCK (169) - Monsieur PENAVERE FLORENT (223) - M. ou Mme QUIQUINE/MANTIER NICOLAS JEROME-ALIZEE (206) - Monsieur SIMON DAVID (185) - M. ou Mme TUFFENIS/RIPOLL JOFFREY - FLORE (246) - Madame VALLADE SOPHIE (153) - Monsieur VEILLARD JEFFRY (142) -

Les copropriétaires dont les noms suivent sont absents et non représentés :

Monsieur ANATO COMLAN WILFRIED ARMAND (104), Monsieur BATANGOUNA LOUSSAKOU DORIS FLORA (112), Madame BIRBA AURELIA (149), Monsieur CASSILDE ALDRIC (148), Madame COJOCARU VICTORIA (107), Monsieur DELOBELLE NATHAN (215), Madame DERAULE MARLENE (213), Madame DIAS KARINE (154), Madame DOYEN CHLOE (126), M. ou Mme EKEKE EKEKE/TRAJIC MARTIN-DANIJELA (197), Monsieur EMILE DAVID (69), Monsieur FALEH MOURAD (163), Madame FLEURANT JESSICA (111), Monsieur FURTADO MENDES JOAO (190), Monsieur GAMBY AMADOU (189), M. ou Mme GOMES TAVARES/SANCHES TAVARES ELISIO-MARLICE (218), Monsieur HAMIDOUCHE ABDENOUR (192), M. ou Mme IORIO/CARRINO PIETRO-SOPHIE (159), Monsieur LUGUET BRUNO (109), Madame MARIE-SAINTE MIRELLA (150), Monsieur N GUESSAN KONAN MATHIAS (157), Monsieur SAKHO IBRAHIMA (114), Madame SANCHES PEREIRA MARISA (123), Monsieur SOLIS HERVE (157), Monsieur SUHARD MAXIME (149), Monsieur TISSERAND ERIC (204),

représentant 3979 tantièmes / 10000 tantièmes étant absents et non représentés sont par conséquent réputés défailants aux différents votes.

#### RESOLUTION N°01: Election du/ président de séance de l'assemblée. Article 24

Pour remplir les fonctions de président de séance, l'assemblée générale élit : MR GOBBA

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 6021 tantièmes.

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 110 tantièmes / 6021 tantièmes.

BERTHOL CHRISTOPHE (110),

Votes pour : 24 copropriétaire(s) représentant 5911 tantièmes / 6021 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés

Soit 5911 tantièmes / 6021 tantièmes.

#### RESOLUTION N°02: Election de scrutateurs de l'assemblée. Article 24

Pour remplir les fonctions de scrutateurs de séance, l'assemblée générale élit :

MR PENAVERE - MR SIMON

Le syndic dépose sur le bureau à la disposition du président de séance et du/des scrutateur(s)/scrutatrice(s), la feuille de présence, les pouvoirs, le registre des lettres recommandées et des accusés de réception de la convocation.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 6021 tantièmes.

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 6021 tantièmes.

Votes pour : 25 copropriétaire(s) représentant 6021 tantièmes / 6021 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Soit 6021 tantièmes / 6021 tantièmes.

DS  
GS  
Re  
RL

**RESOLUTION N°03: Election de secrétaire de l'assemblée. Article 24**

Pour remplir les fonctions de secrétaire de séance, l'assemblée générale élit : MME LOIZEAU représentant CITYA

Le secrétariat de l'assemblée générale est assuré par le syndic, conformément aux dispositions de l'article 15 du décret du 17 Mars 1967.

**Abstentions** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 6021 tantièmes.  
**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 6021 tantièmes.  
**Votes pour** : 25 copropriétaire(s) représentant 6021 tantièmes / 6021 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.**  
**Soit 6021 tantièmes / 6021 tantièmes.**

*Arrivent en cours de résolution : DIAS KARINE (154) (18:23:00) - EKEKE EKEKE/TRAJIC MARTIN-DANIJELA (197) (18:23:00) -*

**RESOLUTION N°04: Approbation des comptes de l'exercice N du 01/01/2021 au 31/12/2021 (comptes joints à la convocation en annexe). Article 24**

Préalablement au vote, le conseil syndical rapporte à l'assemblée générale qu'il a procédé comme chaque année à la vérification des dépenses engagées par le syndic.

L'assemblée générale n'a pas d'observations particulières à formuler après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation, l'état financier du syndicat des copropriétaires, le compte de gestion général, et les diverses annexes, de l'exercice N du 01/01/2021 au 31/12/2021, nécessaires à la validité de la décision.

En conséquence l'assemblée générale, après en avoir délibéré, approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition les comptes de charges dudit exercice pour un montant de 91 578.89 EUROS TTC.

**Abstentions** : 3 copropriétaire(s) représentant 304 tantièmes / 6372 tantièmes.  
 GREAUME MATTHIEU (120), JUMEL FANNY (72), MASLET ANNIE (112),  
**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 6372 tantièmes.  
**Votes pour** : 21 copropriétaire(s) représentant 5592 tantièmes / 6372 tantièmes.

**Non VOTANT** : copropriétaire(s) 3 totalisant 476 tantièmes

N'ont pas pris part au vote : DUKIC SNJEZANA (168), LANDIM CABRAL/JACKONO ELIDIO-PATRICIA (155), VALLADE SOPHIE (153),

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
**Soit 5592 tantièmes / 5592 tantièmes.**

*Arrivent en cours de résolution : HAMIDOUCHE ABDENOUR (192) (18:42:00) -*

**RESOLUTION N°05: Quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice N du 01/01/2021 au 31/12/2021 Article 24**

L'assemblée générale des copropriétaires donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice N arrêté au 31/12/2021

**Abstentions** : 5 copropriétaire(s) représentant 567 tantièmes / 6564 tantièmes.  
 BERTHOL CHRISTOPHE (110), GREAUME MATTHIEU (120), JUMEL FANNY (72), MASLET ANNIE (112), VALLADE SOPHIE (153),  
**Votes contre** : 17 copropriétaire(s) représentant 3216 tantièmes / 6564 tantièmes.  
**Votes pour** : 6 copropriétaire(s) représentant 2781 tantièmes / 6564 tantièmes.  
 ASSILEVI (84), CDC HABITAT SOCIAL(1) SERVICE COPROPRIETES (1314), CDC HABITAT SOCIAL(2) SERVICE COPROPRIETES (951), DUKIC SNJEZANA (168), LANDIM CABRAL/JACKONO ELIDIO-PATRICIA (155), LESIEUR KATHLEEN (109),

**Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés** .  
**Soit 3216 tantièmes / 5997 tantièmes.**

**RESOLUTION N°06: Désignation à nouveau du syndic le Cabinet CITYA selon les modalités de son contrat (contrat joint à la convocation en annexe). Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

L'assemblée générale des copropriétaires nomme en qualité de Syndic le cabinet CITYA VAL D'EUROPE représenté par M. CHRISTOPHE BERNARD immatriculé au registre du commerce et des sociétés de Meaux sous le numéro 537 462 418 (Mentions propres au syndic soumis à la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 modifiée réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce)

- Titulaire de la carte professionnelle mention CPI, n°77012016000 014 865 délivrée le 6 Mars 2020 par la CCI de Seine et Marne

- Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle souscrit le 1er Janvier 2021 auprès de MMA IARD Assurances Mutuelles Sociétés d'assurance mutuelle à cotisations fixes - RCS LE MANS 775 652 126 - MMA IARD Société anonyme au capital de 537 052 368 € - RCS LE MANS 440048 882, Sièges sociaux : 14 boulevard Marie et Alexandre OYON - 72 030 Le Mans CEDEX - Entreprises régies par le Code des assurances, police n°120 137 405.

- Titulaire d'une garantie financière conformément à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 précitée, souscrite le 1er Janvier 2012 auprès de GALIAN, dont l'adresse est 29 Rue de la Boetie - 75 008 PARIS

- Inscrite à l'ORIAS sous le numéro 13 004 421

Le syndic est nommé pour une durée de 15 mois et 7 jours qui entrera en vigueur conformément à son contrat le 23/05/2022 pour se terminer le 30/09/2023.

La mission, les honoraires (ANNUELS soit 9 360.00 EUROS TTC) et les modalités de la gestion du syndic seront ceux définis dans le contrat de mandat de syndic joint à la convocation dont la présente assemblée générale accepte les clauses et conditions en l'état.

L'assemblée générale des copropriétaires désigne MR GOBBA pour signer le contrat de mandat de syndic adopté au cours de la présente réunion.

**Abstentions** : 4 copropriétaire(s) représentant 590 tantièmes / 10000 tantièmes.  
DANTAS DA SILVA RAFAEL (190), DUKIC SNJEZANA (168), GREAUME MATTHIEU (120), MASLET ANNIE (112),

**Votes contre** : 2 copropriétaire(s) représentant 225 tantièmes / 10000 tantièmes.  
JUMEL FANNY (72), VALLADE SOPHIE (153),

**Votes pour** : 22 copropriétaire(s) représentant 5749 tantièmes / 10000 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.**  
Soit 5749 tantièmes / 10000 tantièmes.

**RESOLUTION N°07: Modification du budget prévisionnel pour l'exercice N+1 du 01/01/2022 au 31/12/2022 (budget prévisionnel joint à la convocation en annexe). Article 24**

L'assemblée générale qui s'est tenue le jeudi 07 janvier 2021, a voté un budget prévisionnel pour l'exercice N+1 du 01/01/2022 au 31/12/2022 pour un montant de 126 773.00 EUROS TTC.

Compte tenu du résultat de l'exercice précédant l'application en cours de ce budget prévisionnel, et après avoir examiné le projet de budget de l'exercice joint à la convocation et en avoir délibéré, l'assemblée décide de le modifier pour le ramener à la somme de 116 350.00 EUROS TTC pour l'exercice N+1 du 01/01/2022 au 31/12/2022.

L'assemblée autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du budget voté en quatre trimestres avec régularisation des montants déjà appelés à l'échéance du prochain appel de fonds.

Le syndic ajustera à 1/6ème (Art.35 du décret) du montant du budget prévisionnel l'avance constituant la réserve. Cet ajustement créditeur de 237.41 EUROS TTC est exigible le premier jour du trimestre qui suit la date de la tenue de l'assemblée générale, et sera effectué automatiquement chaque année pour être ainsi maintenu à 1/6ème du budget prévisionnel.

**Abstentions** : 2 copropriétaire(s) représentant 184 tantièmes / 6564 tantièmes.  
JUMEL FANNY (72), MASLET ANNIE (112),

**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 6564 tantièmes.

**Votes pour** : 26 copropriétaire(s) représentant 6380 tantièmes / 6564 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
Soit 6380 tantièmes / 6380 tantièmes.

**RESOLUTION N°08: Approbation du budget prévisionnel pour l'exercice N+2 du 01/01/2023 au 31/12/2023. Article 24**

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967 modifié le budget prévisionnel doit être voté avant le début de l'exercice qu'il concerne.

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des documents joints à la convocation nécessaires à la validation et après en avoir délibéré approuve le budget prévisionnel pour l'exercice N+2 débutant le 01/01/2023 et finissant le 31/12/2023 arrêté à la somme de 116 350.00 EUROS TTC.

Le budget détaillé par poste de dépenses, a été élaboré par le syndic, assisté par le conseil syndical. Les appels provisionnels à proportion du budget voté seront appelés en quatre trimestres égaux et exigibles le premier jour de chaque trimestre.

Au cas où le budget prévisionnel de l'exercice suivant ne pourrait être voté préalablement au début dudit exercice le syndic est autorisé à appeler successivement les deux premières provisions trimestrielles, chacune d'un montant égal au quart du budget prévisionnel objet de la présente résolution.

**Abstentions** : 2 copropriétaire(s) représentant 184 tantièmes / 6564 tantièmes.  
JUMEL FANNY (72), MASLET ANNIE (112),

**Votes contre** : 1 copropriétaire(s) représentant 110 tantièmes / 6564 tantièmes.

BERTHOL CHRISTOPHE (110),

**Votes pour** : 25 copropriétaire(s) représentant 6270 tantièmes / 6564 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
Soit 6270 tantièmes / 6380 tantièmes.

**RESOLUTION N°09: Election du conseil syndical.**

Le conseil syndical assiste et contrôle la gestion du syndic. En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

A sa demande, le conseil syndical peut prendre connaissance, et copie, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Actuellement, les membres du conseil syndical de la résidence élus pour 1 an sont :

-Monsieur PENAVERE Florent-Monsieur GOBBA Stéphane-Madame VALLADE Sophie -Monsieur SIMON David-  
Sont candidats:

-Monsieur PENAVERE Florent-Monsieur GOBBA Stéphane -Monsieur SIMON David-

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

**RESOLUTION N°09 a: Election de Monsieur PENAVERE Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

L'assemblée générale décide de nommer, en tant que membre du conseil syndical, pour une durée de 1 an à compter de la fin de son précédent mandat: Monsieur PENAVERE

**Abstentions** : 1 copropriétaire(s) représentant 110 tantièmes / 10000 tantièmes.  
BERTHOL CHRISTOPHE (110),  
**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.  
**Votes pour** : 26 copropriétaire(s) représentant 6286 tantièmes / 10000 tantièmes.

**Non VOTANT** : copropriétaire(s) 1 totalisant 168 tantièmes  
N'ont pas pris part au vote : DUKIC SNJEZANA (168),

**Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.**  
Soit 6286 tantièmes / 10000 tantièmes.

**RESOLUTION N°09 b: Election de Monsieur GOBBA Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

L'assemblée générale décide de nommer, en tant que membre du conseil syndical, pour une durée de 1 an à compter de la fin de son précédent mandat: Monsieur GOBBA

**Abstentions** : 1 copropriétaire(s) représentant 153 tantièmes / 10000 tantièmes.  
VALLADE SOPHIE (153),  
**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.  
**Votes pour** : 26 copropriétaire(s) représentant 6243 tantièmes / 10000 tantièmes.

**Non VOTANT** : copropriétaire(s) 1 totalisant 168 tantièmes  
N'ont pas pris part au vote : DUKIC SNJEZANA (168),

**Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.**  
Soit 6243 tantièmes / 10000 tantièmes.

**RESOLUTION N°09 c: Election de Monsieur SIMON Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

L'assemblée générale décide de nommer, en tant que membre du conseil syndical, pour une durée de 1 an à compter de la fin de son précédent mandat: Monsieur SIMON

**Abstentions** : 1 copropriétaire(s) représentant 110 tantièmes / 10000 tantièmes.  
BERTHOL CHRISTOPHE (110),  
**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.  
**Votes pour** : 27 copropriétaire(s) représentant 6454 tantièmes / 10000 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.**  
Soit 6454 tantièmes / 10000 tantièmes.

**RESOLUTION N°10: Consultation du conseil syndical : fixation du montant des 'marchés et contrats' à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire. Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

L'assemblée générale annuelle, pour satisfaire aux dispositions de l'article 4 de la loi du 31 décembre 1985 modifiant l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, décide que le conseil syndical sera consulté par le syndic préalablement à la passation de tous marchés, travaux, contrats et commandes, au-delà d'un seuil de 500.00 EUROS TTC.

**Abstentions** : 2 copropriétaire(s) représentant 280 tantièmes / 10000 tantièmes.  
DUKIC SNJEZANA (168), MASLET ANNIE (112),  
**Votes contre** : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.  
**Votes pour** : 26 copropriétaire(s) représentant 6284 tantièmes / 10000 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.**  
Soit 6284 tantièmes / 10000 tantièmes.

DS  
Fre PL

**RESOLUTION N°11: Mise en concurrence obligatoire : fixation du montant des 'marchés et contrats' à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire. Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

L'assemblée générale annuelle, pour satisfaire aux dispositions de l'article 4 de la loi du 31 décembre 1985 modifiant l'article 21 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, lui-même modifié par l'article 81-4 de la loi solidarité et renouvellement urbain du 13 décembre 2000, décide de fixer à 2 000.00 EUROS TTC, le montant de tous marchés, travaux, contrats et commandes, à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Abstentions : 3 copropriétaire(s) représentant 465 tantièmes / 10000 tantièmes.  
 DUKIC SNJEZANA (168), MASLET ANNIE (112), SIMON DAVID (185),  
 Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.  
 Votes pour : 25 copropriétaire(s) représentant 6099 tantièmes / 10000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.  
 Soit 6099 tantièmes / 10000 tantièmes.

**RESOLUTION N°12: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet : Mise en place d'un système de Caméra de vidéo surveillance**

Devis joints à la convocation des entreprises : VEDIS et MBS

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

**RESOLUTION N°12 a: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet : Mise en place d'un système de Caméra de vidéo surveillance avec la société VEDIS (ACHAT MATERIEL) Article 24**

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de confier la réalisation de ces travaux à la société VEDIS selon le devis joint à la convocation d'un montant :

-Pour la solution de 10 zones: 10 186.00 EUROS HT soit 11 204.60 EUROS TTC.

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer le montant des travaux, soit 11 204.60 EUROS, à procéder aux appels de fonds prévisionnels en 4 trimestres : 25 % soit 2 801.15 EUROS exigible le 01/07/2022, 25% soit 2 801.15 EUROS exigible le 01/10/2022, 25 % soit 2 801.15 EUROS exigible le 01/01/2023, 25 % soit 2 801.15 EUROS exigible le 01/04/2023, selon la clé de répartition CHARGES GENERALES.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 120 tantièmes / 6564 tantièmes.  
 GREAUME MATTHIEU (120),  
 Votes contre : 21 copropriétaire(s) représentant 5632 tantièmes / 6564 tantièmes.  
 Votes pour : 6 copropriétaire(s) représentant 812 tantièmes / 6564 tantièmes.  
 ASSILEVI (84), BERTHOL CHRISTOPHE (110), DUKIC SNJEZANA (168), MASLET ANNIE (112), SIMON DAVID (185), VALLADE SOPHIE (153),

Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .  
 Soit 5632 tantièmes / 6444 tantièmes.

**RESOLUTION N°12 b: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet : Mise en place d'un système de Caméra de vidéo surveillance avec la société VEDIS (LOCATION MATERIEL) Article 24**

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de confier la réalisation de ces travaux à la société VEDIS selon le devis joint à la convocation d'un montant :

-Pour la solution 10 zones avec option soit 344,4 EUROS TTC/mois, soit 4 132,8 EUROS TTC/an.

L'assemblée générale prend acte que le montant correspondant à la location du matériel de vidéo surveillance, soit 4 132,80 EUROS ANNUELS, sera ajouté au budget prévisionnel (voté en résolution n°8) pour l'exercice N+2 débutant le 01/01/2023 et finissant le 31/12/2023 arrêté à la somme de 116 350.00 EUROS TTC et reparti selon la clé de répartition 'CHARGES GENERALES', portant ce dernier à 119 470.00 EUROS, selon la clé de répartition CHARGES GENERALES.

Abstentions : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 6564 tantièmes.  
 Votes contre : 5 copropriétaire(s) représentant 779 tantièmes / 6564 tantièmes.  
 CLOVEL/TETART ARNAUD - ALIZEE (290), GREAUME MATTHIEU (120), JUMEL FANNY (72), MASLET ANNIE (112), SIMON DAVID (185),  
 Votes pour : 23 copropriétaire(s) représentant 5785 tantièmes / 6564 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés  
 Soit 5785 tantièmes / 6564 tantièmes.

**RESOLUTION N°12 c: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet : Mise en place d'un système de Caméra de vidéo surveillance avec la société MBS Article 24**

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de confier la réalisation de ces travaux à la société MBS selon le devis joint à la convocation d'un montant:

-Pour l'installation de 13 caméras: 9 460.11 EUROS TTC.

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer le montant des travaux, soit 9 460.11 EUROS, à procéder aux appels de fonds prévisionnels en 4 trimestres : 25 % soit 2 365.03 EUROS exigible le 01/07/2022, 25% soit 2 365.03 EUROS exigible le 01/10/2022, 25 % soit 2 365.03 EUROS exigible le 01/01/2023, 25 % soit 2 365.03 EUROS exigible le 01/04/2023, selon la clé de répartition CHARGES GENERALES.

**Abstentions** : 1 copropriétaire(s) représentant 110 tantièmes / 6564 tantièmes.  
BERTHOL CHRISTOPHE (110),

**Votes contre** : 18 copropriétaire(s) représentant 3325 tantièmes / 6564 tantièmes.

**Votes pour** : 6 copropriétaire(s) représentant 2696 tantièmes / 6564 tantièmes.

ASSILEVI (84), CDC HABITAT SOCIAL(1) SERVICE COPROPRIETES (1314), CDC HABITAT SOCIAL(2) SERVICE COPROPRIETES (951), GREAUME MATTHIEU (120), JUMEL FANNY (72), LANDIM CABRAL/JACKONO ELIDIO-PATRICIA (155),

**Non VOTANT** : copropriétaire(s) 3 totalisant 433 tantièmes

N'ont pas pris part au vote : DUKIC SNJEZANA (168), MASLET ANNIE (112), VALLADE SOPHIE (153),

**Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .**  
Soit 3325 tantièmes / 6021 tantièmes.

#### **RESOLUTION N°13: Validation des honoraires pour travaux.**

Au titre du suivi administratif, comptable et financier et en qualité de maître d'ouvrage délégué concernant les travaux consistants : Mise en place d'un système de Caméra de vidéo surveillance , précédemment votés, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires de syndic à 5% HT du montant HT des travaux soit .....EUROS TTC.

Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement desdits travaux décidés à la résolution numéro 12.

Sans objet car souscription d'une location.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

#### **RESOLUTION N°14: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet : La mise en place d'un dispositif anti-pigeon sur l'ensemble de la résidence**

Devis joints à la convocation des entreprises : AUROUZE, DUVERNELL, ATEC HYGIENE

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

#### **RESOLUTION N°14 a: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet : Mise place d'un dispositif anti-pigeon par la société AUROUZE pour la pose de herses et fils tendus Article 24**

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de confier la réalisation de ces travaux à la société AUROUZE selon le devis joint à la convocation d'un montant de: 9 502.50 EUROS TTC.

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer le montant des travaux, soit 9 502.50 EUROS, à procéder aux appels de fonds prévisionnels en 2 trimestres : 50 % soit 4 751,25 EUROS exigible le 01/07/2022, 50% soit 4 751,25 EUROS exigible le 01/10/2022, selon la clé de répartition CHARGES GENERALES.

**Abstentions** : 7 copropriétaire(s) représentant 1105 tantièmes / 6564 tantièmes.

BERTHOL CHRISTOPHE (110), DUKIC SNJEZANA (168), EKEKE EKEKE/TRAJIC MARTIN-DANIJELA (197), GREAUME MATTHIEU (120), LANDIM CABRAL/JACKONO ELIDIO-PATRICIA (155), LESIEUR KATHLEEN (109), TUFFENIS/RIPOLL JOFFREY - FLORE (246),

**Votes contre** : 5 copropriétaire(s) représentant 693 tantièmes / 6564 tantièmes.

ATSOU Kodzo (164), HAMIDOUCHE ABDENOUR (192), JUMEL FANNY (72), MASLET ANNIE (112), VALLADE SOPHIE (153),

**Votes pour** : 16 copropriétaire(s) représentant 4766 tantièmes / 6564 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**

Soit 4766 tantièmes / 5459 tantièmes.

#### **RESOLUTION N°14 b: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet : Mise place d'un dispositif anti-pigeon par la société DUVERNELL pour la pose de pic anti-pigeon Article 24**

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de confier la réalisation de ces travaux à la société AUROUZE selon le devis joint à la convocation d'un montant de 12 498.64 EUROS TTC.

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer le montant des travaux, soit 12 498.64 EUROS, à procéder aux appels de fonds prévisionnels en 4 trimestres : 25 % soit 3 124.66 EUROS exigible le 01/07/2022, 25% soit 3 124.66 EUROS exigible le 01/10/2022, 25 % soit 3 124.66 EUROS exigible le 01/01/2023, 25 % soit 3 124.66 EUROS exigible le 01/04/2023, selon la clé de répartition CHARGES GENERALES.

**Abstentions** : 2 copropriétaire(s) représentant 230 tantièmes / 6564 tantièmes.

BERTHOL CHRISTOPHE (110), GREAUME MATTHIEU (120),

**Votes contre** : 21 copropriétaire(s) représentant 3662 tantièmes / 6564 tantièmes.

**Votes pour** : 4 copropriétaire(s) représentant 2517 tantièmes / 6564 tantièmes.

ASSILEVI (84), CDC HABITAT SOCIAL(1) SERVICE COPROPRIETES (1314), CDC HABITAT SOCIAL(2) SERVICE COPROPRIETES (951), DUKIC SNJEZANA (168),

**Non VOTANT** : copropriétaire(s) 1 totalisant 155 tantièmes  
N'ont pas pris part au vote : LANDIM CABRAL/JACKONO ELIDIO-PATRICIA (155),

**Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .**  
Soit 3662 tantièmes / 6179 tantièmes.

**RESOLUTION N°14 c: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet : Mise place de dispositif anti-pigeon par la société ATECHYGIENE pour la pose d'une rangée de pic anti-pigeon Article 24**

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de confier la réalisation de ces travaux à la société AUROUZE selon le devis joint à la convocation d'un montant de 4 096.40 EUROS TTC.

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer le montant des travaux, soit 4 096.40 EUROS, à procéder aux appels de fonds prévisionnels en 2 trimestres : 50 % soit 2 048.20 EUROS exigible le 01/07/2022, 50% soit 2 048.20 EUROS exigible le 01/10/2022, selon la clé de répartition CHARGES GENERALES.

**Abstentions** : 1 copropriétaire(s) représentant 110 tantièmes / 6564 tantièmes.

BERTHOL CHRISTOPHE (110),

**Votes contre** : 19 copropriétaire(s) représentant 3400 tantièmes / 6564 tantièmes.

**Votes pour** : 6 copropriétaire(s) représentant 2731 tantièmes / 6564 tantièmes.

ASSILEVI (84), CDC HABITAT SOCIAL(1) SERVICE COPROPRIETES (1314), CDC HABITAT SOCIAL(2) SERVICE COPROPRIETES (951), GREAUME MATTHIEU (120), LESIEUR KATHLEEN (109), VALLADE SOPHIE (153),

**Non VOTANT** : copropriétaire(s) 2 totalisant 323 tantièmes

N'ont pas pris part au vote : DUKIC SNJEZANA (168), LANDIM CABRAL/JACKONO ELIDIO-PATRICIA (155),

**Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .**  
Soit 3400 tantièmes / 6131 tantièmes.

**RESOLUTION N°14 d: Décision d'effectuer les travaux ayant pour objet : Mise place de dispositif anti-pigeon par la société ATECHYGIENE pour la pose de plusieurs rangées de pic anti-pigeon Article 24**

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de confier la réalisation de ces travaux à la société AUROUZE selon le devis joint à la convocation d'un montant de 11 983.40 EUROS TTC.

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer le montant des travaux, soit 11 983.40 EUROS, à procéder aux appels de fonds prévisionnels en 4 trimestres : 25 % soit 2 995.85 EUROS exigible le 01/07/2022, 25% soit 2 995.85 EUROS exigible le 01/10/2022, 25 % soit 2 995.85 EUROS exigible le 01/01/2023, 25 % soit 2 995.85 EUROS exigible le 01/04/2023, selon la clé de répartition CHARGES GENERALES.

**Abstentions** : 3 copropriétaire(s) représentant 398 tantièmes / 6564 tantièmes.

BERTHOL CHRISTOPHE (110), DUKIC SNJEZANA (168), GREAUME MATTHIEU (120),

**Votes contre** : 21 copropriétaire(s) représentant 3662 tantièmes / 6564 tantièmes.

**Votes pour** : 3 copropriétaire(s) représentant 2349 tantièmes / 6564 tantièmes.

ASSILEVI (84), CDC HABITAT SOCIAL(1) SERVICE COPROPRIETES (1314), CDC HABITAT SOCIAL(2) SERVICE COPROPRIETES (951),

**Non VOTANT** : copropriétaire(s) 1 totalisant 155 tantièmes

N'ont pas pris part au vote : LANDIM CABRAL/JACKONO ELIDIO-PATRICIA (155),

**Résolution refusée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés .**  
Soit 3662 tantièmes / 6011 tantièmes.

**RESOLUTION N°15: Validation des honoraires pour travaux. Article 24**

Au titre du suivi administratif, comptable et financier et en qualité de maître d'ouvrage délégué concernant les travaux consistants : Mise en place du système anti pigeon, précédemment votés, l'assemblée générale décide de fixer les honoraires de syndic à 5% HT du montant HT des travaux soit 395,94EUROS TTC.

Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement desdits travaux décidés à la résolution numéro 14.

**Abstentions** : 4 copropriétaire(s) représentant 543 tantièmes / 6564 tantièmes.

BERTHOL CHRISTOPHE (110), DUKIC SNJEZANA (168), MASLET ANNIE (112), VALLADE SOPHIE (153),

**Votes contre** : 1 copropriétaire(s) représentant 72 tantièmes / 6564 tantièmes.

JUMEL FANNY (72),

**Votes pour** : 22 copropriétaire(s) représentant 5794 tantièmes / 6564 tantièmes.

**Non VOTANT** : copropriétaire(s) 1 totalisant 155 tantièmes

N'ont pas pris part au vote : LANDIM CABRAL/JACKONO ELIDIO-PATRICIA (155),

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
Soit 5794 tantièmes / 5866 tantièmes.

**RESOLUTION N°16: Decision d'effectuer les travaux ayant pour objet: La mise en place d'un contrôle d'accès dans les cabines d'ascenseur**

Devis joints à la convocation des entreprises : KONE et ELEC SBE

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

**RESOLUTION N°16 a: Decision d'effectuer les travaux ayant pour objet: La mise en place d'un contrôle d'accès dans les cabines d'ascenseur par la société KONE. Article 24**

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de confier la réalisation de ces travaux à la société KONE selon le devis joint à la convocation d'un montant de 4 714.56 EUROS TTC.

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer le montant des travaux, soit 4 714.56 EUROS, à procéder aux appels de fonds prévisionnels en 2 trimestres : 50 % soit 2 357.28 EUROS exigible le 01/07/2022, 50 % soit 2 357.28 EUROS exigible le 01/10/2022, selon la clé de répartition CHARGES ASCENSEUR .

**Abstentions :** 3 copropriétaire(s) représentant 260 tantièmes / 5851 tantièmes.  
DUKIC SNJEZANA (18), GREAUME MATTHIEU (224), MASLET ANNIE (18),

**Votes contre :** 17 copropriétaire(s) représentant 2603 tantièmes / 5851 tantièmes.  
ATSOU Kodzo (408), BIAUD DAVID (18), BOUTRY BERTRAND (18), CLAEIJS MAGDALENA (36), CLOVEL/TETART ARNAUD - ALIZEE (36), DANTAS DA SILVA RAFAEL (36), DEDDOUCHE ABDELKADER (325), DIAS KARINE (18), EKEKE EKEKE/TRAJIC MARTIN-DANIJELA (430), GOBBA STEPHANE (18), HAMIDOUCHE ABDENOUR (36), MOLLET FRANCK (18), PENAVERE FLORENT (621), QUIQUINE/MANTIER NICOLAS JEROME-ALIZEE (513), SIMON DAVID (18), TUFFENIS/RIPOLL JOFFREY - FLORE (36), VEILLARD JEFFRY (18),

**Votes pour :** 7 copropriétaire(s) représentant 2970 tantièmes / 5851 tantièmes.

**Non VOTANT :** copropriétaire(s) 1 totalisant 18 tantièmes  
N'ont pas pris part au vote : LANDIM CABRAL/JACKONO ELIDIO-PATRICIA (18),

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
Soit 2970 tantièmes / 5573 tantièmes.

**RESOLUTION N°16 b: Decision d'effectuer les travaux ayant pour objet: La mise en place d'un contrôle d'accès dans les cabines d'ascenseur par la société ELEC SBE Article 24**

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de confier la réalisation de ces travaux à la société ELEC SBE selon le devis joint à la convocation d'un montant de 3 086.80 EUROS TTC.

L'assemblée générale autorise le syndic pour financer le montant des travaux, soit 3 086.80 EUROS, à procéder aux appels de fonds prévisionnels en 2 trimestres : 50 % soit 1 543.40 EUROS exigible le 01/07/2022, 50 % soit 1543.40 EUROS exigible le 01/10/2022, selon la clé de répartition CHARGES ASCENSEUR.

**Abstentions :** 2 copropriétaire(s) représentant 36 tantièmes / 5851 tantièmes.  
DUKIC SNJEZANA (18), MASLET ANNIE (18),

**Votes contre :** 19 copropriétaire(s) représentant 2860 tantièmes / 5851 tantièmes.  
ATSOU Kodzo (408), BERTHOL CHRISTOPHE (239), BIAUD DAVID (18), BOUTRY BERTRAND (18), CLAEIJS MAGDALENA (36), CLOVEL/TETART ARNAUD - ALIZEE (36), DANTAS DA SILVA RAFAEL (36), DEDDOUCHE ABDELKADER (325), DIAS KARINE (18), EKEKE EKEKE/TRAJIC MARTIN-DANIJELA (430), GOBBA STEPHANE (18), HAMIDOUCHE ABDENOUR (36), JUMEL FANNY (18), MOLLET FRANCK (18), PENAVERE FLORENT (621), QUIQUINE/MANTIER NICOLAS JEROME-ALIZEE (513), SIMON DAVID (18), TUFFENIS/RIPOLL JOFFREY - FLORE (36), VEILLARD JEFFRY (18),

**Votes pour :** 7 copropriétaire(s) représentant 2955 tantièmes / 5851 tantièmes.

**Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés**  
Soit 2955 tantièmes / 5815 tantièmes.

**RESOLUTION N°17: A la demande de Madame CLAEIJS, appartement n° B 403, autorisation d'installer un store banne sur sa terrasse. Article 25 ou à défaut Article 25-1.**

Le règlement de copropriété précise que La pose de stores est autorisée, sous réserve que la teinte et la forme soient celles choisies par l'assemblée générale des copropriétaires .

L'assemblée générale décide de choisir la couleur DUNE (toile DICKSON), correspond à du beige claire.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide d'autoriser Madame CLAEIJS à installer un store banne et précise que financement de ces travaux est entièrement à la charge de la propriétaire .

L'assemblée rappelle que le demandeur restera responsable vis à vis de la copropriété de toutes conséquences dommageables résultantes de ces travaux.

**Abstentions :** 2 copropriétaire(s) représentant 230 tantièmes / 10000 tantièmes.  
BERTHOL CHRISTOPHE (110), GREAUME MATTHIEU (120),

**Votes contre :** 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 10000 tantièmes.

Votes pour : 26 copropriétaire(s) représentant 6334 tantièmes / 10000 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.  
Soit 6334 tantièmes / 10000 tantièmes.

**RESOLUTION N°18: Décision à prendre concernant l'uniformisation et l'autorisation d'installer des brises vues sur l'ensemble de la copropriété. Article 24**

Le syndic indique que le règlement de copropriété ne s'exprime pas à ce sujet.

L'assemblée générale décide que les brises vues soient coordonnées aux supports (si grillage vert = brise vue vert, si gris = gris) des brises vues autorisés pour l'ensemble de la copropriété.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide d'autoriser l'installation de brises vues et précise que financement de ces travaux est entièrement à la charge de la propriétaire .

L'assemblée rappelle que le demandeur restera responsable vis à vis de la copropriété de toutes conséquences dommageables résultantes de ces travaux.

Abstentions : 2 copropriétaire(s) représentant 219 tantièmes / 6564 tantièmes.

BERTHOL CHRISTOPHE (110), LESIEUR KATHLEEN (109),

Votes contre : 0 copropriétaire(s) représentant 0 tantièmes / 6564 tantièmes.

Votes pour : 25 copropriétaire(s) représentant 6190 tantièmes / 6564 tantièmes.

Non VOTANT : copropriétaire(s) 1 totalisant 155 tantièmes

N'ont pas pris part au vote : LANDIM CABRAL/JACKONO ELIDIO-PATRICIA (155),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés  
Soit 6190 tantièmes / 6190 tantièmes.

**RESOLUTION N°19: Autorisation permanente accordée à la police municipale de pénétrer dans les parties communes. Article 24**

L'assemblée générale autorise la police municipale de pénétrer uniquement dans les parties communes de l'ensemble immobilier conformément à la loi du 25 novembre 2021. Cette autorisation a un caractère permanent mais révocable dans les mêmes conditions de majorité.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 112 tantièmes / 6564 tantièmes.

MASLET ANNIE (112),

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 290 tantièmes / 6564 tantièmes.

CLOVEL/TETART ARNAUD - ALIZEE (290),

Votes pour : 26 copropriétaire(s) représentant 6162 tantièmes / 6564 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés  
Soit 6162 tantièmes / 6452 tantièmes.

**RESOLUTION N°20: Clause d'aggravation des charges. Article 24**

Pour la bonne collaboration et le maintien d'une relation harmonieuse entre les Copropriétaires, l'Assemblée Générale des Copropriétaires, après en avoir délibéré, décide que, d'une façon générale, tous les frais exposés par le Syndicat des Copropriétaires, par la faute ou la négligence d'un Copropriétaire ou de l'une des personnes résidant sous son toit, lui seront imputés de plein droit.

Abstentions : 1 copropriétaire(s) représentant 120 tantièmes / 6564 tantièmes.

GREAUME MATTHIEU (120),

Votes contre : 1 copropriétaire(s) représentant 110 tantièmes / 6564 tantièmes.

BERTHOL CHRISTOPHE (110),

Votes pour : 25 copropriétaire(s) représentant 6179 tantièmes / 6564 tantièmes.

Non VOTANT : copropriétaire(s) 1 totalisant 155 tantièmes

N'ont pas pris part au vote : LANDIM CABRAL/JACKONO ELIDIO-PATRICIA (155),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés  
Soit 6179 tantièmes / 6289 tantièmes.

**RESOLUTION N°21: POINT SUR LES DOSSIERS CONTENTIEUX EN GOURS**

-ETAT DES PROCEDURES EN COURS

1/SDC c/ ATSOU

Dettes au 31/03/2022 = 1 802.01 €

15/12/2021 : Transmission du dossier à l'huissier

Dettes en principal = 2 344.73 €

L'huissier a rencontré des difficultés pour délivrer l'acte à l'adresse indiquée dans nos fichiers.

Confirmation de l'orthographe du nom et du prénom du débiteur

Actualisation de la dette.

28/03/2022 : Commandement de payer

#### 2/SDC c/ CASSILDE

Dette au 31/03/2022 = 3 219.32 €

15/12/2021 : Transmission du dossier à l'huissier

Dette en principal = 2 281.10 €

31/01/2022 : INFO de l'huissier : Le débiteur serait parti sans laisser d'adresse

15/02/2022 : Commande matrice cadastrale auprès du Centre des Impôts Fonciers

Il m'est répondu que le 7 Avenue de la Concorde n'est pas divisé en lots...

Recherche en cours pour localiser Monsieur CASSILDE.

#### 3/SDC c/ SAKHO

Dette au 31/03/2022 = 2 293.40 €

15/12/2021 : Transmission du dossier à l'huissier

Dette en principal = 1 918.32 €

10/01/2022 : Commandement de payer remis en main propre

Le dossier est en cours de constitution pour assignation devant le Tribunal de MEAUX.

#### 4/SDC c/ VEILLARD

Dette au 31/03/2022 = 2 073.31 €

17/03/2022 : Transmission du dossier à l'huissier

Dette en principal = 2 073.31 €

22/03/2022 : Commandement de payer

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

#### RESOLUTION N°22: Questions diverses. Point d'ordre du jour ne faisant pas l'objet d'un vote.

-L'assemblée générale prend acte qu'il sera effectué plusieurs devis pour l'installation de miroir, dans le but de sécuriser et offrir une meilleure visibilité dans le parking sous-sol.

-L'assemblée générale prend acte qu'il sera demandé prochainement, plusieurs devis concernant des travaux d'installation de prises de courant au RDC de chaque Bâtiment, de manière à faciliter l'utilisation de l'aspirateur par la société de ménage.

- L'assemblée prend acte que chacun est responsable de sa place de parking, il faut qu'elle reste propre et qu'il n'y ai pas d'objet.

-L'assemblée prend acte que le syndic et le conseil syndical sont en train de négocier les contrats en cours sur la résidence afin de réduire le budget.

Cette résolution est une information, elle n'appelle pas au vote.

\*\*\*\*\*

Règles de convocation de l'assemblée générale – demande d'inscription.

Conformément à l'article 10 du décret du 17 mars 1967 modifié :

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7<sup>ème</sup> et 8<sup>ème</sup> du I de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du e du point II de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

A l'occasion de chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, le syndic rappelle les dispositions de l'alinéa précédent.

\*\*\*\*\*

Les règles de majorité selon la loi du 10 Juillet 1965 sont les suivantes :

1. Art.24 : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.
2. Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.
3. Art.25-1 : lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité des voix de tous les copropriétaires, en application de l'article 25 ou d'une autre disposition, mais que le projet a recueilli au moins le tiers de ces voix, la même assemblée se prononce à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.
4. Art.26 : majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix.
5. Art.26.1 : si la majorité de l'article 26 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli l'approbation d'au moins la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, il est procédé immédiatement à un second vote à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

\*\*\*\*\*

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h00.

#### DISPOSITIONS LEGALES :

- Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.
- Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, in extenso : < Loi du 10/7/1965 – article 42 alinéa 2 : " les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de 1 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 1<sup>ère</sup> phrase du présent alinéa ".
- Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal de grande instance du ressort duquel dépend l'immeuble.

Nous vous prions d'agréer, Chère Madame, Cher Monsieur, nos salutations distinguées.

Président(e) de séance,  
MR GOBBA



CITYA VAL D'EUROPE  
Directeur (trice),  
BRIGITTE ARMOUGON



Scrutateur(s)/Scrutatrice(s) de séance,  
MR PENAVERE      n. sinow



CITYA VAL D'EUROPE  
Gestionnaire Copropriété,  
LOIZEAU ROXANE

