ANNEXE 5

DOCUMENTS DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE

SELARL BUISSON & ASSOCIES, Avocats de **La société CREDIT FONCIER DE FRANCE,** poursuivant la vente sur saisie immobilière dont s'agit, annexe au présent cahier des conditions de vente :

- Le questionnaire, appel de charges pour le quatrième trimestre 2002 ainsi que les procès-verbaux d'assemblée générale du 29/09/2022, du 02/07/2021 et du 29/09/2020 de FONCIA GONESSE.

BUISSON & ASSOCIES
SELARL Paul BUISSON
AVOCATS
29, Rue Pierre Butin - 95300 PONTOISE
Tél : 01 34 20 15 62 - cabinet@buisson-avocats.com
RCS 852 422 948 - TOQUE 6

ELOCA

Jérôme HOCQUARD
jerome.hocquard@eloca.fr

Elisabeth CABAUD-REMY
elisabeth.cabaudremy@eloca.fr

Jean-Michel HOCQUARD
jean-michel.hocquard@eloca.fr

Danielle BEAUJARD
danielle.beaujard@eloca.fr

Jean-Michel GONDINET
jean-michel.gondinet@eloca.fr

Grégoire AZZARO
gregoire.azzaro@eloca.fr

Marlène LEROY
marlene.leroy@eloca.fr

Séverine MADEIRA
severine.madeira@eloca.fr

Françoise MARTIN
francoise.martin@eloca.fr

Sandra MEKNASSI
sandra.meknassi@eloca.fr

Gérard MERCIER
gerard.mercier@eloca.fr

Avocats au Barreau de Paris

Corinne FIQUET
corinne.fiquet@eloca.fr

Marie-Ange LAFONT
marie-ange.lafont@eloca.fr

Isabelle MOULINET
isabelle.moulinet@eloca.fr

Martine ROCHON
martine.rochon@eloca.fr

Juristes

REÇU le
Rép:

FONCIA GONESSE
Administrateur de biens
26 rue de Paris
95 500 GONESSE

LRAR - 2C 161 155 4588 6

Paris, le 25 novembre 2022

Nos Réf. : 20220338 - CFF c/ IBEHI - JH / GA / ES

Vos Réf. : Immeuble sis à VILLIERS LE BEL (95), 22 rue Thomas Couture — 13 rue Louis Demolliens.

Madame, Monsieur,

En ma qualité d'avocat CREDIT FONCIER DE FRANCE, je vous informe que je poursuis une procédure de SAISIE IMMOBILIERE à l'encontre de Monsieur Stéphane IBEHI, propriétaire des lots n° 2015 et 2036 dans l'ensemble immobilier sis copropriété à VILLIERS LE BEL (95), 22 rue Thomas Couture — 13 rue Louis Demolliens.

Vous trouverez ci-joint un questionnaire que je vous remercie de bien vouloir compléter et me retourner et ce afin de l'annexer au cahier des charges qui sera ultérieurement déposé.

Je vous prie de bien vouloir indiquer si des recherches ont été faites concernant l'existence d'amiante, tant dans l'immeuble en entier que des lots à saisir, conformément aux dispositions de décret 96.97 du 7 février 1996 et préciser, dans l'affirmative, quel en a été le résultat.

Par ailleurs, je vous remercie de me communiquer les trois derniers procès-verbaux d'assemblée générale.

Je vous prie de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de mes sentiments distingués.

P/O

Jérôme HOCQUARD

QUESTIONNAIRE

SYNDIC DE L'IMMEUBLE : FONCIA GONESSE

IMMEUBLE EN COPROPRIETE : 22 rue Thomas Couture — 13 rue Louis Demolliens VILLIERS LE BEL (95)

LOTS DU REGLEMENT DE COPROPRIETE : 2015 et 2036

APPARTENANT A : Monsieur Stéphane IBEHI

VENDEURS : CREDIT FONCIER DE FRANCE

Avocat poursuivant la vente sur SAISIE-IMMOBILIERE : La SELARL ELOCA, 128 boulevard Saint Germain à PARIS 6ème

.....

Prière à Madame ou Monsieur le Syndic de l'immeuble de bien vouloir faire connaître à la SELARL ELOCA les renseignements suivants relatifs à l'immeuble :

1°) Quel est le montant total de la créance du syndicat des Copropriétaires, au titre de tous les lots faisant l'objet de la présente vente, à ce jour **?**

Veuillez décomposer ce montant de la façon suivante :

- **pour chaque lot,** montant des charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965,

	Lot 2015	Lot 2036	
pour l'année au cours de laquelle intervlendra l'adjudication, soit - charges - travaux	1068,76€		
pour l'année précédente, soit - charges - travaux	2732,14€		
pour l'année antérieure, soit - charges - travaux			

pouvant faire l'objet du privilège instauré par la loi du 21 juillet 1994.

ET les charges afférentes :

à la 3° année encore antérieure - charges - travaux			
et enfin la 4° année encore antérieure - charges - travaux			

qui viendraient en concours avec les autres créanciers hypothécaires.

2°) A-t-il été fait appel depuis le 7 février 1953 au fonds national d'amélioration de l'habitat en ce qui concerne les biens dont la vente est projetée ?

NON

3°) Un organisme financier a-t-il pour ces mêmes biens consenti un prêt destiné à financer des travaux ?

Dans l'affirmative,

a) Quel est cet organisme ? NON

b) Quel est le solde à ce jour ?

4°) Certains travaux importants ont-ils été votés par l'assemblée des copropriétaires et non encore exécutés ?

TRAVAUX DE REMPLACEMENT POMPE RELEVAGE + TRAVAUX ASCENSEUR EN COURS

5°) Auprès de quelle compagnie l'immeuble est-il assuré contre l'incendie :

n° de police A H0267069

sa durée DU 1/12/2022 AU 30/11/2023

montant de l'assurance 1831,48 €

6°) Quel est le montant du fond de roulement actuellement détenu par vous pour les dépenses courantes de copropriété en ce qui concerne les lots dont la vente est poursuivie ?

Fonds de Roulement = 152,68 €

7°) pour satisfaire aux dispositions du décret n° 96.97 du 7 février 1996, des recherches ont-elles été faites concernant l'existence d'amiante, tant dans l'immeuble en son entier, que dans les lots de copropriété concernés. Dans l'affirmative quel en a été le résultat.

NON CONSTRUIT APRES 1997

8°) Des recherches ont-elles été faites concernant l'existence de termites, tant dans l'immeuble en son entier, que dans les lots de copropriété concernés. Dans l'affirmative quel en a été le résultat.

NON IDEM

9°) Quel est le montant des charges mensuelles/trimestrielles pour chacun des lots ?

Montant de l'appel de fonds pour la période 01/10/22 au 31/12/22 = 267,20 €

FONCIA
GIS
26 RUE DE PARIS - BP 70136
95505 GONESSE CEDEX
Tél. : 01 39 87 77 07
Fax : 01 39 85 12 98
gis-location@foncia.fr
www.foncia.com

Gonesse Cedex, le 20/09/2022 / 62776769.62791193.

APPELS DE PROVISIONS

M. IBEHI STEPHANE
54 RUE NAPOLEON FAUVEAU
95170 DEUIL LA BARRE

Période du 01/10/2022 au 31/12/2022

Copropriété : 13 RUE DEMOLLIENS
13 RUE LOUIS DEMOLLIENS
95400 VILLIERS LE BEL

Copropriétaire : M. IBEHI STEPHANE

Les interlocuteurs à votre service		
Gestionnaire	: DENTE Laurent	01.39.87.77.66
Comptable	: BELLIER Virginie	01.73.27.33.34

Référence : S.030826.00120

ESPACE CLIENT
Pour vous identifier
Votre identifiant
AJG3BE23E638F
Votre mot de passe

N° Lot	Ent.	Esc.	Et.	Type de lot	Tant.
2015	0000	CBL		APPARTEMENT 2 PIECES	414
2036	0000			PARKING INTERIEUR	57

Avance	Autres avances	Provisions
152,68	0,00	764,45

Rubriques de charges	Budget Période	Base de répartition Individuel	Base de répartition Total	Votre Quote Part
Appel n 4 :PROVISION/OPERATIONS COURANTES				
Lot n° 2015 APPARTEMENT 2 PIECES				
CHARGES GENERALES	4.787,47	471	10000	225,49
CHARGES AIRE CIRCULATION S/S	162,48	1	16	10,15
CHARGES ASCENSEUR	299,82	640	10000	19,19
Sous-total				**254,83**
Total appel Copropriétaire				**254,83**
Appel n 4 :FONDS TRAVAUX ALUR				
Lot n° 2015 APPARTEMENT 2 PIECES				
FONDS TRAVAUX ALUR	262,57	471	10000	12,37
Sous-total				**12,37**
Total appel Copropriétaire				**12,37**
Total des appels				**267,20**

Relevé de compte depuis le 01/07/2022

Date	Libellé de l'opération	Débit	Crédit
	Solde antérieur	3.266,50	
01/07/2022	COTISATION FONDS TRAVAUX 01/07/2022	12,37	
01/07/2022	PROV./CHG COURANTE 01/07/2022	254,83	
01/10/2022	COTISATION FONDS TRAVAUX 01/10/2022	12,37	
01/10/2022	PROV./CHG COURANTE 01/10/2022	254,83	
	Solde en notre faveur (Euros.) **3.800,90**	3.800,90	0,00

"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 insertes 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° et 8° du I de l'article 11. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du e du 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.
Le syndic rappelle les dispositions du présent article sur les appels de fonds qu'il adresse aux copropriétaires."

FONCIA
GIS
26 RUE DE PARIS - BP 70136
95505 GONESSE CEDEX
Tél. : 01 39 87 77 87
Fax : 01 39 85 12 98
gis-location@foncia.fr
www.foncia.com

Gonesse Cedex, le 20/09/2022 / 62776769.62791193.

APPELS DE PROVISIONS

M. IBEHI STEPHANE
54 RUE NAPOLEON FAUVEAU
95170 DEUIL LA BARRE

Période du 01/10/2022 au 31/12/2022

Copropriété : 13 RUE DEMOLLIENS
13 RUE LOUIS DEMOLLIENS
95400 VILLIERS LE BEL

Copropriétaire : M. IBEHI STEPHANE

Les interlocuteurs à votre service		
Gestionnaire	: DENTE Laurent	01.39.87.77.66
Comptable	: BELLIER Virginie	01.73.27.33.34

Référence : S.030826.00120

Coupon à joindre impérativement à votre règlement

IBEHI STEPHANE
Référence : S.030826.00120
Remise : SCH3
Période : du 01/10/2022 au 31/12/2022
Montant : 3.800,90 Euros.

Resp. : DENTE Laurent
A l'ordre de : SDC 13 RUE DEMOLLIENS
A l'adresse : FONCIA LVM
2 BLD DE LA GARE
95210 SAINT-GRATIEN

Exigible le : 01/10/2022

Syndicat des Copropriétaires de l'immeuble
13 RUE DEMOLLIENS

95400 VILLIERS LE BEL

➢ Procès-Verbal de l'Assemblée générale ordinaire ≺
Du 29/09/2022

L'an deux mille-vingt-deux, le vingt-neuf septembre à dix-huit heures

Les copropriétaires de l'immeuble sis :

13 RUE DEMOLLIENS

95400 VILLIERS LE BEL

se sont réunis FONCIA GIS
26 Rue de Paris
95500 GONESSE

sur convocation régulière qui leur a été adressée par le Syndic.

Il est constaté, à l'examen de la feuille de présence, dûment émargée par chaque copropriétaire en entrant en séance, que **11** copropriétaires représentant **5276** voix sur **10000** voix constituant le Syndicat des Copropriétaires, sont présents, représentés ou ont voté par correspondance.

N'ont pas participé aux votes des résolutions prévues à l'ordre du jour, les absents non représentés dont les noms suivent :

ADJAMGBA ISIS (103) , AHMAD SAFIK (57), ARDOUIN JEAN-CHRISTOPHE (652) , BANDAS SANDRINE (669), CHARLERY/GEFFROTIN (103) , DAVILLE (251), DUPOUEY JORDAN (53) , ELBATTI KARIM (571), IBEHI STEPHANE (471) , LECLERC ET ASSOCIES (103), LONGCHAMPS MYLENE (106) , MOHAMED JAFFER (524), NGOS ENDUGU GRACE (514) , PARA AGNES (547), .

Soit un total de **4724 voix.**

Ont été reçus par le syndic sans indication du nom du mandataire et distribués par le président du conseil syndical / un membre du conseil syndical / le président de séance conformément à l'article 15-1 du décret du 17 mars 1967 les mandats des copropriétaires suivants :

découlant de la feuille de présence émargée et signée par les membres du bureau.

BM YS

ORDRE DU JOUR

Le Président rappelle l'ordre du jour :

1. ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE
2. ELECTION DU SCRUTATEUR
3. ELECTION D'UN SECRETAIRE
4. APPROBATION DU LIEU DE TENUE DE L'ASSEMBLEE GENERALE
5. COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SUR SES MISSIONS ET AVIS RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE
6. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2019 PERIODE SERGIC
7. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2020 PERIODE SERGIC
8. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2021 AU 31/12/2021
9. QUITUS AU SYNDIC
10. DESIGNATION DU SYNDIC
11. DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

11.1 Candidature de Madame BENZADI
11.2 Candidature de Monsieur MEYNARD
11.3 Candidature de Madame QUEMON
11.4 Candidature de Madame SAIDANI
11.5 Nouvelle Candidature

12. MODALITES DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL
13. MISE EN CONCURRENCE DES MARCHES ET CONTRATS
14. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023
15. DETERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023
16. REAJUSTEMENT DU MONTANT DE L'AVANCE DE TRESORERIE
17. OPTION 24/7
18. AUTORISATION A DONNER AU SYNDIC PAR L'ASSEMBLEE GENERALE DE CONTRACTER AU NOM DU SYNDICAT, DANS LE CADRE DE SON BUDGET PREVISIONNEL, AVEC LA SOCIETE TECH-WAY LIEE INDIRECTEMENT A LUI SUR LES CONTRATS ET MARCHES EN COURS DE MAITRISE DES NUISIBLES ET/OU D'HYGIENE DE L'AIR ET/OU DE PROTECTION INCENDIE
19. AUTORISATION A DONNER AU SYNDIC PAR L'ASSEMBLEE GENERALE DE CONTRACTER AU NOM DU SYNDICAT, DANS LE CADRE DE SON BUDGET PREVISIONNEL, AVEC LA SOCIETE TECH-WAY, LIEE INDIRECTEMENT A LUI, POUR LA MISE EN PLACE D'UN NOUVEAU CONTRAT OU DE PRESTATIONS PONCTUELLES
20. AUTORISATION PERMANENTE ACCORDEE A LA POLICE MUNICIPALE DE PENETRER DANS LES PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE
21. REALISATION DES TRAVAUX DE FOURNITURE ET POSE TELEALARME SUR ASCENSEUR AVEC KIT GSM

21.1 PRINCIPE DES TRAVAUX
21.2 CHOIX DE L'ENTREPRISE ET BUDGET
21.3 MANDAT DONNE AU CONSEIL SYNDICAL
21.4 HONORAIRES DU SYNDIC

BM 45

21.5 MODALITE DE FINANCEMENT DES TRAVAUX
21.6 AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE FOURNITURE ET POSE DE TELEALARME AVEC KIT GSM

22. INFORMATION : Envoi dématérialisé des convocations et procès verbaux d' Assemblées Générales:

BT
YS

RÉSOLUTIONS

A l'issue des débats, les résolutions suivantes sont mises aux voix.

1. **ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE**

Majorité nécessaire : Article 24

Madame SAIDANI est élue présidente de séance.

POUR **:** 5276 sur 5276 tantièmes.
CONTRE **:** 0 sur 5276 tantièmes.
ABSTENTIONS **:** 0 tantièmes.
11 copropriétaires totalisent 5276 tantièmes au moment du vote.
CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

2. **ELECTION DU SCRUTATEUR**

Majorité nécessaire : Article 24

Madame BENZADI est élue scrutatrice.

POUR **:** 5276 sur 5276 tantièmes.
CONTRE **:** 0 sur 5276 tantièmes.
ABSTENTIONS **:** 0 tantièmes.
11 copropriétaires totalisent 5276 tantièmes au moment du vote.
CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

3. **ELECTION D'UN SECRETAIRE**

Majorité nécessaire : Article 24

Monsieur DENTE, représentant le cabinet FONCIA LVM, est élu secrétaire.

POUR **:** 5276 sur 5276 tantièmes.
CONTRE **:** 0 sur 5276 tantièmes.
ABSTENTIONS **:** 0 tantièmes.
11 copropriétaires totalisent 5276 tantièmes au moment du vote.
CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

BT
YS

4. **APPROBATION DU LIEU DE TENUE DE L'ASSEMBLEE GENERALE**

Majorité nécessaire : Article 24

L'assemblée générale accepte de tenir la présente réunion dans les locaux du cabinet Foncia GIS sis 26 Rue de Paris 95500 GONESSE par dérogation aux dispositions du règlement de copropriété.

POUR **:** 5276 sur 5276 tantièmes.
CONTRE **:** 0 sur 5276 tantièmes.
ABSTENTIONS **:** 0 tantièmes.
11 copropriétaires totalisent 5276 tantièmes au moment du vote.
CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

5. **COMPTE RENDU DU CONSEIL SYNDICAL SUR SES MISSIONS ET AVIS RENDUS AU COURS DE L'EXERCICE ECOULE**

Majorité nécessaire : Sans Vote

L'Assemblée Générale prend acte du rapport du conseil syndical.
Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote.

6. **APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2019 PERIODE SERGIC**

Majorité nécessaire : Article 24

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019.

POUR **:** 4698 sur 4698 tantièmes.
CONTRE **:** 0 sur 4698 tantièmes.
ABSTENTIONS **:** 578 tantièmes.
QUEMON PRISCILLA (578).
11 copropriétaires totalisent 5276 tantièmes au moment du vote.
CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

7. **APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2020 PERIODE SERGIC**

Majorité nécessaire : Article 24

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020.

POUR **:** 4698 sur 4698 tantièmes.
CONTRE **:** 0 sur 4698 tantièmes.
ABSTENTIONS **:** 578 tantièmes.
QUEMON PRISCILLA (578).
11 copropriétaires totalisent 5276 tantièmes au moment du vote.

Bn
45

CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

8. APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2021 AU 31/12/2021

Majorité nécessaire : Article 24

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021.

POUR : 5276 sur 5276 tantièmes.
CONTRE : 0 sur 5276 tantièmes.
ABSTENTIONS : 0 tantièmes.
11 copropriétaires totalisent 5276 tantièmes au moment du vote.
CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

9. QUITUS AU SYNDIC

Majorité nécessaire : Article 24

L'assemblée générale donne quitus au syndic de sa gestion pour la période écoulée.

POUR : 5276 sur 5276 tantièmes.
CONTRE : 0 sur 5276 tantièmes.
ABSTENTIONS : 0 tantièmes.
11 copropriétaires totalisent 5276 tantièmes au moment du vote.
CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

10. DESIGNATION DU SYNDIC

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

L'Assemblée Générale désigne FONCIA LVM, dont le siège social est 2 BLD DE LA GARE 95210 SAINT-GRATIEN en qualité de syndic, selon contrat joint à la convocation, à compter du 01/10/2022 jusqu'au 30/09/2023.

Son établissement secondaire, FONCIA GIS 26 RUE DE PARIS BP 70136 95505 GONESSE CEDEX assurera la gestion quotidienne de l'immeuble.

L'Assemblée mandate le Président de séance pour signer le contrat de syndic.

POUR : 5276 sur 10000 tantièmes.
CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes.
ABSTENTIONS : 0 tantièmes.
11 copropriétaires totalisent 5276 tantièmes au moment du vote.
CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.

BT
YS

11. DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

11.1 Candidature de Madame BENZADI

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

POUR : 5276 sur 10000 tantièmes.
CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes.
ABSTENTIONS : 0 tantièmes.
11 copropriétaires totalisent 5276 tantièmes au moment du vote.
CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.

11.2 Candidature de Monsieur MEYNARD

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

POUR : 5276 sur 10000 tantièmes.
CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes.
ABSTENTIONS : 0 tantièmes.
11 copropriétaires totalisent 5276 tantièmes au moment du vote.
CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.

11.3 Candidature de Madame QUEMON

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

POUR : 5276 sur 10000 tantièmes.
CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes.
ABSTENTIONS : 0 tantièmes.
11 copropriétaires totalisent 5276 tantièmes au moment du vote.
CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.

11.4 Candidature de Madame SAIDANI

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

POUR : 5276 sur 10000 tantièmes.
CONTRE : 0 sur 10000 tantièmes.
ABSTENTIONS : 0 tantièmes.
11 copropriétaires totalisent 5276 tantièmes au moment du vote.
CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.

11.5 Nouvelle Candidature

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)
CETTE RESOLUTION N'A PAS ETE MISE AUX VOIX

12. MODALITES DE CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Bn
45

(Hors application de l'article 18, 3ème alinéa, en cas d'urgence)
L'Assemblée Générale fixe à 300 euros TTC le montant des marchés et contrats à partir duquel le Conseil Syndical est consulté.

POUR **:** 5276 sur 10000 tantièmes.
CONTRE **:** 0 sur 10000 tantièmes.
ABSTENTIONS **:** 0 tantièmes.
11 copropriétaires totalisent 5276 tantièmes au moment du vote.
CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.

13. MISE EN CONCURRENCE DES MARCHES ET CONTRATS

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

L'Assemblée Générale fixe à 300 euros TTC le montant à partir duquel la mise en concurrence des marchés et contrats est rendue obligatoire.
Pour les contrats reconduits par tacite reconduction, cette mise en concurrence interviendra au plus tard tous les 5 ans.

POUR **:** 5276 sur 10000 tantièmes.
CONTRE **:** 0 sur 10000 tantièmes.
ABSTENTIONS **:** 0 tantièmes.
11 copropriétaires totalisent 5276 tantièmes au moment du vote.
CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.

14. VOTE DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023

Majorité nécessaire : Article 24

L'Assemblée Générale fixe le budget de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023 à la somme de 21 000 euros.
Elle autorise le syndic à procéder aux appels provisionnels à proportion du ¼ du budget voté, le 1er jour de chaque trimestre.

POUR **:** 4765 sur 4765 tantièmes.
CONTRE **:** 0 sur 4765 tantièmes.
ABSTENTIONS **:** 0 tantièmes.
DEFAILLANTS **:** 511 tantièmes.
PADOY VALERIE (511).
11 copropriétaires totalisent 5276 tantièmes au moment du vote.
CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

15. DETERMINATION DU MONTANT DE LA COTISATION OBLIGATOIRE DU FONDS DE TRAVAUX POUR L'EXERCICE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

BN
YS

L'assemblée générale fixe le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux pour l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023 à 5 % du montant du budget prévisionnel, soit un montant de 1 050 € TTC.

Elle autorise le syndic à appeler ¼ de ce montant le premier jour de chaque trimestre, selon la clé 001 « charges communes générales » ;

- Le 01/01/2023 à hauteur de 25%
- Le 01/04/2023 à hauteur de 25%
- Le 01/07/2023 à hauteur de 25%
- Le 01/10/2023 à hauteur de 25%

En cas d'ajustement du budget prévisionnel, le montant de la cotisation annuelle sera ajusté dans la même proportion.

POUR **:** 5276 sur 10000 tantièmes.
CONTRE **:** 0 sur 10000 tantièmes.
ABSTENTIONS **:** 0 tantièmes.
11 copropriétaires totalisent 5276 tantièmes au moment du vote.
CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE.

16. REAJUSTEMENT DU MONTANT DE L'AVANCE DE TRESORERIE

Majorité nécessaire : Article 24

L'Assemblée Générale décide de fixer le montant de l'avance de trésorerie à 1/6 du montant du budget de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023, soit à la somme de 3 500 euros.
Compte tenu de l'avance de trésorerie existante, il convient de la réajuster à hauteur de 258.35 euros.
Le montant du réajustement sera appelé

- Le 01/01/2023 à hauteur de 100 % soit 258.35 euros

POUR **:** 4714 sur 4714 tantièmes.
CONTRE **:** 0 sur 4714 tantièmes.
ABSTENTIONS **:** 562 tantièmes.
JOYEUX CHRISTIAN (51), PADOY VALERIE(511),.
11 copropriétaires totalisent 5276 tantièmes au moment du vote.
CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

17. OPTION 24/7

Majorité nécessaire : Article 24

Après avoir pris connaissances des explications du syndic et de l'avis du conseil syndical, l'assemblée générale des copropriétaires, décide de :

- mettre en place le service d'assistance 24/7 sur les parties communes de l'immeuble en dehors des heures ouvrables de l'agence, selon convention jointe à la convocation,
- confier à FONCIA ce service d'assistance 24/7 pour un montant de 168.30 euros TTC par an, soit 9.90 euros par lot,
- mandater le Président de séance pour signer la convention 24/7.

BT
45

POUR **:** 55 sur 4187 tantièmes.
LOUHAB (55).
CONTRE **:** 4132 sur 4187 tantièmes.
ABSTENTIONS **:** 1089 tantièmes.
PADOY VALERIE (511), QUEMON PRISCILLA(578), .
11 copropriétaires totalisent 5276 tantièmes au moment du vote.
CETTE RESOLUTION EST REJETEE A LA MAJORITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

18. AUTORISATION A DONNER AU SYNDIC PAR L'ASSEMBLEE GENERALE DE CONTRACTER AU NOM DU SYNDICAT, DANS LE CADRE DE SON BUDGET PREVISIONNEL, AVEC LA SOCIETE TECH-WAY LIEE INDIRECTEMENT A LUI SUR LES CONTRATS ET MARCHES EN COURS DE MAITRISE DES NUISIBLES ET/OU D'HYGIENE DE L'AIR ET/OU DE PROTECTION INCENDIE

Majorité nécessaire : Article 24

Conformément à l'article 39 du décret du 17 mars 1967, l'Assemblée Générale est informée que la société TECH-WAY est une filiale d'EMERIA EUROPE.

En raison d'un lien indirect entre le syndic et la société TECH-WAY (toutes deux filiales d'EMERIA EUROPE) l'Assemblée générale autorise spécialement le syndic à conclure avec TECH-WAY, dans la limite du budget prévisionnel, des contrats ou marchés de maitrise des nuisibles, d'hygiène de l'air ou de protection incendie, sous réserve d'une mise en concurrence dans les conditions prévues à l'article 21 de la loi du 10/07/1965 ou sur demande du Conseil Syndical pour les montants inférieurs au seuil rendant obligatoire la mise en concurrence.

Bien entendu, les prestations de TECH-WAY devront être de qualité au moins équivalente et à un prix au moins équivalent ou inférieur.

POUR **:** 633 sur 4765 tantièmes.
LOUHAB (55), QUEMON PRISCILLA(578), .
CONTRE **:** 4132 sur 4765 tantièmes.
ABSTENTIONS **:** 511 tantièmes.
PADOY VALERIE (511).
11 copropriétaires totalisent 5276 tantièmes au moment du vote.
CETTE RESOLUTION EST REJETEE A LA MAJORITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

19. AUTORISATION A DONNER AU SYNDIC PAR L'ASSEMBLEE GENERALE DE CONTRACTER AU NOM DU SYNDICAT, DANS LE CADRE DE SON BUDGET PREVISIONNEL, AVEC LA SOCIETE TECH-WAY, LIEE INDIRECTEMENT A LUI, POUR LA MISE EN PLACE D'UN NOUVEAU CONTRAT OU DE PRESTATIONS PONCTUELLES

Majorité nécessaire : Article 24

Conformément à l'article 39 du décret du 17 mars 1967, l'Assemblée Générale est informée que la société TECH-WAY est une filiale d'EMERIA EUROPE.
L'Assemblée générale autorise spécialement le syndic à contracter avec TECH-WAY pour le compte du syndicat dans le cadre de ses pouvoirs de gestion courante, après avis du conseil

BN
45

syndical, et après mise en concurrence–en cas de dépassement du montant la rendant obligatoire ou sur demande du conseil syndical, les prestations ou contrats suivants :

POUR **:** 633 sur 4765 tantièmes.
LOUHAB (55), QUEMON PRISCILLA(578)..
CONTRE **:** 4132 sur 4765 tantièmes.
ABSTENTIONS **:** 511 tantièmes.
PADOY VALERIE (511).
11 copropriétaires totalisent 5276 tantièmes au moment du vote.
CETTE RESOLUTION EST REJETEE A LA MAJORITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

20. AUTORISATION PERMANENTE ACCORDEE A LA POLICE MUNICIPALE DE PENETRER DANS LES PARTIES COMMUNES DE L'IMMEUBLE

Majorité nécessaire : Article 24

L'Assemblée Générale autorise de manière permanente la police municipale à pénétrer dans les parties communes de l'immeuble pour l'accomplissement de leur mission habituelle.

POUR **:** 5276 sur 5276 tantièmes.
CONTRE **:** 0 sur 5276 tantièmes.
ABSTENTIONS **:** 0 tantièmes.
11 copropriétaires totalisent 5276 tantièmes au moment du vote.
CETTE RESOLUTION EST ADOPTEE A L'UNANIMITE DES PRESENTS, REPRESENTES ET AYANT VOTE PAR CORRESPONDANCE.

21. REALISATION DES TRAVAUX DE FOURNITURE ET POSE TELEALARME SUR ASCENSEUR AVEC KIT GSM

21.1 PRINCIPE DES TRAVAUX

Majorité nécessaire : Article 24

L'assemblée générale décide de l'exécution des travaux de fourniture et pose téléalarme par un kit GSM en remplacement de la ligne téléphonique selon le descriptif joint à la convocation.
CETTE RESOLUTION N'A PAS ETE MISE AUX VOIX CAR NOUS AVONS OBTENU LA GRATUITE DE CETTE PRESTATION

21.2 CHOIX DE L'ENTREPRISE ET BUDGET

Majorité nécessaire : Article 24

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation et en avoir débattu, confie la réalisation des travaux à la société OTIS pour un montant de 495.00 € TTC.
CETTE RESOLUTION N'A PAS ETE MISE AUX VOIX

BM
YS

21.3 MANDAT DONNE AU CONSEIL SYNDICAL

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

L'assemblée générale donne mandat au Conseil Syndical pour choisir l'entreprise qui réalisera les travaux dans le cadre d'un budget maximal de ..... €TTC.

CETTE RESOLUTION N'A PAS ETE MISE AUX VOIX

21.4 HONORAIRES DU SYNDIC

Majorité nécessaire : Article 24

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance de la proposition jointe à la convocation, fixe la rémunération spécifique du syndic à 10 % du montant HT des travaux, soit un montant de 45.00 € TTC.

Cette rémunération comprend notamment la gestion comptable et financière (ouverture d'un compte travaux, édition des appels de fonds, encaissements, règlement des situations selon avancement, comptabilisation, solde du compte), la gestion administrative (souscription d'assurances obligatoires, signature des marchés ou ordres de service, rédaction et signature du procès-verbal de réception et du constat de levées de réserves) ainsi que le suivi de l'avancement et du bon déroulement des travaux (participation à X visites).

CETTE RESOLUTION N'A PAS ETE MISE AUX VOIX

21.5 MODALITE DE FINANCEMENT DES TRAVAUX

Majorité nécessaire : Article 24

Afin de permettre le paiement des situations de travaux au fur et à mesure de leur échéance, l'assemblée générale adopte un plan de financement.

Le syndic procédera, selon la clé de répartition « CHARGES ASCENSEUR – Clé 600. », aux appels de provisions exigibles :

- Le ..... pour .....%
- Le ..... pour .....%
- Le ..... pour .....%

CETTE RESOLUTION N'A PAS ETE MISE AUX VOIX

21.6 AFFECTATION DE TOUT OU PARTIE DU FONDS TRAVAUX AU FINANCEMENT DES TRAVAUX DE FOURNITURE ET POSE DE TELEALARME AVEC KIT GSM

Majorité nécessaire : Article 25 (possibilité de 2ème lecture immédiate art. 24 selon art. 25-1)

Pour le financement des travaux de fourniture et pose de téléalarme avec kit GSM , l'Assemblée Générale décide de mobiliser .....% du montant du fonds travaux attaché, à la date de l'assemblée générale, aux lots concernés, dans la limite de leur quote-part.

Ces sommes seront mobilisées conformément au calendrier de financement décidé lors du vote des travaux.

CETTE RESOLUTION N'A PAS ETE MISE AUX VOIX

Bn
45

22. INFORMATION : Envoi dématérialisé des convocations et procès verbaux d' Assemblées Générales:

Majorité nécessaire : Sans Vote

Vous pouvez dès maintenant choisir de recevoir vos convocations et procès-verbaux d'assemblées générales par notification électronique.
Foncia a choisi de mettre en œuvre la solution décrite dans les articles 64-5 à 64-8 du décret du 17 mars 1967.
Les avantages de cette solution sont nombreux :
Pratique : vous ne vous déplacez plus à la poste. Vous êtes averti par e-mail qu'un nouveau document vous est notifié, à télécharger depuis votre espace sécurisé.
Economique : l'envoi est facturé 1,74 euro TTC par le prestataire de services de confiance qualifié que nous avons sélectionné, alors que le timbrage d'une convocation en recommandé papier est en moyenne proche de 6 euros. Cette économie profite directement au syndicat des copropriétaires.
Ecologique : moins de production de papier
La souscription à ce service est individuelle. Il vous suffit de remplir en ligne le formulaire d'adhésion depuis votre espace sécurisé Myfoncia, dans la rubrique E-reco.

BM
YS

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant la parole, le président, après émargement de la feuille de présence par les membres du bureau lève la séance à 20h00.

Le Président	
Madame SAIDANI	

Le Secrétaire	
Monsieur DENTE	

Le(s) scrutateur(s)	
Madame BENZADI	

Extrait de l'article 42 de la Loi n° 65 557 du 10 juillet 1965,

Alinéa 2 et suivants

« Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

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

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

N° Immeuble: 920075
N° Mandat: 920075
Convocation émise : 2020-08-03

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE :

13 RUE LOUIS DEMOLLIENS
95400 VILLIERS LE BEL

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE

Du mardi 29 septembre 2020 à 18:00

LIEU DE L'ASSEMBLEE :
SPECTACLE
4 rue Scribe
95400 VILLIERS LE BEL

RAPPEL DES TEXTES :

Rappel des différentes règles de majorité (loi du 10/07/1965) :

ÊÊ Article 24 : majorité des voix exprimées des présents et représentés
R Article 25 : majorité absolue des voix de tous les copropriétaires (1)
M Article 26 : double majorité soit la majorité absolue en nombre de tous les copropriétaires représentant au moins les 2/3 des voix du syndicat.

(1) Art 25-1 : Toute résolution non approuvée à la majorité absolue de l'article 25 mais qui aura obtenu au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires sera soumise immédiatement à un nouveau vote à la majorité simple -art. 24-

Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965

Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de fonds émis par le Syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessous adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1er janvier, avril, juillet et octobre.

Article 6-2 du décret du 17 mars 1967 :

A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :
1°) le paiement de provision exigible du budget prévisionnel incombe au vendeur ;
2°) le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;
3°) le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Article 6-3 du décret du 17 mars 1967 :

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

ORDRE DU JOUR

1.0 - Nomination du Président de séance 4
1.1 - Nomination du Président de séance (article 24) 4
2.0 - Nomination du (des) Scrutateur(s) de séance 5
2.1 - Nomination du (des) Scrutateur(s) de séance (article 24) 5
3.0 - Nomination du Secrétaire de séance (article 24) 5
4.0 - Compte-rendu d'activité du Conseil Syndical 5
5.0 - Rapport du syndic 5
6.0 - Approbation des comptes de l'exercice (article 24) 5
7.0 - Quitus à Sergic Syndic au titre de l'exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019 (article 24) . 6
8.0 - Désignation pour la gestion de 1 exercice aux fonctions de syndic de la société SERGIC suivant proposition de contrat jointe et fixation de ses honoraires (article 25) 6
9.0 - A la demande de Madame SAIDANI Souscription à l'offre Matera et adoption du mode de syndicat coopératif (article 25) 7
10.0 - Décision de souscrire à l'offre de service SERGIC 24/7 . (article 24) 8
11.0 - Dispense de mise en concurrence des contrats de syndic. (article 25) 9
12.0 - Examen, révision et approbation du budget prévisionnel relatif à la période du 01/01/2020 au 31/12/2020 (article 24) 10
13.0 - Approbation du budget initial prévisionnel de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021 (article 24) 10
14.0 - Fonds de travaux loi ALUR (article 25) 11
15.0 - Désignation des membres du conseil syndical 12
15.1 - Désignation des membres du conseil syndical (article 25) 12
15.2 - Désignation des membres du conseil syndical (article 25) 12
15.3 - Désignation des membres du conseil syndical (article 25) 12
15.3 - Désignation des membres du conseil syndical (article 25) 12
16.0 - Fixation du montant des marchés, commandes ou contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire. (article 25) 13
17.0 - Fixation du montant des marchés, commandes ou contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire. (article 25) 13
18.0 - Fixation des modalités de consultation des pièces justificatives des provisions sur charges du budget (article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965). (article 24) 13
19.0 - Autorisation permanente accordée à la police nationale et municipale et à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes de l'immeuble. (article 25) 14
20.0 - Travaux – Majorité de l'article 24 15
20.1 - Décision de réaliser des travaux de remplacement de la pompe de relevage dans la fosse ascenseur (article 24) 15
20.2 - Echéancier des appels de fonds (article 24) 15
20.3 - Honoraires du syndic en cas de réalisation de travaux (article 24) 16

21.0 - Travaux – Majorité de l'article 24 16
21.1 - Décision de réaliser des travaux de remise en état de l'ascenseur (article 24) 16
21.2 - Echéancier des appels de fonds (article 24) 17
21.3 - Honoraires du syndic en cas de réalisation de travaux (article 24) 17
22.0 - Travaux – Majorité de l'article 24 18
22.1 - Décision de réaliser la récupération de la base de données URMET pour programmer de nouveaux badges (article 24) 18
22.2 - Echéancier des appels de fonds (article 24) 18
22.3 - Honoraires du syndic en cas de réalisation de travaux (article 24) 19
23.0 - Approbation de la réalisation d'un diagnostic aux fins d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux (PPT) (article 24) 19
24.0 - Transfert de propriété des colonnes montantes électriques lorsqu'il n'y a pas de preuve de propriété de la colonne montante ce qui peut impliquer que la colonne appartient au syndicat des copropriétaires. L'assemblée se prononce sur un acte de disposition. (article 24) 20
25.0 - Questions diverses 21

PROCES-VERBAL

Sur convocations adressées en date du 2020-08-03, les copropriétaires de l'immeuble sis 13 RUE LOUIS DEMOLLIENS 95400 VILLIERS LE BEL se sont réunis en assemblée générale Ordinaire le mardi 29 septembre 2020 à **18:00** - Lieu : SPECTACLE - 4 rue Scribe 95400 VILLIERS LE BEL

Accueil

récapitulatif	tantièmes
Total des tantièmes des absents et des non représentés	3535
Total des présents et des représentés	6465
Total des tantièmes du syndicat	10000

La feuille de présence constate que sont présents et représentés 13 copropriétaire(s) sur 24 représentant 6465 / 10000, 11 copropriétaire(s) représentant 3535 / 10000 sont absents ou non représentés.

Copropriétaires présents et représentés
ADJAMGBA ISIS (MME) (745), Benzadi Myriem (MME) (521), BILEZEKDJIAN ZOUVAK (MME) (287), DALLE DOMINIQUE (MR) (511), GUIRAN CHRISTIAN (MR) (545), JOYEUX CHRISTIAN (MR) (51), Le Maitre Ludovic (MR) (514), LECLERC ET ASSOCIES (SCI) (103), MEYNARD-RASCAS (M/ME) (793), MOHAMED JAFFER (MR) (524), PADOY VALERIE (MME) (511), QUEMON PRISCILLA (MME) (578), SAIDANI/BENZENATI KAMEL (M/ME) (782).

Copropriétaires absents et non représentés
ARDOUIN JEAN-CHRISTOPHE (MR) (652), CHARLERY/GEFFROTIN (M/ME) (103), DAVILLE (SCI) (251), Elbatti Karim (MR) (571), IBEHI STEPHANE (MR) (471), LABARRE JEAN LOUIS (MR) (53), LE ANH-TUAN (MR) (57), LONGCHAMPS MYLENE (MME) (106), LOUHAB MOHAMED & VIVIANE (M/ME) (55), PARA AGNES (MME) (547), PETITJEAN MARION (MME) (669).

1.0 - Nomination du Président de séance

1.1 - Nomination du Président de séance (article 24)

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la désignation du Président de séance.
Désignation du Président de séance : Madame QUEMON fait acte de candidature.
L'Assemblée Générale désigne en qualité de Président de séance : Madame QUEMON

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	13 copropriétaire(s) totalisant	6465 / 6465

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

2.0 - Nomination du (des) Scrutateur(s) de séance

2.1 - Nomination du (des) Scrutateur(s) de séance (article 24)

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la désignation du (des) Scrutateur(s) de séance.
Désignation du (des) scrutateur(s) : Madame BENZADI fait acte de candidature.
L'Assemblée Générale désigne en qualité de scrutateur(s) : Madame BENZADI

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	13 copropriétaire(s) totalisant	6465 / 6465

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

3.0 - Nomination du Secrétaire de séance (article 24)

L'Assemblée Générale est invitée à se prononcer sur la désignation du Secrétaire de séance.
Désignation du Secrétaire de séance : Monsieur THOMAS représentant le cabinet Sergic fait acte de candidature.
L'Assemblée Générale désigne en qualité de Secrétaire de séance : Monsieur THOMAS représentant le cabinet Sergic

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	13 copropriétaire(s) totalisant	6465 / 6465

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

4.0 - Compte-rendu d'activité du Conseil Syndical

Pas de compte-rendu du conseil syndical

5,0 - Rapport du syndic

Le syndic fait état de son activité lors de l'année passé

6.0 - Approbation des comptes de l'exercice (article 24)

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance des documents notifiés à chaque copropriétaire dans sa convocation :
Approuve les comptes arrêtés du syndicat de l'exercice du 01/01/2019 au 31/12/201.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	5 copropriétaire(s) totalisant	2036 / 5667

Contre	6 copropriétaire(s) totalisant	3631 / 5667
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	798 / 6465

Copropriétaires ayant voté contre
ADJAMGBA ISIS (MME) (745), Benzadi Myriem (MME) (521), GUIRAN CHRISTIAN (MR) (545), Le Maitre Ludovic (MR) (514), MOHAMED JAFFER (MR) (524), SAIDANI/BENZENATI KAMEL (M/ME) (782).

Se sont abstenus
BILEZEKDJIAN ZOUVAK (MME) (287), PADOY VALERIE (MME) (511).

La résolution est refusée à la majorité simple de l'article 24.

7.0 - Quitus à Sergic Syndic au titre de l'exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019 (article 24)

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, donne quitus de sa gestion à la société SERGIC au titre de l'exercice du 01/01/2019 au 31/12/2019.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	9 copropriétaire(s) totalisant	4100 / 6465
Contre	4 copropriétaire(s) totalisant	2365 / 6465

Copropriétaires ayant voté contre
GUIRAN CHRISTIAN (MR) (545), Le Maitre Ludovic (MR) (514), MOHAMED JAFFER (MR) (524), SAIDANI/BENZENATI KAMEL (M/ME) (782).

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

8.0 - Désignation pour la gestion de 1 exercice aux fonctions de syndic de la société SERGIC suivant proposition de contrat jointe et fixation de ses honoraires (article 25)

Le contrat de syndic joint à la convocation n'appelle pas de commentaires particuliers. Le président soumet au vote la résolution suivante :
L'Assemblée Générale désigne aux fonctions de syndic la société SERGIC pour la gestion d'un exercice comptable du syndicat de copropriété à compter du 30/09/2020 pour se terminer au plus tard le 30/09/2021.
Elle approuve les termes du contrat annexé à la convocation et fixe le montant des honoraires annuels de gestion courante à 2916,66 Euros HT, soit 3500,00 Euros TTC, au taux de TVA en vigueur de 20%.
L'assemblée donne mandat au Président de séance pour régulariser le contrat.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	9 copropriétaire(s) totalisant	4100 / 10000

Contre	4 copropriétaire(s) totalisant	2365 / 10000

Copropriétaires ayant voté contre
GUIRAN CHRISTIAN (MR) (545), Le Maitre Ludovic (MR) (514), MOHAMED JAFFER (MR) (524), SAIDANI/BENZENATI KAMEL (M/ME) (782).

La résolution est refusée à la majorité absolue de l'article 25.

Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins de la moitié des tantièmes de l'immeuble est favorable mais plus d'un tiers l'est, ce qui autorise à voter à nouveau et de suite à la majorité de l'article 24.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	9 copropriétaire(s) totalisant	4100 / 6465
Contre	4 copropriétaire(s) totalisant	2365 / 6465

Copropriétaires ayant voté contre
GUIRAN CHRISTIAN (MR) (545), Le Maitre Ludovic (MR) (514), MOHAMED JAFFER (MR) (524), SAIDANI/BENZENATI KAMEL (M/ME) (782).

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

9.0 - A la demande de Madame SAIDANI Souscription à l'offre Matera et adoption du mode de syndicat coopératif (article 25)

L'Assemblée Générale, après en avoir discuté, décide d'adopter le mode du syndicat coopératif pour la gestion de la copropriété. Afin d'assurer une gestion optimale de l'immeuble, le conseil syndical bénéficiera de l'offre Matera conformément au contrat joint.
Sont notamment inclus dans cette offre :

- une plateforme en ligne permettant la gestion administrative et comptable de la copropriété
- une assistance juridique et comptable illimitée
- un accès pour tous les copropriétaires à la plateforme (consultation des documents et des comptes ainsi qu'un espace de discussion

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	4 copropriétaire(s) totalisant	2365 / 10000
Contre	9 copropriétaire(s) totalisant	4100 / 10000

Copropriétaires ayant voté contre
ADJAMGBA ISIS (MME) (745), Benzadi Myriem (MME) (521), BILEZEKDJIAN ZOUVAK (MME) (287), DALLE DOMINIQUE (MR) (511), JOYEUX CHRISTIAN (MR) (51), LECLERC ET ASSOCIES (SCI) (103), MEYNARD-RASCAS (M/ME) (793), PADOY VALERIE (MME) (511), QUEMON PRISCILLA (MME) (578).

La résolution est refusée à la majorité absolue de l'article 25.

Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins d'un tiers des copropriétaires est favorable à la résolution projetée; il ne pourrait être procédé à un nouveau vote à la majorité de l'article 24 que dans le cadre d'une nouvelle assemblée générale, convoquée dans un délai inférieur à trois mois.

10.0 - Décision de souscrire à l'offre de service SERGIC 24/7 . (article 24)

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de souscrire au service SERGIC 24/7, service téléphonique de garde pour le traitement des interventions urgentes , 24/24 heures, 365 jours par an, proposé par Sergic.
Ce service présente les caractéristiques suivantes :
Objet du service
Cette prestation a pour but de faire intervenir les entreprises nécessaires au traitement des pannes, des fuites, ou plus généralement des dysfonctionnements majeurs dans les parties communes, se produisant en dehors des horaires habituels d'ouverture de l'agence , et doit donc être considéré comme un service d'urgence.
Prestations en dehors du champ d'action du service
Ce service n'a pas vocation et ne peut donc traiter de sujets administratifs, comptables ou juridiques, mais uniquement les questions techniques nécessitant une intervention urgente.
Entreprises intervenantes
Le service SERGIC 24/7 fera intervenir les entreprises sous contrat avec la copropriété, ou celles intervenant régulièrement pour son compte
Au cas où les entreprises sous contrat ou celles intervenant régulièrement pour la copropriété ne disposeraient pas de service d'astreinte ou de dépannages en dehors des heures ouvrables, et si la situation l'exige, SERGIC 24/7 fera intervenir une entreprise susceptible de prendre les dispositions d'urgence et/ou de nature à mettre un terme au dysfonctionnement constaté dans l'attente d'une intervention de la, ou des entreprises devant normalement intervenir.
Qualité et conditions exigées pour recourir au service
SERGIC 24/7 est un service mis à la disposition de tous les résidents et du gardien, par le biais d'un numéro d'appel unique.
Prix de la prestation
Par lot principal et par an : 9,92 euros hors taxes soit 11,90 euros toutes taxes comprises soit pour la copropriété un montant de 202,30 euros TTC.
Durée du contrat
Le service SERGIC 24/7 étant une option du contrat de syndic de Sergic, sa durée est donc celle dudit contrat.

Le syndicat des copropriétaires peut toutefois y mettre un terme tout en poursuivant le mandat de syndic, par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 (majorité simple des tantièmes des copropriétaires présents ou représentés).

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	1 copropriétaire(s) totalisant	103 / 6465
Contre	12 copropriétaire(s) totalisant	6362 / 6465

Copropriétaires ayant voté contre
ADJAMGBA ISIS (MME) (745), Benzadi Myriem (MME) (521), BILEZEKDJIAN ZOUVAK (MME) (287), DALLE DOMINIQUE (MR) (511), GUIRAN CHRISTIAN (MR) (545), JOYEUX CHRISTIAN (MR) (51), Le Maitre Ludovic (MR) (514), MEYNARD-RASCAS (M/ME) (793), MOHAMED JAFFER (MR) (524), PADOY VALERIE (MME) (511), QUEMON PRISCILLA (MME) (578), SAIDANI/BENZENATI KAMEL (M/ME) (782).

La résolution est refusée à la majorité simple de l'article 24.

11.0 - Dispense de mise en concurrence des contrats de syndic. (article 25)

Le président soumet au vote la résolution suivante :
L'assemblée générale, informée de l'obligation de mise en concurrence des contrats de syndic énoncée à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 et de la faculté laissée aux copropriétés d'y déroger, décide que le conseil syndical est dispensé de procéder à cette mise en concurrence lors de la prochaine désignation du syndic.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	8 copropriétaire(s) totalisant	3997 / 10000
Contre	4 copropriétaire(s) totalisant	2365 / 10000
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	103 / 10000

Copropriétaires ayant voté contre
GUIRAN CHRISTIAN (MR) (545), Le Maitre Ludovic (MR) (514), MOHAMED JAFFER (MR) (524), SAIDANI/BENZENATI KAMEL (M/ME) (782).

Se sont abstenus
LECLERC ET ASSOCIES (SCI) (103).

La résolution est refusée à la majorité absolue de l'article 25.

Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins de la moitié des tantièmes de l'immeuble est favorable mais plus d'un tiers l'est, ce qui autorise à voter à nouveau et de suite à la majorité de l'article 24.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	8 copropriétaire(s) totalisant	3997 / 6362
Contre	4 copropriétaire(s) totalisant	2365 / 6362
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	103 / 6465

Copropriétaires ayant voté contre

GUIRAN CHRISTIAN (MR) (545), Le Maitre Ludovic (MR) (514), MOHAMED JAFFER (MR) (524), SAIDANI/BENZENATI KAMEL (M/ME) (782).

Se sont abstenus
LECLERC ET ASSOCIES (SCI) (103).

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

12.0 - Examen, révision et approbation du budget prévisionnel relatif à la période du 01/01/2020 au 31/12/2020 (article 24)

Le président soumet au vote la résolution suivante :
L'Assemblée Générale révise et approuve le budget prévisionnel pour la période du 01/01/2020 au 31/12/2020 pour un montant de 24000,00 Euros TTC.
Les appels de provisions sont payables d'avance et exigibles le premier jour de chaque trimestre de l'exercice.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	9 copropriétaire(s) totalisant	4100 / 6465
Contre	4 copropriétaire(s) totalisant	2365 / 6465

Copropriétaires ayant voté contre
GUIRAN CHRISTIAN (MR) (545), Le Maitre Ludovic (MR) (514), MOHAMED JAFFER (MR) (524), SAIDANI/BENZENATI KAMEL (M/ME) (782).

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

13.0 - Approbation du budget initial prévisionnel de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021 (article 24)

Le président soumet au vote la résolution suivante :
Afin d'autoriser le syndic à procéder aux appels de provisions des charges sur budget du prochain exercice et afin de permettre au syndic d'exercer à l'encontre des copropriétaires défaillants la faculté d'exiger par anticipation les provisions non encore échues, l'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel initial pour l'exercice suivant, à savoir du 01/01/2021 au 31/12/2021, d'un montant de 24000,00 Euros TTC.
Le montant de ce budget sera révisé lors de la prochaine Assemblée Générale en fonction des dépenses réelles de l'exercice en cours et des décisions concernant les charges courantes de fonctionnement.
Autorisation est donnée au syndic pour appeler les provisions trimestrielles payables d'avance et exigibles le premier jour de chaque trimestre civil de l'exercice du 01/01/2021 au 31/12/2021, calculées sur la base du quart de ce budget prévisionnel.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	9 copropriétaire(s) totalisant	4100 / 6465

Contre	4 copropriétaire(s) totalisant	2365 / 6465

Copropriétaires ayant voté contre
GUIRAN CHRISTIAN (MR) (545), Le Maitre Ludovic (MR) (514), MOHAMED JAFFER (MR) (524), SAIDANI/BENZENATI KAMEL (M/ME) (782).

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

14.0 - Fonds de travaux loi ALUR (article 25)

Le président soumet au vote la résolution suivante :
L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des dispositions de l'article 14-2 de la Loi du 10 juillet 1965 applicable au 1er janvier 2017 et de l'obligation pour le syndicat des copropriétaires de constituer un fonds de travaux, fixe le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux pour l'exercice en cours et à venir à 5% (minimum5 %) du montant du budget en cours.
Autorisation est donnée au syndic pour appeler cette cotisation trimestriellement, le premier jour de chaque trimestre civil de l'exercice, calculée sur la base du quart de cette cotisation. Ce fonds sera appelé selon la clef de répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES
Les sommes versées au titre du fonds de travaux seront rattachées aux lots et définitivement acquises au Syndicat des Copropriétaires. Elles ne donneront pas lieu à remboursement par le Syndicat à l'occasion de la cession d'un lot.
Les cotisations du fonds de travaux seront versées sur un compte séparé dédié.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	9 copropriétaire(s) totalisant	4100 / 10000
Contre	4 copropriétaire(s) totalisant	2365 / 10000

Copropriétaires ayant voté contre
GUIRAN CHRISTIAN (MR) (545), Le Maitre Ludovic (MR) (514), MOHAMED JAFFER (MR) (524), SAIDANI/BENZENATI KAMEL (M/ME) (782).

La résolution est refusée à la majorité absolue de l'article 25.

Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins de la moitié des tantièmes de l'immeuble est favorable mais plus d'un tiers l'est, ce qui autorise à voter à nouveau et de suite à la majorité de l'article 24.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	9 copropriétaire(s) totalisant	4100 / 6465
Contre	4 copropriétaire(s) totalisant	2365 / 6465

Copropriétaires ayant voté contre
GUIRAN CHRISTIAN (MR) (545), Le Maitre Ludovic (MR) (514), MOHAMED JAFFER (MR) (524), SAIDANI/BENZENATI KAMEL (M/ME) (782).

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

15.0 - Désignation des membres du conseil syndical

15.1 - Désignation des membres du conseil syndical (article 25)

Le président soumet au vote la résolution suivante :
L'Assemblée Générale désigne Madame SAIDANI en qualité de membre du conseil syndical et ce pour une durée de Madame SAIDANI

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	13 copropriétaire(s) totalisant	6465 / 10000

La résolution est acceptée à la majorité absolue de l'article 25.

15.2 - Désignation des membres du conseil syndical (article 25)

Le président soumet au vote la résolution suivante :
L'Assemblée Générale désigne Madame BENZADI en qualité de membre du conseil syndical et ce pour une durée de Madame BENZADI

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	13 copropriétaire(s) totalisant	6465 / 10000

La résolution est acceptée à la majorité absolue de l'article 25.

15.3 - Désignation des membres du conseil syndical (article 25)

Le président soumet au vote la résolution suivante :
L'Assemblée Générale désigne Monsieur MEYNARD en qualité de membre du conseil syndical et ce pour une durée de Monsieur MEYNARD

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	13 copropriétaire(s) totalisant	6465 / 10000

La résolution est acceptée à la majorité absolue de l'article 25.

15.3 - Désignation des membres du conseil syndical (article 25)

Le président soumet au vote la résolution suivante :
L'Assemblée Générale désigne Madame QUEMON en qualité de membre du conseil syndical et ce pour une durée de Madame QUEMON

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 13 copropriétaire(s) totalisant 6465 / 10000

La résolution est acceptée à la majorité absolue de l'article 25.

16.0 - Fixation du montant des marchés, commandes ou contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire. (article 25)

Le président soumet au vote la résolution suivante :
L'Assemblée Générale décide que le syndic devra obligatoirement consulter le conseil syndical avant de conclure des marchés, commandes ou contrats excédant un montant de 300,00Euros TTC.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 13 copropriétaire(s) totalisant 6465 / 10000

La résolution est acceptée à la majorité absolue de l'article 25.

17.0 - Fixation du montant des marchés, commandes ou contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire. (article 25)

Le président soumet au vote la résolution suivante :
L'Assemblée Générale décide de fixer à 300,00 Euros TTC le montant des marchés, commandes ou contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour 13 copropriétaire(s) totalisant 6465 / 10000

La résolution est acceptée à la majorité absolue de l'article 25.

18.0 - Fixation des modalités de consultation des pièces justificatives des provisions sur charges du budget (article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965). (article 24)

Quelques explications sont données sur les objectifs de cet article et la résolution suivante est adoptée à l'unanimité :
L'Assemblée Générale décide que les pièces justificatives des provisions sur charges du budget ainsi que celles relatives aux provisions sur charges hors budget, pourront être

consultées dans les bureaux du syndic par tous copropriétaires du 9e au 4e jour ouvré précédant la date de l'Assemblée Générale qui statue sur les comptes de l'exercice. Les copropriétaires peuvent se faire assister par un membre du conseil syndical.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	9 copropriétaire(s) totalisant	4100 / 6465
Contre	4 copropriétaire(s) totalisant	2365 / 6465

Copropriétaires ayant voté contre
GUIRAN CHRISTIAN (MR) (545), Le Maitre Ludovic (MR) (514), MOHAMED JAFFER (MR) (524), SAIDANI/BENZENATI KAMEL (M/ME) (782).

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

19.0 - Autorisation permanente accordée à la police nationale et municipale et à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes de l'immeuble. (article 25)

Le président soumet au vote la résolution suivante :
L'Assemblée Générale accorde une autorisation permanente à la police nationale et municipale et à la gendarmerie nationale de pénétrer dans l'immeuble, mais uniquement dans ses parties communes. Cette autorisation a un caractère permanent mais est révocable dans les mêmes conditions de majorité.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	9 copropriétaire(s) totalisant	4100 / 10000
Contre	4 copropriétaire(s) totalisant	2365 / 10000

Copropriétaires ayant voté contre
GUIRAN CHRISTIAN (MR) (545), Le Maitre Ludovic (MR) (514), MOHAMED JAFFER (MR) (524), SAIDANI/BENZENATI KAMEL (M/ME) (782).

La résolution est refusée à la majorité absolue de l'article 25.

Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins de la moitié des tantièmes de l'immeuble est favorable mais plus d'un tiers l'est, ce qui autorise à voter à nouveau et de suite à la majorité de l'article 24.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	9 copropriétaire(s) totalisant	4100 / 6465
Contre	4 copropriétaire(s) totalisant	2365 / 6465

Copropriétaires ayant voté contre
GUIRAN CHRISTIAN (MR) (545), Le Maitre Ludovic (MR) (514), MOHAMED JAFFER (MR) (524), SAIDANI/BENZENATI KAMEL (M/ME) (782).

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

20.0 - Travaux – Majorité de l'article 24

20.1 - Décision de réaliser des travaux de remplacement de la pompe de relevage dans la fosse ascenseur (article 24)

L'assemblée générale après avoir :
- pris connaissance des conditions essentielles des devis joints à la convocation:
- Devis de la société H.E.C pour un montant de 1573,00 euros TTC
- Devis de la société AMTECH pour un montant de 1535,60 euros TTC
- Devis de la société OTIS pour un montant de 2047,36 euros TTC
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical et délibéré

décide d'effectuer les travaux suivants : remplacement de la pompe de relevage dans la fosse ascenseur et décide de constituer une enveloppe budgétaire d'un montant de 2047,36 euros TTC, avec mandat donné au conseil syndical pour le choix définitif du devis.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	9 copropriétaire(s) totalisant	4100 / 6465
Contre	4 copropriétaire(s) totalisant	2365 / 6465

Copropriétaires ayant voté contre
GUIRAN CHRISTIAN (MR) (545), Le Maitre Ludovic (MR) (514), MOHAMED JAFFER (MR) (524), SAIDANI/BENZENATI KAMEL (M/ME) (782).

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

20.2 - Echéancier des appels de fonds (article 24)

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ci-après définies de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.
Le financement de ces travaux sera assuré dans les conditions suivantes:
Echéancier des appels de fonds : 100%Le 01/11/2020 (charges ascenseurs)
Quoiqu'il arrive, et notamment s'il y a retard dans la réalisation des travaux, les dates d'éxigibilité resteront celles indiquées ci-dessus.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	9 copropriétaire(s) totalisant	4100 / 6465
Contre	4 copropriétaire(s) totalisant	2365 / 6465

Copropriétaires ayant voté contre
GUIRAN CHRISTIAN (MR) (545), Le Maitre Ludovic (MR) (514), MOHAMED JAFFER (MR) (524), SAIDANI/BENZENATI KAMEL (M/ME) (782).

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

20.3 - Honoraires du syndic en cas de réalisation de travaux (article 24)

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale fixe les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet de la résolution précédente à 3% HT du montant HT des travaux avec un minimum de 125 euros HT, soit 150 euros TTC (TVA 20%).
Les honoraires du syndic seront appelés aux mêmes dates d'échéances que les travaux auxquels ils se rapportent, et répartis entre les copropriétaires selon la même clé de répartition.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	9 copropriétaire(s) totalisant	4100 / 6465
Contre	4 copropriétaire(s) totalisant	2365 / 6465

Copropriétaires ayant voté contre
GUIRAN CHRISTIAN (MR) (545), Le Maitre Ludovic (MR) (514), MOHAMED JAFFER (MR) (524), SAIDANI/BENZENATI KAMEL (M/ME) (782).

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

21.0 - Travaux – Majorité de l'article 24

21.1 - Décision de réaliser des travaux de remise en état de l'ascenseur (article 24)

L'assemblée générale après avoir :
- pris connaissance des conditions essentielles des devis joints à la convocation:
- Devis de la société OTIS pour un montant de 2568,66 euros TTC pour
  La poulie tendeuse et son contact électrique
  - Le câble de régulateur
  - Le point lumineux situé en fond de cuvette
  - Décoradages et Mise en peinture des parties métalliques
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical et délibéré

décide d'effectuer les travaux par l'entreprise OTIS pour un montant de 2568,66 euros T.T.C.
Démarrage des travaux prévu le ..... (date).

Récapitulatif (CHARGES ASCENSEUR (B01))

Pour	11 copropriétaire(s) totalisant	6332 / 6332

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

21.2 - Echéancier des appels de fonds (article 24)

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ci-après définies de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.
Le financement de ces travaux sera assuré dans les conditions suivantes:
Echéancier des appels de fonds : 100% le 01/12/2020 (charges ascenseurs)
Quoiqu'il arrive, et notamment s'il y a retard dans la réalisation des travaux, les dates d'éxigibilité resteront celles indiquées ci-dessus.

Récapitulatif (CHARGES ASCENSEUR (B01))

Pour	7 copropriétaire(s) totalisant	3998 / 6332
Contre	4 copropriétaire(s) totalisant	2334 / 6332

Copropriétaires ayant voté contre
GUIRAN CHRISTIAN (MR) (491), Le Maitre Ludovic (MR) (590), MOHAMED JAFFER (MR) (590), SAIDANI/BENZENATI KAMEL (M/ME) (663).

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

21.3 - Honoraires du syndic en cas de réalisation de travaux (article 24)

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale fixe les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet de la résolution précédente à 3% HT du montant HT des travaux avec un minimum de 125 euros HT, soit 150 euros TTC (TVA 20%).
Les honoraires du syndic seront appelés aux mêmes dates d'échéances que les travaux auxquels ils se rapportent, et répartis entre les copropriétaires selon la même clé de répartition.

Récapitulatif (CHARGES ASCENSEUR (B01))

Pour	7 copropriétaire(s) totalisant	3998 / 6332
Contre	4 copropriétaire(s) totalisant	2334 / 6332

Copropriétaires ayant voté contre
GUIRAN CHRISTIAN (MR) (491), Le Maitre Ludovic (MR) (590), MOHAMED JAFFER (MR) (590), SAIDANI/BENZENATI KAMEL (M/ME) (663).

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

22.0 - Travaux – Majorité de l'article 24

22.1 - Décision de réaliser la récupération de la base de données URMET pour programmer de nouveaux badges (article 24)

L'assemblée générale après avoir :
- pris connaissance des conditions essentielles du devis joint à la convocation:
- Devis de la société COVELEC pour un montant de 423,50 euros TTC
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical et délibéré
décide de reporter le vote à la prochaine assemblée générale.

NB : Sergic est dans l'incapacité à ce jour de programmer de nouveaux badges d'entrée immeuble car la platine est protegée par un mot de passe. La société ayant fait l'instalation a cessée son activité.
La seule solution serait de récuperer la base de données auprès d'URMET, le fabriquant de la platine, pour programmer de nouveaux badges.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	1 copropriétaire(s) totalisant	103 / 6465
Contre	12 copropriétaire(s) totalisant	6362 / 6465

Copropriétaires ayant voté contre
ADJAMGBA ISIS (MME) (745), Benzadi Myriem (MME) (521), BILEZEKDJIAN ZOUVAK (MME) (287), DALLE DOMINIQUE (MR) (511), GUIRAN CHRISTIAN (MR) (545), JOYEUX CHRISTIAN (MR) (51), Le Maitre Ludovic (MR) (514), MEYNARD-RASCAS (M/ME) (793), MOHAMED JAFFER (MR) (524), PADOY VALERIE (MME) (511), QUEMON PRISCILLA (MME) (578), SAIDANI/BENZENATI KAMEL (M/ME) (782).

La résolution est refusée à la majorité simple de l'article 24.

22.2 - Echéancier des appels de fonds (article 24)

L'assemblée générale autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ci-après définies de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.
Le financement de ces travaux sera assuré dans les conditions suivantes:
Echéancier des appels de fonds : ..... % le ../../2020. , ...% . le . ../../2020, ... % le ../../2020
Quoiqu'il arrive, et notamment s'il y a retard dans la réalisation des travaux, les dates d'éxigibilité resteront celles indiquées ci-dessus.

Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote

22.3 - Honoraires du syndic en cas de réalisation de travaux (article 24)

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale fixe les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet de la résolution précédente à 3% HT du montant HT des travaux avec un minimum de 125 euros HT, soit 150 euros TTC (TVA 20%).
Les honoraires du syndic seront appelés aux mêmes dates d'échéances que les travaux auxquels ils se rapportent, et répartis entre les copropriétaires selon la même clé de répartition.

Cette résolution ne fait pas l'objet d'un vote

23.0 - Approbation de la réalisation d'un diagnostic aux fins d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux (PPT) (article 24)

Afin d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et aux fins d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux, l'assemblée générale des copropriétaires, après en avoir délibéré, décide de confier à Magellan le diagnostic technique de l'immeuble comportant :
- Réalisation d'un diagnostic technique visuel
- Rapport photographique mettant en évidence les désordres
- Etablissement d'un plan de maintenance à 5 ans

Et ce pour un montant de 2000,00 TTC (TVA 20%)
L'Assemblée Générale se déclare parfaitement informée, et ce en application de l'article 39 du décret n°67-223 du 17 mars 1967, que Magellan constitue une filiale de SERGIC, et autorise le syndic à signer, pour le compte du Syndicat des Copropriétaires, le contrat de prestation de services proposé par Magellan, et ayant pour objet la réalisation d'un plan pluriannuel de travaux.
Ce montant sera réparti entre les copropriétaires en fonction de leurs tantièmes généraux. Il sera appelé à la date d'exigibilité suivante : .....
Période de réalisation du Plan Pluriannuel de Travaux ..... (date).
Les honoraires de syndic au titre de la préparation, du lancement et de l'accompagnement du diagnostic technique et de l'établissement du Plan Pluriannuel de Travaux seront facturés au titre de vacation, au temps passé.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	1 copropriétaire(s) totalisant	103 / 6465
Contre	12 copropriétaire(s) totalisant	6362 / 6465

Copropriétaires ayant voté contre
ADJAMGBA ISIS (MME) (745), Benzadi Myriem (MME) (521), BILEZEKDJIAN ZOUVAK (MME) (287), DALLE DOMINIQUE (MR) (511), GUIRAN CHRISTIAN (MR) (545), JOYEUX CHRISTIAN (MR) (51), Le Maitre Ludovic (MR) (514), MEYNARD-RASCAS (M/ME) (793), MOHAMED JAFFER (MR) (524), PADOY VALERIE (MME) (511), QUEMON PRISCILLA (MME) (578), SAIDANI/BENZENATI KAMEL (M/ME) (782).

La résolution est refusée à la majorité simple de l'article 24.

24.0 - Transfert de propriété des colonnes montantes électriques lorsqu'il n'y a pas de preuve de propriété de la colonne montante ce qui peut impliquer que la colonne appartient au syndicat des copropriétaires. L'assemblée se prononce sur un acte de disposition. (article 24)

Rappel de la loi:Art 176 de la loi ELAN.
-Le titre IV du livre III du code de l'énergie est complété par un chapitre VI ainsi rédigé : Chapitre VI Colonnes montantes électriques-Art. L. 346-1. -La colonne montante électrique désigne l'ensemble des ouvrages électriques situés en aval du coupe-circuit principal nécessaires au raccordement au réseau public de distribution d'électricité des différents consommateurs ou producteurs situés au sein d'un même immeuble ou de bâtiments séparés construits sur une même parcelle cadastrale, à l'exception des dispositifs de comptage. -Art. L. 346-2. -Les colonnes montantes électriques mises en service avant la publication de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique appartiennent au réseau public de distribution d'électricité. Le premier alinéa entre en vigueur à l'issue d'un délai de deux ans à compter de la promulgation de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 précitée. Dans ce même délai, les propriétaires ou copropriétaires des immeubles dans lesquels sont situés ces ouvrages peuvent :
1° Notifier au gestionnaire de réseau l'acceptation du transfert définitif au réseau public de distribution d'électricité desdits ouvrages, qui prend alors effet à compter de la notification. Le transfert est effectué à titre gratuit, sans contrepartie pour le gestionnaire de réseau. Le gestionnaire de réseau ne peut s'opposer au transfert ni exiger une contrepartie financière ;
2° Revendiquer la propriété de ces ouvrages, sauf si le gestionnaire de réseau ou l'autorité concédante apporte la preuve que lesdits ouvrages appartiennent déjà au réseau public de distribution d'électricité.-Art. L. 346-3.-Les colonnes montantes électriques mises en service à compter de la publication de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique appartiennent au réseau public de distribution d'électricité.-Art. L. 346-4.-Lorsque les propriétaires ou copropriétaires des immeubles dans lesquels sont situés ces ouvrages en ont obtenu la propriété en application du dernier alinéa de l'article L. 346-2, les colonnes montantes électriques peuvent être transférées, à la demande des mêmes propriétaires ou copropriétaires, au réseau public de distribution d'électricité sous réserve de leur bon état de fonctionnement. Elles sont transférées à titre gratuit, sans contrepartie pour le gestionnaire de réseau. Le gestionnaire de réseau ne peut s'opposer au transfert des ouvrages en bon état de fonctionnement ni exiger une contrepartie financière. Il détermine, le cas échéant, les travaux électriques à réaliser pour assurer le bon état de fonctionnement desdits ouvrages.
Le premier alinéa du présent article entre en vigueur à l'issue d'un délai de deux ans à compter de la promulgation de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.-Art. L. 346-5.-Les ouvrages mentionnés aux articles L. 344-1 et L. 345-2 ne sont pas soumis aux dispositions du présent chapitre.II.-Nonobstant les éventuelles clauses contraires des contrats de concession, les entreprises concessionnaires de la distribution publique d'électricité ne sont tenues, au cours et à l'issue des contrats conclus avec l'autorité concédante, à aucune obligation financière liée aux provisions pour renouvellement des colonnes montantes électriques transférées au réseau

public de distribution d'électricité au titre du chapitre VI du titre IV du livre III du code de l'énergie.
L'assemblée générale, ayant pris connaissance des dispositions de l'article 176 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018, ci dessus rappelées, portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, accepte le transfert définitif de la propriété des colonnes montantes électriques situées dans l'immeuble sis 13 RUE LOUIS DEMOLLIENS 95400 VILLIERS LE BEL au réseau public de distribution d'électricité.
Le syndic SERGIC, notifiera cette acceptation au gestionnaire du réseau public de distribution. Le syndic facturera une vacation pour la réalisation de cette mission.
L'assemblée est informée que le transfert de ces colonnes montantes au réseau public de distribution prendra effet à compter de la notification.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	9 copropriétaire(s) totalisant	4100 / 6465
Contre	4 copropriétaire(s) totalisant	2365 / 6465

Copropriétaires ayant voté contre
GUIRAN CHRISTIAN (MR) (545), Le Maitre Ludovic (MR) (514), MOHAMED JAFFER (MR) (524), SAIDANI/BENZENATI KAMEL (M/ME) (782).

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

25.0 - Questions diverses

Sur interpellation du Président, personne ne demandant la parole, la séance est levée à 20:26:36.

NOTA : Article 42 – Loi du 10 Juillet 1965, complétée par la loi du 31 Décembre 1985.

Important : 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 deux mois à compter de la tenue de l'Assemblée Générale. Sauf cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale, en application des articles 25 & 26, est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa (art. 42 alinéa 2 de la loi du 01.01.86 complété par le décret du 01.01.86).

Le président	**Les scrutateurs**	**Le secrétaire**

N° Immeuble: 920075
N° Mandat: 920075
Convocation émise : 2021-06-07

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE :

13 RUE LOUIS DEMOLLIENS
95400 VILLIERS LE BEL

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ANNUELLE

Du vendredi 2 juillet 2021 à 18:00

LIEU DE L'ASSEMBLEE :
AUDIO-VISIO

RAPPEL DES TEXTES :

Rappel des différentes règles de majorité (loi du 10/07/1965) :

Article 24 : majorité des voix exprimées des présents et représentés
Article 25 : majorité absolue des voix de tous les copropriétaires (1)
Article26 : double majorité soit la majorité absolue en nombre de tous les copropriétaires représentant au moins les 2/3 des voix du syndicat.
Art 25-1 : Toute résolution non approuvée à la majorité absolue de l'article 25 mais qui aura obtenu au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires sera soumise immédiatement à un nouveau vote à la majorité simple -art. 24-
Art 26-1 : Toute résolution non approuvée à la majorité de l'article 26 mais qui aura obtenu l'approbation d'au moins la moitié des membres du syndicat présent ou représentés et représentant au moins le 1/3 des voix de tous les copropriétaires sera soumise immédiatement à un nouveau vote à la majorité absolue" -art. 25-.

Article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965

Il est rappelé à tous les copropriétaires que les appels de fonds émis par le Syndic pour faire face aux dépenses de gestion courante, dans la limite du budget ci-dessous adopté, sont exigibles le premier jour de chaque trimestre civil, soit les 1er janvier, avril, juillet et octobre.

Article 6-2 du décret du 17 mars 1967 :

A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :
1°) le paiement de provision exigible du budget prévisionnel incombe au vendeur ;
2°) le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;
3°) le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Article 6-3 du décret du 17 mars 1967 :

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

ORDRE DU JOUR

1.0 - Assemblée Générale 100% vote par correspondance et visio 4

2.0 - Désignation du Président de séance - 5

3.0 - Désignation du Secrétaire de séance - (article 24) 5

4.0 - Participation à distance aux assemblée générales sans devis - (article 24) 5

5.0 - Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020 (article 24) 6

6.0 - Quitus à donner au Syndic au titre de l'exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020 (article 24) 7

7.0 - Désignation pour la gestion de 1 exercice aux fonctions de syndic de la société SERGIC suivant proposition de contrat jointe et fixation de ses honoraires - (article 25) 7

8.0 - A la demande de Monsieur MEYNARD désignation pour la gestion de 1 exercices aux fonctions de syndic de la société FONCIA suivant proposition de contrat jointe et fixation de ses honoraires - (article 25) 8

9.0 - Dispense de l'obligation de mise en concurrence des contrats de syndic - (article 25) 8

10.0 - Examen, révision et approbation du budget prévisionnel relatif à la période du 01/01/2021 au 31/12/2021 (article 24) 9

11.0 - Approbation du budget initial prévisionnel de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022 (article 24) 9

12.0 - Fixation des modalités de consultation des pièces justificatives des provisions sur charges du budget - (article 24) 10

13.0 - Fonds de travaux loi ALUR - (article 25) 10

14.0 - Désignation des membres du conseil syndical - 11

14.1 - Désignation des membres du conseil syndical (Article 25) (article 25) 11

14.2 - Désignation des membres du conseil syndical (Article 25) (article 25) 12

14.3 - Désignation des membres du conseil syndical (Article 25) (article 25) 13

14.4 - Désignation des membres du conseil syndical (Article 25) (article 25) 13

15.0 - Fixation du montant des marchés, commandes ou contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire - (article 25) 14

16.0 - Procédure de vente sur saisie immobilière - MR IBEHI 15

16.1 - Autorisation du syndic à procéder à la saisie immobilière des lots n° 2015 (appartement) et n° 2036 (parking) appartenant à Monsieur IBEHI (Article 24) (article 24) .. 15

16.2 - Fixation du montant de la mise à prix (Article 24) (article 24) 15

16.3 - Fixation du montant de la dotation aux dépréciations sur créances douteuses ou irrecouvrables (Article 24) (article 24) 16

17.0 - Fixation du montant des marchés, commandes ou contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire - (article 25) 16

18.0 - Autorisation permanente accordée à la police nationale et municipale et à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes de l'immeuble - (article 24) 16

19.0 - Information sur l'obligation d' Assurance pour tous les copropriétaires (Ne faisant pas l'objet d'un vote) 17

20.0 - Information sur l'obligation de mise aux normes des règlements de copropriété résultat de la loi ELAN (Ne faisant pas l'objet d'un vote)..... 17

PROCES-VERBAL

Sur convocations adressées en date du 2021-06-07, les copropriétaires de l'immeuble sis 13 RUE LOUIS DEMOLLIENS 95400 VILLIERS LE BEL se sont réunis en assemblée générale Ordinaire le vendredi 2 juillet 2021 à **18:00** - Lieu : AUDIO-VISIO -

Accueil

récapitulatif	tantièmes
Total des tantièmes des absents et des non représentés	5534
Total des présents et des représentés	4466
Total des tantièmes du syndicat	10000

La feuille de présence constate que sont présents et représentés 8 copropriétaire(s) sur 24 représentant 4466 / 10000, 16 copropriétaire(s) représentant 5534 / 10000 sont absents ou non représentés.

Copropriétaires présents et représentés
M/ME LOUHAB MOHAMED & VIVIANE (55), M/ME MEYNARD-RASCAS (793), M/ME SAIDANI/BENZENATI KAMEL (782), MME ADJAMGBA ISIS (745), MME Benzadi Myriem (521), MR DALLE DOMINIQUE (511), MR GUIRAN CHRISTIAN (545), MR Le Maitre Ludovic (514).

Copropriétaires absents et non représentés
M/ME AHMAD SAFIK (57), M/ME CHARLERY/GEFFROTIN (103), MME BANDAS SANDRINE (669), MME BILEZEKDJIAN ZOUVAK (287), MME LONGCHAMPS MYLENE (106), MME PADOY VALERIE (511), MME PARA AGNES (547), MME QUEMON PRISCILLA (578), MR ARDOUIN JEAN-CHRISTOPHE (652), MR ELBATTI KARIM (571), MR IBEHI STEPHANE (471), MR JOYEUX CHRISTIAN (51), MR LABARRE JEAN LOUIS (53), MR MOHAMED JAFFER (524), SCI DAVILLE (251), SCI LECLERC ET ASSOCIES (103).

Copropriétaires entrés en cours de période
MME QUEMON PRISCILLA (578).

1.0 - Assemblée Générale 100% vote par correspondance et visio

Suite à l'arrêté pris le 2 juillet 2020 fixant les modalités du vote par correspondance aux assemblées générales de copropriétaires, il a été décidé que cette assemblée générale se tienne en visio et par vote par correspondance du fait de la situation avec le covid19.

Les formulaires de votes par correspondances qui vous sont joints doivent être envoyés à Sergic avant le 28 juin 2021 pour être pris en compte. Vous avez également la possibilité de voter directement via l'application Eseis pour ceux qui sont connectés.
Lien de la vision : https://meet.google.com/smo-cioq-fgz?hs=122&authuser=0

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

2.0 - Désignation du Président de séance -

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme Madame SAIDANI qualité de président de séance.

3.0 - Désignation du Secrétaire de séance - (article 24)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, nomme SERGIC représentant le cabinet Sergic en qualité de secrétaire de séance.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	6 copropriétaire(s) totalisant	3128 / 3921
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	793 / 3921
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	545 / 4466

Se sont opposés à la décisjon
MEYNARD-RASCAS (M/ME) (793).

Se sont abstenus
GUIRAN CHRISTIAN (MR) (545).

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

Sont entrés :MME QUEMON PRISCILLA (578) à 18:18.

A partir de maintenant, les votes auront lieu sur une base de 5044 tantièmes.

4.0 - Participation à distance aux assemblée générales sans devis - (article 24)

L'Assemblée Générale est informée que la loi ELAN du 23 novembre 2018 a créé l'article 17-1 A dans la loi du 10 juillet 1965 sur les copropriétés. Cet article prévoit que les copropriétaires peuvent participer à l'assemblée générale par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification selon des modalités qui seront prévues par décret.
L'assemblée Générale après avoir :

• pris connaissance de l'information donnée par le syndic et de l'avis du conseil syndical
• et délibéré
autorise le syndic, après consultation du Conseil Syndical sur le choix de l'entreprise, à mettre en œuvre lors de la prochaine assemblée générale la possibilité offerte aux copropriétaires de voter par visioconférence, audioconférence, ou par tout autre moyen de communication électronique.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	7 copropriétaire(s) totalisant	3706 / 4499
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	793 / 4499
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	545 / 5044

Se sont opposés à la décision
MEYNARD-RASCAS (M/ME) (793).

Se sont abstenus
GUIRAN CHRISTIAN (MR) (545).

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

5.0 - Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020 (article 24)

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des documents notifiés à chaque copropriétaire dans sa convocation approuve en leur forme, teneur, et imputations les comptes arrêtés du syndicat de l'exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Contre	7 copropriétaire(s) totalisant	4196 / 4196
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	848 / 5044

Se sont abstenus
LOUHAB MOHAMED & VIVIANE (M/ME) (55), MEYNARD-RASCAS (M/ME) (793).

La résolution est refusée à la majorité simple de l'article 24.

6.0 - Quitus à donner au Syndic au titre de l'exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020 (article 24)

L'Assemblée Générale, après avoir délibéré, donne quitus de sa gestion à la société SERGIC au titre de l'exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	1 copropriétaire(s) totalisant	55 / 4251
Contre	7 copropriétaire(s) totalisant	4196 / 4251
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	793 / 5044

Se sont opposés à la décision
LOUHAB MOHAMED & VIVIANE (M/ME) (55).

Se sont abstenus
MEYNARD-RASCAS (M/ME) (793).

La résolution est refusée à la majorité simple de l'article 24.

7.0 - Désignation pour la gestion de 1 exercice aux fonctions de syndic de la société SERGIC suivant proposition de contrat jointe et fixation de ses honoraires - (article 25)

Le contrat de syndic joint à la convocation n'appelle pas de commentaires particuliers.
Le président soumet au vote la résolution suivante :
L'Assemblée Générale désigne aux fonctions de syndic la société SERGIC pour la gestion d'un exercice comptable du syndicat de copropriété à compter du 01/07/2021 pour se terminer au plus tard le 30/09/2022.
Elle approuve les termes du contrat annexé à la convocation et fixe le montant des honoraires annuels de gestion courante à 2658,33 Euros HT, soit 3190,00 Euros TTC, au taux de TVA en vigueur de 20%.

L'assemblée donne mandat au Président de séance pour régulariser le contrat.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	1 copropriétaire(s) totalisant	55 / 10000
Contre	8 copropriétaire(s) totalisant	4989 / 10000

Se sont opposés à la décision
LOUHAB MOHAMED & VIVIANE (M/ME) (55).

La résolution est refusée à la majorité absolue de l'article 25.

Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins d'un tiers des copropriétaires est favorable à la résolution projetée.
Cette résolution ne pourra être re-votée que dans le cadre d'une nouvelle assemblée générale.

8.0 - A la demande de Monsieur MEYNARD désignation pour la gestion de 1 exercices aux fonctions de syndic de la société FONCIA suivant proposition de contrat jointe et fixation de ses honoraires - (article 25)

Le contrat de syndic joint à la convocation n'appelle pas de commentaires particuliers.
Le président soumet au vote la résolution suivante :
L'Assemblée Générale désigne aux fonctions de syndic la société FONCIA pour la gestion d'un exercice comptable du syndicat de copropriété à compter du 01/07/2021 pour se terminer au plus tard le 30/09/2022
Elle approuve les termes du contrat annexé à la convocation et fixe le montant des honoraires annuels de gestion courante à 2808,33 Euros HT, soit 3370,00 Euros TTC, au taux de TVA en vigueur de 20%.
L'assemblée donne mandat au Président de séance pour régulariser le contrat.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	9 copropriétaire(s) totalisant	5044 / 10000

La résolution est acceptée à la majorité absolue de l'article 25.

9.0 - Dispense de l'obligation de mise en concurrence des contrats de syndic - (article 25)

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

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	6 copropriétaire(s) totalisant	3923 / 10000
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	521 / 10000
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	600 / 10000

Se sont opposés à la décision
Benzadi Myriem (MME) (521).

Se sont abstenus
GUIRAN CHRISTIAN (MR) (545), LOUHAB MOHAMED & VIVIANE (M/ME) (55).

La résolution est refusée à la majorité absolue de l'article 25.

Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins de la moitié des tantièmes de l'immeuble est favorable mais plus d'un tiers l'est, ce qui autorise à voter à nouveau et de suite à la majorité de l'article 24.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	6 copropriétaire(s) totalisant	3923 / 4444
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	521 / 4444
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	600 / 5044

Se sont opposés à la décision
Benzadi Myriem (MME) (521).

Se sont abstenus
GUIRAN CHRISTIAN (MR) (545), LOUHAB MOHAMED & VIVIANE (M/ME) (55).

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

10.0 - Examen, révision et approbation du budget prévisionnel relatif à la période du 01/01/2021 au 31/12/2021 (article 24)

Le président soumet au vote la résolution suivante :
L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, révise et approuve le budget prévisionnel pour la période du 01/01/2021 au 31/12/2021 pour un montant de 21000,00 Euros TTC.
En cas de révision du budget, l'assemblée est informée que cette révision sera appelée sur les appels de fonds restant à réaliser sur l'exercice en cours.
Les appels de provisions sont payables d'avance et exigibles le premier jour de chaque trimestre de l'exercice.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	9 copropriétaire(s) totalisant	5044 / 10000

La résolution est acceptée à la majorité absolue de l'article 25.

11.0 - Approbation du budget initial prévisionnel de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022 (article 24)

Le président soumet au vote la résolution suivante :
Afin d'autoriser le syndic à procéder aux appels de provisions des charges sur budget du prochain exercice et afin de permettre au syndic d'exercer à l'encontre des copropriétaires défaillants la faculté d'exiger par anticipation les provisions non encore échues, l'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel initial pour l'exercice suivant, à savoir du 01/01/2022 au 31/12/2022, d'un montant de 21000,00 Euros TTC.
Le montant de ce budget pourra être révisé lors de la prochaine Assemblée Générale en fonction des dépenses réelles de l'exercice en cours et des décisions concernant les charges courantes de fonctionnement.

Autorisation est donnée au syndic pour appeler les provisions trimestrielles payables d'avance et exigibles le premier jour de chaque trimestre civil de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022, calculées sur la base du quart de ce budget prévisionnel.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	9 copropriétaire(s) totalisant	5044 / 10000

La résolution est acceptée à la majorité absolue de l'article 25.

12.0 - Fixation des modalités de consultation des pièces justificatives des provisions sur charges du budget - (article 24)

Le president soumet au vote la résolution suivante:
L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide que les pièces justificatives des provisions sur charges du budget ainsi que celles relatives aux provisions sur charges hors budget, pourront être consultées dans les bureaux du syndic par tous copropriétaires , sur rendez-vous pendant les heures ouvrables, entre le 9ème et le 4ème jour ouvré précédant la date de l'Assemblée Générale qui statue sur les comptes de l'exercice. Les copropriétaires peuvent se faire assister par un membre du conseil syndical.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	7 copropriétaire(s) totalisant	3706 / 3706
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	1338 / 5044

Se sont abstenus
GUIRAN CHRISTIAN (MR) (545), MEYNARD-RASCAS (M/ME) (793).

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

13.0 - Fonds de travaux loi ALUR - (article 25)

Le président soumet au vote la résolution suivante :
L'Assemblée Générale, prend connaissance des dispositions de l'article 14-2 de la Loi du 10 juillet 1965 applicable au 1er janvier 2017 et de l'obligation pour le syndicat des copropriétaires de constituer un fonds de travaux d'un montant minimum de 5% du budget.
Elle décide, après en avoir délibérer, de fixer le montant de la cotisation annuelle obligatoire au fonds de travaux pour l'exercice en cours et à venir à 5 % (minimum 5 %) du montant du budget en cours.
Elle autorise le syndic à appeler cette cotisation trimestriellement, le premier jour de chaque trimestre civil de l'exercice, calculée sur la base du quart de cette cotisation.
Ce fonds sera appelé selon la clef de répartition : Charges communes générales
Les sommes versées au titre de ce fonds de travaux seront rattachées aux lots et définitivement acquises au Syndicat des Copropriétaires. Elles ne donneront pas lieu à remboursement par le Syndicat à l'occasion de la cession d'un lot.
Les cotisations du fonds de travaux seront versées sur un compte séparé et rémunéré.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	6 copropriétaire(s) totalisant	3651 / 10000
Abstention	3 copropriétaire(s) totalisant	1393 / 10000

Se sont abstenus
GUIRAN CHRISTIAN (MR) (545), LOUHAB MOHAMED & VIVIANE (M/ME) (55), MEYNARD-RASCAS (M/ME) (793).

La résolution est refusée à la majorité absolue de l'article 25.

Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins de la moitié des tantièmes de l'immeuble est favorable mais plus d'un tiers l'est, ce qui autorise à voter à nouveau et de suite à la majorité de l'article 24.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	6 copropriétaire(s) totalisant	3651 / 3651
Abstention	3 copropriétaire(s) totalisant	1393 / 5044

Se sont abstenus
GUIRAN CHRISTIAN (MR) (545), LOUHAB MOHAMED & VIVIANE (M/ME) (55), MEYNARD-RASCAS (M/ME) (793).

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

14.0 - Désignation des membres du conseil syndical -

14.1 - Désignation des membres du conseil syndical (Article 25) (article 25)

L'Assemblée Générale désigne Madame SAIDANI en qualité de membre du conseil syndical et ce pour une durée de 1 an.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	8 copropriétaire(s) totalisant	4251 / 10000
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	793 / 10000

Se sont opposés à la décision
MEYNARD-RASCAS (M/ME) (793).

La résolution est refusée à la majorité absolue de l'article 25.

Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins de la moitié des tantièmes de l'immeuble est favorable mais plus d'un tiers l'est, ce qui autorise à voter à nouveau et de suite à la majorité de l'article 24.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	8 copropriétaire(s) totalisant	4251 / 5044
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	793 / 5044

Se sont opposés à la décision
MEYNARD-RASCAS (M/ME) (793).

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

14.2 - Désignation des membres du conseil syndical (Article 25) (article 25)

L'Assemblée Générale désigne Madame BEZAIDI en qualité de membre du conseil syndical et ce pour une durée de 1 an.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	8 copropriétaire(s) totalisant	4251 / 10000
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	793 / 10000

Se sont opposés à la décision
MEYNARD-RASCAS (M/ME) (793).

La résolution est refusée à la majorité absolue de l'article 25.

Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins de la moitié des tantièmes de l'immeuble est favorable mais plus d'un tiers l'est, ce qui autorise à voter à nouveau et de suite à la majorité de l'article 24.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	8 copropriétaire(s) totalisant	4251 / 5044
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	793 / 5044

Se sont opposés à la décision
MEYNARD-RASCAS (M/ME) (793).

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

14.3 - Désignation des membres du conseil syndical (Article 25) (article 25)

L'Assemblée Générale désigne Monsieur MEYNARD en qualité de membre du conseil syndical et ce pour une durée de 1 an.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	7 copropriétaire(s) totalisant	3706 / 10000
Contre	2 copropriétaire(s) totalisant	1338 / 10000

Se sont opposés à la décision
GUIRAN CHRISTIAN (MR) (545), MEYNARD-RASCAS (M/ME) (793).

La résolution est refusée à la majorité absolue de l'article 25.

Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins de la moitié des tantièmes de l'immeuble est favorable mais plus d'un tiers l'est, ce qui autorise à voter à nouveau et de suite à la majorité de l'article 24.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	7 copropriétaire(s) totalisant	3706 / 5044
Contre	2 copropriétaire(s) totalisant	1338 / 5044

Se sont opposés à la décision
GUIRAN CHRISTIAN (MR) (545), MEYNARD-RASCAS (M/ME) (793).

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

14.4 - Désignation des membres du conseil syndical (Article 25) (article 25)

L'Assemblée Générale désigne Madame QUEMON en qualité de membre du conseil syndical et ce pour une durée de 1 an.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	8 copropriétaire(s) totalisant	4251 / 10000
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	793 / 10000

Se sont opposés à la décision
MEYNARD-RASCAS (M/ME) (793).

La résolution est refusée à la majorité absolue de l'article 25.

Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins de la moitié des tantièmes de l'immeuble est favorable mais plus d'un tiers l'est, ce qui autorise à voter à nouveau et de suite à la majorité de l'article 24.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	8 copropriétaire(s) totalisant	4251 / 5044
Contre	1 copropriétaire(s) totalisant	793 / 5044

Se sont opposés à la décision
MEYNARD-RASCAS (M/ME) (793).

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

15.0 - Fixation du montant des marchés, commandes ou contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est obligatoire - (article 25)

Le président soumet au vote la résolution suivante:
L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide que le syndic devra obligatoirement consulter le conseil syndical avant de conclure des marchés, commandes ou contrat excédant un montant de 300,00 €

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	8 copropriétaire(s) totalisant	4251 / 10000
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	793 / 10000

Se sont abstenus
MEYNARD-RASCAS (M/ME) (793).

La résolution est refusée à la majorité absolue de l'article 25.

Le vote relevant de l'article 25 fait apparaître que moins de la moitié des tantièmes de l'immeuble est favorable mais plus d'un tiers l'est, ce qui autorise à voter à nouveau et de suite à la majorité de l'article 24.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	8 copropriétaire(s) totalisant	4251 / 4251
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	793 / 5044

Se sont abstenus
MEYNARD-RASCAS (M/ME) (793).

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

16.0 - Procédure de vente sur saisie immobilière - MR IBEHI

16.1 - Autorisation du syndic à procéder à la saisie immobilière des lots n° 2015 (appartement) et n° 2036 (parking) appartenant à Monsieur IBEHI (Article 24) (article 24)

L'Assemblée Générale prend acte de l'exposé du syndic sur l'état des procédures de recouvrement à l'encontre de Monsieur IBEHI, propriétaire des lots n° 2015 (appartement) et n° 2036 (parking), débiteur à l'encontre du syndicat des copropriétaires, à la date du 01/06/2021, de la somme de 5003,20 euros.
Elle décide, après en avoir délibéré, de faire vendre les lots n° 2015 (appartement) et n° 2036 (parking) appartenant à Monsieur IBEHI aux enchères publiques.
A cet effet, l'assemblée générale autorise le syndic à poursuivre la saisie immobilière des lots n° 2015 (appartement) et n° 2036 (parking) appartenant à Monsieur IBEHI.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	8 copropriétaire(s) totalisant	4499 / 4499
Abstention	1 copropriétaire(s) totalisant	545 / 5044

Se sont abstenus
GUIRAN CHRISTIAN (MR) (545).

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

16.2 - Fixation du montant de la mise à prix (Article 24) (article 24)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré et avoir pris acte, qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat des copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix, décide de fixer le montant de la mise à prix à 10 000,00 euros.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	7 copropriétaire(s) totalisant	3741 / 3741
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	1303 / 5044

Se sont abstenus
Benzadi Myriem (MME) (521), SAIDANI/BENZENATI KAMEL (M/ME) (782).

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

16.3 - Fixation du montant de la dotation aux dépréciations sur créances douteuses ou irrecouvrables (Article 24) (article 24)

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, en application de l'article 11-11 du décret n° 67-223 du 17/03/1967 et après avoir autorisé le syndic à poursuivre le saisie immobilière des lots n° 2015 (appartement) et n° 2036 (parking) appartenant à Monsieur IBEHI, décide, au titre de l'exercice en cours, de passer en dotation aux dépréciations sur créances douteuses ou irrecouvrables la somme de 0 Euros.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	7 copropriétaire(s) totalisant	3741 / 3741
Abstention	2 copropriétaire(s) totalisant	1303 / 5044

Se sont abstenus
Benzadi Myriem (MME) (521), SAIDANI/BENZENATI KAMEL (M/ME) (782).

La résolution est acceptée à la majorité simple de l'article 24.

17.0 - Fixation du montant des marchés, commandes ou contrats à partir duquel la mise en concurrence est obligatoire - (article 25)

Le président soumet au vote la résolution suivante:
L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de fixer à 300,00€ TTC le montant des marchés , commandes ou contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	9 copropriétaire(s) totalisant	5044 / 10000

La résolution est acceptée à la majorité absolue de l'article 25.

18.0 - Autorisation permanente accordée à la police nationale et municipale et à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes de l'immeuble - (article 24)

Le président soumet au vote la résolution suivante :
L'Assemblée Générale accorde une autorisation permanente à la police nationale et municipale et à la gendarmerie nationale de pénétrer dans l'immeuble, mais uniquement dans ses parties communes. Cette autorisation a un caractère permanent mais est révocable dans les mêmes conditions de majorité.

Récapitulatif (CHARGES COMMUNES GENERALES (A))

Pour	9 copropriétaire(s) totalisant	5044 / 5044

La résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires.

19.0 - Information sur l'obligation d'Assurance pour tous les copropriétaires (Ne faisant pas l'objet d'un vote)

Le syndic rappelle à l'assemblée que tout copropriétaire (qu'il soit occupant ou non occupant) a l'obligation de s'assurer.
La loi ALUR au travers de l'article 9-1 a précisé cette obligation en stipulant que chaque copropriétaire est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de copropriétaire occupant soit de copropriétaire non occupant.
Chaque syndicat de copropriétaires est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre.
Concernant le syndicat des copropriétaires : La responsabilité civile du syndicat des copropriétaires est incluse dans les contrats souscrits par le syndic.
Concernant les copropriétaires occupant leur logement : Cette responsabilité civile est généralement incluse dans les contrats multirisques habitation. Il est conseillé aux copropriétaires concernés de vérifier cette disposition dans leur contrat.
Concernant les copropriétaires n'occupant pas eux-mêmes leur logement : Cette mesure concerne tout particulièrement les copropriétaires bailleurs. Afin d'éviter toute carence d'assurance, il leur est conseillé de souscrire individuellement à une garantie PNO (Propriétaire Non Occupant) spécifique afin de se mettre en conformité avec la nouvelle loi.
Il est porté à la connaissance des copropriétaires que le cabinet de courtage d'assurance CCGA, filiale à 100% de Sergic, a négocié une assurance PNO pour les copropriétaires bailleurs dans une copropriété d'appartements dont Sergic est syndic (copropriété de 4 appartements minimum).
L'offre commercialisée par CCGA est le contrat COPBAIL dont le coût de souscription est de 69 euros par an pour l'année 2020.

20.0 - Information sur l'obligation de mise aux normes des règlements de copropriété résultat de la loi ELAN (Ne faisant pas l'objet d'un vote)

Depuis la loi ELAN, l'article 6-4 nouveau de la loi du 10 juillet 1965 dispose que: "l existence des parties communes spéciales et à jouissance privative est subordonnée à leur mention expresse dans le réglement de copropriété". Il en va de même pour les lots transitoires qui doivent obligatoirement figurer sur le règlement de copropriété.
En l'absence de mention dans le règlement de copropriété, ces parties communes seraient menacées d'« inexistence ».
Un copropriétaire pourrait contester des charges spéciales appelées en raison d'une clef de répartition pour des parties communes ne figurant pas dans le règlement de copropriété, alors même que cette clef de répartition a été employée dans la durée et figure dans l'état descriptif de division.
Un copropriétaire jouissant sur une partie commune d'un droit de jouissance privatif conféré en assemblée générale et/ou figurant dans l'état descriptif de division pourrait se le voir contester, tant que ce droit n'est pas mentionné dans le règlement de copropriété.
Cette rigueur est tempérée par le régime de faveur proposé par la loi ELAN.
En effet, cette loi permet à l'assemblée générale des copropriétaires de modifier à la majorité simple des personnes présentes ou représentées le règlement de copropriété afin de le «mettre en conformité».
Le syndic et le syndicat ont jusqu'au 23 novembre 2021 pour bénéficier de cette faculté.

L'audit de votre règlement de copropriété a été lancé afin d'avoir un rapport sur la nécessité de mettre à jour votre règlement de copropriété et un devis à vous présenter pour la mise à jour du règlement de copropriété.

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

Après lecture, le Président, le scrutateur et le secrétaire signent le présent procès-verbal.

Président(e) de séance Mme SAIDANI	Secrétaire SERGIC

PROCES-VERBAL CERTIFIE CONFORME A L'ORIGINAL CONSERVE DANS LES REGISTRES

Article 42 de la Loi du 10 Juillet 1965 - 2ème alinéa :

« Les actions en contestation des décisions des Assemblées Générales doivent à peine de déchéance être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. »"

L'audit de votre règlement de copropriété a été lancé afin d'avoir un rapport sur la nécessité de mettre à jour votre règlement de copropriété et un devis à vous présenter pour la mise à jour du règlement de copropriété.

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

Après lecture, le Président, le scrutateur et le secrétaire signent le présent procès-verbal.

Président(e) de séance	Secrétaire
Mme SAIDANI	SERGIC

Saïdani

PROCES-VERBAL CERTIFIE CONFORME A L'ORIGINAL CONSERVE DANS LES REGISTRES

Article 42 de la Loi du 10 Juillet 1965 - 2ème alinéa :

« Les actions en contestation des décisions des Assemblées Générales doivent à peine de déchéance être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. »"

IV-13° Documents obligatoires	a) Elaboration et mise à jour de la fiche synthétique de copropriété b) Gestion de tous les audits, diagnostics et dossiers obligatoires (à l'exclusion du diagnostic de performance énergétique collectif et de l'audit énergétique, qui peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques dans les conditions précisées au 7.2.5 du présent contrat) c) Etablissement et mise à jour du carnet d'entretien conformément au décret n° 2001-477 du 30 mai 2001 d) Etablissement et mise à jour de la liste des copropriétaires e) Notification de l'exercice du droit de délaissement prévue au III de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965
IV-14° Archives du syndicat et accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés	a) Détention et conservation des archives, notamment les plans, le règlement de copropriété, l'état de répartition des charges, l'état de division, les procès-verbaux des assemblées générales, les diagnostics techniques, les contrats de travaux des préposés du syndicat, les contrats d'assurance de l'immeuble et documents nécessaires pour leur mise en oeuvre, les documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble dont les délais de contestation ne sont pas révolus, les contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs ainsi que toute pièce administrative (l'assemblée générale, statuant à la majorité de tous les copropriétaires, peut décider de confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais du syndicat en application du I de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965) b) Transmission des archives au syndic successeur c) Elaboration et transmission au conseil syndical du bordereau récapitulatif des archives transmises au syndic successeur d) Mise à disposition d'un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés (sauf décision contraire de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions prévues à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965).
IV-15° Entretien courant et maintenance.	a) Visites de la copropriété et vérifications, selon les stipulations prévues au contrat b) Gestion des travaux d'entretien courant et de maintenance visés à l'article 45 du décret du 17 mars 1967 c) Vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipement communs d) Négociation, passation, suivi des marchés des prestataires et gestion des contrats à l'échéance dans le cadre du budget prévisionnel e) Etablissement et présentation à l'assemblée générale, au moins tous les trois ans, de la liste des travaux d'entretien et de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun nécessaires dans les trois années à échoir, en vue de la constitution de provisions spéciales f) En vue de la consultation au cours d'une assemblée générale incluse dans le forfait, appel d'offres, étude des devis et mise en concurrence résultant de la demande d'une pluralité de devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises lorsque celle-ci est obligatoire dans le cadre des travaux de maintenance définis à l'article 45 du décret du 17 mars 1967.

V. ASSURANCES

V-16° Souscription des polices d'assurance au nom du syndicat soumise au vote de l'assemblée générale.
V-17° Déclaration des sinistres concernant les parties communes ou les parties privatives lorsque le dommage a sa source dans les parties communes.
V-18° Règlement des indemnités aux bénéficiaires.

VI. GESTION DU PERSONNEL

VI-19° Recherche et entretien préalable.
VI-20° Etablissement du contrat de travail et de ses avenants éventuels.
VI-21° Gestion des procédures de rupture du contrat de travail.
VI-22° Paiement du salaire, tenue du livre des salaires, édition des bulletins de paies.
VI-23° Déclarations et paiement aux organismes fiscaux et sociaux.
VI-24° Attestations et déclarations obligatoires.
VI-25° Gestion des remplacements pendant les congés, arrêts maladie et maternité.
VI-26° Mise en place et mise à jour du document unique d'évaluation des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs.
VI-27° Gestion de la formation du personnel du syndicat.
VI-28° Contrôle d'activité du personnel du syndicat.

Saidani

cerfa
N° 11134 * 02
N° 50534 # 01
FORMULAIRE OBLIGATOIRE
(Code civil - art. 39 du décret du 14/10/1955)

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° 3233

N° de la demande : H 75470
Déposée le 31 08 22
Références : 104746

DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS SOMMAIRES URGENTS

☑ hors formalité ☐ sur formalité

Référence dossier : CEF/IBEHI

Opération juridique :
formalité du Vol. : n°

COÛT

DEMANDE PRINCIPALE = 12 €
NOMBRE DE FEUILLE(S) COMPLÉMENTAIRE(S) :
nombre de personne(s) supplémentaire(s) : × € = €
nombre d'immeuble(s) supplémentaire(s) : × € = €
Frais de renvoi = 2€
Règlement joint ☑
Compte d'usager ☐ TOTAL = 14€

QUITTANCE :

IDENTIFICATION ET SIGNATURE DU DEMANDEUR

M SELARL ELOCA (GA)
Avocat
128 boulevard Saint-Germain
CODE POSTAL 75006 PARIS
À PARIS, le 29/08/2022
Signature :

Bureau de dépôt : SPF SAINT LEU LA FORET 2

NATURE DES RENSEIGNEMENTS DEMANDÉS (pour les bureaux non dotés d'un fichier immobilier informatisé)

Le Conservateur des hypothèques est requis de délivrer un extrait des formalités sur les personnes et/ou les immeubles désignés ci-dessous :

☑ Inscriptions subsistantes — Documents publiés ☑ Non acquisitifs ☑ Dernière formalité inscrite ou publiée (demande portant uniquement sur des immeubles)

☑ Saisies en cours ☑ Acquisitifs

Les formalités simultanément requises, les actes et jugements énoncés par leurs références de publication dans les documents déposés avec la demande sur formalité sont exclus (bureaux non informatisés).

PÉRIODE DE CERTIFICATION

POINT DE DÉPART	TERME
– Formalités intervenues depuis le 01/01/1956 (ou date de rénovation du cadastre pour les demandes portant uniquement sur des immeubles). – Depuis le	– jusqu'à la date de dépôt de la présente demande (hors formalité) – ou de la formalité énoncée (sur formalité) – ou jusqu'au inclusivement

DÉSIGNATION DES PERSONNES (Toute erreur ou imprécision dégage la responsabilité du conservateur - art. 9 du décret du 04/01/1955 modifié)

N°	Personnes physiques NOM / Personnes morales DÉNOMINATION ET N° SIREN	PRÉNOMS / FORME JURIDIQUE, SIÈGE (et pour les associations ou syndicats, la date et le lieu de déclaration ou du dépôt des statuts)	DATE ET LIEU DE NAISSANCE
1	Stéphane IBEHI né le 23 avril 1986 à 75013 PARIS		
2			
3			

DÉSIGNATION DES IMMEUBLES (Toute erreur dans la désignation des immeubles dégage la responsabilité du conservateur - art. 8-1 et 9 du décret précité)

N°	COMMUNE (éventuellement arrondissement, rue et numéro)	RÉFÉRENCES CADASTRALES	N° VOLUME	N° LOT de copropriété
1	VILLIERS LE BEL (95400)	section AV n° 704 - 706		2015
2	VILLIERS LE BEL ((95400)	section AV n° 704 - 706		2036
3				
4				
5				

DEMANDE IRRÉGULIÈRE. Le dépôt de la présente demande est refusé pour le (ou les) motif(s) suivant(s) :

☐ Insuffisance de la désignation des personnes et/ou des immeubles
☐ Défaut de paiement
☐ Demande non signée ou non datée
☐ Défaut d'indication de la nature du renseignement demandé
☐ Demande irrégulière en la forme
☐ Autres

À , le
Le Conservateur,

CERTIFICAT DU CONSERVATEUR

Dans le cadre de la présente demande, le Conservateur certifie qu'il n'existe dans sa documentation :
☐ aucune formalité.
☐ que les formalités indiquées dans l'état ci-joint.
☐ que les seules formalités figurant sur les faces de copies de fiches ci-jointes.

État certifié à la date du
Le
Le Conservateur,

Les dispositions des articles 34, 35 et 36 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès de la conservation des hypothèques, un droit d'accès et un droit de rectification.

N° 3233 – IMPRIMERIE NATIONALE – 2002 443273 D – Avril 2002 – 1 027550 1 » 03

RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE
SAINT-LEU-LA-FORET 2

Demande de renseignements n°9504P02 2022H75470 (82)
déposée le 31/08/2022, par Maître ELOCA

Réf. dossier : CFF/IBEHI 20220338-JH/GA - HF IBEHI

CERTIFICAT

Le Service de la Publicité Foncière certifie le présent document(*) qui contient les éléments suivants:

- Pour la période de publication du 01/01/1972 au 19/06/2022 (date de mise à jour fichier)
  [x] Il n'existe aucune formalité au fichier immobilier non informatisé,

  [x] Il n'existe que les 13 formalités indiquées dans l'état réponse ci-joint,

- Le certificat de dépôt pour la période comprise entre la date de mise à jour du fichier immobilier informatisé et la date de dépôt de la demande : du 20/06/2022 au 31/08/2022 (date de dépôt de la demande)
  [x] Il n'existe aucune formalité indiquée au registre des dépôts concernant les immeubles requis.

A SAINT-LEU-LA-FORET 2, le 01/09/2022
Pour le Service de la Publicité Foncière,
Le comptable des finances publiques,
Barbara GUEGAN

(*) Le nombre de page(s) total figure en fin de document

Les dispositions des articles 38 à 43 de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès du Service de la Publicité Foncière, un droit d'accès et un droit de rectification.

RELEVE DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1972 AU 19/06/2022

N° d'ordre : 1	Date de dépôt : 02/11/2007	Référence d'enliassement : **9504P02 2007P6221**	Date de l'acte : 29/10/2007
	Nature de l'acte : **PROCES-VERBAL DU CADASTRE No 1107 W**		
	Rédacteur : ADM CDIF ERMONT / ERMONT		

Disposition n° 1 de la formalité 9504P02 2007P6221 : DIVISIONS

Immeuble Mère						Immeuble Fille					
Commune	Pfx	Sect	Plan	Vol	Lot	Commune	Pfx	Sect	Plan	Vol	Lot
VILLIERS-LE-BEL		AV	58			VILLIERS-LE-BEL		AV	704 à 707		
VILLIERS-LE-BEL		AV	72			VILLIERS-LE-BEL		AV	708 à 709		

N° d'ordre : 2	Date de dépôt : 21/05/2008	Référence d'enliassement : **9504P02 2008P2584**	Date de l'acte : 31/03/2008
	Nature de l'acte : **VENTE**		
	Rédacteur : SCP DEJEAN DE LA BATIE / GONESSE		

Disposition n° 1 de la formalité 9504P02 2008P2584 :

Disposant, Donateur

Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
1	PROMOGIM ET CIE	308 017 573

Bénéficiaire, Donataire

Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
2	SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE ILE DE FRANCE	314 066 499

Immeubles

Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
2	TP	VILLIERS-LE-BEL	AV 704 AV 706 à AV 709		

DI : Droits Indivis CO : Constructions DO : Domanier EM : Emphytéote NI : Nue-propriété en indivision NP : Nue-propriété OT : Autorisation d'occupation temporaire PE : Preneur PI : Indivision en pleine propriété PR : Preneur bail à réhabilitation SO : Sol TE : Tenuyer TP : Toute propriété TR : Tréfond UH : Droit d'usage et d'habitation UI : Usufruit en indivision US : Usufruit

Prix / évaluation : 802.700,00 EUR

RELEVE DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1972 AU 19/06/2022

N° d'ordre : 3	Date de dépôt : 13/06/2008	Référence d'enliassement : **9504P02 2008P2995**	Date de l'acte : 18/04/2008
	Nature de l'acte : **ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION & REGLEMENT DE COPROPRIETE**		
	Rédacteur : NOT DEJEAN DE LA BÂTIE / GONESSE		

Disposition n° 1 de la formalité 9504P02 2008P2995 :

Disposants

Numéro	Désignation des Personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
1	SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE ILE DE FRANCE	314 066 499

Immeubles

Commune	Désignation Cadastrale	Volume	Lot
VILLIERS-LE-BEL	AV 704 AV 706		
VILLIERS-LE-BEL	AV 704 AV 706		2001 à 2042

Complément : Création d'un EDD/RCP sur la commune de VILLIERS LE BEL sur une assise de copropriété cadastrée AV 704 et 706 , divisé en 42 lots numérotés de 2001 à 2042 inclus.
SERVITUDE réciproque de non AEDIFICANDI dite de "cour commune" entre la parcelle AV 704 et la parcelle AV 705 (appartenant à la société PROMOGIM ET CIE).

N° d'ordre : 4	Date de dépôt : 13/06/2008	Référence d'enliassement : **9504P02 2008P2999**	Date de l'acte : 18/04/2008
	Nature de l'acte : **CAHIER DES CHARGES**		
	Rédacteur : NOT DEJEAN DE LA BÂTIE / GONESSE		

Disposition n° 1 de la formalité 9504P02 2008P2999 :

Bénéficiaire, Donataire

Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
1	SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE ILE DE FRANCE	314 066 499

Immeubles

Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
1	TP	VILLIERS-LE-BEL	AV 704 AV 706		

RELEVE DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1972 AU 19/06/2022

Disposition n° 1 de la formalité 9504P02 2008P2999 :

DI : Droits Indivis CO : Constructions DO : Domanier EM : Emphytéote NI : Nue-propriété en indivision NP : Nue-propriété OT : Autorisation d'occupation temporaire PE : Preneur PI : Indivision en pleine propriété PR : Preneur bail à réhabilitation SO : Sol TE : Tenuyer TP : Toute propriété TR : Tréfond UH : Droit d'usage et d'habitation UI : Usufruit en indivision US : Usufruit

Prix / évaluation : 0 EUR

Complément : Cahier des charges des conditions générales des ventes en l'état futur d'achèvement.

N° d'ordre : 5	Date de dépôt : 13/06/2008	Référence d'enliassement : **9504P02 2008P3005**	Date de l'acte : 18/04/2008
	Nature de l'acte : **DEPOT DE PIECES**		
	Rédacteur : SCP DEJEAN DE LA BATIE / GONESSE		

Disposition n° 1 de la formalité 9504P02 2008P3005 :

Bénéficiaire, Donataire

Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
1	SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE ILE DE FRANCE	314 066 499

Immeubles

Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
1	TP	VILLIERS-LE-BEL	AV 59 AV 704 AV 706 à AV 714		

DI : Droits Indivis CO : Constructions DO : Domanier EM : Emphytéote NI : Nue-propriété en indivision NP : Nue-propriété OT : Autorisation d'occupation temporaire PE : Preneur PI : Indivision en pleine propriété PR : Preneur bail à réhabilitation SO : Sol TE : Tenuyer TP : Toute propriété TR : Tréfond UH : Droit d'usage et d'habitation UI : Usufruit en indivision US : Usufruit

Prix / évaluation : 0 EUR

Complément : Dépôt de pièces de l'ensemble immobilier dénommé " LES TROIS LYS" à Villiers le Bel (95) contenant notamment :
-Permis de démolir,
-Permis de construire,
-Permis de construire modificatif.
-Diverses pièces et plans.

RELEVE DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1972 AU 19/06/2022

N° d'ordre : 6	Date de dépôt : 28/09/2009	Référence d'enliassement : **9504P02 2009P4203**	Date de l'acte : 31/07/2009
	Nature de l'acte : **VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT** Rédacteur : SCP DEJEAN DE LA BATIE / GONESSE		

Disposition n° 1 de la formalité 9504P02 2009P4203 :

Disposant, Donateur

Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
2	SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE ILE DE FRANCE	314 066 499

Bénéficiaire, Donataire

Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
1	PRAUD	30/10/1987

Immeubles

Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
1	TP	VILLIERS-LE-BEL	AV 704 AV 706		2015 2036

DI : Droits Indivis CO : Constructions DO : Domanier EM : Emphytéote NI : Nue-propriété en indivision NP : Nue-propriété OT : Autorisation d'occupation temporaire PE : Preneur PI : Indivision en pleine propriété PR : Preneur bail à réhabilitation SO : Sol TE : Tenuyer TP : Toute propriété TR : Tréfond UH : Droit d'usage et d'habitation UI : Usufruit en indivision US : Usufruit

Prix / évaluation : 140.928,00 EUR

N° d'ordre : 7	Date de dépôt : 28/09/2009	Référence d'enliassement : **9504P02 2009V2690**	Date de l'acte : 31/07/2009
	Nature de l'acte : **HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE & PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS** Rédacteur : SCP DEJEAN DE LA BATIE / GONESSE Domicile élu : GONESSE en l'étude	Radié	

RELEVE DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1972 AU 19/06/2022

Disposition n° 1 de la formalité 9504P02 2009V2690 : PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS

Créanciers		
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
	LE CREDIT LYONNAIS radiation	

Débiteurs		
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
1	PRAUD	30/10/1987

Immeubles					
Débiteurs	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		VILLIERS-LE-BEL	AV 704 AV 706		2015 2036

Montant Principal : 37.870,40 EUR Accessoires : 5.680,56 EUR Taux d'intérêt : 4,25 %
Date extrême d'exigibilité : 03/08/2037 Date extrême d'effet : 03/08/2038

Disposition n° 2 de la formalité 9504P02 2009V2690 : HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE

Créanciers		
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
	LE CREDIT LYONNAIS	

Débiteurs		
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
1	PRAUD	30/10/1987

Immeubles					
Débiteurs	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		VILLIERS-LE-BEL	AV 704 AV 706		2015 2036

Montant Principal : 63.417,60 EUR Accessoires : 9.512,64 EUR Taux d'intérêt : 4,25 %
Date extrême d'exigibilité : 03/08/2037 Date extrême d'effet : 03/08/2038

RELEVE DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1972 AU 19/06/2022

N° d'ordre : 8	Date de dépôt : 28/09/2009	Référence d'enliassement : **9504P02 2009V2691**	Date de l'acte : 31/07/2009
	Nature de l'acte : **PRIVILEGE DU VENDEUR** Rédacteur : SCP DEJEAN DE LA BATIE / GONESSE Domicile élu : GONESSE en l'étude		

Disposition n° 1 de la formalité 9504P02 2009V2691 :

Créanciers

Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
	SCI ILE DE FRANCE	

Débiteurs

Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
1	PRAUD	30/10/1987

Immeubles

Débiteurs	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		VILLIERS-LE-BEL	AV 704 AV 706		2015 2036

Montant Principal : 63.417,60 EUR Accessoires : 12.683,52 EUR
Date extrême d'effet : 31/12/2010

N° d'ordre : 9	Date de dépôt : 28/09/2009	Référence d'enliassement : **9504P02 2009V2692**	Date de l'acte : 31/07/2009
	Nature de l'acte : **PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS** Rédacteur : SCP DEJEAN DE LA BATIE / GONESSE Domicile élu : GONESSE en l'étude		

Disposition n° 1 de la formalité 9504P02 2009V2692 :

Créanciers

Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
	LE CREDIT LYONNAIS	

RELEVE DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1972 AU 19/06/2022

Disposition n° 1 de la formalité 9504P02 2009V2692 :

Débiteurs

Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
1	PRAUD	30/10/1987

Immeubles

Débiteurs	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		VILLIERS-LE-BEL	AV 704 AV 706		2015 2036

Montant Principal : 32.100,00 EUR Accessoires : 4.815,00 EUR Taux d'intérêt : 0,00 %
Date extrême d'exigibilité : 03/08/2038 Date extrême d'effet : 03/08/2039

N° d'ordre : 10

Date de dépôt : 12/07/2018 Référence d'enliassement : **9504P02 2018P3803** Date de l'acte : 06/07/2018

Nature de l'acte : **VENTE**

Rédacteur : NOT Juliette JOASSIN / DOMONT

Disposition n° 1 de la formalité 9504P02 2018P3803 : Vente

Disposant, Donateur

Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
2	PRAUD	30/10/1987

Bénéficiaire, Donataire

Numéro	Désignation des personnes	Date de naissance ou N° d'identité
1	IBEHI	23/04/1986

Immeubles

Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
1	TP	VILLIERS-LE-BEL	AV 704 AV 706		2015

RELEVE DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1972 AU 19/06/2022

Disposition n° 1 de la formalité 9504P02 2018P3803 : Vente

Immeubles					
Bénéficiaires	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
1	TP				2036

DI : Droits Indivis CO : Constructions DO : Domanier EM : Emphytéote NI : Nue-propriété en indivision NP : Nue-propriété OT : Autorisation d'occupation temporaire PE : Preneur PI : Indivision en pleine propriété PR : Preneur bail à réhabilitation SO : Sol TE : Tenuyer TP : Toute propriété TR : Tréfond UH : Droit d'usage et d'habitation UI : Usufruit en indivision US : Usufruit

Prix / évaluation : 120.000,00 EUR

N° d'ordre : 11	Date de dépôt : 12/07/2018	Référence d'enliassement : **9504P02 2018V2307**	Date de l'acte : 06/07/2018
	Nature de l'acte : **PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS** Rédacteur : NOT Juliette JOASSIN / DOMONT Domicile élu : Au siège social du CREDIT FONCIER DE FRANCE sis à PARIS		

Disposition n° 1 de la formalité 9504P02 2018V2307 : Privilège de prêteur de deniers

Créanciers		
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
	CREDIT FONCIER DE FRANCE	542 029 848

Propriétaire Immeuble / Contre		
Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
1	IBEHI	23/04/1986

Immeubles					
Prop.Imm/Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		VILLIERS-LE-BEL	AV 704 AV 706		2015 2036

Montant Principal : 120.000,00 EUR Accessoires : 24.000,00 EUR Taux d'intérêt : 2,25 %
Date extrême d'exigibilité : 05/07/2048 Date extrême d'effet : 05/07/2049

RELEVE DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1972 AU 19/06/2022

N° d'ordre : 12	Date de dépôt : 22/11/2018 Référence de dépôt : **9504P02 2018D12734** Date de l'acte : 16/11/2018 Nature de l'acte : **RADIATION SIMPLIFIEE TOTALE D'INSCRIPTION de la formalité initiale du 28/09/2009 Sages : 9504P02 Vol 2009V N° 2692** Rédacteur : NOT Maître Juliette JOASSIN, notaire au sein de l'Etude de Maître / DOMONT Domicile élu :

Disposition n° 1 de la formalité 9504P02 2018D12734 :

Propriétaire Immeuble / Contre

Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
1	PRAUD	30/10/1987

Immeubles

Prop.Imm/Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		VILLIERS-LE-BEL	AV 704 AV 706		2015 2036

N° d'ordre : 13	Date de dépôt : 22/11/2018 Référence de dépôt : **9504P02 2018D12735** Date de l'acte : 16/11/2018 Nature de l'acte : **RADIATION SIMPLIFIEE TOTALE D'INSCRIPTION de la formalité initiale du 28/09/2009 Sages : 9504P02 Vol 2009V N° 2690** Rédacteur : NOT Maître Juliette JOASSIN, notaire au sein de l'Etude de Maître / DOMONT Domicile élu :

Disposition n° 1 de la formalité 9504P02 2018D12735 :

Propriétaire Immeuble / Contre

Numéro	Désignation des personnes	Date de Naissance ou N° d'identité
1	PRAUD	30/10/1987

Immeubles

Prop.Imm/Contre	Droits	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
		VILLIERS-LE-BEL	AV 704 AV 706		2015 2036

RELEVE DES FORMALITES PUBLIEES DU 01/01/1972 AU 19/06/2022

Disposition n° 1 de la formalité 9504P02 2018D12735 :

Dernière page de la réponse à la demande de renseignements qui comporte 11 pages y compris le certificat.

RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE
SAINT-LEU-LA-FORET 2
131 Rue d'Ermont
95328 SAINT LEU LA FORET
Téléphone : 0130406651
Télécopie : 0130406690
Mél. : spf.saint-leu-la-foret2@dgfip.finances.gouv.fr

Maître ELOCA
128 BD SAINT GERMAIN
75006 PARIS

Vous trouverez dans la présente transmission :

> Le récapitulatif des désignations des immeubles et des personnes requises ainsi que celles connues de Fidji pour la délivrance des formalités suivi d'un sommaire des formalités publiées et reportées.

> La réponse à votre demande de renseignements.

Date : 01/09/2022

DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS N° **9504P02 2022H75470**

PERIODE DE CERTIFICATION : du **01/01/1972** **au** **31/08/2022**

IMMEUBLES RETENUS POUR ETABLIR L'ETAT REPONSE

Code	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot
680	VILLIERS-LE-BEL	AV 704		(A)
		AV 706		(A)
				2015 (A)
				2036 (A)

(A) Délivrance des formalités liées à l'assise de la copropriété

FORMALITES PUBLIEES

N° d'ordre : 1	date de dépôt : 02/11/2007	références d'enliassement : **9504P02 2007P6221**		Date de l'acte : 29/10/2007
	nature de l'acte : **PROCES-VERBAL DU CADASTRE No 1107 W**			
N° d'ordre : 2	date de dépôt : 21/05/2008	références d'enliassement : **9504P02 2008P2584**		Date de l'acte : 31/03/2008
	nature de l'acte : **VENTE**			
N° d'ordre : 3	date de dépôt : 13/06/2008	références d'enliassement : **9504P02 2008P2995**		Date de l'acte : 18/04/2008
	nature de l'acte : **ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION & REGLEMENT DE COPROPRIETE**			
N° d'ordre : 4	date de dépôt : 13/06/2008	références d'enliassement : **9504P02 2008P2999**		Date de l'acte : 18/04/2008
	nature de l'acte : **CAHIER DES CHARGES**			

N° d'ordre : 5	date de dépôt :	13/06/2008	références d'enliassement :	**9504P02 2008P3005**	Date de l'acte : 18/04/2008
	nature de l'acte :	**DEPOT DE PIECES**			
N° d'ordre : 6	date de dépôt :	28/09/2009	références d'enliassement :	**9504P02 2009P4203**	Date de l'acte : 31/07/2009
	nature de l'acte :	**VENTE EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT**			
N° d'ordre : 7	date de dépôt :	28/09/2009	références d'enliassement :	**9504P02 2009V2690**	Date de l'acte : 31/07/2009
	nature de l'acte :	**HYPOTHEQUE CONVENTIONNELLE & PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS**			
N° d'ordre : 8	date de dépôt :	28/09/2009	références d'enliassement :	**9504P02 2009V2691**	Date de l'acte : 31/07/2009
	nature de l'acte :	**PRIVILEGE DU VENDEUR**			
N° d'ordre : 9	date de dépôt :	28/09/2009	références d'enliassement :	**9504P02 2009V2692**	Date de l'acte : 31/07/2009
	nature de l'acte :	**PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS**			
N° d'ordre : 10	date de dépôt :	12/07/2018	références d'enliassement :	**9504P02 2018P3803**	Date de l'acte : 06/07/2018
	nature de l'acte :	**VENTE**			
N° d'ordre : 11	date de dépôt :	12/07/2018	références d'enliassement :	**9504P02 2018V2307**	Date de l'acte : 06/07/2018
	nature de l'acte :	**PRIVILEGE DE PRETEUR DE DENIERS**			
N° d'ordre : 12	date de dépôt :	22/11/2018	références d'enliassement :	**9504P02 2018D12734**	Date de l'acte : 16/11/2018
	nature de l'acte :	**RADIATION SIMPLIFIEE TOTALE D'INSCRIPTION de la formalité initiale du 28/09/2009 Sages : 9504P02 Vol 2009V N° 2692**			
N° d'ordre : 13	date de dépôt :	22/11/2018	références d'enliassement :	**9504P02 2018D12735**	Date de l'acte : 16/11/2018
	nature de l'acte :	**RADIATION SIMPLIFIEE TOTALE D'INSCRIPTION de la formalité initiale du 28/09/2009 Sages : 9504P02 Vol 2009V N° 2690**			

cerfa

N° 11194*03
DIRECTION GÉNÉRALE
DES FINANCES PUBLIQUES
Formulaire obligatoire
Décret n°55-1350 du 14/10/1955, art. 39

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N° 3233-SD
(01-2013)
@internet-DGFiP

CADRE RESERVE A L'ADMINISTRATION

N° de la demande : F2278
Déposée le : 3 NOV. 2022
Références du dossier :

Demande de renseignements [1]

(pour la période postérieure au 31 décembre 1955)

INFORMATIONS RELATIVES A LA DEMANDE

☐ hors formalité

☑ sur formalité

Opération juridique : Publication du commandement de saisie immobilière signifiée le 30/09/2022

Service de dépôt : SAINT-LEU-LA-FORÊT 2

CADRE RESERVE A L'ADMINISTRATION

Formalité du ..... Vol. ..... N° .....

IDENTIFICATION ET SIGNATURE DU DEMANDEUR [2]

M SELARL ELOCA
AVOCATS
128 BOULEVARD SAINT GERMAIN
75006 PARIS

Adresse courriel [3] : 20220338 – CFF c/ IBEHI - GAVES

Téléphone :

A PARIS, le 02/11/2022

Signature

COUT

Demande principale :		= 12 €
Nombre de feuilles intercalaires :		
- nombre de personnes supplémentaires :	x €	= 0 €
- nombre d'immeubles supplémentaires :	x €	= 0 €
Frais de renvoi :		2,00 €
	TOTAL =	14,00 €

☑ règlement joint ☐ compte usager

MODE DE PAIEMENT (cadre réservé à l'administration)

☐ numéraire
☐ chèque ou C.D.C.
☐ mandat
☐ virement
☐ utilisation du compte d'usager : ..... QUITTANCE : .....

PERIODE DE RECHERCHE

POINT DE DEPART	- Formalités intervenues depuis le 01/01/1956 (ou date de rénovation du cadastre pour les demandes portant uniquement sur des immeubles). - Depuis le	TERME	- Date de dépôt de la présente demande (hors formalité). - Date de la formalité énoncée (sur formalité). - Jusqu'au .....inclusivement.

[1] Demande à souscrire en DEUX exemplaires auprès du service de la publicité foncière du lieu de situation des biens pour lesquels les renseignements sont demandés.
[2] Identité et adresse postale.
[3] Uniquement pour les usagers professionnels.

N° 3233-SD
(01-2013)

IDENTIFICATION DES PERSONNES [illegible]

N°	Personnes physiques : Nom Personnes morales : Forme juridique ou dénomination	Prénom(s) dans l'ordre de l'état civil Siège social [4]	Date et lieu de naissance N° SIREN
1	IBEHI	Stéphane	23/04/1986 à PARIS 13e
2			
3			

DESIGNATION DES IMMEUBLES [illegible]

N°	Commune (arrondissement s'il y a lieu, rue et numéro)	Références cadastrales (préfixe s'il y a lieu, section et numéro)	Numéro de volume	Numéro de lot de copropriété
1	VILLIERS LE BEL (95)	Section AV 704 - 706		2015
2				2036
3				
4				
5				

CADRE RESERVE A L'ADMINISTRATION

☐ **DEMANDE IRREGULIERE**

Le dépôt de la présente demande est refusé pour le (ou les) motif(s) suivant(s) :

☐ défaut d'indication de la nature du renseignement demandé (HF / SF)
☐ insuffisance de la désignation des personnes et/ou des immeubles
☐ demande irrégulière en la forme
☐ demande non signée et/ou non datée
☐ défaut de paiement
☐ autre : _____

☐ **REPONSE DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE**

Dans le cadre de la présente demande, le service de la publicité foncière certifie [5] qu'il n'existe, dans sa documentation :

☐ aucune formalité.
☐ que les _____ formalités indiquées dans l'état ci-joint.
☐ que les seules formalités figurant sur les _____ faces de copies de fiches ci-jointes.

le _____,

Pour le service de la publicité foncière,
le comptable des finances publiques,

Les dispositions des articles 34, 35 et 36 de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés modifiée s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès du service de la publicité foncière, un droit d'accès et un droit de rectification.

[4] Pour les associations ou syndicats, la date et le lieu de la déclaration ou du dépôt des statuts.
[5] Dans la limite des cinquante années précédant celle de la demande de renseignements (art. 2449 du Code civil).

RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE
Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE
SAINT-LEU-LA-FORET 2

Demande de renseignements n°9504P02 2022F2278
déposée le 03/11/2022, par Maître ELOCA

Complémentaire de la demande initiale n°2022H75470 portant sur les mêmes immeubles.

Réf. dossier : SAISIE IBEHI

CERTIFICAT

Le Service de la Publicité Foncière certifie le présent document(*) qui contient les éléments suivants:

[x] Il n'existe aucune formalité publiée au fichier immobilier informatisé,

- Le certificat de dépôt pour la période comprise entre la date de mise à jour du fichier immobilier informatisé et la date de dépôt de la demande :
du 15/09/2022 au 03/11/2022 (date de dépôt de la demande)
[x] Il n'existe qu'1 formalité indiquée au registre des dépôts concernant les immeubles requis.

A SAINT-LEU-LA-FORET 2, le 04/11/2022
Pour le Service de la Publicité Foncière,
Le comptable des finances publiques,
Barbara GUEGAN

(*) Le nombre de page(s) total figure en fin de document

Les dispositions des articles 38 à 43 de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'appliquent : elles garantissent pour les données vous concernant, auprès du Service de la Publicité Foncière, un droit d'accès et un droit de rectification.

CERTIFICAT DE DEPOT DU 15/09/2022 AU 03/11/2022

Date et Numéro de dépôt	Nature et Rédacteur de l'acte	Date de l'acte	Créanciers/Vendeurs/Donateurs/Constituants "Prop.Imm./Contre"/Débiteurs/Acquéreurs/Donataires/Fiduciaires	Numéro d'archivage Provisoire
03/11/2022 D46942	COMMANDEMENT VALANT SAISIE HUI JULIEN PINEAU NANTERRE	30/09/2022	CREDIT FONCIER DE FRANCE IBEHI	9504P02 S00230

Le présent certificat des formalités acceptées au dépôt et en instance d'enregistrement au fichier immobilier sur les immeubles individuellement désignés dans la demande de renseignements est délivré en application de l'article 2457 du code civil.

Dernière page de la réponse à la demande de renseignements qui comporte 2 pages y compris le certificat.

RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité

FINANCES PUBLIQUES

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE
SAINT-LEU-LA-FORET 2
131 Rue d'Ermont
95328 SAINT LEU LA FORET
Téléphone : 0130406651
Télécopie : 0130406690
Mél. : spf.saint-leu-la-foret2@dgfip.finances.gouv.fr

Maître ELOCA
128 BD SAINT GERMAIN
75006 PARIS

Vous trouverez dans la présente transmission :

> Le récapitulatif des désignations des immeubles et des personnes requises ainsi que celles connues de Fidji pour la délivrance des formalités suivi d'un sommaire des formalités publiées et reportées.

> La réponse à votre demande de renseignements.

Date : 04/11/2022

DEMANDE DE RENSEIGNEMENTS N° **9504P02 2022F2278**

PERIODE DE CERTIFICATION : du **20/06/2022** **au** **03/11/2022**

REFERENCE DE LA REQUISITION COMPLETEE : **9504P02 2022H75470**

IMMEUBLES RETENUS POUR ETABLIR L'ETAT REPONSE

Code	Commune	Désignation cadastrale	Volume	Lot	
680	VILLIERS-LE-BEL	AV 704			(A)
		AV 706			(A)
				2015	(A)
				2036	(A)

(A) Délivrance des formalités liées à l'assise de la copropriété

SOMMATION DE PRENDRE CONNAISSANCE

DU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

ET

PREMIÈRE EXPÉDITION

ASSIGNATION A L'AUDIENCE D'ORIENTATION

DE MADAME OU MONSIEUR LE JUGE DE L'EXECUTION PRES

LE TRIBUNAL JUDICIAIRE DE PONTOISE

R. FARHI - J. PINEAU - J. MOURER
Commissaires de Justice Associés
81-83 Avenue Edouard Vaillant
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT
Tél. 01 41 10 49 00

L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX

Et le SEIZE DECEMBRE

A LA REQUETE 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

SELARL BUISSON & ASSOCIES
Maître Paul BUISSON
Avocat au barreau du Val d'Oise,
29, rue Pierre Butin 95300 PONTOISE
Tel : + 33 1 34 20 15 62

Lequel se constitue sur la présente assignation et ses suites

Et pour Avocat plaidant

SELARL ELOCA
Maître Jérôme HOCQUARD
Avocat inscrit au Barreau de Paris
128, Boulevard Saint-Germain 75006 PARIS
Vestiaire P87

J'AI

Nous, SCP Raphaël FARHI, Julien PINEAU et Jessica MOURER, Commissaires de Justice Associés, près le Tribunal judiciaire de Nanterre, huissiers près le Tribunal de proximité de Boulogne-Billancourt, y séant, demeurant dite ville, 81-83 Avenue Edouard Vaillant, l'un d'eux soussigné.

I - FAIT SOMMATION A :

Monsieur Stéphane IBEHI, né 23 avril 1986 à Paris 13ème arrondissement (75013), célibataire, de nationalité française, demeurant 54 rue Napoléon Fauveau à DEUIL-LA-BARRE (95), où étant et parlant à : Comme il est dit ci-après

De prendre connaissance au greffe du Tribunal judiciaire de PONTOISE — service du Juge de l'exécution saisies immobilières - des conditions de la vente figurant dans le cahier des conditions de vente qui sera déposé dans les 5 jours des présentes pour parvenir à la vente en UN LOT sur la mise à prix de **62 000, 00 EUROS (SOIXANTE DEUX MILLE EUROS)**

Des biens et droit immobiliers formant :

Dans un ensemble immobilier en copropriété à VILLIERS LE BEL (95), 22 rue Thomas Couture — 13 rue Louis Demolliens, cadastrés :

- Section AV n° 704 pour 06 ares et 36 centiares
- Section AV n° 706 pour 07 ares et 11 centiares

Adresse postale 13 rue Louis Demolliens :

LOT N°2015 : Dans le bâtiment B, escalier B, dans les combles à gauche, deuxième porte à droite, un appartement comprenant 2 pièces principales, entrée, séjour, cuisine, une chambre, salle de bains et les 414/10000èmes des parties communes générales,

LOT N°2036 : Dans le bâtiment B, escalier S1, au sous-sol, un parking de type « B » et les 57/10000èmes des parties communes générales,

Saisis suivant commandement de payer du ministère de Maître PINEAU, huissier de justice à BOULOGNE-BILLANCOURT, en date du 30 septembre 2022, publié au 2ème bureau de service de publicité foncière de SAINT-LEU-LA-FORET le 03 novembre 2022 volume 9504P02 S n° 230

II - ET LEUR DONNE ASSIGNATION

De comparaître le 14 février 2023 à 15 heures, salle 11.

A l'audience d'orientation de Madame ou Monsieur le Juge de l'exécution près le Tribunal de judiciaire de PONTOISE situé 3 Rue Victor Hugo, 95300 PONTOISE.

Lui rappelant que faute par lui de comparaître, il s'expose à ce qu'un jugement soit rendu contre lui sur les seuls éléments fournis par son adversaire

Lui rappelant en outre que :

L'audience d'orientation a pour objet d'examiner la validité de la saisie, de statuer sur les contestations et demandes incidentes liées à celle-ci et de déterminer les modalités selon lesquelles la procédure sera poursuivie

Si le débiteur n'est pas présent ou représenté par un avocat à l'audience, la procédure sera poursuivie en vente forcée sur les seules indications fournies par le créancier

Le débiteur a la possibilité de contester le montant de la mise à prix du bien fixée dans le cahier des conditions de la vente pour insuffisance manifeste.

Le débiteur peut demander au juge de l'exécution à être autorisé à vendre le bien saisi à l'amiable s'il justifie qu'une vente non judiciaire peut être conclue dans des conditions satisfaisantes.

A peine d'irrecevabilité, toute contestation ou demande incidente doit être déposée au greffe du juge de l'exécution par conclusions d'avocat au plus tard lors de l'audience

La demande tendant à la suspension de la procédure de saisie immobilière en raison de la situation de surendettement du débiteur est formée conformément aux dispositions de l'article L. 721-4 du code de la consommation, dans les conditions prévues à l'article R. 721-5 de ce code.

La demande du débiteur aux seules fins d'autorisation de la vente amiable de l'immeuble ainsi que les actes consécutifs à cette vente sont dispensés du ministère d'avocat. Cette demande peut être formulée verbalement à l'audience d'orientation.

Le débiteur qui en fait préalablement la demande peut bénéficier de l'aide juridictionnelle pour la procédure de saisie s'il remplit les conditions de ressources prévues par la loi du 10 juillet 1991 et le décret n° 2020-1717 du 28 décembre 2020 portant application de cette loi.

OBJET DE LA DEMANDE

Le CREDIT FONCIER DE FRANCE est créancier de Monsieur Stéphane IBEHI en vertu d'un acte reçu par Maître Juliette JOASSIN, membre de l'Etude de Maître Dominique JOASSIN, notaires à DOMONT (Val d'Oise), le 06 juillet 2018, contenant prêt de la somme de 120 000 euros remboursable sur 30 ans au taux fixe de 2,250 % l'an. **(Pièces 1 et 2)**

Faute de paiement des échéances, la banque s'est vue contrainte de mettre Monsieur IBEHI en demeure, suivant mise en demeure du 23 mars 2022, signifiée par la SAS SINEQUA, Huissiers de justice à MEUDON le 30 mars 2022, **(Pièce 3)** de régulariser la situation sous délai de trentaine et l'informait qu'à défaut d'y satisfaire la déchéance du terme serait acquise, et a fait délivrer, suivant exploit de Maître Julien PINEAU, membre associé de la SCP FARHI, PINEAU, MOURER, un commandement valant saisie immobilière signifié le 30 septembre 2022 pour avoir paiement de la somme totale de 123 119,15 € intérêts provisoirement arrêtés au 28 août 2022 **(Pièce 4).**

Le commandement a été publié au 2ème bureau de service de publicité foncière de SAINT LEU LA FORET le 03 novembre 2022 volume 9504P02 S n°230 **(Pièce 4).**

Ce commandement contenait avertissement qu'à défaut de paiement sous huitaine, la vente forcée des biens et droits immobiliers formant, dans un ensemble immobilier situé VILLIERS LE BEL (95), 22 rue Thomas Couture - 13 rue Louis Demolliens, cadastrés section AV n° 704 pour 06 ares et 36 centiares et section AV n° 706 pour 07 ares et 11 centiares, les lots n°2015 et 2036, serait poursuivie devant le Tribunal judiciaire de PONTOISE.

Le cahier des conditions de la vente sera déposé dans les 5 jours de la présente assignation au greffe du Juge de l'exécution près le Tribunal judiciaire de PONTOISE.

Tant les conditions de fond des articles L 311-2, L 311-4, L 311-6 que les conditions de formes du code des procédures civiles d'exécution étant réunies, le CREDIT FONCIER DE France est bien fondé à solliciter la vente forcée des biens précédemment décrits.

PAR CES MOTIFS

Vu les articles L 311-2, L 311-4, L 311-6, R 322-15 et R 322-18 du code des procédures civiles d'exécution

Ordonner la vente forcée des biens et droits immobiliers

Dans un ensemble immobilier situé sur la commune de VILLIERS LE BEL (95), 22 rue Thomas Couture -13 rue Louis Demolliens, cadastrés, section AV n° 704 pour 06 ares et 36 centiares et section AV n° 706 pour 07 ares et 11 centiares.

Adresse postale 13 rue Louis Demolliens

LOT N°2015 : Dans le bâtiment B, escalier B, dans les combles à gauche, deuxième porte à droite, un appartement comprenant 2 pièces principales, entrée, séjour, cuisine, une chambre,salle de bains et les 414/10000èmes des parties communes générales,

LOT N°2036 : Dans le bâtiment B, escalier S1, au sous-sol, un parking de type « B » et les 57/10000èmes des parties communes générales,

Mentionner la créance du CREDIT FONCIER DE France à la somme de 123 119.15 € intérêts provisoirement arrêtés au 28 août 2022.

Dire que la visite des biens sera organisée par Maître PINEAU, huissier de justice à BOULOGNE-BILLANCOURT, pendant la durée d'une heure, 10 à 15 jours avant la date fixée pour la vente, lequel pourra se faire assister d'un serrurier et du commissaire de police ou de deux témoins si besoin est,

Rappeler qu'en cas de vente amiable sur autorisation judiciaire l'avocat poursuivant perçoit l'émolument légal en application de l'article A 444-91 du Code de commerce et ce en vertu de l'article A 444-191-V du même Code,

Ordonner l'emploi des dépens en frais taxés de vente.

Pièces produites :

1. Acte notarié du 06 juillet 2018
2. Tableau d'amortissement
3. Signification de mise en demeure du 30 mars 2022
4. Commandement et mention de publication
5. Etats 3233

SCP
Raphaël FARHI
Julien PINEAU
Jessica MOURER
Commissaires de Justice associés
81-83 avenue Edouard Vaillant
92100 BOULOGNE-BILLANCOURT
☎ : 01.41.10.49.00
🖷 : 01.41.10.89.71
✉ : farhi.pineau@huissier-justice.fr
Site web: http://www.pfp-huissiers-92.fr
CAISSE DES DEPOTS ET CONSIGNATION
IBAN N°: FR 63 4001 0001 0003228359 50

ACTE DE COMMISSAIRE DE JUSTICE

EXPEDITION

COUT DE L'ACTE Décret n°2016-230 du 26 février 2016 Arrêté du 28 février 2020 fixant les tarifs réglementés des huissiers de justice	
Emolument (Art R444-3 C. Com)	55,32
Frais de déplacement (Art A444-48)	7,67
Total HT	62,99
TVA (20,00 %)	12,60
Total TTC	75,59
Acte dispensé de la taxe	

Références : 128040
mpd- MRCP

MODALITE DE REMISE A PERSONNE

LE : VENDREDI SEIZE DECEMBRE DEUX MILLE VINGT DEUX

Affaire :
CREDIT FONCIER DE FRANCE C/ IBEHI Stéphane

Etant mandaté à l'effet de signifier un acte de : Signification du cahier des charges au débiteur (taxi)

Celui-ci a été remis par clerc assermenté dont les mentions sont visées par nous sur l'original et l'expédition et selon les déclarations qui lui ont été faites, à :

M. IBEHI Stéphane, né(e) le 23/04/1986 à PARIS 13ème , de nationalité française, demeurant à (95170) DEUIL-LA-BARRE, FRANCE, 54 Rue Napoléon Fauveau, 3 ETG DTE

parlant à : **sa personne ainsi déclarée** rencontrée à son domicile à 10 h 30 .

La copie signifiée a été établie en 7 pages.

Le coût de l'acte est détaillé ci-contre.

Visées par moi les mentions relatives à la signification.

Raphaël FARHI