

Tribunal Judiciaire de Paris  
Greffe du Juge de l'Exécution chargé des saisies immobilières  
Audience d'adjudication du jeudi 16 septembre 2021 à 14H00

IMMEUBLE SIS : Paris (16<sup>ème</sup> arrondissement – 75016), 14 rue Duban,

Lots de copropriété n° 11 et 27

Dépôt du cahier des charges :

N° de RG : 19/00202

## DIRE

L'An Deux Mil Vingt et un le

Au greffe du Tribunal Judiciaire et par devant Nous Greffier soussigné,

### **A COMPARU**

**La Selarl Tavieaux Moro – De La Selle**, prise en la personne de Maître Nicolas Tavieaux Moro, société d'avocats inscrite au Barreau de Paris, demeurant 6, rue de Madrid – 75008 PARIS, tél : 01.47.20.17.48 – Fax : 01.47.20.14.10 – Vestiaire J 130, avocat de :

La société « **LANDESBANK SAAR** », division LANDESBPAUSPARKASSE (LBS), Etablissement de Crédit et d'Emission de Lettres de gages de droit public allemand, au capital de 250.119.407,03 €, inscrite au Registre du Commerce (Handelsregister) de SARREBRUCK (Allemagne), sous le HRA n° 8589, ayant son siège social Ursulinenstrasse 2, D-66111 SAARBRÜCKEN, République Fédérale d'Allemagne, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège social.

### **LEQUEL NOUS A DIT :**

Qu'il y lieu d'annexer au cahier des conditions de vente déposés au greffe de céans, les documents suivants joints au présent dire, à savoir :

- Etat daté
- PV d'AG 2018 à 2021
- Diagnostic termites dans les circulations et locaux communs 2020 et 2021
- Carnet d'entretien de la Copropriété

Et il a signé sous toutes réserves.

**TAVIEAUX MORO-DE LA SELLE**  
AVOCATS AU BARREAU DE PARIS  
6, Rue de Madrid - 75008 PARIS  
Tél. 01 47 20 17 48 - Fax 01 47 20 14 10  
Palais J 130



<b>IMMEUBLE SIS A :</b> 014 RUE DUBAN 14 RUE DUBAN 75016  <b>00183</b> 00183  (N)	<b>NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE</b> <b>CEDANT:</b> Indivision PELLOTIER-BRIZZI 14 RUE DUBAN 75016 PARIS  407286  (N)	<b>N° DES LOTS</b>  27, 11  (N)	<b>MUTATION</b>  <b>A TITRE ONEREUX <input checked="" type="checkbox"/></b> <b>OU</b> <b>A TITRE GRATUIT <input type="checkbox"/></b>  (N)
---	---	---	--

N = Emplacements à remplir par le Notaire

## MUTATION DE LOTS DE COPROPRIETE

### ----- INFORMATIONS DES PARTIES -----

DATE ENVISAGEE POUR LA MUTATION

01/09/2021 (N)

#### - I -

#### PARTIE FINANCIERE

1. - **Etat Daté** (Article 5 du Décret du 17 mars 1967 modifié).
2. - Situation individuelle du copropriétaire cédant : **Certificat de l'Article 20** de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.

#### - II -

#### PARTIE ADMINISTRATIVE

#### RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

#### - III -

#### ANNEXE : Textes Applicables

**Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée**

- Article 18 alinéas 4 et 5
- Article 19-1
- Article 20

**Décret n° 67-223 du 17 mars 1967 modifié**

- Article 5
- Article 5-1
- Article 5-2
- Article 6
- Article 6-1
- Article 6-2
- Article 6-3
- Article 35
- Article 44
- Article 45-1

#### - IV -

#### CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20

<b>Date de la demande :</b>  <b>Office Notarial :</b>  <b>Référence :</b>  (N)	<b>Délivré par le Syndic :</b>  Cabinet Hugues de LA VAISSIERE 88, AVENUE DES TERNES 75017 PARIS  <b>Référence : 407286</b>	<b>Date : 01/09/2021</b>  <b>Signature :</b>  <b>Cachet :</b> 
--	--	---

<b>IMMEUBLE SIS A :</b> 014 RUE DUBAN 14 RUE DUBAN 75016  <b>00183</b> 00183  (N)	<b>NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE CEDANT:</b> Indivision PELLOTIER-BRIZZI 14 RUE DUBAN 75016 PARIS  407286  (N)	<b>N° DES LOTS</b>  27, 11  (N)	<b>MUTATION</b>  <b>A TITRE ONEREUX <input checked="" type="checkbox"/></b> <b>OU</b> <b>A TITRE GRATUIT <input type="checkbox"/></b>  (N)
---	---	---	--

N = Emplacements à remplir par le Notaire

- I -

**PARTIE FINANCIERE****1 - ETAT DATE (ARTICLE 5 DU DECRET DU 17 MARS 1967)****1<sup>ERE</sup> PARTIE :****SOMMES DUES PAR LE COPROPRIETAIRE CEDANT  
POUR LES LOTS OBJET DE LA MUTATION****A/ AU SYNDICAT, AU TITRE :****1- des provisions exigibles**

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

**2 - des charges impayées sur les exercices antérieurs**(D. art 5. 1° e) ..... **3 - des sommes devenues exigibles du fait de la vente**- mentionnées à l'article 33 de la loi (D. art. 5. 1° d) ..... **4 - des avances exigibles (D. art. 5. 1° e)**

4.1. avance constituant la réserve (fonds de roulement)  
(D. art. 35. 1°).....

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

4.3. avances représentant un emprunt (D. 45-1 alinéa 4)  
(emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux).....

**5 - des autres sommes devenues exigibles du fait de la vente**

- prêt (quote-part du vendeur devenue exigible).....
- autres ( facture(s) privative(s) ) .....

**B/ AU SYNDICAT, AU TITRE DES HONORAIRES DE  
MUTATION :****TOTAL ( A/ + B/ )**

<b>Date de la demande :</b>  <b>Office Notarial :</b>  <b>Référence :</b>  (N)	<b>Délivré par le Syndic :</b>  Cabinet Hugues de LA VAISSIERE 88, AVENUE DES TERNES 75017 PARIS  <b>Référence : 407286</b>	<b>Date : 01/09/2021</b>  <b>Signature :</b>   <b>Cachet :</b> 
--	--	---

<b>IMMEUBLE SIS A :</b> 014 RUE DUBAN 14 RUE DUBAN 75016  <b>00183</b> 00183  (N)	<b>NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE CEDANT:</b> Indivision PELLOTIER-BRIZZI 14 RUE DUBAN 75016 PARIS  407286  (N)	<b>N° DES LOTS</b>  27, 11  (N)	<b>MUTATION</b>  <b>A TITRE ONEREUX <input checked="" type="checkbox"/></b> <b>OU</b> <b>A TITRE GRATUIT <input type="checkbox"/></b>  (N)
---	---	---	--

N = Emplacements à remplir par le Notaire

**2<sup>EME</sup> PARTIE :****SOMMES DONT LE SYNDICAT POURRAIT ETRE DEBITEUR A L'EGARD DU COPROPRIETAIRE CEDANT POUR LES LOTS OBJET DE LA MUTATION****AU TITRE :****A/ DES AVANCES PERCUES (D. art. 5. 2° a) :**

<b>A1</b> - avances constituant la réserve (fonds de roulement (D. 35.1°).....	543,89
<b>A2</b> - avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°)	
<b>A3</b> - avances (D. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)	

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

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

**TOTAL ( A/ + B/ )** 543,89

<b>Date de la demande :</b>  <b>Office Notarial :</b>  <b>Référence :</b>  (N)	<b>Délivré par le Syndic :</b>  Cabinet Hugues de LA VAISSIERE 88, AVENUE DES TERNES 75017 PARIS  <b>Référence : 407286</b>	<b>Date : 01/09/2021</b>  <b>Signature :</b>   <b>Cachet :</b>
--	--	--

<b>IMMEUBLE SIS A :</b> 014 RUE DUBAN 14 RUE DUBAN 75016  0018300183  (N)	<b>NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE CEDANT:</b> Indivision PELLOTIER-BRIZZI 14 RUE DUBAN 75016 PARIS  407286  (N)	<b>N° DES LOTS</b>  27, 11  (N)	<b>MUTATION</b>  <b>A TITRE ONEREUX <input checked="" type="checkbox"/></b> <b>OU</b> <b>A TITRE GRATUIT <input type="checkbox"/></b>  (N)
---	---	---	--

N = Emplacements à remplir par le Notaire

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

**A/ AU SYNDICAT AU TITRE :**

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

- avances constituant la réserve (fonds de roulement) (D. art. 35. 1°).....	543,89
- avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. 35. 4° et 5°).....	
- avances (D. art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou certains d'entre eux).....	

**2- des provisions non encore exigibles**

<b>- dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 3° b)</b>	
Date d'exigibilité 01/10/2021	Montant 995,80
Date d'exigibilité	Montant
Date d'exigibilité	Montant
<b>- dans les dépenses hors budget prévisionnel (D. art. 5. 3° c)</b>	
Date d'exigibilité 01/10/2021 ALUR + TX	Montant 974.54
Date d'exigibilité 01/01/2022 ALUR	Montant 48.59
Date d'exigibilité 01/04/2022 ALUR	Montant 48.59

**B/ AU SYNDIC, AU TITRE DES HONORAIRES DE MUTATION :**

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

Date de la demande :  Office Notarial :  Référence : (N)	Délivré par le Syndic : Cabinet Hugues de LA VAISSIERE 88, AVENUE DES TERNES 75017 PARIS  Référence : 407286	Date : 01/09/2021  Signature :   Cachet :
--	--	---

IMMEUBLE SIS A : 014 RUE DUBAN 14 RUE DUBAN 75016  0018300183  (N)	NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE CEDANT: Indivision PELLOTIER-BRIZZI 14 RUE DUBAN 75016 PARIS  407286  (N)	N° DES LOTS  27, 11  (N)	MUTATION  A TITRE ONEREUX <input checked="" type="checkbox"/> OU A TITRE GRATUIT <input type="checkbox"/>  (N)
--	--	--------------------------------------	--

N = Emplacements à remplir par le Notaire

**IMPORTANT : A COMPLETER PAR LE SYNDIC**

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

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

Le syndic indique la solution retenue :

**Solution 1** 

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

la somme de.....

543,89

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

**Solution 2** 

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

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

Date de la demande :  Office Notarial :  Référence :  (N)	Délivré par le Syndic :  Cabinet Hugues de LA VAISSIERE 88, AVENUE DES TERNES 75017 PARIS  Référence : 407286	Date : 01/09/2021  Signature :    Cachet :  
---	--	--

<b>IMMEUBLE SIS A :</b> 014 RUE DUBAN 14 RUE DUBAN 75016  <b>0018300183</b>  (N)	<b>NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE CEDANT:</b> Indivision PELLOTIER-BRIZZI 14 RUE DUBAN 75016 PARIS  407286  (N)	<b>N° DES LOTS</b>  27, 11  (N)	<b>MUTATION</b>  <b>A TITRE ONEREUX <input checked="" type="checkbox"/></b> <b>OU</b> <b>A TITRE GRATUIT <input type="checkbox"/></b>  (N)
--	---	---	--

N = Emplacements à remplir par le Notaire

**ANNEXE A LA 3<sup>ERE</sup> PARTIE :**  
**INFORMATION DU NOUVEAU COPROPRIETAIRE**

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

	Au titre du <b>BUDGET PRÉVISIONNEL</b>		Au titre des <b>DÉPENSES HORS BUDGET (D. art. 44)</b>	
	Quote-part appelée	Quote-part réelle	Quote-part appelée	Quote-part réelle
<b>Exercice (N-1)</b>	<b>3983.24</b>			
<b>Exercice (N-2)</b>				

**B/ PROCEDURES EN COURS :**

Existe t-il des procédures en cours ?

OUI

*Si oui :*

- Objet des procédures : recouvrement de charges

- Etat des procédures :

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

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

<b>Date de la demande :</b>  <b>Office Notarial :</b>  <b>Référence :</b>  (N)	<b>Délivré par le Syndic :</b>  Cabinet Hugues de LA VAISSIERE 88, AVENUE DES TERNES 75017 PARIS  <b>Référence : 407286</b>	<b>Date : 01/09/2021</b>  <b>Signature :</b>    <b>Cachet :</b>
--	--	--

<b>IMMEUBLE SIS A :</b> 014 RUE DUBAN 14 RUE DUBAN <b>75016</b>  <b>00183</b> 00183  (N)	<b>NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE CEDANT:</b> Indivision PELLOTIER-BRIZZI 14 RUE DUBAN 75016 PARIS  407286  (N)	<b>N° DES LOTS</b>  27, 11  (N)	<b>MUTATION</b>  <b>A TITRE ONEREUX <input checked="" type="checkbox"/></b> <b>OU</b> <b>A TITRE GRATUIT <input type="checkbox"/></b>  (N)
--	---	---	--

N = Emplacements à remplir par le Notaire

**ETAT D'AVANCEMENT DE LA SITUATION TECHNIQUE ET FINANCIERE DES TRAVAUX**  
**( Renseignements Facultatifs )**

Date de la décision	Nature des travaux	Etat d'avancement technique (1)	Etat d'avancement financier		
			Quote-part afférente aux lots	Montant(s) déjà appelé(s)	Montant restant à appeler
03/07/2019	TRAVAUX RAVALEMENT - A.G.O. DU 03/07/2019	EC	4550,14	4550,14	
22/12/2020	TRX RAVALEMENT DE LA COURETTE +	EC	2309,09	2309,09	
22/12/2020	REPRISE STRUCTURE EN BOIS				
22/12/2020	Trav.Dévoisement Conduites Montantes GAZ	EC	802,52	802,52	
	Résolution n°13				
14/06/2021	TX SUPPL.STRUCTURES/ECHAFFAUDAGE	EC	1851,92	925,96	925,96
			<b>Total :</b>	<b>8587.62 €</b>	<b>925,96 €</b>
Commentaires éventuels :					

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

<b>Date de la demande :</b>  <b>Office Notarial :</b>  <b>Référence :</b>  (N)	<b>Délivré par le Syndic :</b>  Cabinet Hugues de LA VAISSIERE 88, AVENUE DES TERNES 75017 PARIS  <b>Référence : 407286</b>	<b>Date : 01/09/2021</b>  <b>Signature :</b>  <b>Cachet :</b> 
--	--	---

<b>IMMEUBLE SIS A :</b> 014 RUE DUBAN 14 RUE DUBAN 75016  <b>00183</b> 00183  (N)	<b>NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE CEDANT:</b> Indivision PELLOTIER-BRIZZI 14 RUE DUBAN 75016 PARIS  407286  (N)	<b>N° DES LOTS</b>  27, 11  (N)	<b>MUTATION</b>  <b>A TITRE ONEREUX</b> <input checked="" type="checkbox"/> OU <b>A TITRE GRATUIT</b> <input type="checkbox"/>  (N)
---	---	---	---

N = Emplacements à remplir par le Notaire

## 2 - SITUATION INDIVIDUELLE DU COPROPRIETAIRE CEDANT

### SOMMES EXIGIBLES DONT LE REGLEMENT ENTRAINE LA DELIVRANCE DU CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20

Pour une date de signature le :

01/09/2021

1 – Montant concernant les lots objet de la mutation  
 (TOTAL A/ + B/ PREMIERE PARTIE ETAT DATE)

6507,10

2 – Montant concernant les lots non concernés par la  
 mutation lots n°.....

TOTAL A REGLER

6507,10

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

 oui       non

### ATTENTION :

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

Date de la demande :	Délivré par le Syndic :	Date : 01/09/2021
Office Notarial :	Cabinet Hugues de LA VAISSIERE	Signature :
Référence :	88, AVENUE DES TERNES 75017 PARIS	
(N)	Référence : 407286	
		Cachet :

<b>IMMEUBLE SIS A :</b> 014 RUE DUBAN 14 RUE DUBAN <b>75016</b>  <b>00183</b> 00183  (N)	<b>NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE CEDANT:</b> Indivision PELLOTIER-BRIZZI 14 RUE DUBAN 75016 PARIS  407286  (N)	<b>N° DES LOTS</b>  27, 11  (N)	<b>MUTATION</b>  A TITRE ONEREUX <input checked="" type="checkbox"/> OU A TITRE GRATUIT <input type="checkbox"/>  (N)
--	---	---	---

N = Emplacements à remplir par le Notaire

- II -

**PARTIE ADMINISTRATIVE****A - RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES****A/ ASSURANCES**

- Nature et importance de la garantie :

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

- Police - N° **4159980004** Date : 01 /05/2021

- Nom et adresse du courtier :

**ROBLIN**  
**24 RUE DE MADRID**  
**75008 PARIS**

- Nom et adresse de la compagnie d'assurances : **AXA**- Assurances Dommage ouvrages en cours :  oui  non

- Si OUI - Y-a-t-il eu des désordres constatés susceptibles d'être couverts par l'assurance Dommage Ouvrage  oui  non

**B/ MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE**-Le règlement de copropriété a-t-il été modifié ?  oui  non

- A quelle date ?

- Nom et adresse du notaire dépositaire :

- Sur quels points ?

- Existe t-il des modifications du règlement de copropriété  oui  non

<b>Date de la demande :</b>  <b>Office Notarial :</b>  <b>Référence :</b>  (N)	<b>Délivré par le Syndic :</b>  Cabinet Hugues de LA VAISSIERE 88, AVENUE DES TERNES 75017 PARIS  <b>Référence : 407286</b>	<b>Date : 01/09/2021</b>  <b>Signature :</b>   <b>Cachet :</b> 
--	--	---

<b>IMMEUBLE SIS A :</b> 014 RUE DUBAN 14 RUE DUBAN 75016  <b>00183</b> 00183  (N)	<b>NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE CEDANT:</b> Indivision PELLOTIER-BRIZZI 14 RUE DUBAN 75016 PARIS  407286  (N)	<b>N° DES LOTS</b>  27, 11  (N)	<b>MUTATION</b>  <b>A TITRE ONEREUX</b> <input checked="" type="checkbox"/> OU <b>A TITRE GRATUIT</b> <input type="checkbox"/>  (N)
---	---	---	---

N = Emplacements à remplir par le Notaire

- non déposées chez un notaire et/ou non publiées ?
- Le règlement de copropriété a-t-il été adapté pour satisfaire à la loi SRU (art. 49 de la loi du 10 juillet 1965) ?  oui  non

**C/ ASSEMBLEE GENERALE**

- Date de la dernière assemblée générale :
- Date ou période de la prochaine assemblée générale : 14/06/2021

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

**D/ SYNDIC**

- Date de la dernière désignation : 22/12/2020
- Syndic professionnel  oui  non
- Bénéficie t-il d'une garantie financière prévue par l'article 30 du décret du 20 juillet 1972?  oui  non
- Références du compte bancaire du syndicat (si compte séparé)

Nom de la banque : BANQUE PALATINE

Banque : 40978

Adresse :

Guichet : 00085

Intitulé du compte : BANQUE PALATINE COMPTE SEPARE

N° de compte : 21016955322

Clé RIB : 97

**E/ PATRIMOINE DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES**

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

<b>Date de la demande :</b>  <b>Office Notarial :</b>  <b>Référence :</b>  (N)	<b>Délivré par le Syndic :</b>  Cabinet Hugues de LA VAISSIERE 88, AVENUE DES TERNES 75017 PARIS  <b>Référence : 407286</b>	<b>Date : 01/09/2021</b>  <b>Signature :</b>    <b>Cachet :</b>
--	--	--

<b>IMMEUBLE SIS A :</b> 014 RUE DUBAN 14 RUE DUBAN 75016  <b>00183</b> 00183  (N)	<b>NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE CEDANT:</b> Indivision PELLOTIER-BRIZZI 14 RUE DUBAN 75016 PARIS  407286  (N)	<b>N° DES LOTS</b>  27, 11  (N)	<b>MUTATION</b>  <b>A TITRE ONEREUX</b> <input checked="" type="checkbox"/> OU <b>A TITRE GRATUIT</b> <input type="checkbox"/>  (N)
---	---	---	---

N = Emplacements à remplir par le Notaire

**F/ OUVERTURE DE CREDIT-EMPRUNT**

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

**G/ MESURES ADMINISTRATIVES**

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

- d'un arrêté de péril ?  oui  non
- d'une déclaration d'insalubrité ?  oui  non
- d'une injonction de travaux ?  oui  non
- d'inscription à l'inventaire ou de classement comme monument historique ?  oui  non

<b>Date de la demande :</b>  <b>Office Notarial :</b>  <b>Référence :</b>  (N)	<b>Délivré par le Syndic :</b>  Cabinet Hugues de LA VAISSIERE 88, AVENUE DES TERNES 75017 PARIS  <b>Référence : 407286</b>	<b>Date : 01/09/2021</b>  <b>Signature :</b>   <b>Cachet :</b>
--	--	--

<b>IMMEUBLE SIS A :</b> 014 RUE DUBAN 14 RUE DUBAN <b>75016</b>  <b>00183</b> 00183  (N)	<b>NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE</b> <b>CEDANT:</b> indivision PELLOTIER-BRIZZI 14 RUE DUBAN 75016 PARIS  407286  (N)	<b>N° DES LOTS</b>  27, 11  (N)	<b>MUTATION</b>  <b>A TITRE ONEREUX</b> <input checked="" type="checkbox"/> OU <b>A TITRE GRATUIT</b> <input type="checkbox"/>  (N)
--	---	---	---

N = Emplacements à remplir par le Notaire

**H/ ASSOCIATION SYNDICALE – AFUL – UNION DE SYNDICATS**

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

oui  non

- Si oui :

Préciser le nom, le siège et le représentant de cet organisme

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

oui  non

**I/ COPROPRIETE EN DIFFICULTE**

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

oui  non

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

<b>Date de la demande :</b>  <b>Office Notarial :</b>  <b>Référence :</b>  (N)	<b>Délivré par le Syndic :</b>  Cabinet Hugues de LA VAISSIERE 88, AVENUE DES TERNES 75017 PARIS  <b>Référence : 407286</b>	<b>Date : 01/09/2021</b>  <b>Signature :</b>    <b>Cachet :</b>
--	--	--

<b>IMMEUBLE SIS A :</b> 014 RUE DUBAN 14 RUE DUBAN 75016  <b>00183</b> 00183  (N)	<b>NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE CEDANT:</b> Indivision PELLOTIER-BRIZZI 14 RUE DUBAN 75016 PARIS  407286  (N)	<b>N° DES LOTS</b>  27, 11  (N)	<b>MUTATION</b>  <b>A TITRE ONEREUX <input checked="" type="checkbox"/></b> <b>OU</b> <b>A TITRE GRATUIT <input type="checkbox"/></b>  (N)
---	---	---	--

N = Emplacements à remplir par le Notaire

## B/ ETAT SANITAIRE

### DATE DE CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE :

(Si date connue)

- I - CARNET D'ENTRETIEN**  oui  non
- Type immeuble :  IGH  autre

### II - AMIANTE

- L'immeuble est-il soumis à la réglementation sur l'amiante ?  oui  non

#### A - Parties communes :

- 1 – Des recherches ont-elles été effectuées en vue de déterminer la présence ou non d'amiante ?  oui  non
- 2 - Les recherches effectuées ont-elles conclu à l'absence d'amiante  oui  non
- 3 - Un Diagnostic Technique Amiante (DTA) portant sur les points visés par les dispositions du décret n° 2002-839 du 3 mai 2002 et de l'arrêté du 22/08/2002 a-t-il été effectué ?  oui  non

Joindre la fiche récapitulative du DTA

#### B - Parties privatives :

- 1 – Des recherches ont-elles, à la connaissance du syndic, été effectuées en vue de déterminer la présence ou non d'amiante ?  oui  non
- 2 – Les recherches effectuées ont-elles conclu à l'absence d'amiante ?  oui  non
- 3 – Les recherches ont-elles porté sur les points visés par le décret n° 2002-839 du 3 mai 2002 ?  oui  non

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

<b>Date de la demande :</b>  <b>Office Notarial :</b>  <b>Référence :</b>  (N)	<b>Délivré par le Syndic :</b>  Cabinet Hugues de LA VAISSIERE 88, AVENUE DES TERNES 75017 PARIS  <b>Référence : 407286</b>	<b>Date : 01/09/2021</b>  <b>Signature :</b>  <b>Cachet :</b> 
--	--	---

<b>IMMEUBLE SIS A :</b> 014 RUE DUBAN 14 RUE DUBAN <b>75016</b>  <b>00183</b> 00183  (N)	<b>NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE CEDANT:</b> Indivision PELLOTIER-BRIZZI 14 RUE DUBAN 75016 PARIS  407286  (N)	<b>N° DES LOTS</b>  27, 11  (N)	<b>MUTATION</b>  <b>A TITRE ONEREUX</b> <input checked="" type="checkbox"/> OU <b>A TITRE GRATUIT</b> <input type="checkbox"/>  (N)
--	---	---	---

N = Emplacements à remplir par le Notaire

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

- L'immeuble est-il soumis à la réglementation sur le plomb?  oui  non

- Si oui : une recherche a-elle été effectuée sur les parties communes :  oui  non

**Si oui : Rapport joint**

- Existe-t-il des mesures d'urgence (DDASS, Préfecture)?  oui  non

#### **IV - TERMITES / ETAT PARASITAIRE DES PARTIES COMMUNES**

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

- Situation immeuble :  concerné  rapport joint  
 non concerné

#### **V - AUTRES RISQUES SANITAIRES EVENTUELLEMENT CONNUS DANS L'IMMEUBLE**

- Légionella, Radon, Mérieux, ETC...  oui  non

<b>Date de la demande :</b>  <b>Office Notarial :</b>  <b>Référence :</b>  (N)	<b>Délivré par le Syndic :</b>  Cabinet Hugues de LA VAISSIERE 88, AVENUE DES TERNES 75017 PARIS  <b>Référence : 407286</b>	<b>Date : 01/09/2021</b>  <b>Signature :</b>   <b>Cachet :</b> 
--	--	---

<b>IMMEUBLE SIS A :</b> 014 RUE DUBAN 14 RUE DUBAN <b>75016</b>  <b>00183</b> 00183  (N)	<b>NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE CEDANT:</b> Indivision PELLOTIER-BRIZZI 14 RUE DUBAN 75016 PARIS  407286  (N)	<b>N° DES LOTS</b>  27, 11  (N)	<b>MUTATION</b>  <b>A TITRE ONEREUX <input checked="" type="checkbox"/></b> <b>OU</b> <b>A TITRE GRATUIT <input type="checkbox"/></b>  (N)
--	---	---	--

N = Emplacements à remplir par le Notaire

## - III -

**ANNEXE : Textes Applicables**• Loi n°65-557 du 10 juillet 1965**Article 18**

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

- *alinéa 5* : d'établir le budget prévisionnel, les comptes du syndicat et leurs annexes, de les soumettre au vote de l'assemblée générale et de tenir pour chaque syndicat une comptabilité séparée qui fait apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat ;

- *alinéa 6* : de soumettre, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, au vote de l'assemblée générale la décision de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun, susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et non encore décidés par l'assemblée générale. Cette décision est prise à la majorité mentionnée à l'article 25 de la présente loi : [...].

**Article 19-1.**

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

**Article 20.**

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

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

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

• Décret 67-223 du 17 mars 1967**Article 5.**

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

1° Dans la première partie, le syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes pouvant rester dues, pour le lot considéré, au syndicat par le copropriétaire cédant, au titre :

- Des provisions exigibles du budget prévisionnel ;
- Des provisions exigibles des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel ;
- Des charges impayées sur les exercices antérieurs ;
- Des sommes mentionnées à l'article 33 de la loi du 10 juillet 1965 ;
- Des avances exigibles.

Ces indications sont communiquées par le syndic au notaire ou au propriétaire cédant, à charge pour eux de les porter à la connaissance, le cas échéant, des créanciers inscrits.

2° Dans la deuxième partie, le syndic indique, d'une manière même approximative et sous réserve de l'apurement des comptes, les sommes dont le syndicat pourrait être débiteur, pour le lot considéré, à l'égard du copropriétaire cédant, au titre :

- Des avances mentionnées à l'article 45-1 ;
- Des provisions du budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévue par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

3° Dans la troisième partie, le syndic indique les sommes qui devraient incomber au nouveau copropriétaire, pour le lot considéré, au titre :

- De la reconstitution des avances mentionnées à l'article 45-1 et ce d'une manière même approximative ;
- Des provisions non encore exigibles du budget prévisionnel ;
- Des provisions non encore exigibles dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel.

<b>Date de la demande :</b>  <b>Office Notarial :</b>  <b>Référence :</b>  (N)	<b>Délivré par le Syndic :</b>  Cabinet Hugues de LA VAISSIERE 88, AVENUE DES TERNES 75017 PARIS  <b>Référence : 407286</b>	<b>Date : 01/09/2021</b>  <b>Signature :</b>   <b>Cachet :</b> 
--	--	---

<b>IMMEUBLE SIS A :</b> 014 RUE DUBAN 14 RUE DUBAN 75016  <b>00183</b> 00183  (N)	<b>NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE CEDANT:</b> Indivision PELLOTIER-BRIZZI 14 RUE DUBAN 75016 PARIS  407286  (N)	<b>N° DES LOTS</b>  27, 11  (N)	<b>MUTATION</b>  <b>A TITRE ONEREUX <input checked="" type="checkbox"/></b> <b>OU</b> <b>A TITRE GRATUIT <input type="checkbox"/></b>  (N)
N = Emplacements à remplir par le Notaire			

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

#### Article 5-1.

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

- 1° Le montant et les causes des créances du syndicat afférentes aux charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 de l'année courante et des deux dernières années échues ;
- 2° Le montant et les causes des créances du syndicat afférentes aux charges et travaux mentionnés aux articles 10 et 30 de la loi du 10 juillet 1965 des deux années antérieures aux deux dernières années échues ;
- 3° Le montant et les causes des créances de toute nature du syndicat garanties par une hypothèque légale et non comprises dans les créances privilégiées, visées aux 1° et 2° ci-dessus ;
- 4° Le montant et les causes des créances de toute nature du syndicat non comprises dans les créances visées aux 1°, 2° et 3° ci-dessus.

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

#### Article 5-2.

L'année, au sens de l'article 2103-1°bis du code civil, s'entend de l'année civile comptée du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre.

#### Article 6.

Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits est notifié, sans délai, au syndic soit par les parties, soit par le notaire qui établit l'acte soit par l'avocat ou par l'avoué qui a obtenu la décision judiciaire, acte ou décision qui, suivant le cas, réalise, atteste, constate ce transfert ou cette constitution.

Cette notification comporte la désignation du lot ou de la fraction de lot intéressé ainsi que l'indication des nom, prénoms, domicile réel ou élu de l'acquéreur ou du titulaire de droit et, le cas échéant, du mandataire commun prévu à l'article 23 (alinéa 2) de la loi du 10 juillet 1965.

Cette notification doit être faite indépendamment de l'avis de mutation prévu à l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965 modifiée.

#### Article 6-1.

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

#### Article 6-2.

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

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

#### Article 6-3.

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

#### Article 35.

Le syndic peut exiger le versement :

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

#### Article 44

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

- 1° Aux travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance ;
- 2° Aux travaux portant sur les éléments d'équipement communs, autres que ceux de maintenance ;

Date de la demande :	Délivré par le Syndic :	Date : 01/09/2021
Office Notarial :	Cabinet Hugues de LA VAISSIERE	Signature :
Référence :	88, AVENUE DES TERNES 75017 PARIS	
(N)	Référence : 407286	

<b>IMMEUBLE SIS A :</b> 014 RUE DUBAN 14 RUE DUBAN <b>75016</b>  <b>00183</b> 00183  (N)	<b>NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE</b> <b>CEDANT:</b> Indivision PELLOTIER-BRIZZI 14 RUE DUBAN 75016 PARIS  407286  (N)	<b>N° DES LOTS</b>  27, 11  (N)	<b>MUTATION</b>  <b>A TITRE ONEREUX <input checked="" type="checkbox"/></b> <b>OU</b> <b>A TITRE GRATUIT <input type="checkbox"/></b>  (N)
N = Emplacements à remplir par le Notaire			

3° Aux travaux d'amélioration, tels que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, l'affouillement du sol et la surélévation de bâtiments ;

4° Aux études techniques, telles que les diagnostics et consultations ;

5° Et, d'une manière générale, aux travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble.

#### Article 45-1

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

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

– sont nommées provisions sur charges les sommes versées ou à verser en attente du solde définitif qui résultera de l'approbation des comptes du syndicat ;

- sont nommés avances les fonds destinés, par le règlement de copropriété ou une décision de l'assemblée générale, à constituer des réserves, ou qui représentent un emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux. Les avances sont remboursables.

<b>Date de la demande :</b>  <b>Office Notarial :</b>  <b>Référence :</b>  (N)	<b>Délivré par le Syndic :</b>  Cabinet Hugues de LA VAISSIERE 88, AVENUE DES TERNES 75017 PARIS  <b>Référence : 407286</b>	<b>Date : 01/09/2021</b>  <b>Signature :</b>  <b>Cachet :</b> 
--	--	---

<b>IMMEUBLE SIS A :</b> 014 RUE DUBAN 14 RUE DUBAN 75016  <b>00183</b> 00183  (N)	<b>NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE CEDANT:</b> Indivision PELLOTIER-BRIZZI 14 RUE DUBAN 75016 PARIS  407286  (N)	<b>N° DES LOTS</b>  27, 11  (N)	<b>MUTATION</b>  <b>A TITRE ONEREUX <input checked="" type="checkbox"/></b> <b>OU</b> <b>A TITRE GRATUIT <input type="checkbox"/></b>  (N)
---	---	---	--

N = Emplacements à remplir par le Notaire

**CERTIFICAT**

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

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

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

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

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

**FAIT A PARIS**

**LE Mercredi 01 Septembre 2021**

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

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

Il est débiteur de la somme de :

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

**FAIT A PARIS**

**LE Mercredi 01 Septembre 2021**

<b>Date de la demande :</b>  <b>Office Notarial :</b>  <b>Référence :</b>  (N)	<b>Délivré par le Syndic :</b>  Cabinet Hugues de LA VAISSIERE 88, AVENUE DES TERNES 75017 PARIS  <b>Référence : 407286</b>	<b>Date : 01/09/2021</b>  <b>Signature :</b>    <b>Cachet :</b>
--	--	--

<b>IMMEUBLE SIS A :</b> 014 RUE DUBAN 14 RUE DUBAN 75016  <b>00183</b> 00183  (N)	<b>NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE CEDANT:</b> Indivision PELLOTIER-BRIZZI 14 RUE DUBAN 75016 PARIS  407286  (N)	<b>N° DES LOTS</b>  27, 11  (N)	<b>MUTATION</b>  A TITRE ONEREUX <input checked="" type="checkbox"/> OU A TITRE GRATUIT <input type="checkbox"/>  (N)
---	---	---	---

N = Emplacements à remplir par le Notaire

## Certificat Article 20-2

### LOI ALUR

*(Articles 54 et suivants, nouvel article L 721-2 du CCH)*

#### ACQUEREUR

Nom et prénom de l'acquéreur :  
 Nom du conjoint ou du partenaire pacsé :

Si personne morale, joindre la liste des mandataires sociaux, des associés, de leurs conjoints et partenaires pacsés.

Une de ces personnes est-elle déjà copropriétaire ?       OUI       NON

Nom et prénom :

A-t-elle fait l'objet d'une mise en demeure de payer restée infructueuse depuis plus de 45 jours ?

OUI       NON

Date de la demande : Mercredi 01 Septembre 2021

Date : Mercredi 01 Septembre 2021

Demandeur :  
 Référence :  
 Dossier n°  
 Clerc :  
 Tél : Fax :  
 E-mail :

Cachet et signature :

Date de la demande :  Office Notarial :  Référence :  (N)	<b>Délivré par le Syndic :</b>  Cabinet Hugues de LA VAISSIERE 88, AVENUE DES TERNES 75017 PARIS  Référence : 407286	Date : 01/09/2021  Signature :  Cachet : 
---	---	--



# PROCES-VERBAL d'assemblée générale

Syndicat des copropriétaires  
14 Rue Duban  
75016 PARIS

16/290

Ce jeudi 28 juin 2018, sur convocation régulière du syndic, se sont réunis les copropriétaires de l'immeuble sis 14 Rue Duban 75016 PARIS

Ceux-ci, Cabinet LOISELET ET DAIGREMONT  
12 Rue Loiselet et Daigremont

75016 PARIS, étaient appelés à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- 1 Élection du président de séance
- 2 Élection du ou des scrutateur(s)
- 3 Élection du secrétaire de séance
- 4 Rapport du conseil syndical sur la vérification des comptes, la répartition des dépenses et avis qu'il a donnés dans le cadre des consultations obligatoires
- 5 Approbation des comptes de l'exercice 2017
- 6 Quitus de gestion au syndic pour l'exercice 2017
- 7 Désignation du syndic et approbation de son contrat de mandat
- 8 Ajustement du budget prévisionnel de l'exercice 2018
- 9 Vote du budget de l'exercice 2019
- 10 Alimentation du fonds de travaux conformément à l'article 58 de la loi ALUR du 24/3/2014
- 11 Election des membres du conseil syndical
- 12 Réalisation d'un diagnostic technique global
- 13 Conformément à la décision 16 - phase 2 de l'AGO du 16/03/2017 (Réalisation d'un plan pluri annuel de travaux) souscription d'un contrat de maîtrise d'oeuvre pour la réalisation des travaux de ravalement et remise en état cage d'escalier
- 14 Information concernant les travaux de reprises des fissures de la façade sur rue entre le 5eme et le 4eme étage votés lors de l'assemblée générale du 16/03/2017, dans la résolution 16.2
- 15 Travaux concernant le remplacement des canalisations enterrées d'eaux usées, d'eaux pluviales et d'eaux vannes passant dans les cabes suite à l'audit de SGABB
- 16 Remise en peintre de la porte cochère
- 17 Installation de compteurs d'eau froide télélevé
- 18 Mandat à donner au syndic pour poursuivre la vente judiciaire du lot 35 appartenant à la succession PETROCELLI
- 19 Point sur la procédure SCI CAHUTES C/SDC 14 rue Duban
- 20 Examen sans effet décisionnaire des questions non inscrites à l'ordre du jour

La séance est ouverte à 17:00 .

La feuille de présence, émargée à l'entrée de la séance, certifiée conforme et véritable par les membres du bureau, fait ressortir que 11 copropriétaires sur 18 totalisant ensemble 812/1022 sont présents ou représentés.

Sont absents et non représentés (210/1022) : MM. ALKAN CLAUDINE, AMAR EDOUARD, CARGUE DE BESAUCELE I, COURTIER HUBERT, FAVONE MICHEL, GAUD MICHELE, PETROCELLI

LL W  
JP



---

#### ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

(Article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

##### 1ÈRE DÉCISION

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne **Madame LECOEUR** à la fonction de Président de séance.

Votent Pour : 812/812

Cette décision est adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

---

#### ELECTION DU OU DES SCRUTATEUR(S)

(Article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

##### 2ÈME DÉCISION

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne **Monsieur OBORNE** à la fonction de scrutateur.

Votent Pour : 812/812

Cette décision est adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

---

#### ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE

(Article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

##### 3ÈME DÉCISION

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne **Madame PERRARD Julia**, représentant le cabinet LOISELET Père et Fils & F. DAIGREMONT à la fonction de secrétaire de séance.

Votent Pour : 812/812

Cette décision est adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

---

#### RAPPORT DU CONSEIL SYNDICAL SUR LA VERIFICATION DES COMPTES, LA REPARTITION DES DEPENSES ET AVIS QU'IL A DONNES DANS LE CADRE DES CONSULTATIONS OBLIGATOIRES

##### 4 INFORMATION

Le conseil syndical présente son rapport de gestion sur la vérification, la répartition des dépenses et avis qu'il a donnés dans le cadre des consultations obligatoires.

Le syndic rappelle qu'il met à la disposition des copropriétaires son rapport de gestion 2017 sur son site extranet LodaWeb ou sur simple demande lequel précise l'évolution des charges arrêtées au 31/12/17 et le projet du budget 2018.

---

#### APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2017

(Article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

##### 5ÈME DÉCISION

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, entendu le rapport du conseil syndical et pris connaissance de son avis pour les questions sur lesquelles il a été consulté obligatoirement, et constatant que les pièces nécessaires à la validité de la présente décision ont bien été notifiées, approuve, dans leur intégralité et avec réserve, en leur teneur et présentation, les comptes du syndicat des copropriétaires pour l'exercice 01/01/17 au 31/12/17 arrêtés à la somme de **45 702,56 €**, au titre des charges courantes de l'exercice et à la somme de **58 203,62 €**, au titre des gros travaux réalisés (cf annexe 4) ainsi que la répartition qui en a été faite entre les lots.

La facture de l'entreprise TOUTAPIS d'un montant de 600 euros TTC sera pris en charge pour moitié par le Cabinet.

Votent Pour : 812/812

Cette décision est adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

---

#### QUITUS DE GESTION AU SYNDIC POUR L'EXERCICE 2017

(Article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

##### 6ÈME DÉCISION

L'assemblée générale, connaissance prise du rapport de gestion du syndic disponible sur le site extranet LodaWeb ou sur simple demande, et après en avoir délibéré, lui donne quitus de sa gestion pour l'exercice 2017.

Votent Pour : 812/812

Cette décision est adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

---

#### DESIGNATION DU SYNDIC ET APPROBATION DE SON CONTRAT DE MANDAT

(Article 25 de la loi du 10 juillet 1965)

##### 7ÈME DÉCISION

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne le cabinet LOISELET & DAIGREMONT en qualité de syndic et approuve son contrat de mandat tel qu'annexé à la convocation.

Son mandat commencera le 28/06/18 pour se terminer le 31/12/19 dans le cadre des honoraires de gestion courante arrêtés à la somme de **5.800 € TTC**.

L'assemblée générale désigne le président de séance pour signer le contrat de mandat au nom du syndicat des copropriétaires.

Votent Pour : 812/1022

Cette décision est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

LL M  
J



---

#### AJUSTEMENT DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE 2018

(Article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

##### 8ÈME DÉCISION

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, connaissance prise du budget voté pour l'exercice en cours, des dépenses réelles de l'exercice 2017 et en concertation avec le conseil syndical, ajuste le budget prévisionnel à la somme de **42 534,00 €** dont le détail est présenté dans les tableaux de synthèse joints aux comptes de l'exercice écoulé.

Votent Pour : 812/812

Cette décision est adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

---

#### VOTE DU BUDGET DE L'EXERCICE 2019

(Article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

##### 9ÈME DÉCISION

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, arrête le budget prévisionnel de l'exercice 2019 à la somme de **42 534,00 €** budget qui sera éventuellement ajusté à l'occasion de l'assemblée générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2018 pour tenir compte des charges réellement enregistrées.

L'assemblée générale autorise le syndic à mettre en recouvrement les avis de l'exercice 2019 sur ces bases, étant précisé que conformément aux dispositions de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, les provisions correspondantes sont intégralement exigibles le premier jour de chaque trimestre.

Le budget détaillé par postes de dépenses, joint à la convocation de la présente assemblée, a été élaboré par le syndic en concertation avec le conseil syndical.

Votent Pour : 812/812

Cette décision est adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

---

#### ALIMENTATION DU FONDS DE TRAVAUX CONFORMEMENT A L'ARTICLE 58 DE LA LOI ALUR DU 24/3/2014

(Article 25 de la loi du 10 juillet 1965)

##### 10ÈME DÉCISION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'obligation légale de constituer un fonds de travaux ne pouvant être inférieur à 5 % du budget prévisionnel décide :

- de retenir le taux de 5 % du budget prévisionnel 01/01/2018 au 31/12/2018 soit **2 126,70 €**.

Les sommes correspondantes, soit **2 126,70 €** seront appelées trimestriellement selon les millièmes de charges générales et suivant le même échéancier que le budget prévisionnel ordinaire

pour alimenter le fonds travaux constitué lors de l'assemblée générale du 16/03/2017 en sa décision n° 10.

Il est rappelé que les sommes versées au titre du fonds travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires.

Par ailleurs, le fonds de travaux est placé sur un compte bancaire spécifiquement ouvert à cet effet au nom du syndicat des copropriétaires et mouvementé conformément à la loi.

Votent Pour : 812/1022

Cette décision est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

---

#### ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL

(Article 25 de la loi du 10 juillet 1965)

##### DÉCISION 11.1

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne **Madame DALLE** en qualité de membre du conseil syndical.

Son mandat commencera le 28/06/18 pour se terminer le 31/12/19.

Votent Pour : 812/1022

Cette décision est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

##### DÉCISION 11.2

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne **Monsieur OBORNE** en qualité de membre du conseil syndical.

Son mandat commencera le 28/06/18 pour se terminer le 31/12/19.

Votent Pour : 812/1022

Cette décision est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

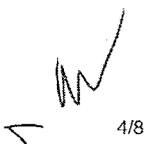
##### DÉCISION 11.3

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne **Monsieur PIRES représentant la SCI POINT JOUR 77** en qualité de membre du conseil syndical.

Son mandat commencera le 28/06/18 pour se terminer le 31/12/19.

Votent Pour : 812/1022

Cette décision est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

22 



#### DÉCISION 11.4

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne **Monsieur LE LIDEC** en qualité de membre du conseil syndical.

Son mandat commencera le 28/06/18 pour se terminer le 31/12/19.

Votent Pour : 812/1022

Cette décision est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

#### DÉCISION 11.5

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne **Monsieur GIRAUD** en qualité de membre du conseil syndical.

Son mandat commencera le 28/06/18 pour se terminer le 31/12/19.

Votent Pour : 812/1022

Cette décision est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

#### DÉCISION 11.6

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne **Madame ROSSETI** en qualité de membre du conseil syndical.

Son mandat commencera le 28/06/18 pour se terminer le 31/12/19.

Votent Pour : 812/1022

Cette décision est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

#### REALISATION D'UN DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL

(Article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

#### 12ÈME DÉCISION

Afin d'assurer l'information des copropriétaires sur la situation générale de l'immeuble et, le cas échéant, aux fins d'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux, l'assemblée générale des copropriétaires se prononce sur la question de faire réaliser par un tiers, disposant de compétences prévues par le décret, un diagnostic technique global pour tout immeuble à destination partielle ou totale d'habitation relevant du statut de la copropriété.

Ce diagnostic technique global comporte :

- Une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble
- Un état de la situation du syndicat des copropriétaires au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction et de l'habitat,
- Une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble,
- Un diagnostic de performance énergétique ou un audit de performance énergétique de l'immeuble selon son statut,

Une évaluation sommaire du coût et une liste des travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble en précisant

notamment ceux qui devraient être menés dans les dix prochaines années,

Le contenu du diagnostic technique global est présenté à la première assemblée des copropriétaires qui suit sa réalisation ou sa révision. Le syndic inscrit à l'ordre du jour de cette assemblée général la question de l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux, soit les décisions relatives à la mise en oeuvre du plan pluriannuel précédemment adopté sachant que ce diagnostic technique global est obligatoire pour toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de dix ans et en cas d'insalubrité déclaré par le directeur générale de l'agence régionale de santé.

L'assemblée générale, après avoir entendu l'avis du conseil syndical, décide de procéder à une étude de la réalisation d'un diagnostic technique global et mandate son syndic, le cabinet LOISELET & DAIGREMONT, pour une mise en concurrence de plusieurs professionnels disposant des compétences précisées par le décret du 28/12/2016 moyennant des honoraires de 156,67 € HT soit **188 € TTC**.

Votent Contre : 812/812, ANDRE, CAHUTES INVESTISSEMENT, DALLE INES, DEDET FREDERIQUE, GIRAUD-TELME ERIC, LE LIDEC COLIN, LECOEUR L., MONTEMAGNO GIULIO OU, OBORNE MICHAEL, PELLOTIER-BRIZZI, POINT JOUR 77,

N'ayant pas recueilli la majorité prévue par l'Article 24 de la loi du 10 juillet 1965, cette décision est rejetée.

---

**CONFORMEMENT A LA DECISION 16 - PHASE 2 DE L'AGO DU 16/03/2017 (REALISATION D'UN PLAN PLURI ANNUEL DE TRAVAUX) SOUSCRIPTION D'UN CONTRAT DE MAITRISE D'OEUVRE POUR LA REALISATION DES TRAVAUX DE RAVALEMENT ET REMISE EN ETAT CAGE D'ESCALIER**  
(Article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

#### 13ÈME DÉCISION

Pièces jointes :

Proposition DAUGER - 2 160 € TTC ( 6% HT travaux)

Proposition ABC DOMUS - Etude préalable : 3 360 € TTC (7,5% HT montant des travaux)

Conformément à la décision 16 - Phase 2 de l'AGO du 16/03/2017, l'assemblée générale décide la souscription d'un contrat de maîtrise d'oeuvre dans le cadre des travaux de ravalement et rénovation de la cage d'escalier

Elle décide que la mission de maîtrise d'oeuvre sera assurée par ..... pour un montant de ..... € T.T.C.

Votent Contre : 812/812, ANDRE, CAHUTES INVESTISSEMENT, DALLE INES, DEDET FREDERIQUE, GIRAUD-TELME ERIC, LE LIDEC COLIN, LECOEUR L., MONTEMAGNO GIULIO OU, OBORNE MICHAEL, PELLOTIER-BRIZZI, POINT JOUR 77,

N'ayant pas recueilli la majorité prévue par l'Article 24 de la loi du 10 juillet 1965, cette décision est rejetée.

22



**INFORMATION CONCERNANT LES TRAVAUX DE REPRISES DES FISSURES DE LA FACADE SUR RUE ENTRE LE SEME ET LE 4EME ETAGE VOTES LORS DE L'ASSEMBLEE GENERALE DU 16/03/2017, DANS LA RESOLUTION 16.2**

**14 INFORMATION**

L'assemblée générale avait voté la purge des éléments de façade sur et cour menaçant de tomber lors de la décision n°16.2 de l'assemblée générale du 16/03/2017.

L'entreprise retenue par le conseil syndical est APIC avec le devis n°170204 correspondant à la reprise des fissures de la façade côté rue et côté cour, pour un montant de 4 766,33 € TTC.

Ce montant a déjà été appelé pour un montant de 4000€ TTC. Le solde sera financé par le budget courant.

Planning prévisionnel des travaux : 2 semestre 2018

**TRAVAUX CONCERNANT LE REMPLACEMENT DES CANALISATIONS ENTERREES D'EAUX USEES, D'EAUX PUVIALES ET D'EAUX VANNES PASSANT DANS LES CABES SUITE A L'AUDIT DE SGABB**

(Article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

**15ÈME DÉCISION**

L'assemblée générale connaissance prise des conditions essentielles des devis, contrats et marchés joints à la convocation et de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré, décide de **remplacer les canalisations enterrées d'eaux usées, d'eaux pluviales et d'eaux vannes passant dans les caves** pour un montant de 11 000 € TTC.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, délègue pouvoir au Conseil Syndical à effet de choisir l'entreprise la mieux disante, financièrement et/ou techniquement pour faire les travaux.

Elle fixe à 11 000 € TTC le montant maximum des dépenses effectuées en vertu de la présente délégation dont il sera rendu compte à la prochaine assemblée générale.

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 et en application du contrat de syndic, l'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic :

- pour la **gestion administrative, comptable, financière** de ces travaux s'élèvent à **1 % HT** du montant HT des travaux,

Ces montants, seront financés par le fond travaux pour un montant de 2 451,99 € le 01/10/2018, le solde sera financés à 100 % le 01/10/2018.

Le planning prévisionnel des travaux est fixée de la façon suivante :

Votent Contre : 324/812, ANDRE, CAHUTES INVESTISSEMENT, DALLE INES, LE LIDEC COLIN, MONTEMAGNO GIULIO OÙ,

Votent Pour : 488/812

Cette décision est adoptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

**REMISE EN PEINTRE DE LA PORTE COCHERE**  
(Article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

**16ÈME DÉCISION**

Pièces jointes :

Devis DECO PLUS : 2 260,99 Euros TTC (2faces)

Devis FHP : 2 200,00 Euros TTC (1 face)

Devis PRIMAPRIM : 2 068,00 Euros TTC (2 portes 2 faces pas de plaque de protection)

L'assemblée générale après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis joints à la convocation et de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré, décide de faire procéder aux travaux de **remise en peinture de la porte cochère et installation d'une plaque de protection** par l'entreprise **PRIMAPRIM** pour un montant de **2 068,00 € TTC**.

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 et en application du contrat de syndic, l'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic pour la gestion administrative, comptable, financière, et technique si nécessaire de ces travaux s'élèvent à **1 % HT** du montant HT des travaux.

Ces montants, seront appelés selon la répartition prévue pour les charges communes générales, 100 % le 01/01/2019

Le planning prévisionnel des travaux est fixée de la façon suivante : 1er semestre 2019

Votent Pour : 812/812

Cette décision est adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

**INSTALLATION DE COMPTEURS D'EAU FROIDE TELERELEVE**  
(Article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

**17ÈME DÉCISION**

Pièces jointes :

Propositions ISTA - installation: 25,85 € TTC par compteur et 22,80 € TTC par an pour l'entretien.

PROXISERVE - Installation Offerte - 21,43 € TTC entretien par an

L'assemblée générale connaissance prise des conditions essentielles des devis joints à la convocation et de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré, décide de faire procéder aux travaux d'installation de compteurs d'eau froide télérelevé par l'entreprise ..... pour un montant de ..... € TTC.

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 et en application du contrat de syndic, l'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic :

- pour la **gestion administrative, comptable, financière** de ces travaux s'élèvent à **3% HT** du montant HT des travaux.

Ces montants, seront appelés selon la répartition prévue pour les charges communes générales, 100 % le.....

1 1 W



Le planning prévisionnel des travaux est fixé de la façon suivante :  
2eme semestre 2018

Votent Contre : 812/812, ANDRÉ, CAHUTES INVESTISSEMENT, DALLE INES, DEDET FREDERIQUE, GIRAUD-TELME ERIC, LE LIDEC COLIN, LECOEUR L., MONTEMAGNO GIULIO OU, OBORNE MICHAEL, PELLOTIER-BRIZZI, POINT JOUR 77,

N'ayant pas recueilli la majorité prévue par l'Article 24 de la loi du 10 juillet 1965, cette décision est rejetée.

---

**MANDAT A DONNER AU SYNDIC POUR POURSUIVRE LA VENTE JUDICIAIRE DU LOT 35 APPARTENANT A LA SUCCESSION PETROCELLI**

(Article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

**18ÈME DÉCISION**

L'assemblée générale après avoir pris connaissance de l'état actuel de la procédure en recouvrement à l'encontre de la Succession PETROCELLI, propriétaire du lot 35, chambre au 6ème étage et redevable envers le Syndicat des Copropriétaires de la somme de 4 515,93 Euros à ce jour.

Décide de faire vendre le bien aux enchères publiques et donne tout pouvoir au syndic pour poursuivre la procédure de saisie immobilière à l'encontre de la Succession PETROCELLI demeurant 14 Rue Duban - 75016 PARIS du lot 35 lui appartenant dans ledit immeuble.

Mandate à cet effet un ou des avocats et un ou des huissiers choisis par le syndic pour poursuivre ladite saisie immobilière avec éventuellement faculté de substitution.

Pour ce faire, le Syndic pourra solliciter des avocats et huissiers de son choix toutes mesures utiles à la saisie, notamment pour obtenir toute condamnation utile ou complémentaire à l'encontre de la Succession PETROCELLI par devant quelle que juridiction que ce soit.

L'assemblée prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, la copropriété sera déclarée adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix.

Au cas où la copropriété se trouverait adjudicataire d'office, l'assemblée générale donne mandat au syndic de procéder aux appels de fonds nécessaires en paiement du prix augmenté des frais et honoraires.

Décide de remettre en vente ledit bien.

Donne mandat au syndic à l'effet de rechercher un acquéreur pour ledit bien à un prix qui sera fixé lors de l'assemblée générale qui en aura à débattre.

Fixe les honoraires du syndic pour cette recherche d'acquéreur à 2 % HT du prix de vente.

Donne tous pouvoirs au syndic pour procéder à l'expulsion de tout occupant par toutes voies de droit.

Autorise le syndic en tant que de besoin pour procéder aux appels de fonds nécessaires à cette revente après que le Syndicat des Copropriétaires a été déclaré adjudicataire.

Maître SKOWRON-GALVEZ, représentant la Succession PETROCELLI est intervenu au début de l'assemblée générale et a indiqué qu'une somme était retenue chez le Notaire et que la copropriété était prioritaire.

Maître SKOWRON-GALVEZ a annoncé que la situation serait régularisée avant la fin de l'année 2018.

Vote Contre : 102/812, CAHUTES INVESTISSEMENT,

Votent Pour : 710/812

Cette décision est adoptée à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

---

**POINT SUR LA PROCEDURE SCI CAHUTES C/SDC 14 RUE DUBAN**

**19 INFORMATION**

L'assemblée générale prend acte des informations qui lui sont données par le syndic concernant la procédure actuellement en cours.

---

**EXAMEN SANS EFFET DECISIONNAIRE DES QUESTIONS NON INSCRITES A L'ORDRE DU JOUR**

**20 INFORMATION**

Plus aucune question n'étant posée, l'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h00. Et de tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal, signé en séance par les membres du bureau.

**PRÉSIDENT**

**SCRUTATEUR(S)**

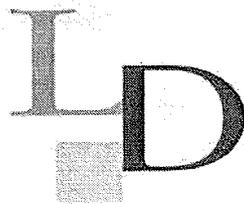
**SECRÉTAIRE**

Application de la loi du 10 juillet 1965 - article 42 - alinéa 2  
"Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales, doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en

LD

cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa. Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du nouveau code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive est de 150 € à 3 000 € lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant es travaux mentionnés au c) de l'article 26".

JP



# Loiselet & Daigremont

S E R V I C E S   I M M O B I L I E R S

Procès verbal  
Assemblée générale du mercredi 3 juillet 2019

14 Rue Duban  
75016 PARIS  
N° immatriculation : AB5737663



## PROCES-VERBAL d'assemblée générale

Syndicat des copropriétaires  
14 Rue Duban  
75016 PARIS

Ce mercredi 3 juillet 2019, sur convocation régulière du syndic, se sont réunis les copropriétaires de l'immeuble sis 14 Rue Duban 75016 PARIS

Ceux-ci,  
Cabinet LOISELET ET DAIGREMONT  
12 Rue Chernoviz  
75016 PARIS, étaient appelés à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- 1 Élection du président de séance
- 2 Élection du ou des scrutateur(s)
- 3 Élection du secrétaire de séance
- 4 Rapport du conseil syndical sur la vérification des comptes, la répartition des dépenses et avis qu'il a donnés dans le cadre des consultations obligatoires
- 5 Approbation des comptes de l'exercice 2018
- 6 Quitus de gestion au syndic pour l'exercice 2018
- 7 Désignation du syndic et approbation de son contrat de mandat
- 8 Ajustement du budget prévisionnel de l'exercice 2019
- 9 Vote du budget de l'exercice 2020
- 10 Information concernant la Notification Electronique
- 11 Alimentation du fonds de travaux conformément à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965
- 12 Ajustement de l'avance de trésorerie permanente
- 13 Election des membres du conseil syndical
- 14 Point d'information sur les procédures en cours
- 15 Point d'information concernant les travaux au 16 rue Duban
- 16 Travaux concernant le ravalement de la courette intérieure
- 17 Ratification des travaux de purge et reprise de maçonnerie du balcon du 5ème étage par l'entreprise ANTECIME
- 18 Travaux concernant la pose de détecteurs de présence dans la cage d'escalier et le couloir des chambres de service
- 19 Travaux concernant la réfection de la cage d'escalier et du couloir du 6ème étage
- 20 Transfert des colonnes montantes électriques au réseau public de distribution
- 21 Examen sans effet décisionnaire des questions non inscrites à l'ordre du jour

La séance est ouverte à 17:00 .

La feuille de présence, émargée à l'entrée de la séance, certifiée conforme et véritable par les membres du bureau, fait ressortir que 8 copropriétaires sur 18 totalisant ensemble 518/1022 sont présents ou représentés.

Sont absents et non représentés (504/1022) : MM. ALKAN CLAUDINE, AMAR EDOUARD, CAHUTES INVESTISSEMENT, CARGUE DE BESAUCELE I, COURTIER HUBERT, DEDET FREDERIQUE, FAVONE MICHEL, GAUD MICHELE, LECOEUR L., PETROCELLI



---

**ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE**  
(Article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

**1ÈRE DÉCISION**  
L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne **Monsieur OBORNE** à la fonction de Président de séance.

Votent Pour : 518/518

Cette décision est adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

---

**ELECTION DU OU DES SCRUTATEUR(S)**  
(Article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

**2ÈME DÉCISION**  
L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne **Madame DALLE** à la fonction de scrutateur.

Votent Pour : 518/518

Cette décision est adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

---

**ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE**  
(Article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

**3ÈME DÉCISION**  
L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne **Madame Julia PERRARD**, représentant le cabinet LOISELET Père et Fils & F. DAIGREMONT à la fonction de secrétaire de séance.

Votent Pour : 518/518

Cette décision est adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

---

**RAPPORT DU CONSEIL SYNDICAL SUR LA VERIFICATION DES COMPTES, LA REPARTITION DES DEPENSES ET AVIS QU'IL A DONNES DANS LE CADRE DES CONSULTATIONS OBLIGATOIRES**

**4 INFORMATION**

Le conseil syndical présente son rapport de gestion sur la vérification, la répartition des dépenses et avis qu'il a donnés dans le cadre des consultations obligatoires.

Le syndic rappelle qu'il met à la disposition des copropriétaires son rapport de gestion 2018 sur son site extranet LodaWeb ou sur simple demande lequel précise l'évolution des charges arrêtées au 31/12/2018 et le projet du budget 2019.

---

**APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2018**  
(Article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

**5ÈME DÉCISION**

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, entendu le rapport du conseil syndical et pris connaissance de son avis pour les questions sur lesquelles il a été consulté obligatoirement, et constatant que les pièces nécessaires à la validité de la présente décision ont bien été notifiées, approuve, dans leur intégralité et sans réserve, en leur teneur et présentation, les comptes du syndicat des copropriétaires pour l'exercice 01/01/18 au 31/12/18 arrêtés à la somme de **36 556,93 €** au titre des charges courantes de l'exercice et à la somme de **8.829,04 €**, au titre des gros travaux réalisés (cf annexe 4) ainsi que la répartition qui en a été faite entre les lots.

Votent Pour : 518/518

Cette décision est adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

---

**QUITUS DE GESTION AU SYNDIC POUR L'EXERCICE 2018**  
(Article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

**6ÈME DÉCISION**

L'assemblée générale, connaissance prise du rapport de gestion du syndic disponible sur le site extranet LodaWeb ou sur simple demande, et après en avoir délibéré, lui donne quitus de sa gestion pour l'exercice 2018.

Votent Pour : 518/518

Cette décision est adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

---

**DESIGNATION DU SYNDIC ET APPROBATION DE SON CONTRAT DE MANDAT**  
(Article 25 de la loi du 10 juillet 1965)

**7ÈME DÉCISION**

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne le cabinet LOISELET & DAIGREMONT en qualité de syndic et approuve son contrat de mandat tel qu'annexé à la convocation.

Son mandat commencera le 03/07/19 pour se terminer le 31/01/21 dans le cadre des honoraires de gestion courante arrêtés à la somme de **5 974,00 € TTC**.

L'assemblée générale désigne le président de séance pour signer le contrat de mandat au nom du syndicat des copropriétaires.

S'abstiennent : 153/1022, DALLE INES, LE LIDEC COLIN,

Votent Pour : 365/1022

Cette décision n'ayant pas obtenu la majorité prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 (majorité des voix de tous les copropriétaires), mais ayant recueilli au moins le tiers de ces voix, il

*M* *ED*  
*F*



est aussitôt procédé à un deuxième tour de scrutin conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 juillet 1965.

S'abstiennent : 153/518, DALLE INES, LE LIDEC COLIN,

Votent Pour : 365/365

Cette décision est adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

#### AJUSTEMENT DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE 2019

(Article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

##### 8ÈME DÉCISION

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, connaissance prise du budget voté pour l'exercice en cours, des dépenses réelles de l'exercice 2018 et en concertation avec le conseil syndical, ajuste le budget prévisionnel à la somme de **43 832,00 €** dont le détail est présenté dans les tableaux de synthèse joints aux comptes de l'exercice écoulé.

Votent Pour : 518/518

Cette décision est adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

#### VOTE DU BUDGET DE L'EXERCICE 2020

(Article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

##### 9ÈME DÉCISION

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, arrête le budget prévisionnel de l'exercice 2020 à la somme de **43 832,00 €**, budget qui sera éventuellement ajusté à l'occasion de l'assemblée générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2019 pour tenir compte des charges réellement enregistrées.

L'assemblée générale autorise le syndic à mettre en recouvrement les avis de l'exercice 2020 sur ces bases, étant précisé que conformément aux dispositions de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, les provisions correspondantes sont intégralement exigibles le premier jour de chaque trimestre.

Le budget détaillé par postes de dépenses, joint à la convocation de la présente assemblée, a été élaboré par le syndic en concertation avec le conseil syndical.

Votent Pour : 518/518

Cette décision est adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

#### INFORMATION CONCERNANT LA NOTIFICATION ELECTRONIQUE

##### 10 INFORMATION

Le syndic rappelle aux copropriétaires qu'ils ont la possibilité d'opter pour la Notification Electronique pour recevoir :

- convocation de l'assemblée générale
- procès-verbal de l'assemblée générale
- autres notifications.

La lettre recommandée électronique, c'est :

- ne plus être obligé d'être au domicile pour recevoir ses convocations et procès-verbaux,
- ne plus être obligé de se déplacer au bureau de poste pour aller chercher sa Lettre Recommandée lorsqu'on n'est pas présent lors du passage du facteur,
- une baisse des charges liée à la diminution significative des frais postaux liés aux LR postales.

Pour cela il faut :

- soit renseigner et signer la demande d'inscription au programme de notification par voie électronique au verso de certificat de présence,
- soit adresser une lettre recommandée au syndic avec accusé de réception, »

#### ALIMENTATION DU FONDS DE TRAVAUX CONFORMEMENT A L'ARTICLE 14-2 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965

(Article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

##### 11ÈME DÉCISION

Actuellement, le montant du fonds travaux est de **2.217,01 €**.

L'assemblée générale, connaissance prise de l'obligation légale d'alimenter le fonds de travaux constitué le 16/03/2017 par la 10ème décision du procès-verbal de ladite assemblée, durant une période de 5 ans lequel ne peut être inférieur à 5 % du budget prévisionnel, décide de

- de retenir le taux de 5 % du budget prévisionnel 01/01/2019 au 31/12/2019 soit **2.191,60 €**.

Les sommes correspondantes, soit **2.191,60 €** seront appelées trimestriellement selon les millièmes de charges générales et suivant le même échéancier que le budget prévisionnel ordinaire.

Il est rappelé que les sommes versées au titre du fonds travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires.

Par ailleurs, le fonds de travaux est placé sur un compte bancaire spécifiquement ouvert à cet effet au nom du syndicat des copropriétaires et mouvementé conformément à la loi.

Votent Pour : 518/518

Cette décision est adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

#### AJUSTEMENT DE L'AVANCE DE TRESORERIE PERMANENTE

(Article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

##### 12ÈME DÉCISION

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, décide de maintenir le montant de l'avance de trésorerie à **6.041,97 € TTC**.

Votent Pour : 518/518

M/ 20



Cette décision est adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

---

**ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL**  
(Article 25 de la loi du 10 juillet 1965)

**DÉCISION 13.1**  
L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne **Monsieur OBORNE** en qualité de membre du conseil syndical.

Son mandat commencera le 03/07/19 pour se terminer le 31/01/21.

Votent Pour : 518/1022

Cette décision est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

**DÉCISION 13.2**  
L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne **Monsieur LE LIDEC** en qualité de membre du conseil syndical.

Son mandat commencera le 03/07/19 pour se terminer le 31/01/21.

Votent Pour : 518/1022

Cette décision est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

**DÉCISION 13.3**  
L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne **Madame DALLE** en qualité de membre du conseil syndical.

Son mandat commencera le 03/07/19 pour se terminer le 31/01/21.

Votent Pour : 518/1022

Cette décision est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

**DÉCISION 13.4**  
L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne **la SCI POINT DU JOUR 77** en qualité de membre du conseil syndical.

Son mandat commencera le 03/07/19 pour se terminer le 31/01/21.

Votent Pour : 518/1022

Cette décision est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

**DÉCISION 13.5**  
L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne **Monsieur GIRAUD TELME** en qualité de membre du conseil syndical.

Son mandat commencera le 03/07/19 pour se terminer le 31/01/21.

Votent Pour : 518/1022

Cette décision est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

**DÉCISION 13.6**  
L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne **Madame ROSSETI** en qualité de membre du conseil syndical.

Son mandat commencera le 03/07/19 pour se terminer le 31/01/21.

Votent Pour : 518/1022

Cette décision est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

**DÉCISION 13.7**  
L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne **Madame PELLOTTIER** en qualité de membre du conseil syndical.

Son mandat commencera le 03/07/19 pour se terminer le 31/01/21.

Votent Pour : 518/1022

Cette décision est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

---

**POINT D'INFORMATION SUR LES PROCEDURES EN COURS**

**14 INFORMATION**  
L'assemblée générale prend acte des informations qui lui sont données par le syndic concernant les procédures en cours :  
- Dossier PETROCELLI, la prochaine audience est prévue le 09/09/2019.  
- Dossier SCI CAHUTES, le délibéré qui devait être rendu dans cette affaire le 17 mai dernier a été reporté au 28 juin prochain, en raison du plan de résorption des retards de délibérés pris par la 8<sup>ème</sup> Chambre.

**CE POINT DE L'ORDRE DU JOUR NE FAIT PAS L'OBJET D'UN VOTE**

---

**POINT D'INFORMATION CONCERNANT LES TRAVAUX AU 16 RUE DUBAN**

**15 INFORMATION**  
L'assemblée générale prend acte des informations qui lui sont données par le syndic concernant les travaux au 16 rue Duban 75116 ainsi que le planning pour la réfection des peintures du hall suite aux infiltrations par le mur entre les deux copropriétés.

*M/*  
*CD*  
*V*



Une visite a été organisée avec le chargé des travaux de PARIS HABITAT en charge de la copropriété du 16 rue Duban 75116. Les travaux de rénovation devrait débuter à compter du mois de Septembre 2019. La visite a porté sur la prise en charge d'une partie des travaux de ravalement de la courette intérieure. Un des pans de mur appartient à la copropriété du 16 rue Duban /5116.

Les travaux de rénovation de la façade de l'immeuble du 16 rue Duban avec pose d'un échafaudage débuteront au mois de février 2020.

Il est demandé qu'un constat par huissier soit établi par huissier avant et après les travaux de rénovation du 16 rue Duban.

**CE POINT DE L'ORDRE DU JOUR NE FAIT PAS L'OBJET D'UN VOTE**

#### **TRAVAUX CONCERNANT LE RAVALEMENT DE LA COURETTE INTERIEURE**

*(Article 25 de la loi du 10 juillet 1965)*

##### **16ÈME DÉCISION**

Devis de l'entreprise JPB pour un montant de 50.160 € TTC il a été demandé à PARIS HABITAT, gestionnaire du 16 rue Duban 75016 de financer une partie des travaux. Une négociation va être faite avec le gestionnaire de PARIS HABITAT afin que les travaux soient pris en charge par leur entreprise. Un geste commercial sera demandée à l'entreprise qui réalisera les travaux.

L'assemblée générale connaissance prise des conditions essentielles des devis, contrats et marchés joints à la convocation et de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré, décide de faire procéder aux travaux de réfection de la courette intérieure pour un montant de 50.000 € TTC.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, délègue pouvoir au Conseil Syndical à effet de choisir l'entreprise la mieux disante, financièrement et/ou techniquement pour faire les travaux.

Elle fixe à 50.000 € TTC le montant maximum des dépenses effectuées en vertu de la présente délégation dont il sera rendu compte à la prochaine assemblée générale.

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 et en application du contrat de syndic, l'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic :

- pour la **gestion administrative, comptable, financière** de ces travaux s'élèvent à 1 % HT du montant HT des travaux,

- pour la **réception des travaux, sans suivi des travaux** qui sera assuré par le Conseil Syndical : au tarif de la vacation horaire prévue au contrat de syndic.

Ces montants, soit la somme de **50.545 € TTC**, seront appelés selon la répartition prévue pour les charges communes générales, grille informatique n° 001, 33% le 01/10/2019, 33% le 01/01/2020 et 34% le 01/04/2020.

Votent Pour : 518/1022

Cette décision est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

#### **RATIFICATION DES TRAVAUX DE PURGE ET REPRISE DE MACONNERIE DU BALCON DU 5EME ETAGE PAR L'ENTREPRISE ANTECIME**

*(Article 24 de la loi du 10 juillet 1965)*

##### **17ÈME DÉCISION**

L'assemblée générale prend acte des informations qui lui sont données par le syndic concernant les travaux de purge et reprise de maçonnerie du balcon du 5ème étage par l'entreprise ANTECIME pour un montant total de 4.400 euros TTC.

L'assemblée générale décide de ratifier ces travaux. Ce montant, soit 4400 euros sera financé par -  
- 2.217, euros par le fonds travaux  
- le solde sera financé selon la répartition prévue pour les charges communes générales, grille informatique n° 001, le 01/10/2019.

Votent Pour : 518/518

Cette décision est adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

#### **TRAVAUX CONCERNANT LA POSE DE DETECTEURS DE PRESENCE DANS LA CAGE D'ESCALIER ET LE COULOIR DES CHAMBRES DE SERVICE**

*(Article 25 de la loi du 10 juillet 1965)*

##### **18ÈME DÉCISION**

Devis de l'entreprise SEND'N'FIELD pour un montant de 1.700 € TTC

Devis de l'entreprise FHP pour un montant de 2.565,20 € TTC

L'assemblée générale connaissance prise des conditions essentielles des devis, contrats et marchés joints à la convocation et de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré, décide de faire procéder aux travaux de **pose de détecteurs de présence dans la cage d'escalier et le couloir des chambres de service** par l'entreprise END'N'FIELD pour un montant de 1700 € TTC.

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 et en application du contrat de syndic, l'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic :

- pour la **gestion administrative, comptable, financière** de ces travaux s'élèvent à 2 % HT du montant HT des travaux,

- pour la **réception des travaux, sans suivi des travaux** qui sera assuré par le Conseil Syndical : au tarif de la vacation horaire prévue au contrat de syndic.

Ces montants, soit la somme de **1.737€ TTC**, seront appelés selon la répartition prévue pour les charges escalier, grille informatique n° 210, 100 % le 01/10/2019,

Le planning prévisionnel des travaux est fixée de la façon suivante : 2ème semestre 2019.

Votent Pour : 500/867

Cette décision est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

**TRAVAUX CONCERNANT LA REFECTION DE LA CAGE D'ESCALIER ET DU COULOIR DU 6EME ETAGE**  
(Article 25 de la loi du 10 juillet 1965)

**19ÈME DÉCISION**

Devis de l'entreprise PRIMAPRIM pour un montant de 15.781 € TTC (Option vitrification des marches pour 6.749 € TTC)  
Devis de l'entreprise SEND'N'FIELD pour un montant de 18.505 € TTC  
Devis de l'entreprise FHP pour un montant de 21 769 € TTC (vitrification des marches inclus pour 3 366 € TTC) + Rénovation couloir 6ème étage 6793,60 € TTC

L'assemblée générale connaissance prise des conditions essentielles des devis, contrats et marchés joints à la convocation et de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré, décide de faire procéder aux travaux de **réfection de la cage d'escalier et du couloir du 6ème étage** par l'entreprise ..... pour un montant de ..... € TTC.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, délègue pouvoir au Conseil Syndical à effet de choisir l'entreprise la mieux-disante, financièrement et/ou techniquement pour faire les travaux.

Elle fixe à ..... € TTC le montant maximum des dépenses effectuées en vertu de la présente délégation dont il sera rendu compte à la prochaine assemblée générale.

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 et en application du contrat de syndic, l'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic :

- pour la **gestion administrative, comptable, financière** de ces travaux s'élèvent à **2 % HT** du montant HT des travaux,

- pour la **réception des travaux, sans suivi des travaux** qui sera assuré par le Conseil Syndical : au tarif de la vacation horaire prévue au contrat de syndic.

Ces montants, soit la somme de ..... € TTC, seront appelés selon la répartition prévue pour les charges escalier, grille informatique n° 210, le .....

Le planning prévisionnel des travaux est fixée de la façon suivante : .....

CETTE RESOLUTION EST REPORTEE A LA PROCHAINE ASSEMBLEE.

**TRANSFERT DES COLONNES MONTANTES ELECTRIQUES AU RESEAU PUBLIC DE DISTRIBUTION**  
article 24 de la loi du 10 juillet 1965

**20ÈME DÉCISION**

L'assemblée générale après en avoir délibéré, en application de l'article 176 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 dite loi ELAN (Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique), décide d'autoriser le syndic à notifier au gestionnaire de réseau, ENEDIS, l'acceptation du transfert définitif, au réseau public de distribution, des colonnes montantes électriques correspondant aux ouvrages électriques situés en aval du coupe-circuit principal et les compteurs de chaque logement d'un immeuble.

L'assemblée est informée que le transfert prend effet au jour de la notification et qu'il est effectué à titre gratuit sans contre-partie pour le gestionnaire de réseau, ce dernier ne pouvant s'opposer au transfert.

Votent Pour : 518/518

Cette décision est adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

**EXAMEN SANS EFFET DECISIONNAIRE DES QUESTIONS NON INSCRITES A L'ORDRE DU JOUR**

**21 INFORMATION**

Plus aucune question n'étant posée, l'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h30. Et de tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal, signé en séance par les membres du bureau.

PRÉSIDENT



SCRUTATEUR(S)



SECRÉTAIRE



Application de la loi du 10 juillet 1965 - article 42 - alinéas 2 et 3 :  
"Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article."

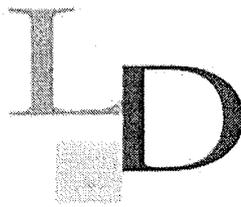
**LISTE DES COPROPRIETAIRES AYANT DONNE, HORS ASSEMBLEE GENERALE  
LEUR ACCORD ECRIT POUR RECEVOIR LES NOTIFICATIONS ET MISE EN  
DEMEURE PAR VOIE ELECTRONIQUE**

Immeuble 14 rue Duban – 75016 PARIS

Mr OBORNE 16/290/00014 [westobo@gmail.com](mailto:westobo@gmail.com)

Mme GAUD Michèle 16/290/00009 [michele75017@live.fr](mailto:michele75017@live.fr)

Mr ou Mme LE LIDEC Colin 16/290/00011 [aclelidec@gmail.com](mailto:aclelidec@gmail.com)



# Loiselet & Daigremont

S E R V I C E S   I M M O B I L I E R S

Procès verbal  
Assemblée générale du mardi 22 décembre 2020

14 Rue Duban  
75016 PARIS  
N° immatriculation : AB5737663

D

PROCES-VERBAL  
d'assemblée générale

Ce mardi 22 décembre 2020, sur convocation régulière du syndic, se sont réunis les copropriétaires de l'immeuble sis 14 Rue Duban 75016 PARIS

Ceux-ci, Visioconférence via l'application ZOOM, , ID de réunion : 811 2829 7332, Mot de passe : 448617, étaient appelés à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- 1 Élection du président de séance
- 2 Élection du ou des scrutateur(s)
- 3 Élection du secrétaire de séance
- 4 Rapport du conseil syndical sur la vérification des comptes, la répartition des dépenses et avis qu'il a donnés dans le cadre des consultations obligatoires
- 5 Approbation des comptes de l'exercice 2019
- 6 Quitus de gestion au syndic pour l'exercice 2019
- 7 Ajustement du budget prévisionnel de l'exercice 2020
- 8 Vote du budget de l'exercice 2021
- 9 Alimentation du fonds travaux conformément à l'article 58 de la loi alur du 24/03/2014
- 10 Modalités relatives à l'organisation des assemblées générales dématérialisées.
- 11 Election des membres du conseil syndical
- 12 Point d'information sur les travaux de ravalement de la courette
- 13 Dévoisement de la colonne gaz passant dans la courette par GRDF
- 14 Dans le cadre du ravalement de la courette, reprise de la structure bois
- 15 Point d'information : Travaux votés 2017-2020
- 16 Point d'information sur les procédures en cours
- 17 Examen sans effet décisionnaire des questions non inscrites à l'ordre du jour
- 18 Désignation du syndic et approbation de son contrat de mandat
- 19 En cas de non renouvellement du Cabinet LOISELET & DAIGREMONT, nomination du Cabinet Hugues DE LA VAISSIERE

La séance est ouverte à 18:00.

La feuille de présence, émargée lors de la réunion, certifiée conforme et véritable par les membres du bureau, fait ressortir que 12 copropriétaires sur 18 totalisant ensemble 839/1022 sont présents ou représentés ou participent par visio-conférence ou votent par correspondance.

Sont absents, non représentés, ne participent pas par visio-conférence et ne votent pas par correspondance (183/1022) : MM. ALKAN CLAUDINE, AMAR EDOUARD, CARGUE DE BESAUCELE I, FAVONE MICHEL, PETROCELLI, SDC 14 RUE DUBAN 75016 PARIS

**ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE***(Article 24 de la loi du 10 juillet 1965)***1ÈRE DÉCISION**

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne **Mr GIRAUD TELME** à la fonction de Président de séance.

Votent Pour : 839/839

Cette décision est adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés ou ayant participé par visio-conférence ou ayant voté par correspondance.

**ELECTION DU OU DES SCRUTEUR(S)***(Article 24 de la loi du 10 juillet 1965)***2ÈME DÉCISION**

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne **Mme LE LIDEC** à la fonction de scrutateur.

Votent Pour : 839/839

Cette décision est adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés ou ayant participé par visio-conférence ou ayant voté par correspondance.

**ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE***(Article 24 de la loi du 10 juillet 1965)***3ÈME DÉCISION**

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne **Monsieur LEVY**, représentant le cabinet LOISELET Père et Fils & F. DAIGREMONT à la fonction de secrétaire de séance.

Votent Pour : 839/839

Cette décision est adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés ou ayant participé par visio-conférence ou ayant voté par correspondance.

**RAPPORT DU CONSEIL SYNDICAL SUR LA VERIFICATION DES COMPTES, LA REPARTITION DES DEPENSES ET AVIS QU'IL A DONNES DANS LE CADRE DES CONSULTATIONS OBLIGATOIRES****4 INFORMATION**

Le conseil syndical présente son rapport de gestion sur la vérification, la répartition des dépenses et avis qu'il a donnés dans le cadre des consultations obligatoires.

Le syndic rappelle qu'il met à la disposition des copropriétaires son rapport de gestion 2019 sur son site extranet LodaWeb ou sur simple demande lequel précise l'évolution des charges arrêtées au 31/12/2019 et le projet du budget 2020.

**APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE 2019***(Article 24 de la loi du 10 juillet 1965)***5ÈME DÉCISION**

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, entendu le rapport du conseil syndical et pris connaissance de son avis pour les questions sur lesquelles il a été consulté obligatoirement, et constatant que les pièces nécessaires à la validité de la présente décision ont bien été notifiées, approuve, dans leur intégralité et sans réserve, en leur teneur et présentation, les comptes du syndicat des copropriétaires pour l'exercice 01/01/19 au 31/12/19 arrêtés à la somme de **39 559,30 €**, au titre des charges courantes de l'exercice et à la somme de **19 055,00 €**, au titre des gros travaux réalisés (cf annexe 4) ainsi que la répartition qui en a été faite entre les lots.

L'assemblée générale des copropriétaires admet toutefois une réserve sur la somme des frais de procédure liés au recouvrement des charges de Mme PELLOTIER.

A ce titre, il est rappelé par le syndic aux copropriétaires que le syndic est chargé de l'administration de l'immeuble (parties communes et équipements collectifs) selon l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965. Il doit donc soumettre des propositions de travaux à l'assemblée générale, et assurer l'entretien et la maintenance en utilisant le « budget prévisionnel » établi en concertation avec le conseil syndical (article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965 et article 26 du décret du 17 mars 1967) et voté par l'assemblée générale annuelle.

Le syndic est responsable de l'exécution des décisions de l'assemblée générale et des appels de fonds correspondants auprès des copropriétaires. Ceux-ci doivent alors payer leurs quotes-parts dans un délai raisonnable, soient entre 8 et 15 jours à compter de la date d'envoi des appels de fonds. Il s'agit en général du 1<sup>er</sup> jour de chaque trimestre pour le budget prévisionnel et c'est suivant le calendrier voté en ce qui concerne les appels spécifiques de travaux.

À partir de cet instant, le suivi des paiements et des copropriétaires retardataires est une phase importante que le syndic ne doit pas négliger. Ainsi, dès que le « délai raisonnable » est écoulé, il doit engager la phase « pré contentieuse » avec l'envoi de la lettre de « mise en demeure », qui rappelle les sommes dues et précise le délai ultime de paiement.

A défaut d'exécution du copropriétaire débiteur, s'ensuivra un engagement d'une action judiciaire assortie d'une demande de dommages et intérêts.

A cet effet, le syndic dispose de tous les pouvoirs nécessaires (art 55 du Décret du 17 mars 1967) et il n'est nul besoin, comme on nous le demande régulièrement, qu'il demande l'autorisation à l'assemblée générale. L'unique cas dans lequel l'autorisation est obligatoire est celui de la « vente par saisie judiciaire ».

A ce titre, l'assemblée générale des copropriétaires a été informée que lors de l'ouverture d'une procédure contentieuse de recouvrement des charges à l'encontre de Madame PELLOTIER, celle-ci présentait un compte débiteur de plus de 5000 euros, avant quoi, les actions entreprises par le Cabinet LOISELET & DAIGREMONT étaient restées sans effet.

Il fut également rappelé que c'est au copropriétaire défaillant d'informer le syndic de sa situation financière et non l'inverse. Il est enfin rappelé que compte tenu de l'apurement du compte copropriétaire de Madame PELLOTIER, la procédure a été arrêtée.



Votent Pour : 839/839

Cette décision est adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés ou ayant participé par visioconférence ou ayant voté par correspondance.

---

#### QUITUS DE GESTION AU SYNDIC POUR L'EXERCICE 2019 (Article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

##### 6ÈME DÉCISION

L'assemblée générale, connaissance prise du rapport de gestion du syndic disponible sur le site extranet LodaWeb ou sur simple demande, et après en avoir délibéré, lui donne quitus de sa gestion pour l'exercice 2019.

Votent Pour : 839/839

Cette décision est adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés ou ayant participé par visioconférence ou ayant voté par correspondance.

---

#### AJUSTEMENT DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE 2020 (Article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

##### 7ÈME DÉCISION

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, connaissance prise du budget voté pour l'exercice en cours, des dépenses réelles de l'exercice 2019 et en concertation avec le conseil syndical, ajuste le budget prévisionnel à la somme de **43 183,00 €** dont le détail est présenté dans les tableaux de synthèse joints aux comptes de l'exercice écoulé.

Votent Pour : 839/839

Cette décision est adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés ou ayant participé par visioconférence ou ayant voté par correspondance.

---

#### VOTE DU BUDGET DE L'EXERCICE 2021 (Article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

##### 8ÈME DÉCISION

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, arrête le budget prévisionnel de l'exercice 2021 à la somme de **43 183,00 €**, budget qui sera éventuellement ajusté à l'occasion de l'assemblée générale qui sera appelée à statuer sur les comptes de l'exercice 2020 pour tenir compte des charges réellement enregistrées.

L'assemblée générale autorise le syndic à mettre en recouvrement les avis de l'exercice 2021 sur ces bases, étant précisé que conformément aux dispositions de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, les provisions correspondantes sont intégralement exigibles le premier jour de chaque trimestre.

Le budget détaillé par postes de dépenses, joint à la convocation de la présente assemblée, a été élaboré par le syndic en concertation avec le conseil syndical.

Votent Pour : 839/839

Cette décision est adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés ou ayant participé par visioconférence ou ayant voté par correspondance.

---

#### ALIMENTATION DU FONDS TRAVAUX CONFORMEMENT A L'ARTICLE 58 DE LA LOI ALUR DU 24/03/2014 (Article 25 de la loi du 10 juillet 1965)

##### 9ÈME DÉCISION

L'assemblée générale, connaissance prise de l'obligation légale de constituer un fonds de travaux ne pouvant être inférieur à 5 % du budget prévisionnel décide :

- de retenir le taux de 5 % du budget prévisionnel 01/01/2020 au 31/12/2020 soit **2 159,15 €**.

Les sommes correspondantes, soit **539,78 €** seront appelées trimestriellement selon les millièmes de charges générales et suivant le même échéancier que le budget prévisionnel ordinaire pour alimenter le fonds travaux constitué lors de l'assemblée générale du 16/03/2017 en sa décision n° 10.

Il est rappelé que les sommes versées au titre du fonds travaux sont attachées aux lots et définitivement acquises au syndicat des copropriétaires.

Par ailleurs, le fonds de travaux est placé sur un compte bancaire spécifiquement ouvert à cet effet au nom du syndicat des copropriétaires et mouvementé conformément à la loi.

Votent Pour : 839/1022

Cette décision est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

---

#### MODALITES RELATIVES A L'ORGANISATION DES ASSEMBLEES GENERALES DEMATERIALISEES. (Article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

##### 10ÈME DÉCISION

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, conformément aux dispositions de l'article 13-1 du Décret du 17 mars 1967, autorise le syndic à organiser des assemblées générales dématérialisées. Dans le cas où le syndic déciderait de mettre en œuvre ces assemblées générales, l'assemblée arrête les modalités suivantes pour permettre aux copropriétaires ne pouvant être présents, de participer aux assemblées générales par visioconférence et autorise le syndic à les utiliser pour l'organisation des assemblées générales dématérialisées :

- Inscription préalable à l'extranet de la copropriété pour permettre la vérification du statut de copropriétaire de chaque participant, ainsi qu'au programme de notifications électroniques, pour une transmission sécurisée des informations relatives à la connexion au système,
- La vérification de l'identité des participants sera opérée par le bureau de l'assemblée générale, grâce à l'image vidéo de la réunion. La production à la caméra d'une pièce d'identité du participant pourra être exigée

D

- par le bureau de l'assemblée générale, afin de pouvoir s'assurer de l'identité de chaque participant.
- Les membres du bureau de l'assemblée générale seront choisis parmi les copropriétaires présents, pour autant qu'il y en ait.
  - Après la connexion au système de visioconférence, chaque participant devra indiquer son prénom et son nom, ou sa raison sociale, tel qu'ils sont connus de la copropriété.
  - L'intégralité de l'assemblée générale sera enregistrée en vidéo pour servir de preuve en cas de contestation et conservée pendant la durée de recours prévu par l'article 42-2 de la Loi du 10/7/65.
  - Les votes de chaque copropriétaire seront pris en compte de la façon suivante :
    - o Par constat visuel du bureau pour les copropriétaires présents,
    - o Par constat vidéo du bureau pour les copropriétaires participant à la réunion par visioconférence,
    - o Par prise en compte des votes pas correspondance, pour autant qu'ils soient parvenus au syndic au minimum 3 jours francs avant la tenue de l'assemblée générale (article 13-2 – Décret du 17/3/67).

Le prix de l'ajout de la fonctionnalité « visioconférence » à la tenue d'une assemblée générale est de 144 € TTC par réunion. En application de l'article 13-1 du Décret du 17/3/67, cette dépense est à la charge du syndicat des copropriétaires.

Votent Pour : 839/839

Cette décision est adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés ou ayant participé par visioconférence ou ayant voté par correspondance.

---

#### **ELECTION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL** (Article 25 de la loi du 10 juillet 1965)

##### **DÉCISION 11.1**

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne **Mme DALLE** en qualité de membre du conseil syndical.

Son mandat commencera le 22/12/20 pour se terminer le 30/06/22.

Votent Pour : 839/1022

Cette décision est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

##### **DÉCISION 11.2**

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne **Mme ROSSETI** en qualité de membre du conseil syndical.

Son mandat commencera le 22/12/20 pour se terminer le 30/06/22.

Votent Pour : 839/1022

Cette décision est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

##### **DÉCISION 11.3**

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne **Mme PELLOTIER** en qualité de membre du conseil syndical.

Son mandat commencera le 22/12/20 pour se terminer le 30/06/22.

Votent Pour : 839/1022

Cette décision est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

##### **DÉCISION 11.4**

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne **Mme LE LIDEC** en qualité de membre du conseil syndical.

Son mandat commencera le 22/12/20 pour se terminer le 30/06/22.

Votent Pour : 839/1022

Cette décision est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

##### **DÉCISION 11.5**

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne **Mr OBORNE** en qualité de membre du conseil syndical.

Son mandat commencera le 22/12/20 pour se terminer le 30/06/22.

Votent Pour : 839/1022

Cette décision est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

##### **DÉCISION 11.6**

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne **Mr GIRAUD-TELME** en qualité de membre du conseil syndical.

Son mandat commencera le 22/12/20 pour se terminer le 30/06/22.

Votent Pour : 839/1022

Cette décision est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

EA



#### DÉCISION 11.7

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne **Mr PIRES / POINT JOUR 77** en qualité de membre du conseil syndical.

Son mandat commencera le 22/12/20 pour se terminer le 30/06/22.

Votent Pour : 839/1022

Cette décision est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

---

#### POINT D'INFORMATION SUR LES TRAVAUX DE RAVALEMENT DE LA COURETTE

##### 12 INFORMATION

L'assemblée générale prend acte des informations qui lui sont données par le syndic et le conseil syndical sur les travaux de ravalement de la courette et du fait que ces travaux sont actuellement suspendus en raison de problèmes rencontrés sur les structures en bois mis à nues lors des travaux de ravalement réalisés par la société JPB et de l'obligation de faire dévoyer la colonne de gaz située dans cette courette afin de remettre en état ces structures en bois.

---

#### DEVOIEMENT DE LA COLONNE GAZ PASSANT DANS LA COURETTE PAR GRDF

(Article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

##### 13ÈME DÉCISION

Suite au rendez vous du 19/11/2020 avec le sous traitant mandaté par GRDF afin de réaliser un état des lieux des colonnes gaz de la copropriété, il a été constaté que l'immeuble est traversé par deux colonnes de gaz :

- l'une se situant dans la cage d'escalier alimentant en gaz les appartements du 1er au 4ème étage,
- l'autre, plus vétuste, pour le 5ème et 6ème étage.

La première sera conservée en l'état.

La seconde pose donc soucis et pour régler ce dysfonctionnement, il est proposé que la colonne déservant les premiers appartements soit prolongée en étages 5 et 6 pour alimenter les appartements concernés et ainsi ne plus passer par la courette.

Ladite colonne, qui trouve sa source au sous-sol et qui traverse la courette sera alors entièrement déposée.

Il est donc mis à l'ordre du jour de la présente assemblée le dévoiement de cette colonne

L'assemblée générale connaissance prise de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré, décide de faire procéder **aux travaux de dévoiement de la colonne de gaz.**

Après fourniture du relevé amiante avant travaux auprès de GRDF, les copropriétaires ont été informé que le devis serait communiqué par ladite entreprise à la fin janvier 2021.

Votent Pour : 839/839

Cette décision est adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés ou ayant participé par visio-conférence ou ayant voté par correspondance.

---

#### DANS LE CADRE DU RAVALEMENT DE LA COURETTE, REPRISE DE LA STRUCTURE BOIS

(Article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

##### 14ÈME DÉCISION

Pièces jointes : Devis TBPM : 24 970,00 € TTC  
BATEI : 20 770,64 € TTC  
PHARMABOIS : 28 314,00 € TTC.

L'assemblée générale connaissance prise des conditions essentielles des devis, contrats et marchés joints à la convocation et de l'avis du conseil syndical et après en avoir délibéré, décide de faire procéder **aux travaux de reprise de la structure bois** par l'entreprise TBPM pour un montant de **24 970 € TTC.**

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 modifié, l'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic pour la gestion de ces travaux sont fixés selon le barème suivant :

Gestion administrative et financière des travaux votés (en % du montant HT des travaux) :

2,50% H.T. de 1,00 € à 50 000,00 €  
2,50 % H.T. de 50 001,00 € à 350 000,00 €  
2,00 % H.T. de 350 001,00 € à 500 000,00 €  
1,80 % H.T. de 500 001,00 € à +

**Soit un montant T.T.C. de 681 euros**

Ces montants, soit la somme de 25 651 €, seront appelés selon la répartition prévue pour les charges communes générales..

Le planning prévisionnel des travaux est fixé de la façon suivante :

- 01/01/2021 : 50%
- 01/04/2021 : 50%

Votent Pour : 839/839

Cette décision est adoptée à l'unanimité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés ou ayant participé par visio-conférence ou ayant voté par correspondance.

---

#### POINT D'INFORMATION : TRAVAUX VOTES 2017-2020

##### 15 INFORMATION

L'assemblée générale prend acte des informations qui lui sont données par le syndic et le conseil syndical sur les travaux votés 2017-2020

**CE POINT DE L'ORDRE DU JOUR NE FAIT PAS L'OBJET D'UN VOTE**



---

#### POINT D'INFORMATION SUR LES PROCEDURES EN COURS

##### 16 INFORMATION

L'assemblée générale prend acte des informations qui lui sont données par le syndic concernant les procédures en cours

- SCI CAHUTES
- PETROCELLI

---

#### CE POINT DE L'ORDRE DU JOUR NE FAIT PAS L'OBJET D'UN VOTE

---

#### EXAMEN SANS EFFET DECISIONNAIRE DES QUESTIONS NON INSCRITES A L'ORDRE DU JOUR

##### 17 INFORMATION

- **16 rue DUBAN** : Un rendez-vous a été organisé avec le syndic et la copropriété du 16 rue DUBAN, représenté par son architecte et PARIS HABITAT afin de faire état d'un dégât des eaux survenu au 16 rue DUBAN, au 2ème étage et dont l'origine serait la courette de la copropriété du 14 rue DUBAN.

Après passage dans les logements du 3ème et 2ème étage, il a été constaté une fuite au 2ème étage et absence de coffrage dans le logement selon le plombier de l'immeuble du 14 rue DUBAN, présent au RDV.

Des investigations complémentaires devront donc impérativement être menées pour déterminer la cause de ses infiltrations.

PARIS HABITAT ne s'est, de plus, pas caché d'avoir du faire face à des délais très restreints pour finir les travaux; une absence de coffrage dans les water-closet du 2ème étage n'est donc pas à exclure.

- **Canalisation eaux pluviales**: Lors de l'assemblée générale des copropriétaires, il a également été fait état d'un désordre constaté consécutivement aux travaux menés par PARIS HABITAT. Une partie de la colonne EP a été remplacé par le promoteur sans autorisation et information préalable au syndic des copropriétaires et du syndic.

Bien qu'ayant repris l'installation "à l'identique" selon les termes empruntés à PARIS HABITAT, il appartiendra de savoir si les normes réglementaires ont bien été respectées.

Il a été demandé à PARIS HABITAT de nous fournir le DTU et autre document prouvant la bonne conformité de cette installation.

---

#### DESIGNATION DU SYNDIC ET APPROBATION DE SON CONTRAT DE MANDAT

(Article 25 de la loi du 10 juillet 1965)

##### 18ÈME DÉCISION

L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne le cabinet LOISELET & DAIGREMONT en qualité de syndic et approuve son contrat de mandat tel qu'annexé à la convocation.

Son mandat commencera le 22/12/20 pour se terminer le 30/06/22 dans le cadre des honoraires de gestion courante arrêtés à la somme de 5 974,00 € TTC.

L'assemblée générale désigne le président de séance pour signer le contrat de mandat au nom du syndicat des copropriétaires.

Votent Contre : 787/1022, CAHUTES INVESTISSEMENT, DALLE INES, DEDET FREDERIQUE, GIRAUD-TELME ERIC, LE LIDEC COLIN, LÉCOEUR L., MONTEMAGNO/ROSSETTI, OBOURNE MICHAEL, PELLOTIER-BRIZZI,

Votent Pour : 52/1022

N'ayant pas recueilli la majorité prévue par l'Article 25 de la loi du 10 juillet 1965, cette décision est rejetée.

---

#### EN CAS DE NON RENOUELEMENT DU CABINET LOISELET & DAIGREMONT, NOMINATION DU CABINET HUGUES DE LA VAISSIERE

(Article 25 de la loi du 10 juillet 1965)

##### 19ÈME DÉCISION

En cas de non renouvellement du Cabinet LOISELET & DAIGREMONT, l'assemblée générale décide de nommer le Cabinet

HUGUES DE LA VAISSIERE aux fonctions de syndic pour une période qui débute ce jour pour finir le 30/06/2021 ou à défaut de quorum obtenu ou de majorité, jusqu'au jour de l'assemblée qui sera convoquée dans un délai de trois mois.

L'assemblée fixe les honoraires de gestion courante à 4 560,00 € TTC.

L'assemblée générale désigne le président de séance pour signer le contrat de mandat au nom du syndicat des copropriétaires.

Votent Pour : 839/1022

Cette décision est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

---

Plus aucune question n'étant posée, l'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h53. Et de tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal, signé en séance par les membres du bureau.

PRÉSIDENT  
Mr GIRAUD - TELME

SCRUTATEUR(S)  
Mme LE LIDEC

SECRÉTAIRE  
Mr LÉVY

Application de la loi du 10 juillet 1965 - article 42 - alinéas 2 et 3  
"Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les

LD

copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article."

IMMEUBLE SIS  
14 RUE DUBAN 75016 PARIS  
ASSEMBLEE GENERALE Spéciale  
DU lundi 14 juin 2021

PROCES VERBAL

Mesdames et Messieurs les Copropriétaires de la copropriété 014 RUE DUBAN se sont réunis le lundi 14 juin 2021 à 14 heures, en Assemblée Générale Spéciale, PAR CORRESPONDANCE UNIQUEMENT, sur convocation individuelle.

Il est constaté, d'après la feuille de présence certifiée sincère et véritable par les membres du bureau, que :

	Nombre	Tantièmes
Présents (A)	1	92
Représentés (B)	4	173
Par corresp. (C)	8	646
Total (A+B+C)	13	911
Absents	5	111
Total Copropriété	18	1 022

Sont présents : Monsieur OBORNE Michael (92),

Sont représentés :

Madame ALKAN Claudine (37),  
Mr ou Mme ANDRE (8),  
SOCIETE CAHUTES INVESTISSEMENT (102),  
Mlle CARGUE DE BESAUCELE Alzire (26),

A votés par correspondance :

Docteur AMAR Edouard (97),  
Mlle DALLE Inès (61),  
Mlle DEDET Frédérique (67),  
Mr ou Mme GIRAUD-TELME ERIC (95),  
Mr ou Mme LE LIDEC COLIN (92),  
Mlle LECOEUR L. (125),  
SCI POINT JOUR 77 (17)  
Indivision PELLOTIER-BRIZZI (92),

Sont absents : SDC 14 RUE DUBAN (1), Monsieur FAVONE Michel (18), Madame GAUD Michèle (27),  
Mr ou Mme MONTEMAGNO ou ROSSETTI (61), Succession PETROCELLI (4)

Michael W. Osborne

plu

L'Assemblée Générale Spéciale peut valablement délibérer sur tous les points de l'ordre du jour.

Le Syndic est représenté par Hugues de la VAISSIERE.

Le Syndic propose de passer à l'ordre du jour :

1 - Election du Bureau

2 - Approbation du devis complémentaire de la société JPB concernant les travaux structure et la surlocation des échafaudages



1°) Election du Bureau

1.1 - Désignation du Président de séance

Se présente : Michael OBORNE

Cette candidature est adoptée à l'unanimité des voix exprimées des Copropriétaires présents et représentés, soit par 13/13 Copropriétaires représentant 911/911

1.2 - Désignation du Secrétaire de séance

Se présente : Hugues de la VAISSIERE

Cette candidature est adoptée à l'unanimité des voix exprimées des Copropriétaires présents et représentés, soit par 13/13 Copropriétaires représentant 911/911

2°) Approbation du devis complémentaire de la société JPB concernant les travaux structure et la surlocation des échafaudages

2.1 - Vote sur les devis des entreprises

L'Assemblée Générale Spéciale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis présentés, pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical, et après en avoir délibéré, décide d'approuver les travaux suivants : *devis complémentaire de la société JPB concernant les travaux structure et la surlocation des échafaudages.*

L'Assemblée Générale retient la proposition présentée par l'entreprise JPB prévue pour un montant de 20 241,10 € T.T.C.

L'Assemblée Générale précise que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense. « Charges communes générales ».

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées des Copropriétaires présents et représentés, soit par 13/13 Copropriétaires représentant 911/911

Michael W. Osborne

*Hull*

## 2.2 - Honoraires Syndic

L'Assemblée Générale Spéciale fixe les honoraires du Syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux à la somme de 1,5 % H.T. du montant H.T. des travaux.

Mise aux voix, cette résolution recueille les votes suivants :

Pour : Mlle CARGUE DE BESAUCELE Alzire (26), Mlle DEDET Frédérique (67), SCI POINT JOUR 77 (17), Mlle LECOEUR L. (125), Monsieur OBORNE Michael (92), Indivision PELLOTIER-BRIZZI (92), SOCIETE CAHUTES INVESTISSEMENT (102),

Contre : Néant

Abstention : Docteur AMAR Edouard (97), Madame ALKAN Claudine (37), Mr ou Mme GIRAUD-TELME ERIC (95), Mr ou Mme ANDRE (8), Mr ou Mme LE LIDEC COLIN (92), Mlle DALLE Inès (61),

*Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées des Copropriétaires présents et représentés, soit par 7/ 13 Copropriétaires représentant 521/911*

## 2.3 - Modalité de financement

L'Assemblée Générale Spéciale autorise le Syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires pour couvrir le budget alloué aux travaux votés dans les points précédents de cette résolution suivant les modalités ainsi définies de telle manière que le Syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché:

- 15 juin 2021 pour 50%,
- 15 septembre 2021 pour le solde.

Mise aux voix, cette résolution recueille les votes suivants :

Pour : Madame ALKAN Claudine (37), Mr ou Mme ANDRE (8), Mlle CARGUE DE BESAUCELE Alzire (26), Mlle DALLE Inès (61), Mlle DEDET Frédérique (67), Mr ou Mme GIRAUD-TELME ERIC (95), Mr ou Mme LE LIDEC COLIN (92), Mlle LECOEUR L. (125), Monsieur OBORNE Michael (92), Indivision PELLOTIER-BRIZZI (92), SCI POINT JOUR 77 (17), SOCIETE CAHUTES INVESTISSEMENT (102),

Contre : Néant

Abstention : Docteur AMAR Edouard (97)

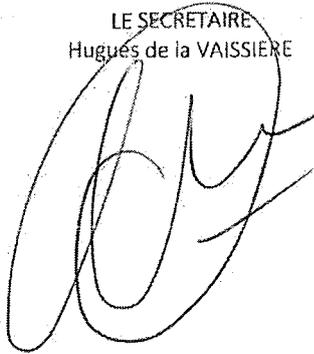
*Cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées des Copropriétaires présents et représentés, soit par 12/ 13 Copropriétaires représentant 814/911*

Michael W. Osborne

Plus rien n'étant à débattre, la séance est levée à 14h15

LE PRESIDENT  
Michael OBORNE

LE SECRETAIRE  
Hugués de la VAISSIERE



Extrait de l'article 42 de la Loi n° 65 557 du 10 juillet 1965,  
et de l'article 14, de la Loi n° 85 1470 du 31 décembre 1985

Alinéa 2

"Les actions qui ont pour objet de contester les décisions d'Assemblée Générale doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic (Loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985), dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'Assemblée Générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'Assemblée Générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa."

Cette opposition devra être faite par assignation devant le Tribunal de Grande Instance du lieu de la situation de l'immeuble,

Extrait de l'article 35-IV de la Loi n° 94 624 du 21 juillet 1994

Dernier alinéa

"Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du Nouveau Code de procédure civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive, est de 152,45 € à 3.049 €. Lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au paragraphe "c" de l'article 26."

Michael W. Osborne

Hu

# CARNET D'ENTRETIEN DE LA COPROPRIETE

**014 RUE DUBAN** (00183)  
14 RUE DUBAN  
75016 PARIS

**Hugues de LA VAISSIERE**  
88, AVENUE DES TERNES  
75017 PARIS

SYNDIC de votre IMMEUBLE

**Gestionnaire :** Hugues de la VAISSIERE

**Assistante :** Mélanie ERPELDING

**Immeuble construit en**

**DESCRIPTIF DE LA COPROPRIETE**

Exercice Comptable : 01/01/2020 - 31/12/2020

Mandat du Syndic : 22/12/2020 pour mois

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

**CHAUFFAGE**

Type :

 Collectif IndividuelEnergie :  Électrique  
 Fuel  
 Gaz  
 Air pulsé  
 Chauffage urbain  
 Charbon**EAU CHAUDE**

Type :

 Collectif IndividuelEnergie :  Électrique  
 Fuel  
 Gaz  
 Air pulsé  
 Chauffage urbain  
 Charbon**EAU FROIDE** Collectif Individuel**REGLEMENT DE COPROPRIETE**

Le règlement de copropriété de l'immeuble a été établi le et est déposé au rang des minutes de

DATE	NOTAIRE	OBJET DU MODIFICATIF
27/01/2021		REGLEMENT DE COPROPRIETE
27/01/2021		MODIFICATIF RCP

**GARDIEN(S) / EMPLOYE(S) D'IMMEUBLE**

NOM ET ADRESSE	EMPLOI	DATE D'ENTREE
----------------	--------	---------------

Soit 0 employé(s)

**CONSEIL SYNDICAL**

- Mlle DALLE Inès
- Mr ou Mme GIRAUD-TELME ERIC
- Mr ou Mme LE LIDEC COLIN
- Madame ROSSETTI
- Monsieur OBORNE Michael
- Indivision PELLOTTIER-BRIZZI
- SCI POINT JOUR 77

Soit 7 copropriétaire(s)

**ASSURANCE TYPE MULTIRISQUES**

<b>Compagnie</b>	<b>Courtier</b>
Police n° Échéance le :	☎ : - Fax :

---

**CONTRAT(S) D'ENTRETIEN ET DE MAINTENANCE**

NOM ET ADRESSE DU FOURNISSEUR	TELEPHONE / FAX	NATURE DU CONTRAT	FIN DE CONTRAT	DATE DE PREAVIS
-------------------------------	-----------------	-------------------	----------------	-----------------

---

**FOURNISSEURS HORS CONTRAT(S) D'ENTRETIEN ET DE MAINTENANCE**


---

**GROS TRAVAUX votés et réalisés**

NOM ET ADRESSE DU FOURNISSEUR	NATURE DES TRAVAUX	DATE DE RECEPTION	MONTANTS
-------------------------------	--------------------	-------------------	----------

---

**TRAVAUX ayant fait l'objet de constitution de provision (Art. 18.5)**

DOSSIER	LIBELLES	DATE A.G.	MONTANTS
	TRAVAUX RAVALEMENT - A.G.O. DU 03/07/2019	03/07/2019	50 545,00
	TRX RAVALEMENT DE LA COURETTE + REPRISE STRUCTURE EN BOIS	22/12/2020	25 651,00
GrDF TSA 70004 78924 YVELINES CEDEX 9	Trav.Dévoiemnt Conduites Montantes GAZ Résolution n°13	22/12/2020	8 915,00
	TX SUPPL.STRUCTURES/ECHAFFAUDAGE	14/06/2021	20 572,32

---

**ENQUETE (amiante, plombs.....)**

ENQUETE	RESULTAT	DATE ENQUETE
DIAGNOSTIC TERMITES 2020		27/01/2021
DIAGNOSTIC AMIANTE 2013		27/01/2021
DTA MAJ 27.04.2021		27/04/2021
DIAGNOSTIC TERMITES 01.06.2021		01/06/2021

---

**DOMMAGES OUVRAGE**

NOM ET ADRESSE DU FOURNISSEUR	TELEPHONE / FAX	NATURE DU CONTRAT	FIN DE CONTRAT
néant			

---

**INFORMATIONS COMPLEMENTAIRES DECIDEES PAR L'ASSEMBLEE GENERALE**

- Nombre d'appels de provisions prévus : 4

- Nombre de bâtiments :

CODE	ADRESSE	NOMBRE DE LOTS
------	---------	----------------

- Nombre de lots par type

TYPE DE LOT	NOMBRE
APPARTEMENT	13
BOUTIQUE	1
CAVE	17
CHAMBRE	13
COULOIR	1

- Nombre de contentieux en cours : 0

REFERENCE	NOM COPROPRIETAIRE	DATE DE LANCEMENT	INTERVENANT
-----------	--------------------	-------------------	-------------

- Renseignements divers

- Travaux de maintenance

DATE	NATURE DES TRAVAUX	ENTREPRISE
néant		

## RAPPORT DE L'ÉTAT RELATIF À LA PRÉSENCE DE TERMITES DANS LES CIRCULATIONS ET LOCAUX COMMUNS

*Conformément à l'arrêté du 7 mars 2012 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état du bâtiment relatif à la présence de termites et à la Norme AFNOR P09-201.*

**14 Rue DUBAN  
75016 PARIS**

Code Site : 75016DUBA001400  
N/Réf : LDA17 / AZE / JOP

Neuilly plaisance, le 03/06/20

### a) - Investigation :

Date de la visite : 02/06/20

### b) - Localisation et désignation de l'immeuble :

Nature du bâtiment : Immeuble d'habitation

Mitoyenneté : Non

Descriptif du site concerné :  
- CAGE 14 : Principal -1R+6

Informations collectées auprès du donneur d'ordre relatives à des traitements antérieurs contre les termites ou à la présence de termites dans le bâtiment : Non

Existence d'un arrêté préfectoral pris en application de l'article L133-5 du CCH précisant les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme : Oui

**c) - Désignation du client :**

Qualité : LOISELET & DAIGREMONT

Adresse : 12 Rue Chernoviz  
75016 PARIS

Documents fournis : Non

**d) - Identification de l'opérateur ayant effectué l'état relatif à la présence de termites :**

Nom : Abdelaziz ZEFFANE

N° certificat de qualification : DTI/0708-127

Date d'obtention : 20/08/17

Nom de l'organisme certificateur : Socotec Certification France - 13 cours VALMY - 92800 PUTEAUX

Organisme d'assurance professionnelle : ALLIANZ IARD

N° de contrat d'assurance : N° 100234/433 70 182 - Validité 31/12/20

**e) - Identification des parties du bâtiment visitées et résultats du diagnostic (identification des éléments infestés par les termites ou ayant été infestés et ceux qui ne le sont pas) :**

Parties d'immeubles bâties et non bâties visitées	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés Résultat du diagnostic d'infestation	Photographie si indice d'infestation
---	---	--------------------------------------

**PARTIES COMMUNES EXTÉRIEURES**

Local vélos	Sol; Mur; Eléments de charpente	
	<b>Absence d'indice d'infestation par les termites au jour du diagnostic</b>	
Cour	Bacs à fleurs; Volets; Bâti + fenêtre; Mur; Sol; Bâti + porte	
	<b>Absence d'indice d'infestation par les termites au jour du diagnostic</b>	

**Bâtiment : 14 - Amplitude : -1R+6 - Escalier : Principal**

**PARTIES COMMUNES INTÉRIEURES : sous-sol**

Couloirs et dégagements au niveau -1	Plafond; Escalier; Mur; Sol; Cloisons bois; Poteau; Bâti+porte	
	Absence d'indice d'infestation par les termites au jour du diagnostic	
Local eau / ovoïde au niveau -1	Cloisons bois; Bâti+porte; Plafond; Mur; Sol	
	Absence d'indice d'infestation par les termites au jour du diagnostic	

**PARTIES COMMUNES INTÉRIEURES : étages**

Couloirs de circulation au niveau 6	Plafond; Sol; Mur; Bâti + fenêtre; Plinthe; Bâti + porte	
	Absence d'indice d'infestation par les termites au jour du diagnostic	
Hall au niveau RDC	Bâti + porte; Plafond; Sol; Mur; Plinthe	
	Absence d'indice d'infestation par les termites au jour du diagnostic	
Cage escalier au niveau RDC->6	Gaines techniques; Mur; Bâti+porte; Plafond; Plinthes; Bâti+fenêtre; Sol; Plinthe RDC côté cour	
	Absence d'indice d'infestation par les termites au jour du diagnostic	
WC au niveau 6	Mur; Bâti + porte; Bâti + fenêtre; Plafond; Sol	
	Absence d'indice d'infestation par les termites au jour du diagnostic	

**Synthèse du Constat :**  
Absence d'indice de présence de termites au jour du diagnostic.

**f) - Catégorie de termites en cause : termite souterrain, termite de bois sec ou termite arboricole :**

Sans objet

**g) - Identification des parties du bâtiment n'ayant pu être visitées et justification :**

Cage 14 Machinerie ascenseur au niveau -1 : Clef  
Cage 14 Ancien local transformateur au niveau -1 : Privatif

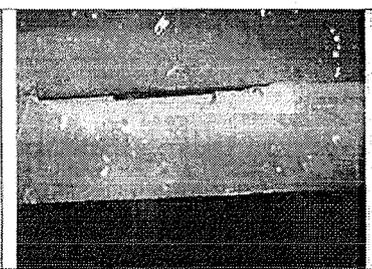
**h) - Identification des ouvrages, parties d'ouvrages et éléments qui n'ont pas été examinés et justification :**

Cage 14 Cage escalier au niveau RDC->6 - Paliers : Partiel [tapis central]  
Cage 14 Cage escalier au niveau RDC->6 - Placard ménage RDC : Clef  
Cage 14 Cage escalier au niveau RDC->6 - Escalier : Partiel [tapis central]

**i) - Constatations diverses\* :**

- Date du traitement xylophage réalisé par la Société CHRISTAL le 20/08/14.

*Détail des relevés xylophages*

Cage 14 Couloirs et dégagements au niveau -1, Bâti+porte	<i>Indice d'infestation par autres agents de dégradation biologique: Insecte xylopha</i>	
Cage 14 Cage escalier au niveau RDC->6, Plinthe au RDC côté cour	<i>Indice d'infestation par des champignons lignivores : pourriture fibreuse</i>	

\*Les indices d'infestation des autres agents de dégradation biologique du bois sont notés de manière générale pour information du donneur d'ordre, il n'est donc pas nécessaire d'en indiquer la nature et le nombre. Cependant la situation de ces agents sera indiquée au regard des parties de bâtiments concernées.

**Note 1 :** Si le donneur d'ordre le souhaite, il fait réaliser une recherche de ces agents dont la méthodologie et les éléments sont décrits dans la norme NF P 03-200

## J) - Moyens d'investigation utilisés : méthode et outils :

### Abords immédiats du bâtiment

L'opérateur réalisant l'état relatif à la présence de termites doit inspecter le périmètre externe du bâtiment (dans sa totalité ou partiellement en fonction de la nature des obstacles techniques) sur une zone de 10 mètres de distance dans la limite de la propriété par rapport à l'emprise du bâtiment. Le résultat de l'inspection est mentionné au paragraphe i) du présent rapport.

A l'intérieur de cette zone, les principales dispositions à prendre sont :

Examiner les arbres et autres végétaux, souches, piquets de clôture, poteaux, planches ou autres débris de végétaux posés sur le sol, le stockage de bois et tous les matériaux contenant de la cellulose afin de détecter la présence ou des indices de présence de termites, ainsi que les zones favorables au passage et/ou au développement des termites, accessibles à l'opérateur.

### Bâtiment

A tous les niveaux, y compris les niveaux inférieurs non habités (caves, vides sanitaires, garages,...)

Les moyens suivants sont nécessaires pour détecter une éventuelle présence de termites :

1) Examen visuel des parties visibles et accessibles :

- Recherche visuelle d'indices d'infestations (cordonnets ou galeries-tunnels, termites, restes de termites, dégâts, etc.) sur les sols, murs, cloisons, plafonds et ensemble des éléments de bois ;
- Examen des produits cellulosiques non rattachés au bâti (débris de bois, planches, cageots, papiers, cartons, etc.) posés à même le sol et recherche visuelle de présence ou d'indices de présence (dégâts sur éléments de bois, détérioration de livres, cartons, etc.) ;
- Examens des matériaux non cellulosiques rattachés au bâti et pouvant être altérés par les termites (matériaux d'isolation, gaines électriques, revêtements de sol ou muraux, etc.) ;
- Recherche et examen des zones propices au passage et/ou au développement des termites (caves, vides sanitaires, réseaux, arrivées et départs de fluides, regards, gaines, câblages, ventilation, joints de dilatation, espaces créés par le retrait entre les différents matériaux, fentes des éléments porteurs en bois, etc.) ;

2) Sondage mécanique des bois visibles et accessibles :

- Sondage non destructif de l'ensemble des éléments en bois. Sur les éléments en bois dégradés, les sondages sont approfondis et si nécessaire destructifs. Les éléments en bois en contact avec les maçonneries doivent faire l'objet de sondages rapprochés. Ne sont pas considérés comme sondages destructifs des altérations telles que celles résultant de l'utilisation de poinçons, de lames, etc.

L'examen des meubles est aussi un moyen utile d'investigation.

Les parties cachées ou inaccessibles susceptibles de présenter des indices d'infestations qui n'ont pas fait l'objet de sondage ni d'examen sont mentionnées dans le présent rapport.

L'examen des sols (plancher, parquet, etc.), murs, plafonds recouverts doit être effectué après dépose partielle des revêtements non fixés (plastiques, moquettes, etc.)

Dans la charpente, examiner et sonder de façon rapprochée particulièrement les éléments de bois en contact avec la maçonnerie : sablières, encastremements d'entrants, solives, pannes, etc...

## k) - Mentions

Cet état du bâtiment relatif à la présence de termites se limite aux constatations susceptibles d'être effectuées visuellement et par sondages non destructifs. Les éléments en contact avec les maçonneries doivent faire l'objet de sondages rapprochés. Ne sont pas considérées comme sondages destructifs des altérations superficielles telles que celles résultant de l'utilisation de poinçons, de lames, etc. Des investigations plus approfondies nécessitant des travaux complémentaires, notamment de dépose, pourraient être effectuées à la charge du client.

L'intervention n'a pas pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux.

Le présent rapport n'a de valeur que pour la date de la visite et est exclusivement limité à l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment objet de la mission.

Le présent rapport est établi conformément à la Norme AFNOR NF P03-201 de février 2016 *Etat du bâtiment relatif à la présence de termites*.

**Note 2 :** Dans le cas de la présence de termites, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue aux articles L 133-4 et R 133-3 du code de la construction et de l'habitation.

**Note 3 :** Conformément à l'article L 271-6 du CCH, l'opérateur ayant réalisé cet état relatif à la présence de termites n'a aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance, ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à lui, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur des ouvrages pour lesquels il lui est demandé d'établir cet état.

**Note 4 :** Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par SOCOTEC Certification - 89/93 avenue Paul Vaillant Couturier 94250 GENTILLY.

## l) - Identification des ouvrages, parties d'ouvrages et éléments qui n'ont pas été examinés et justification :

Fait à Neuilly-Plaisance le 03/06/20

Opérateur : Abdelaziz ZEFFANE

Signature :



DEP  
SAS au capital de 41 040 €  
9, rue Edmond Michelet  
ZA Fontaine du Vaisseau  
93360 NEUILLY PLAISANCE  
Tél : 0 820 00 723 - Fax : 0 820 821 102

# RAPPORT DE L'ÉTAT RELATIF À LA PRÉSENCE DE TERMITES DANS LES CIRCULATIONS ET LOCAUX COMMUNS

*Conformément à l'arrêté du 7 mars 2012 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état du bâtiment relatif à la présence de termites et à la Norme AFNOR P03-201.*

**14 Rue DUBAN  
75016 PARIS**

Code Site : 75016DUBA001400

N/Réf : HUVA7 / JBE / BSE

Neuilly plaisance, le 03/06/21

## a) - Investigation :

Date de la visite : 01/06/21

## b) – Localisation et désignation de l'immeuble :

Nature du bâtiment : Immeuble d'habitation

Mitoyenneté : Oui

Descriptif du site concerné :

- CAGE 14 : Principal -1R+6

Informations collectées auprès du donneur d'ordre relatives à des traitements antérieurs contre les termites ou à la présence de termites dans le bâtiment : Non

Existence d'un arrêté préfectoral pris en application de l'article L133-5 du CCH précisant les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme : Oui

**c) - Désignation du client :**

Qualité : HUGUES DE LA VAISSIERE

Adresse : 88 Avenue des TERNES  
75017 PARIS

Documents fournis : Non

**d) - Identification de l'opérateur ayant effectué l'état relatif à la présence de termites :**

Nom : Jawad BENCHERQUI

N° certificat de qualification : DT1/0708-141

Date d'obtention : 19/08/22

Nom de l'organisme certificateur : Socotec Certification France - 13 cours VALMY - 92977 PARIS LA DEFENSE

Organisme d'assurance professionnelle : ALLIANZ IARD

N° de contrat d'assurance : N° 100234/433 70 182 - Validité 31/12/21

**e) - Identification des parties du bâtiment visitées et résultats du diagnostic (identification des éléments infestés par les termites ou ayant été infestés et ceux qui ne le sont pas) :**

Parties d'immeubles bâties et non bâties visitées	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés	Photographie si indice d'infestation
	Résultat du diagnostic d'infestation	

**PARTIES COMMUNES EXTÉRIEURES**

Local vélos	Sol; Mur; Eléments de charpente	
	Absence d'indice d'infestation par les termites au jour du diagnostic	

Cour	Bacs à fleurs; Volets; Bâti + fenêtre; Mur; Sol; Bâti + porte	
	Absence d'indice d'infestation par les termites au jour du diagnostic	

**Bâtiment : 14 - Amplitude : -1R+6 - Escalier : Principal**

**PARTIES COMMUNES INTÉRIEURES : sous-sol**

Coulors et dégagements au niveau -1	Plafond; Escalier; Mur; Sol; Cloisons bois; Poteau; Bâti+porte	
	<b>Absence d'indice d'infestation par les termites au jour du diagnostic</b>	
Local eau / ovoide au niveau -1	Cloisons bois; Bâti+porte; Plafond; Mur; Sol	
	<b>Absence d'indice d'infestation par les termites au jour du diagnostic</b>	

**PARTIES COMMUNES INTÉRIEURES : étages**

Coulors de circulation au niveau 6	Plafond; Sol; Mur; Bâti + fenêtre; Plinthe; Bâti + porte	
	<b>Absence d'indice d'infestation par les termites au jour du diagnostic</b>	
Hall au niveau RDC	Bâti + porte; Plafond; Sol; Mur; Plinthe	
	<b>Absence d'indice d'infestation par les termites au jour du diagnostic</b>	
Cage escalier au niveau RDC->6	Gaines techniques; Mur; Bâti+porte; Plafond; Plinthes; Bâti+fenêtre; Sol; Plinthe RDC côté cour	
	<b>Absence d'indice d'infestation par les termites au jour du diagnostic</b>	
WC au niveau 6	Mur; Bâti + porte; Bâti + fenêtre; Plafond; Sol	
	<b>Absence d'indice d'infestation par les termites au jour du diagnostic</b>	

**Synthèse du Constat :**  
**Absence d'indice de présence de termites au jour du diagnostic.**

**f) - Catégorie de termites en cause : termite souterrain, termite de bois sec ou termite arboricole :**

Sans objet

**g) - Identification des parties du bâtiment n'ayant pu être visitées et justification :**

Cage 14 Machinerie ascenseur au niveau -1 : Clef  
Cage 14 Ancien local transformateur au niveau -1 : Clef

**h) - Identification des ouvrages, parties d'ouvrages et éléments qui n'ont pas été examinés et justification :**

Cage 14 Cage escalier au niveau RDC->6 - Paliers : Partiel [tapis central]  
Cage 14 Cage escalier au niveau RDC->6 - Placard ménage RDC : Clef  
Cage 14 Cage escalier au niveau RDC->6 - Escalier : Partiel [tapis central]

**i) - Constatations diverses\* :**

Date du traitement xylophages réalisé par la Société CHRISTAL le 20/08/14

*Détail des relevés xylophages*

Cage 14 Couloirs et dégagements au niveau -1, Bâti + porte	Indice d'infestation par autres agents de dégradation biologique: Insecte xylophage	
Cage 14 Cage escalier au niveau RDC->6, Plinthe au RDC côté cour	Indice d'infestation par des champignons lignivores : pourriture fibreuse	

\*Les indices d'infestation des autres agents de dégradation biologique du bois sont notés de manière générale pour information du donneur d'ordre, il n'est donc pas nécessaire d'en indiquer la nature et le nombre. Cependant la situation de ces agents sera indiquée au regard des parties de bâtiments concernées.

**Note 1 :** Si le donneur d'ordre le souhaite, il fait réaliser une recherche de ces agents dont la méthodologie et les éléments sont décrits dans la norme NF P 03-200

## j) - Moyens d'investigation utilisés : méthode et outils :

### Abords immédiats du bâtiment

L'opérateur réalisant l'état relatif à la présence de termites doit inspecter le périmètre externe du bâtiment (dans sa totalité ou partiellement en fonction de la nature des obstacles techniques) sur une zone de 10 mètres de distance dans la limite de la propriété par rapport à l'emprise du bâtiment. Le résultat de l'inspection est mentionné au paragraphe i) du présent rapport.

A l'intérieur de cette zone, les principales dispositions à prendre sont :

Examiner les arbres et autres végétaux, souches, piquets de clôture, poteaux, planches ou autres débris de végétaux posés sur le sol, le stockage de bois et tous les matériaux contenant de la cellulose afin de détecter la présence ou des indices de présence de termites, ainsi que les zones favorables au passage et/ou au développement des termites, accessibles à l'opérateur.

### Bâtiment

A tous les niveaux, y compris les niveaux inférieurs non habités (caves, vides sanitaires, garages,...)

Les moyens suivants sont nécessaires pour détecter une éventuelle présence de termites :

#### 1) Examen visuel des parties visibles et accessibles :

- Recherche visuelle d'indices d'infestations (cordonnets ou galeries-tunnels, termites, restes de termites, dégâts, etc.) sur les sols, murs, cloisons, plafonds et ensemble des éléments de bois ;
- Examen des produits cellulosiques non rattachés au bâti (débris de bois, planches, cageots, papiers, cartons, etc.) posés à même le sol et recherche visuelle de présence ou d'indices de présence (dégâts sur éléments de bois, détérioration de livres, cartons, etc.) ;
- Examens des matériaux non cellulosiques rattachés au bâti et pouvant être altérés par les termites (matériaux d'isolation, gaines électriques, revêtements de sol ou muraux, etc.) ;
- Recherche et examen des zones propices au passage et/ou au développement des termites (caves, vides sanitaires, réseaux, arrivées et départs de fluides, regards, gaines, câblages, ventilation, joints de dilatation, espaces créés par le retrait entre les différents matériaux, fentes des éléments porteurs en bois, etc.) ;

#### 2) Sondage mécanique des bois visibles et accessibles :

- Sondage non destructif de l'ensemble des éléments en bois. Sur les éléments en bois dégradés, les sondages sont approfondis et si nécessaire destructifs. Les éléments en bois en contact avec les maçonneries doivent faire l'objet de sondages rapprochés. Ne sont pas considérés comme sondages destructifs des altérations telles que celles résultant de l'utilisation de poinçons, de lames, etc.

L'examen des meubles est aussi un moyen utile d'investigation.

Les parties cachées ou inaccessibles susceptibles de présenter des indices d'infestations qui n'ont pas fait l'objet de sondage ni d'examen sont mentionnées dans le présent rapport.

L'examen des sols (plancher, parquet, etc.), murs, plafonds recouverts doit être effectué après dépose partielle des revêtements non fixés (plastiques, moquettes, etc.)

Dans la charpente, examiner et sonder de façon rapprochée particulièrement les éléments de bois en contact avec la maçonnerie : sablières, encastresments d'entrails, solives, pannes, etc...

## k) - Mentions

Cet état du bâtiment relatif à la présence de termites se limite aux constatations susceptibles d'être effectuées visuellement et par sondages non destructifs. Les éléments en contact avec les maçonneries doivent faire l'objet de sondages rapprochés. Ne sont pas considérées comme sondages destructifs des altérations superficielles telles que celles résultant de l'utilisation de poinçons, de lames, etc. Des investigations plus approfondies nécessitant des travaux complémentaires, notamment de dépose, pourraient être effectuées à la charge du client.

L'intervention n'a pas pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux.

Le présent rapport n'a de valeur que pour la date de la visite et est exclusivement limité à l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment objet de la mission.

Le présent rapport est établi conformément à la Norme AFNOR NF P03-201 de février 2016 *Etat du bâtiment relatif à la présence de termites*.

**Note 2 :** Dans le cas de la présence de termites, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue aux articles L 133-4 et R 133-3 du code de la construction et de l'habitation.

**Note 3 :** Conformément à l'article L 271-6 du CCH, l'opérateur ayant réalisé cet état relatif à la présence de termites n'a aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance, ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à lui, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur des ouvrages pour lesquels il lui est demandé d'établir cet état.

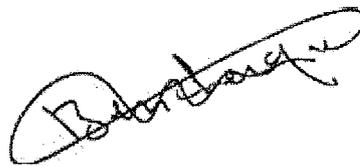
**Note 4 :** Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par SOCOTEC Certification - 89/93 avenue Paul Vaillant Couturier 94250 GENTILLY.

## l) - Identification des ouvrages, parties d'ouvrages et éléments qui n'ont pas été examinés et justification :

Fait à Neuilly-Plaisance le 03/06/21

Opérateur : Jawad BENCHERQUI

Signature :



**D.E.P.**  
DIAGNOSTICS ET CONTRÔLES  
SAS au capital de 41 040 euros  
9 rue Edmond Michelet  
93360 NEUILLY PLAISANCE  
Tél. : 01 41 54 11 30  
384 516 519 RCS BOBIGNY