

SAISIE IMMOBILIERE

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CRÉANCIER POURSUIVANT :

SDC 59-61-63 rue Jean
Jacques Rouveau - 94800 VILLEJUIF
Me Olivier TOURNILLON

Avocat

DÉBITEUR SAISI :

Mme Lea Maria
LE LAY épouse DOTTI
Me _____

Avocat

Adresse des biens vendus :

59/61/63 rue Jean Jacques
Rouveau - 94800 VILLEJUIF

Dépôt au Greffe :

Mise à Prix :

15.000 €

Audience d'orientation :

Mardi 4 septembre 2025

—
—
—
—
—
—

Audience d'adjudication :

—
—
—
—
—
—

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

CLAUSES ET CONDITIONS auxquelles seront adjugés à l'audience des saisies immobilières du Tribunal Judiciaire de CRETEIL siégeant au Palais de Justice de ladite ville, salle ordinaire desdites audiences, au plus offrant et dernier enchérisseur.

SUR SAISIE IMMOBILIERE

EN UN LOT

A VILLEJUIF (94800), 61 rue Jean-Jacques Rousseau :

- **UN APPARTEMENT de 28,33m² au 1^{er} étage comprenant : une entrée, une salle d'eau avec WC, un couloir, une cuisine, un séjour avec mezzanine aménagée en chambre, et les quarante-quatre / millièmes (44/1000èmes) des parties communes.**

LES BIENS SONT INOCCUPES.

Aux requête, poursuites et diligences de :

LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE sis à VILLEJUIF (94800), 59/63 rue Jean Jacques Rousseau, représenté par son syndic, la société IMMOBILIER DU GRAND PARIS (I.G.P)

Société par Actions Simplifiée à associé unique au capital de 160.000 €, immatriculée au RCS d'EVRY-COURCOURONNES sous le numéro 509 673 919, dont le siège social est sis 20 Avenue Saint-Hilaire – 91800 BRUNOY, représenté par son Président domicilié en cette qualité audit siège.

Pour lequel domicile est élu au Cabinet de la SELARL MODERE ET ASSOCIES, comparaissant par **Maître Olivier TOURNILLON**, Avocats au Barreau du Val de Marne, demeurant 40 avenue du Général Leclerc – 94140 ALFORTVILLE, Palais PC 43, lequel est constitué sur la présente procédure de saisie-immobilière et ses suites.

Et ayant pour Avocat plaidant **Maître Eric SIMONNET**, membre de la SELARL SIMONNET AVOCATS, Avocat au Barreau de PARIS, demeurant 106 Rue de Richelieu – 75002 PARIS, Palais PARIS E 839.

ENONCIATIONS PRELIMINAIRES

EN VERTU de la Grosse dûment en forme exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal judiciaire de CRETEIL le 8 octobre 2024, statuant selon la procédure accélérée au fond, signifié le 12 décembre 2024 et devenu définitif, ayant condamné Madame Léa Maria LE LAY épouse DOHO à payer au syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à VILLEJUIF (94800), 59/63 rue Jean Jacques Rousseau les sommes de :

- 6.662,37 € au titre des provisions et des cotisations du fonds travaux dues au 1^{er} avril 2024 avec intérêts légaux à compter du 1^{er} mars 2024,
- 293,72 € au titre des provisions sur charges et cotisations au fonds travaux devenues exigibles sur la base du budget prévisionnel approuvé par l'assemblée générale du 6 novembre 2023 pour la période du 1^{er} juillet 2024 au 31 décembre 2024,
- 1.000 € sur le fondement de l'article 700 du Code de Procédure Civile,
- les entiers dépens.

Il est ici précisé que la société IMMOBILIER DU GRAND PARIS (I.G.P) agit en qualité de syndic de la copropriété de l'immeuble sis à VILLEJUIF (94800), 59/63 rue Jean-Jacques Rousseau, dûment habilité à poursuivre la procédure de saisie immobilière à l'encontre de Madame Maria Léa LE LAY épouse DOHO, en vertu du procès-verbal de l'assemblée générale en date du 27 novembre 2024, sur une mise à prix de 15.000 €.

Le poursuivant, sus dénommé et domicilié, a, suivant acte de la SAS CD JUSTITIA, Commissaires de Justice associés à YERRES (91330), 68 rue Pierre Brossolette en date du 14 mars 2025, fait signifier commandement valant saisie immobilière à :

Madame Léa Maria LE LAY

Née le 25 décembre 1985 à AIX EN PROVENCE (13080)

De nationalité française

Epouse de Monsieur Hermann Geoffroy DOHO

Demeurant 10 place de la Souche - 91310 MONTLHERY

D'avoir immédiatement à payer au requérant à l'acte, entre les mains du Commissaire de Justice, ayant charge de recevoir, ou encore entre les mains de l'Avocat constitué sus-dénommé et domicilié, la somme de :

1- SIX MILLE SIX CENT SOIXANTE-DEUX EUROS ET TRENTE-SEPT CENTIMES (6.662,37 €) au titre des provisions et des cotisations du fonds travaux dues au 1^{er} avril 2024

..... 6.662,37 €

2- les intérêts au taux légal courus sur la somme de 6.662,37 € du 1^{er} mars 2024 au 12 février 2025

..... 242,77 €

3- la somme de DEUX CENT QUATRE-VINGT-TREIZE EUROS ET SOIXANTE-DOUZE CENTIMES au titre des provisions sur charges et cotisations au fonds travaux devenues exigibles sur la base du budget prévisionnel approuvé par l'assemblée générale du 6 novembre 2023 pour la période du 1^{er} juillet 2024 au 31 décembre 2024

..... 293,72 €

4- les frais irrépétibles

..... 1.000,00 €

5- les intérêts au taux légal sur la somme totale de 1.293,72 € courus à compter du 8 octobre 2024, date du jugement, jusqu'au 12 février 2025

..... 20,47 €

6- les intérêts au taux légal majoré de cinq points, conformément aux dispositions de l'article L.313-3 du Code Monétaire et Financier, courus sur la somme de 7.956,09 € à compter du 13 janvier 2025 jusqu'au jour du parfait paiement

..... POUR MEMOIRE

7- les entiers dépens

..... POUR MEMOIRE

TOTAL GENERAL SAUF MEMOIRE : 8.283,82 €

(HUIT MILLE DEUX CENT QUATRE-VINGT-TROIS EUROS ET QUATRE-VINGT-DEUX CENTIMES)

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

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

La partie saisie n'ayant pas satisfait audit commandement, celui-ci a été publié au Service de la Publicité Foncière du VAL DE MARNE le 07 mai 2025, Volume 9404P02 2025 S numéro 75.

Ledit commandement a fait l'objet d'une attestation rectificative publiée au Service de la Publicité Foncière du VAL DE MARNE le 15 mai 2025, Volume 9404P02 2025 S numéro 86.

L'assignation à comparaître à la débitrice et au créancier inscrit a été délivrée pour l'audience d'orientation du **JEUDI 4 SEPTEMBRE 2025 à 9 HEURES 30.**

DESIGNATION

Telle qu'elle résulte des énonciations du commandement valant saisie immobilière et sus-énoncé.

Dans un ensemble immobilier sis à VILLEJUIF (Val-de-Marne), 59, 61 et 63 rue Jean-Jacques Rousseau comprenant un ensemble de constructions consistant en :

- un bâtiment partie à usage commercial et industriel et partie à usage d'habitation,
- Au rez-de-chaussée : bureau, WC, salle de bains, bureau, séjour, cuisine, entrée.
- Au premier étage : salle d'eau, chambres, couloir, grande pièce à usage de bureau.
- Un bâtiment à usage industriel
- Un magasin
- Un atelier
- Un garage
- Cours autour

Cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
Q	126	61 IMP JEAN JACQUES ROUSSEAU	0 ha 10 a 64 ca
		TOTAL	0 ha 10 a 64 ca

Désignation des biens :

➤ **LOT NUMERO DEUX CENT UN (201) :**

Dans le bâtiment DEUX, escalier 1, premier étage, Un appartement comprenant une entrée, une salle d'eau avec WC, un couloir, une cuisine et un séjour avec mezzanine aménagée en chambre, figurant sous teinte rose du plan du premier étage, ledit appartement alimenté par la chaufferie 1,

Et les QUARANTE-QUATRE / MILLIEMES (44/1000^{ème}) des parties communes générales.

Tels que lesdits biens existent, se poursuivent et comportent avec tous immeubles par destination pouvant en dépendre, sans aucune exception ni réserve.

La description des biens a été reprise dans le titre de propriété sous réserve de leurs modifications ultérieures.

Lesdits biens ont fait l'objet :

1. d'un procès-verbal descriptif des biens saisis dressé par Maître Eric MARTINEZ, Commissaire de Justice associé auprès de la SAS CD JUSTITIA, Commissaires de Justice à YERRES (91), en date du 15 avril 2025, joint en annexe, lequel comprend le dossier de diagnostics techniques immobiliers établi par la société SBV EXPERTISES à savoir :
 - le certificat de superficie de la partie privative : **28,33 m²** loi Carrez,
 - le rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante,
 - le constat de risque d'exposition au plomb,
 - le diagnostic de performance énergétique,
 - l'état de l'installation intérieure d'électricité,
2. d'une demande de renseignements d'urbanisme par le Cabinet PAILLARD - HPUC, Géomètre-Expert, lesquels seront annexés ultérieurement au présent cahier des conditions de vente par voie de dire.

RÔLE 7

Delivré le 10/03/2025
Source : Direction Générale des Finances Publiques
Page: 1 / 1

OBSERVATIONS

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet :

- d'un règlement de copropriété avec état descriptif de division établi suivant acte reçu par Maître SADELER, notaire à VILLEJUIF, le 28 octobre 2002, publié au 2^{ème} bureau des Hypothèques de CRETEIL, le 12 décembre 2002, volume 2002P, numéro 9769.
- d'un modificatif à l'état descriptif de division par un acte reçu par Maître DUMAS, notaire à PARIS, le 21 juillet 2010, publié au 2^{ème} bureau des Hypothèques de CRETEIL le 9 septembre 2010, volume 2010P, numéro 6906.
- d'un modificatif à l'état descriptif de division-règlement de copropriété suivant acte reçu par Maître MASSABIE, Notaire à BLAYE, le 26 juillet 2023 publié le 4 août 2023 Volume 9404P02 2023 P numéro 613 ;
- d'un modificatif à l'état descriptif de division reçu par Maître MASSABIE, Notaire à BLAYE, le 26 juillet 2023 publié le 18 septembre 2023 Volume 9404P02 2023 P numéro 23231 (attestation rectificative en date du 9 octobre 2023 publiée le 17 octobre 2023 Volume 9404P02 2023 P numéro 25871 et reprise pour ordre du 9 octobre 2023 publiée le 20 décembre 2023 Volume 9404P02 2023 D numéro 52018).

Ledit règlement de copropriété et ses modificatifs sont annexés par voie de dire au présent cahier des conditions de vente.

La Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 (article 48) a abrogé le chapitre 2 de la loi du 28 juin 1938 intitulé "Dispositions régissant les copropriétaires d'immeubles".

Elle constitue aujourd'hui la Charte de la copropriété et doit s'appliquer immédiatement.

Aux termes de l'article 43 de ladite Loi, toutes les clauses du règlement de copropriété contraires aux dispositions des articles 6 à 17, 19 à 37 et 42, sont réputées non écrites.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits présentement mis en vente appartiennent à Madame Léa Maria LE LAY épouse DOHO, pour les avoir acquis de :

- Monsieur Laurent COULBAULT, né le 15 octobre 1973 à CAEN (14000), de nationalité française et Madame Sandrine, Karine, Marcelle BARBIER née le 19 janvier 1973 à VIRE (14500) de nationalité française, mariés sous le régime de la séparation de biens pure et simple au terme de leur contrat de mariage reçu par Maître Franck BLAIZE, notaire à TESSY SUR VIRE (50420) le 1^{er} septembre 2004, préalable à leur union célébrée à la mairie de SAINT VIGOR DES MONTS (50420) le 4 septembre 2004 et demeurant ensemble à SAINT LOUET SUR SEULLES (14310), « Le Haut »,
- suivant acte reçu par Maître Jean-Michel ROBIN, notaire associé de la société civile professionnelle « SCP FRANCOIS PETGES ET JEAN-MICHEL-ROBIN » titulaire d'un office notarial dont le siège est à CASTETS (40260), le 24 juin 2011 et publié au Service de la Publicité Foncière du VAL-DE-MARNE le 29 juillet 2011 Volume 2011 P numéro 6770.

CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE

SUR SAISIE IMMOBILIÈRE

Annexe à l'article 12 au Règlement intérieur national de la profession d'avocat
Créée par DCN n°2008-002, AG du Conseil national du 12-12-2008, Publiée par Décision du 24-04-2009 - JO 12 mai 2009,
Modifiée lors de l'assemblée générale du Conseil national des barreaux des 14 et 15 septembre 2012,
Modifiée par DCN n°2018-002, AG du Conseil national des barreaux du 17-11-2018, Publiée par
Décision du 13-02-2019 - JO 7 mars 2019.

CHAPITRE IER - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1^{ER} - CADRE JURIDIQUE

Le présent cahier des conditions de vente s'applique à la vente de biens immobiliers régie par les articles du code des procédures civiles d'exécution relatifs à la saisie immobilière.

ARTICLE 2 - MODALITES DE LA VENTE

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

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

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

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

ARTICLE 3 - ETAT DE L'IMMEUBLE

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

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

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

ARTICLE 4 - BAUX, LOCATIONS ET AUTRES CONVENTIONS

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

Toutefois, les baux consentis par le débiteur après la délivrance du commandement de payer valant saisie sont inopposables au créancier poursuivant comme à l'acquéreur. La preuve de l'antériorité du bail peut être faite par tout moyen.

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

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

ARTICLE 5 - PREEMPTION ET DROITS ASSIMILES

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

Si l'acquéreur est évincé du fait de l'un de ces droits, il n'aura aucun recours contre le poursuivant à raison de l'immobilisation des sommes par lui versées ou à raison du préjudice qui pourrait lui être occasionné.

ARTICLE 6 - ASSURANCES ET ABONNEMENTS DIVERS

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

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

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

En cas de sinistre avant le paiement intégral du prix, l'indemnité appartiendra de plein droit à la partie saisie ou aux créanciers visés à l'article L. 331-1 du code des procédures civiles d'exécution à concurrence du solde dû sur ledit prix en principal et intérêts.

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

ARTICLE 7 - SERVITUDES

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

CHAPITRE II - ENCHERES

ARTICLE 8 - RECEPTION DES ENCHERES

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

Pour porter des enchères, l'avocat devra se faire remettre tous éléments relatifs à l'état-civil ou à la dénomination de ses clients ainsi que s'enquérir auprès du client et sur déclaration de celui-ci, de sa capacité juridique, de sa situation juridique, et s'il s'agit d'une personne morale, de la réalité de son existence, de l'étendue de son objet social et des pouvoirs de son représentant.

ARTICLE 9 - GARANTIE A FOURNIR PAR L'ACQUEREUR

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

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

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

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

ARTICLE 10 - SURENCHERE

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

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 11 - REITERATION DES ENCHERES

A défaut pour l'acquéreur de payer dans les délais prescrits le prix ou les frais taxés, le bien est remis en vente à la demande du créancier poursuivant, d'un créancier inscrit ou du débiteur saisi, aux conditions de la première vente forcée.

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

L'enchérisseur défaillant conserve à sa charge les frais taxés lors de la première audience de vente. Il sera tenu des intérêts au taux légal sur son enchère passé un délai de deux mois suivant la première vente jusqu'à la nouvelle vente. Le taux d'intérêt sera majoré de cinq points à l'expiration d'un délai de quatre mois à compter de la date de la première vente définitive, conformément aux dispositions de l'article L313-3 du code monétaire et financier.

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

Si le prix de la seconde vente est supérieur à la première, la différence appartiendra aux créanciers et à la partie saisie.

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

CHAPITRE III - VENTE

ARTICLE 12 - TRANSMISSION DE PROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 13 - DESIGNATION DU SEQUESTRE

Les fonds à provenir de la vente décidée par le juge de l'exécution seront séquestrés entre les mains du bâtonnier de l'ordre des avocats du barreau de l'avocat postulant pour être distribués entre les créanciers visés à l'article L. 331-1 du code des procédures civiles d'exécution.

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

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

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

ARTICLE 14 - VENTE AMIALE SUR AUTORISATION JUDICIAIRE

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

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

Le prix de vente de l'immeuble, ses intérêts, ainsi que toute somme acquittée par l'acquéreur en sus du prix de vente à quelque titre que ce soit, sont versés entre les mains de la Caisse des dépôts et consignations conformément à l'article R. 322-23 du code des procédures civiles d'exécution. Ils sont acquis au débiteur et aux créanciers participant à la distribution.

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

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

ARTICLE 15 - VENTE FORCEE

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

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

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

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

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

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

ARTICLE 16 - PAIEMENT DES FRAIS DE POURSUITES ET DES EMOLUMENTS

Conformément à l'article 1593 du code civil, l'acquéreur paiera entre les mains et sur les quittances de l'avocat poursuivant, en sus du prix et dans le délai d'un mois à compter de la vente définitive, la somme à laquelle auront été taxés les frais de poursuites et le montant des émoluments fixés selon le tarif en vigueur, majorés de la TVA applicable.

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

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

ARTICLE 17 - DROITS DE MUTATION

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

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

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

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

ARTICLE 18 - OBLIGATION SOLIDAIRE DES CO-ACQUEREURS

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

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS POSTERIEURES A LA VENTE

ARTICLE 19 - DELIVRANCE ET PUBLICATION DU JUGEMENT

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

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

le tout à ses frais.

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

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

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

ARTICLE 20 - ENTREE EN JOUISSANCE

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

- a) Si l'immeuble est libre de location et d'occupation ou occupé, en tout ou partie par des personnes ne justifiant d'aucun droit ni titre, à l'expiration du délai de surenchère ou en cas de surenchère, le jour de la vente sur surenchère ;
- b) Si l'immeuble est loué, par la perception des loyers ou fermages à partir du premier jour du terme qui suit la vente forcée ou en cas de surenchère, à partir du premier jour du terme qui suit la vente sur surenchère ;
- c) Si l'immeuble est loué partiellement, l'entrée en jouissance aura lieu pour les parties libres de location selon le paragraphe a ci-dessus et pour les parties louées selon le paragraphe b du présent article.

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

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

ARTICLE 21 - CONTRIBUTIONS ET CHARGES

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

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

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

ARTICLE 22 - TITRES DE PROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 23 - PURGE DES INSCRIPTIONS

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

L'acquéreur peut demander, avant la procédure de distribution, au juge de l'exécution la radiation des inscriptions grevant l'immeuble.

En ce cas, l'acquéreur sera tenu d'avancer tous frais de quittance ou de radiation des inscriptions grevant l'immeuble dont il pourra demander le remboursement dans le cadre de la distribution du prix au titre des dispositions de l'article 2375, 1° du code civil.

ARTICLE 24 - PAIEMENT PROVISIONNEL DU CREANCIER DE PREMIER RANG

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

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

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

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

ARTICLE 25 - DISTRIBUTION DU PRIX DE VENTE

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

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

ARTICLE 26 - ELECTION DE DOMICILE

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

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

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

CHAPITRE V - CLAUSES SPECIFIQUES

ARTICLE 27 - IMMEUBLES EN COPROPRIETE

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

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

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

ARTICLE 28 - IMMEUBLES EN LOTISSEMENT

L'avocat du poursuivant devra notifier au représentant légal de l'Association syndicale libre ou de l'Association syndicale autorisée l'avis de mutation dans les conditions de l'article 20 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 conformément à l'ordonnance n° 2004-632 du 1er juillet 2004.

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

ARTICLE 29 – MISE A PRIX

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

15.000 €

(QUINZE MILLE EUROS)

Fait à ALFORTVILLE,

Le

Maître Olivier TOURNILLON

SELARL MODERE ET ASSOCIES

Avocat au Barreau du Val de Marne

SAISIE-IMMOBILIERE

AFFAIRE : SDC de l'immeuble sis à VILLEJUIF (94800), 59/63 rue
Jean-Jacques Rousseau
c/ Madame Léa Maria LE LAY épouse DOHO

IMMEUBLE : 61 Rue Jean-Jacques Rousseau – 94800 VILLEJUIF
Lot numéro 201

AUDIENCE D'ORIENTATION : Jeudi 4 septembre à 9 HEURES 30

DIRE

L'AN DEUX MIL VINGT CINQ ET LE

Au Greffe du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de CRETEIL et
par-devant nous, Secrétaire-Greffier,

A comparu **Maître Olivier TOURNILLON, membre de la SELARL
MODERE ET ASSOCIES**, Avocat au Barreau du Val de Marne, demeurant
40 avenue du Général Leclerc – 94140 ALFORTVILLE,
Palais PC 43, poursuivant la présente vente ;

Lequel entend compléter le cahier des conditions de vente par la production du
procès-verbal dressé par la SAS CD JUSTITIA, Commissaires de Justice associés
à YERRES (91300), 68 rue Pierre Brossolette, en date du 15 avril 2025, lequel
comprend le dossier de diagnostics techniques établi par la société SBV
EXPERTISES, en date du 15 avril 2025, à savoir :

- le rapport de mission de repérage des matériaux et produits
contenant de l'amiante,
- le diagnostic de performance énergétique,
- l'état de l'installation intérieure d'électricité,
- le constat de risque d'exposition au plomb,
- le certificat de superficie : **28,33 m² loi Carrez.**

Et **Maître Olivier TOURNILLON, membre de la SELARL MODERE
ET ASSOCIES**, Avocat, a signé avec nous, Secrétaire-Greffier, sous toutes
réserves.



Éric MARTINEZ
Manon LONGUEVILLE

Commissaires de Justice Associés

PROCES-VERBAL DE DESCRIPTION

68 Rue Pierre Brossolette
91330 YERRES
Tél : 01.69.49.65.49
constat@cd-justitia.fr



SAS CD JUSTITIA

**EMARTINEZ
M LONGUEVILLE**
Commissaires de Justice Associés
68 rue Pierre BROSSOLETTE
91330 YERRES
Tél : 01.69.49.85.49
Fax : 01.69.49.85.40
contact@cd-justitia.fr

www.cd-justitia.fr



Compte bancaire

IBAN : FR76 3000 4016 2100 0107 8733 472
BIC ADRESSE SWIFT : BNPAP33XXX

**ACTE
D'HUISSIER
DE
JUSTICE
EXPEDITION**

COUT ACTE

EMBOULEMENT R444-2	221,36
TRANSPORT	9,40
VAC A444-24	300,60
HT	531,36
TVA 20,00 %	106,27
TAXE FORFAITAIRE Art 302 bis Y CGI	
TTC	637,63



DOSSIER 0803214

PROCES VERBAL DE CONSTAT

**L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ
ET LE QUINZE AVRIL**

A LA REQUETE DE :

LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE sis à VILLEJUIF (94800), 59/63 rue Jean Jacques Rousseau, représenté par son syndic, la société IMMOBILIER DU GRAND PARIS (I.G.P)

Société par actions simplifiées à associé unique au capital de 160 000,00 €, immatriculée au RCS d'EVRY-COURCOURONNES sous le numéro 509 673 919, dont le siège social est sis 20, avenue Saint Hilaire 91800 BRUNOY, représentée par son Président domicilié en cette qualité audit siège social.

Pour lequel domicile est élu au Cabinet SELARL MODERE ET ASSOCIES, comparaissant Maître Olivier TOURNILLON, Avocat au Barreau de Val de Marne demeurant 40, avenue du Général Leclerc - 94140 ALFORTVILLE Palais PC 43, lequel est constitué sur la présente procédure de saisie immobilière et ses suites.

Ayant pour Avocat Plaidant, Me Éric SIMONNET, membre de la SELARL SIMONNET Avocat, Avocat au Barreau de PARIS demeurant 106, rue de Richelieu 75002 PARIS.

DEFERANT A CETTE REQUISITION :

J'ai, Éric MARTINEZ, Commissaire de Justice associé auprès de la SAS CD JUSTITIA, en résidence à YERRES (Essonne), 68 rue Pierre Brossolette, soussigné,

AGISSANT EN VERTU :

De la grosse dûment en forme exécutoire d'un jugement rendu par le Tribunal Judiciaire de CRETEIL le 08 octobre 2024, statuant selon procédure accélérée au fond, signifié le 12 décembre 2024 et devenu définitif.

D'un commandement de payer valant saisie immobilière signifié par acte du Ministère de la SAS CD JUSTITIA en date du 14 mars 2025.

Des dispositions des articles R 311-1 et suivants du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

Me suis transporté ce jour sur la commune de VILLEJUIF (94800) 59/61/63 rue Jean Jacques Rousseau, à l'effet de dresser le Procès-Verbal descriptif du dit bien immobilier ci-après désigné et appartenant à :

Madame Léa Maria LE LAY DOHO née le 25 décembre 1985 à AIX EN PROVENCE (13080), actuellement domiciliée 10, Place de la Souche 91310 MONTHLERY, de nationalité française, mariée à **Monsieur Hermann Geoffroy DEHO** le 20 septembre 2014.

Dont le requérant se propose de poursuivre la vente judiciaire.

Là étant, avec le concours de :

- La société SBV. EXPERTISES, représentée par Monsieur Bruno VERDIER dont le siège social est 10 Chemin de Tremainville 77760 LARCHANT

- Monsieur Rémy COMBROUSE, serrurier société OPBS

Et en présence de deux témoins majeurs conformément à l'article L142- 1 du Code des Procédures Civiles d'Exécution.

J'ai frappé à plusieurs reprises, personne n'a répondu.

Le serrurier procède à l'ouverture forcée.

Les opérations de description ont débuté à 13 heures 45 pour se terminer à 16 heures 30.

I. DESIGNATION GENERALE :

1. Présentation du bien :

Les biens et droits immobiliers ci-après désignés dépendent d'un ensemble immobilier sis à VILLEJUIF (Val de Marne), 59, 61, 63, rue Jean Jacques Rousseau comprenant un ensemble de constructions consistant à :

- un bâtiment partie à usage commerciale et industrielle et partie à usage d'habitation,
- au rez-de-chaussée : bureau, WC, salle de bain, bureau, séjour, cuisine, entrée,
- au premier étage : salle d'eau, chambre, couloir, grande pièce à usage de bureau,
- un bâtiment à usage industriel,
- un magasin,
- un atelier,
- un garage,
- cour autour,

Cadastrés section Q numéro 126 lieu-dit 61, impasse Jean Jacques Rousseau, surface 0 ha 10 a 64 ca.

Lot numéro deux-cent-un (201) :

Dans le bâtiment DEUX, escalier 1, premier étage, un appartement comprenant : une entrée, une salle d'eau avec WC, un couloir, une cuisine, un séjour avec mezzanine aménagé en chambre.

Et les quarante-quatre/ millièmes (44/1000èmes) des parties communes générales.

Tels que lesdits biens existent s'entendent et comportent avec toutes leurs aisances et dépendances qui pourront être faites sans aucune exception, ni réserve.

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet de plusieurs règlements de copropriété avec états descriptifs de division dont la dernière date avec 2 modificatifs à l'état descriptif de division par acte reçu par Me MASSABIE, Notaire à BLAYE, le 26 juillet 2023, publié au 2ème bureau des hypothèques de CRETEIL respectivement le 04 aout 2023, volume 2023P 20613 et le 20 décembre 2023, volume 2023 P 23231.

2. Origine de Propriété :

Ces biens appartiennent à Madame Léa Maria LE LAY DOHO pour les avoir acquis de Monsieur Laurent COULBAULT né le 15 octobre 1973 à CAEN (14000), de nationalité française et Madame Sandrine Karine Marcelle BARBIER, née le 19 janvier 1971 à VIRE (14500), de nationalité française, mariés sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes de leur contrat de mariage reçu par Me Franck BLAIZE, Notaire à TESSYS SUR VIRE (50420) le 1^{er} septembre 2004 préalable à leur union célébrée à la Mairie de SAINT VIGOR DES MONTS (50420) le 4 septembre 2004 et demeurant ensemble à SAINT LOUET SUR SEULLES (14310) suivant acte reçu par Me Jean Michel ROBIN, Notaire Associé de la Société Civile Professionnelle SCP François PETGEES et Jean Michel ROBIN à CASTETS (40260) le 24 juin 2011 et publié au service de la publicité foncière du Val de Marne le 29 juillet 2011, volume 2011 P numéro 6770.

3. Conditions d'occupation :

L'appartement est totalement vide et entièrement déménagé.

4. Situation géographique :

La ville de VILLEJUIF dispose de toutes les commodités et se trouve à quelques kilomètres du boulevard Masséna situé dans le treizième arrondissement de PARIS et à 1,2 km de la porte d'Italie.

La ville de VILLEJUIF bénéficie du prolongement de la ligne 7 du métro (branche bleue) laquelle dessert du Nord au Sud les stations de VILLEJUIF, Léo Lagrange, VILLEJUIF Paul Vaillant Couturier et le terminus VILLEJUIF Louis Aragon.

Depuis le 18 janvier 2025, la ville est desservie également par la ligne 14 du métro à la station VILLEJUIF Gustave Rossy.

II- DESCRIPTION DETAILLEE :





L'appartement dont s'agit comprend depuis la porte palière :

Entrée :

Le sol et les marches sont recouverts de carrelage.

Les plinthes sont faïencées.

Les parois murales : toile tendue.

Le plafond : plâtre peint.

Ce hall est équipé de :

Une porte palière pourvue d'une serrure de sécurité.

2 interrupteurs.

En haut des marches : une rangée de 3 spots.

Un interphone.

Un tableau de fusibles et disjoncteurs.

Une prise de téléphone.





Salle d'eau (à droite en entrant) :

Sol : lattes PVC et plinthes faïencées.

Parois murales et plafond : plâtre peint.

Cette pièce est équipée de :

Une porte de communication en aluminium.

Une grille d'aération de type VMC.

Un espace en partie haute faisant office de rangement.

Un radiateur.

Un pavé de verre composé d'une rangée de 4 en largeur par 5 en hauteur dont la dernière rangée débord sur le couloir.

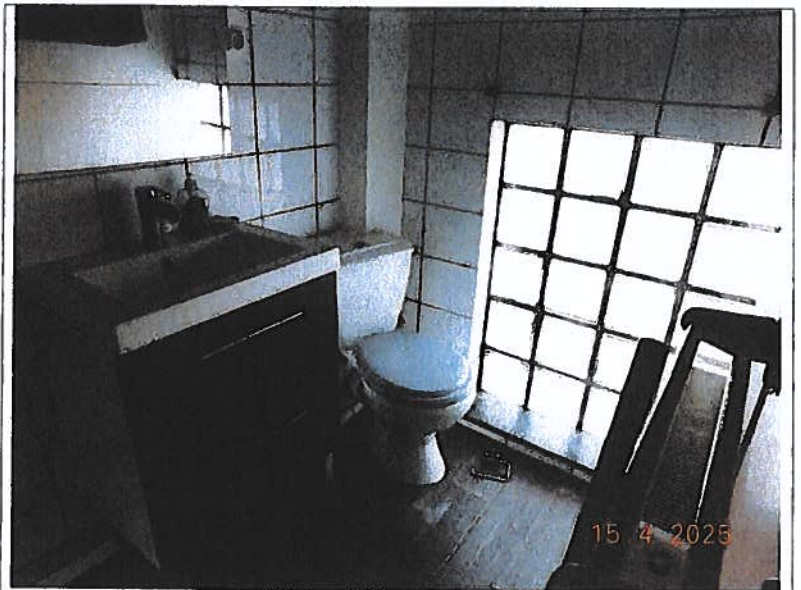
Un cabinet d'aisance pourvu d'un réservoir à effet de chasse d'eau + couvercle + abattant.

Un meuble recevant une vasque et un mitigeur ainsi que 2 tiroirs.

Un miroir. Un spot. Un point lumineux en plafond.

Un bac de douche émaillé alimenté en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie + pommeau + flexible.

Un rideau.



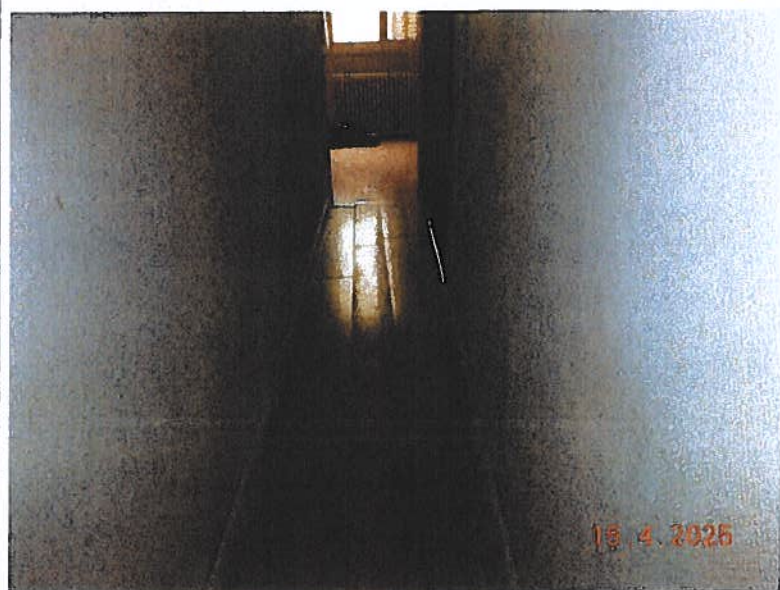


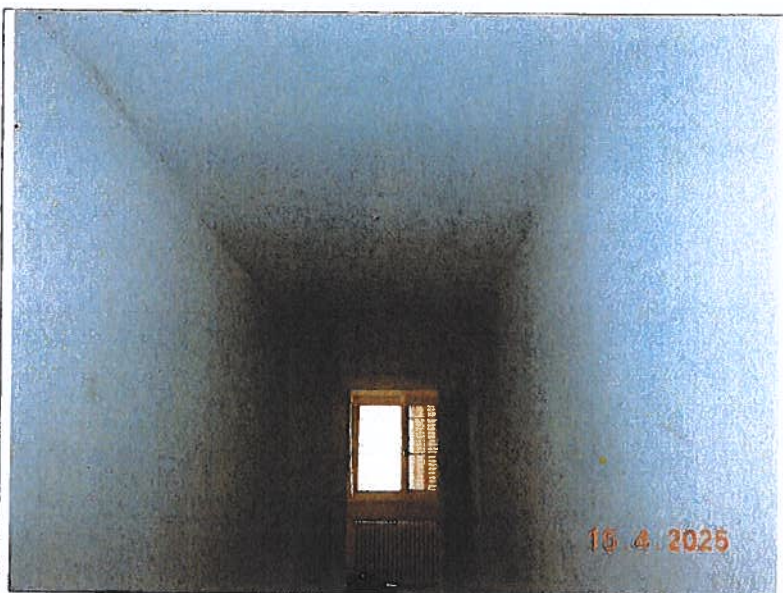
Couloir (en haut des escaliers) :

Sol : parquet et plinthes en bois.

Parois murales : toile peinte.

Plafond : plâtre peint.





Cuisine (à droite) :

Sol : dalles de plastique.

Parois murales : plâtre peint ou carrelées.

Plafond : plâtre peint.

Cette pièce est équipée de :

En entrant immédiatement à droite en partie basse, un d'espace suffisant permettant de recevoir : four plaque et réfrigérateur.

En partie haute dans l'angle, un meuble.

Dans la continuité sur le mur de façade : une paillasse en inox mono bac alimentée en eau chaude – eau froide par un bloc de robinetterie de type mitigeur.

Un renforcement pourvu d'une arrivée d'eau + une évacuation d'eau.

Un placard.

Un plan de travail dans la continuité.

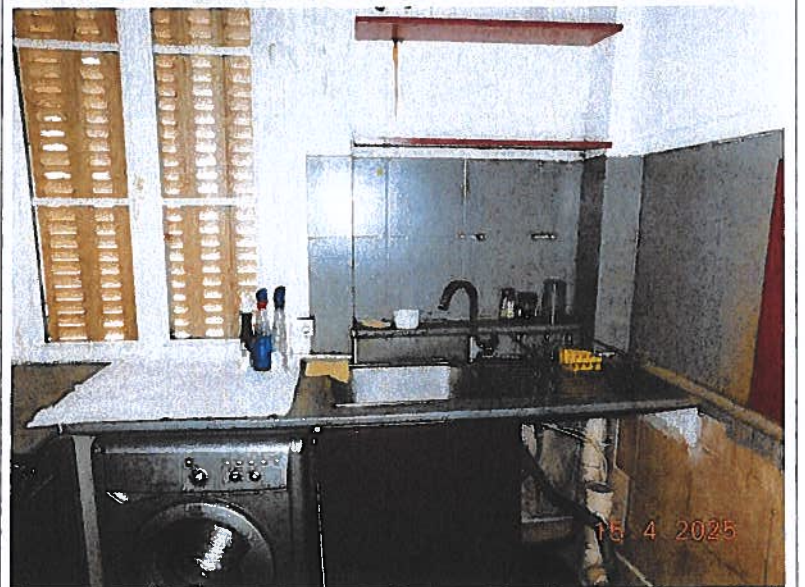
Sous le plan de travail : un espace recevant un lave-linge.

Une fenêtre encadrement PVC, intérieur vitré, double vitrage fermant par un volet à l'extérieur.

Dans le sens du retour du côté de la pièce à vivre : un plan de travail sous lequel se trouvent des tiroirs et des étagères.

Au-dessus : 3 placards.

Au centre de la cuisine : un point lumineux (un plafonnier).





Pièce principale :

Sol : parquet et plinthes en bois.

Parois murales : plâtre peint ou tapissées.

Plafond : dessous du plancher de la mezzanine en bois.

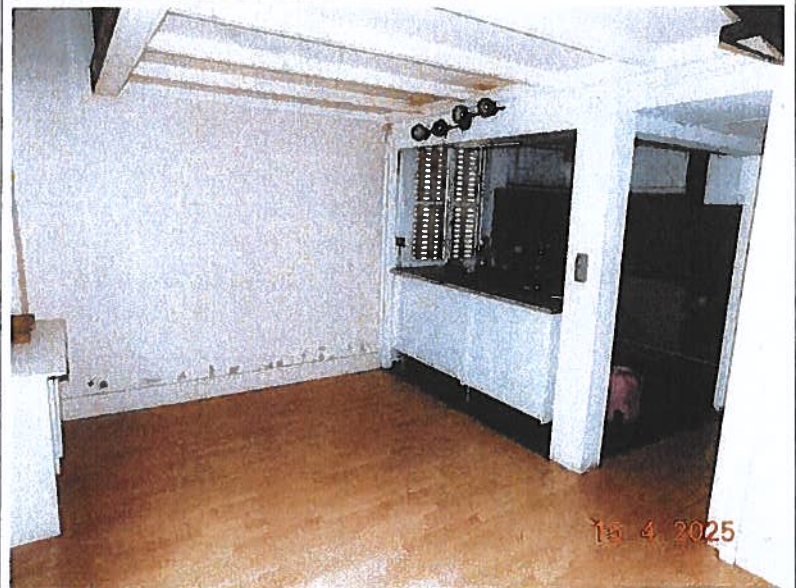
Cette pièce est équipée de :

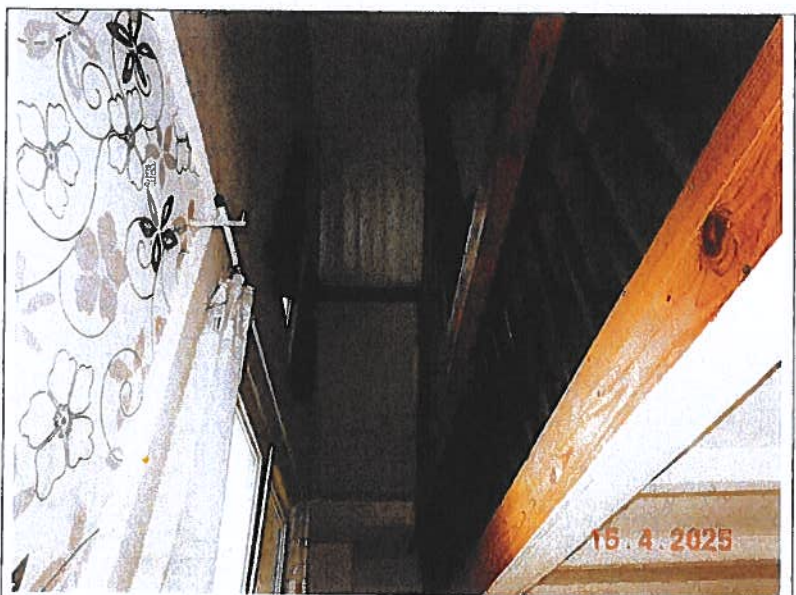
Une rangée de 4 spots.

Un ensemble de prises électriques, interrupteurs.

Une fenêtre encadrement PVC, intérieur vitré, double vitrage fermant par un volet à l'extérieur en métal.

Un radiateur.





Un escalier structure métal pourvu de marches en bois permet d'accéder dans une mezzanine :

Sol : parquet et plinthes en bois.

Parois murales : tapissées ou lames de PVC.

Plafond : lames de PVC

Cette pièce est équipée de :

Sur toute la partie droite en entrant d'un espace faisant office de rangement pourvu d'étagères.

A gauche : une rampe protégeant de la pièce située à l'étage inférieur.

Une fenêtre encadrement PVC, intérieur vitré, double vitrage.

2 prises électriques + 1 prise de téléphone.



III- RAPPORTS D'EXPERTISES :

Les rapports sont annexés au présent procès-verbal de description.

TELLES SONT MES CONSTATATIONS.
ET DE TOUT CE QUE DESSUS, J'AI DRESSE LE PRESENT PROCES-VERBAL DE CONSTAT
POUR SERVIR ET VALOIR CE QUE DE DROIT.

Le présent procès-verbal de Description a été rédigé sur 17 pages.

Éric MARTINEZ
Commissaire de justice





CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES

10 CHEMIN DE TREMAINVILLE
77760 LARCHANT
Tél : 01 60 55 09 39
cabinet.verdier@orange.fr

Mme LEA LE LAY DOHO

Dossier N° 2025-04-033

Dossier de Diagnostic Technique Vente



AMIANTE



PLOMB



ÉLECTRICITÉ



DPE



SURFACE CARREZ



Adresse de l'immeuble

59 RUE JEAN JACQUES ROUSSEAU
94800 VILLEJUIF

Date d'édition du dossier

28/04/2025

Donneur d'ordre

C.D JUSTITIA MAITRES MARTINEZ ET
LONGUEVILLE



www.agendadiagnostics.fr

Chaque cabinet est juridiquement et financièrement indépendant.
SARL au capital de 5.000 € - SIRET : 498 803 923 00032 - APE : 7120B





RÉGLEMENTATION

Articles L271-4 à L271-6 et R271-1 à R271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation – Article 45 de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965

En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti, un dossier de diagnostic technique, fourni par le vendeur, est annexé à la promesse de vente ou, à défaut de promesse, à l'acte authentique de vente. En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, d'un de ces documents en cours de validité, le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

Le dossier de diagnostic technique vente comprend les documents suivants, quel que soit le type de bâtiment :

- État mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante ⁽¹⁾⁽²⁾⁽³⁾⁽⁴⁾
- Diagnostic de performance énergétique (DPE) + (le cas échéant) Audit énergétique ⁽⁵⁾
- État relatif à la présence de termites dans le bâtiment ⁽⁶⁾
- Information sur la présence d'un risque de mэрule ⁽⁶⁾
- État des risques et pollutions (ERP)
- État du raccordement au réseau public de collecte des eaux usées ⁽⁷⁾
- Certificat attestant la conformité de l'appareil de chauffage au bois aux règles d'installation et d'émission fixées par le préfet ⁽⁸⁾

Pour les locaux à usage d'habitation, il doit comporter en plus les documents suivants :

- Constat de risque d'exposition au plomb (CREP) ⁽⁹⁾
- État de l'installation intérieure d'électricité ⁽¹⁰⁾
- État de l'installation intérieure de gaz ⁽¹⁰⁾
- État de l'installation d'assainissement non collectif ⁽¹¹⁾
- État des nuisances sonores aériennes (ENSA) ⁽¹²⁾

Pour les immeubles en copropriété, il faut fournir en plus du DDT le document suivant :

- Mesurage de la superficie de la partie privative du (des) lot(s) (Carrez)

⁽¹⁾ Si immeuble dont le permis de construire a été délivré avant le 01/07/1997

⁽²⁾ À mettre à jour si réalisé avant le 01/01/2013

⁽³⁾ Si les locaux sont à usage autre que d'habitation, ce document est la fiche récapitulative du dossier technique amunte (DTA)

⁽⁴⁾ Si les locaux sont situés dans un immeuble collectif, il faut aussi fournir la fiche récapitulative du DTA des parties communes

⁽⁵⁾ Excepté en Guyane et à La Réunion, où les collectivités territoriales n'ont pas publié les arrêtés permettant la réalisation du DPE

⁽⁶⁾ Si immeuble situé dans une zone classée à risque par le préfet

⁽⁷⁾ Si immeuble situé sur un territoire dont les rejets d'eaux usées et pluviales ont une incidence sur la qualité de l'eau pour les épreuves olympiques de nage libre et de triathlon en Seine

⁽⁸⁾ Si immeuble situé dans le périmètre d'un plan de protection de l'atmosphère

⁽⁹⁾ Si immeuble construit avant le 01/01/1949

⁽¹⁰⁾ Si installation réalisée depuis plus de 15 ans

⁽¹¹⁾ Si installation non raccordée au réseau public d'eaux usées

⁽¹²⁾ Si immeuble situé dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aéroports

Retrouvez toute la réglementation sur notre site Internet : www.agendadiagnostics.fr



Nos services de confiance

DIAG MAG

Un magazine gratuit d'informations sur les pathologies du diagnostic



DIAG PAY

Paiement direct en ligne



DIAG ZEN

Des questions sur votre rapport ? SAV postdiagnostic pour vous accompagner



DIAG ASSIST

Quel diagnostic, pour quel bien ? Téléchargez l'appli Diag Assist !



N'hésitez pas à cliquer sur les QR codes contenus dans les rapports



CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES

10 CHEMIN DE TREMAINVILLE
77760 LARCHANT

Mme LEA LE LAY DOHO
Dossier N° 2025-04-033

Note de synthèse



Adresse de l'immeuble

59 RUE JEAN JACQUES
ROUSSEAU
94800 VILLEJUIF

Date d'édition du dossier

28/04/2025

Donneur d'ordre
C.D.JUSTITIA MAITRES
MARTINEZ ET LONGUEVILLE

Réf. cadastrale

Q / 126

N° lot
201

Les renseignements ci-dessus utilisés seuls ne sauraient engager la responsabilité du Cabinet AGENDA, et en aucun cas ne peuvent se substituer aux rapports de diagnostics originaux. La note de synthèse ne dispense pas de la lecture attentive de ces rapports



AMIANTE

Absence de matériaux et produits contenant de l'amiante

Limite de validité :
Aucune (obligations
réglementaires à vérifier)



PLOMB

Présence de risque immédiat d'exposition au plomb

Unité(s) de diagnostic de classe 3 : en application de l'article L1334-9 du Code de la Santé Publique, le propriétaire du bien, objet de ce constat, doit effectuer les travaux appropriés pour supprimer l'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants. Il doit également transmettre une copie complète du constat, annexes comprises, aux occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée et à toute personne amenée à effectuer des travaux dans cet immeuble ou la partie d'immeuble concernée. Présence de situation(s) de risque de saturnisme infantile et/ou de dégradation du bâti : étant donnée l'existence d'au moins une situation de risque de saturnisme infantile et/ou de dégradation du bâti, une copie du présent constat est transmise au directeur général de l'agence régionale de santé dans un délai de cinq jours ouvrables.

Limite de validité :
(En cas de présence de plomb)
Vente : 27/04/2026
Location : 27/04/2031



ÉLECTRICITÉ

Présence d'une ou plusieurs anomalies

Constatations diverses : Présence d'installations, parties d'installations ou spécifiées non couvertes

Limite de validité :
Vente : 27/04/2028
Location : 27/04/2031



DPE

983 kWh_{EP}/m²/an



983 kWh/m²/an



312 kg CO₂/m²/an

Limite de validité :
27/04/2035

Consommation en énergie finale : 972 kWh/m²/an



SURFACE PRIVATIVE

28,33 m²

Limite de validité :
À refaire à chaque transaction



www.agendadiagnostics.fr

Chaque cabinet est juridiquement et financièrement indépendant.
SARL au capital de 5.000 € - SIRET : 498 803 923 00032 - APC : 71208





CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES

10 CHEMIN DE TREMAINVILLE
77760 LARCHANT
Tél : 01 60 55 09 39
cabinet.verdier@orange.fr

Mme LEA LE LAY DOHO
Dossier N° 2025-04-033 #A

Rapport de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante Listes A & B

DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE

Adresse : 59 RUE JEAN JACQUES ROUSSEAU
94800 VILLEJUIF
Référence cadastrale : Q / 126
Lot(s) de copropriété : 201 N° étage : 1
Nature de l'immeuble : Immeuble collectif
Étendue de la prestation : Parties Privatives
Destination des locaux : Habitation
Date permis de construire : Avant 1948



DÉSIGNATION DU PROPRIÉTAIRE

Propriétaire : Mme LEA LE LAY DOHO - 59 RUE JEAN JACQUES ROUSSEAU 94800 VILLEJUIF

Si le propriétaire n'est pas le donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) :

Qualité du donneur d'ordre : Commissaire de Justice

Identification : C.D JUSTITIA MAITRES MARTINEZ ET LONGUEVILLE - 68 RUE PIERRE BROSSOLETTE 91330 YERRES

DÉSIGNATION DE L'OPÉRATEUR DE REPÉRAGE

Opérateur de repérage : Bruno VERDIER
Certification n°C0095 délivrée le 25/02/2027 pour 7 ans par LCC Qualixpert (17 rue Borrel 81100 CASTRES) ☒ Avec mention
Formation à la prévention des risques liés à l'amiante conformément à l'arrêté du 23 février 2012

Cabinet de diagnostics : CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES
10 CHEMIN DE TREMAINVILLE - 77760 LARCHANT
N° SIRET : 498 803 923 00032

Compagnie d'assurance : AXA N° de police : 10755853504 Validité : 01/01/2025 au 31/12/2025

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par l'organisme certificateur mentionné sous le nom de l'opérateur de repérage concerné.



www.agendadiagnostics.fr

Chaque cabinet est juridiquement et financièrement indépendant.
SARL au capital de 5 000 € - SIRET : 498 803 923 00032 - APE : 71208





RÉALISATION DE LA MISSION

N° de dossier : 2025-04-033 #A
Ordre de mission du : 15/04/2025
L'attestation requise par l'article R271-3 du CCH, reproduite en annexe, a été transmise au donneur d'ordre préalablement à la conclusion du contrat de prestation de service.
Accompagnateur(s) : C.D.JUSTITIA MAITRES MARTINEZ ET LONGUEVILLE (Commissaire de Justice)
Document(s) fourni(s) : Aucun
Moyens mis à disposition : Aucun
Laboratoire(s) d'analyses : ITGA Paris – 15, route des Gardes – 92197 MEUDON CEDEX – Accréditation n°1-5969K3171K
Commentaires : Néant

CADRE RÉGLEMENTAIRE

- Articles L1334-12-1 à L1334-17 du Code de la Santé Publique : Lutte contre la présence d'amiante
- Articles L271-4 à L271-6 et R271-1 à D271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation : Dossier de diagnostic technique
- Article R1334-14 du Code de la Santé Publique : Prévention des risques liés à l'amiante dans les immeubles bâtis
- Articles R1334-15 à R1334-18 du Code de la Santé Publique : Obligations des propriétaires de tout ou partie d'immeubles bâtis en matière de repérage
- Articles R1334-20 et R1334-21 du Code de la Santé Publique : Établissement des repérages et rapports de repérage
- Articles R1334-23 et R1334-24 du Code de la Santé Publique : Compétences des personnes et des organismes qui effectuent les repérages, les mesures d'empoûssièrement et les analyses des matériaux et produits
- Articles R1334-26 à R1334-29-2 du Code de la Santé Publique : Obligations issues des résultats des repérages
- Article R1334-29-7 du Code de la Santé Publique : Constitution et communication des documents et informations relatifs à la présence d'amiante
- Annexe 13-9 du Code de la Santé Publique : Programmes de repérage de l'amiante
- Arrêté du 12 décembre 2012 modifié relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante et au contenu du rapport de repérage
- Arrêté du 12 décembre 2012 modifié relatif aux critères d'évaluation de l'état de conservation des matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante et du risque de dégradation lié à l'environnement ainsi que le contenu du rapport de repérage

Nota : Sauf indication contraire, l'ensemble des références légales, réglementaires et normatives s'entendent de la version des textes en vigueur au jour de la réalisation du diagnostic.

LIMITES DU DOMAINE D'APPLICATION DU REPÉRAGE

Ce repérage a pour objectif d'identifier et de localiser les matériaux et produits contenant de l'amiante incorporés dans l'immeuble bâti et susceptibles de libérer des fibres d'amiante en cas d'agression mécanique résultant de l'usage des locaux (chocs et frottements) ou générée à l'occasion d'opérations d'entretien et de maintenance. Il est basé sur les listes A et B de matériaux et produits mentionnés à l'Annexe 13-9 du Code de la Santé Publique et ne concerne pas les équipements et matériels (chaudières, par exemple).

Il est nécessaire d'avertir de la présence d'amiante toute personne pouvant intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits concernés ou de ceux les recouvrant ou les protégeant. Ce repérage visuel et non destructif ne peut se substituer à un repérage avant réalisation de travaux ou avant démolition.

CONCLUSION

Dans le cadre de la mission objet du présent rapport,
il n'a pas été repéré de matériaux et produits de la liste A contenant de l'amiante,
il n'a pas été repéré de matériaux et produits de la liste B contenant de l'amiante.

Locaux ou parties de locaux non visités

Néant



Composants ou parties de composants qui n'ont pu être inspectés

Néant

Dates de visite et d'établissement du rapport

Visite effectuée le 15/04/2025

Rapport rédigé à LARCHANT, le 28/04/2025

Opérateur de repérage : Bruno VERDIER

Durée de validité : Non définie par la réglementation

<p>Signature de l'opérateur de repérage</p>	<p>Cachet de l'entreprise</p> <p>CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES 10 CHEMIN DE TREMAINVILLE 77760 LARCHANT Tél : 01 60 55 09 39 SIRET : 498 803 923 00032 - APE : 7120B</p>
---	---

Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité (annexes comprises), et avec l'accord écrit de son signataire.
Ce repérage, basé sur les listes A et B de matériaux et produits mentionnés à l'Annexe 13-9 du Code de la Santé Publique, peut être utilisé pour la vente du bien, la constitution et la mise à jour du dossier technique amiante (DTA) et du dossier amiante parties privatives (DA-PP).

Attention ! Avant tous travaux ou démolition, ce repérage doit être complété : contactez-nous pour plus d'informations.

CONDITIONS DE RÉALISATION DU REPÉRAGE

Programme de repérage réglementaire

Il s'agit de la liste réglementaire de matériaux et produits devant être inspectés. Il ne s'agit pas des matériaux et produits effectivement repérés. Si de tels composants amiantés ont été repérés, ils figurent ci-après au chapitre « Résultats détaillés du repérage ».

ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTÉ PUBLIQUE : LISTE A

Composant à sonder ou à vérifier
Flocages
Calorifugeages
Faux plafonds

ANNEXE 13-9 DU CODE DE LA SANTÉ PUBLIQUE : LISTE B

Composant de la construction	Partie du composant
1. Parois verticales intérieures	
Murs et cloisons « en dur » et poteaux (périphériques et intérieurs)	Enduits projetés, revêtements durs (plaques menuiserie, amiante-ciment) et entourages de poteaux (carton, amiante-ciment, matériau sandwich, carton + plâtre), coffrage perdu
Cloisons (légères et préfabriquées), gaines et coffres	Enduits projetés, panneaux de cloisons
2. Planchers et plafonds	
Plafonds, poutres et charpentes, gaines et coffres	Enduits projetés, panneaux collés ou vissés
Planchers	Dalles de sol
3. Conduits, canalisations et équipements intérieurs	
Conduits de fluides (air, eau, autres fluides...)	Conduits, enveloppes de calorifuges
Clapets/volets coupe-feu	Clapets, volets, rebouchage
Portes coupe-feu	Joints (tresses, bandes)
Vide ordures	Conduits



AMIANTE



4. Éléments extérieurs

Toitures	Plaques, ardoises, accessoires de couverture (composites, fibres ciment), bardeaux bitumineux
Bardages et façades légères	Plaques, ardoises, panneaux (composites, fibres-ciment)
Conduits en toiture et façade	Conduits en amiante ciment : eaux pluviales, eaux usées, conduits de fumée

Modes opératoires

Nous tenons à votre disposition nos modes opératoires pour les missions de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante. Ces modes opératoires décrivent la méthodologie propre à nos interventions. Ils permettent notamment de limiter la propagation de fibres d'amiante lors des sondages et prélèvements.

Conditions d'inaccessibilité

Les éléments cachés (plafonds, murs, sols, ...) par du mobilier, des revêtements de décoration de type synthétique, panneaux, matériaux isolants, cloisons ou tous autres matériaux pouvant masquer des matériaux ou produits contenant de l'amiante, ne peuvent être examinés par manque d'accessibilité.

Les parties d'ouvrage, éléments en amiante inclus dans la structure du bâtiment ainsi que les éléments coffrés ne peuvent être contrôlés, notre mission n'autorisant pas de démontage ni de destruction.

Les prélèvements nécessaires au repérage et entraînant une dégradation des matériaux sont réalisés sous la responsabilité du maître d'ouvrage. Les prélèvements concernant les matériaux ayant une fonction de sécurité (éléments coupe feu, clapets, joints, ...) ne sont réalisés que s'ils n'entraînent aucune modification de l'efficacité de leur fonction de sécurité.

Constatations diverses

Neant

RÉSULTATS DÉTAILLÉS DU REPÉRAGE

Ces résultats sont présentés sous 2 formes :

- « Locaux visités & matériaux et produits repérés » :
 - ▶ Les matériaux et produits repérés sont regroupés par local visité, qu'ils contiennent de l'amiante ou pas ;
 - ▶ Leur identification est réalisée grâce à un numéro unique et une désignation en langage courant ;
- « Matériaux et produits contenant de l'amiante » et « Matériaux et produits ne contenant pas d'amiante » :
 - ▶ Les matériaux et produits repérés sont regroupés selon le fait qu'ils contiennent ou pas de l'amiante, indépendamment du local où ils se trouvent ;
 - ▶ Leur identification est réalisée grâce à un numéro unique (le même que précédemment, ce qui permet de faire le lien entre les 2 types de présentation des résultats) et leur libellé réglementaire (composant / partie du composant) ;
 - ▶ Le critère ayant permis de conclure à la présence ou à l'absence d'amiante y est précisé :
 - Sur décision de l'opérateur : Document consulté (information documentaire sur le matériau ou produit, facture de fourniture et pose du matériau ou produit), Marquage du matériau ou produit, Matériau ou produit qui par nature ne contient pas d'amiante, Jugement personnel de l'opérateur (uniquement pour les matériaux et produits de la Liste B) ;
 - Après analyse : Prélèvement d'un échantillon représentatif du matériau ou produit et analyse par un laboratoire accrédité.

Enfin, la légende ci-dessous permet d'expliquer la terminologie et les pictogrammes utilisés dans les tableaux de résultats.

Légende des colonnes des tableaux de matériaux et produits repérés

	Identifiant	Commentaire
Élément de construction	N°	Numéro de l'élément de construction permettant de faire le lien entre sa désignation courante et son libellé réglementaire
	Désignation	Description courante de l'élément de construction
	Composant / Partie du composant	Description selon le programme de repérage réglementaire (cf. 'Conditions de réalisation du repérage')
Sondages et prélèvements	Px	Référence du prélèvement




Légende		Identifiant	Commentaire
		Dx	Référence de la décision opérateur (DO)
		Zx	Référence de la zone présentant des similitudes d'ouvrage (ZPSO) Une ZPSO est la partie d'un immeuble bâti dont les ouvrages ou parties d'ouvrages sont semblables. Chaque ZPSO comporte un ou plusieurs prélèvement(s) ou décision(s) de l'opérateur. Le récapitulatif des ZPSO figure au tout début des Annexes.
		⊗	Prélèvement : si le pictogramme est rouge, alors le matériau ou produit est amiante
		⊗	Prélèvement négatif, en contradiction avec la ZPSO à laquelle il est rattaché, qui est amiantée
		⊙	Sondage : si le pictogramme est rouge, alors le matériau ou produit est amiante
		⊙	Le recensement des sondages n'a pas vocation à être exhaustif
		a	Présence d'amiante
		?	Susceptible de contenir de l'amiante, en attente de résultat d'analyse
Paroi		A, B, ..., Z	Murs : le mur A est le mur d'entrée dans la pièce. Les autres sont affectées aux autres murs en fonction du sens des aiguilles d'une montre
		SO	Sol
		PL	Plafond
État de conservation (EC)		1, 2 ou 3	Classification des floorings, calorifugeages et faux plafonds (arrêté du 12/12/2012). Le cas échéant, voir en annexe les grilles d'évaluation
Justification			Indication des éléments qui ont permis de conclure à la présence ou à l'absence d'amiante
Préconisation	Recommandations de gestion	E ³	Évaluation périodique (arrêté du 12/12/2012)
		AC 1	Action corrective de 1 ^{er} niveau (arrêté du 12/12/2012)
		AC 2	Action corrective de 2 nd niveau (arrêté du 12/12/2012)
	Obligations réglementaires	VP	Évaluation périodique dans un délai maximal de trois ans (article R1334 27 du Code de la Santé Publique)
		SVC	Surveillance du niveau d'empoussièrement dans l'air (article R1334 27 du Code de la Santé Publique)
		TCR	Travaux de curatage ou de retrait dans un délai maximal de trois ans (article R1334 27 du Code de la Santé Publique)

Locaux visités & matériaux et produits repérés

Les (éventuelles) lignes d'éléments de construction en gras (avec pictogramme 'a' souligné en rouge et prélèvement ou sondage en rouge) correspondent à des matériaux ou produits contenant de l'amiante, dont on trouvera le détail dans les rubriques suivantes. Les autres lignes d'éléments de construction correspondent à des matériaux ou produits ne contenant pas d'amiante ou en attente de résultats d'analyse, dont on trouvera le détail dans les rubriques suivantes, ou n'étant pas dans le cadre de cette mission.

	Élément de construction			Sondages et prélèvements
	N°	Désignation	Photo	
Appartement 1er étage Entrée	2	Mur Plâtre Peinture (A)		
	3	Mur Plâtre Peinture (C)		
	4	Mur Plâtre Peinture (D)		
	5	Plafond Plâtre Peinture		
	9	Sol Béton Carrelage		
Appartement 1er étage Salle de douche	12	Mur Plâtre Faïence (B)		
	13	Mur Plâtre Faïence (C)		
	14	Mur Plâtre Faïence/Peinture (D)		
	15	Mur Plâtre Peinture (A)		
	16	Plafond Plâtre Peinture		
Appartement 1er étage Couloir	19	Sol Béton Bois		
	20	Mur Plâtre Peinture (A)		
	21	Mur Plâtre Peinture (B)		
	22	Mur Plâtre Peinture (D)		



	Élément de construction			Sondages et prélèvements
	N°	Désignation	Photo	
Appartement 1er étage Cuisine	23	Plafond Plâtre Peinture		
	25	Sol Béton Bois		
	27	Mur Plâtre Faïence/Peinture (A)		
	28	Mur Plâtre Faïence/Peinture (C)		
	29	Mur Plâtre Faïence/Peinture (D)		
	30	Mur Plâtre Peinture (B)		
	31	Plafond Plâtre Peinture		
Appartement 1er étage Séjour	32	Sol Béton Dalles de sol		P1 / Z1 ⊗
	36	Mur Plâtre Papier Peint (C)		
	37	Mur Plâtre Peinture (A)		
	38	Mur Plâtre Peinture (B)		
	39	Mur Plâtre Peinture (D)		
	40	Plafond Plâtre Peinture		
	42	Sol Béton Bois		
Appartement 2ème étage Chambre	44	Mur Plâtre Peinture (A)		
	45	Mur Plâtre Peinture (B)		
	46	Mur Plâtre Peinture (C)		
	47	Mur Plâtre Peinture (D)		
	48	Plafond Pvc O		
	50	Sol Béton Bois		

Matériaux et produits contenant de l'amiante

Cette rubrique permet de faire le lien entre les matériaux et produits amiantés repérés ci-dessus à la rubrique « Locaux visités & matériaux et produits repérés » et la terminologie réglementaire rappelée à la rubrique « Programme de repérage ». La correspondance s'établit grâce au N° d'élément de construction.

SUR DÉCISION DE L'OPÉRATEUR

Néant

APRÈS ANALYSE

Néant

Matériaux et produits ne contenant pas d'amiante

Cette rubrique permet de faire le lien entre les matériaux et produits non amiantés repérés ci-dessus à la rubrique « Locaux visités & matériaux et produits repérés » et la terminologie réglementaire rappelée à la rubrique « Programme de repérage ». La correspondance s'établit grâce au N° d'élément de construction.

SUR DÉCISION DE L'OPÉRATEUR

Néant



APRÈS ANALYSE

		Localisation		ZPSO	Privt	EC	Préco	Photo
		Local	Paroi					
32	Planchers / Dalles de sol	Appartement 1er étage Cuisine	SO	Z1	P1			

ANNEXES

Notice d'information

Les maladies liées à l'amiante sont provoquées par l'inhalation des fibres. Toutes les variétés d'amiante sont classées comme substances cancérogènes avérées pour l'homme. L'inhalation de fibres d'amiante est à l'origine de cancers (mésothéliomes, cancers broncho-pulmonaires), et d'autres pathologies non cancéreuses (épandements pleuraux, plaques pleurales).

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à l'amiante. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de gestion adaptées et proportionnées pour limiter l'exposition des occupants présents temporairement ou de façon permanente dans l'immeuble. L'information des occupants présents temporairement ou de façon permanente est un préalable essentiel à la prévention du risque d'exposition à l'amiante.

Il convient donc de veiller au maintien du bon état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante afin de remédier au plus tôt aux situations d'usure anormale ou de dégradation.

Il conviendra de limiter autant que possible les interventions sur les matériaux et produits contenant de l'amiante qui ont été repérés et de faire appel aux professionnels qualifiés notamment dans le cas de retrait ou de confinement de ce type de matériau ou produit.

Enfin, les déchets contenant de l'amiante doivent être éliminés dans des conditions strictes, renseignez vous auprès de votre mairie ou votre préfecture. Pour connaître les centres d'élimination près de chez vous consultez la base de données « déchets » gérée par l'ADEME directement accessible sur le site internet www.sinoe.org.

Zones présentant des similitudes d'ouvrage (ZPSO)

Une ZPSO est la partie d'un immeuble bâti dont les ouvrages ou parties d'ouvrage sont semblables. La notion de ZPSO permet à l'opérateur de repérage d'optimiser ses investigations en réduisant le nombre de prélèvements devant être réalisés pour analyse. C'est grâce à des sondages sur les composants de la construction concernés que l'opérateur de repérage détermine les ZPSO.

		Localisation		P/D	Commentaire
		Local	Paroi		
32	Soi Béton Dalles de sol	Appartement 1er étage Cuisine	SO	P1	





P/D : Prélèvement / Décision opérateur

Rapports précédemment réalisés

Neant

Plans et croquis

- Planche 1/2 : Appartement - 1er étage
- Planche 2/2 : Appartement - 2ème étage

Légende				
	Zone amiantée		Zone non amiantée	Zone incertaine, en attente de résultats d'analyse
	Local non visité		Investigation approfondie à réaliser	P1 → Empilement ou prélèvement (P) ou du sondage (D ou ZPSO)



AMIANTE



PLANCHE DE REPERAGE USUEL			Adresse de l'immeuble :	59 RUE JEAN JACQUES ROUSSEAU 94800 VILLEJUIF
N° dossier :	2025-04-033 #A			
N° planche :	1/2	Version : 1 Type : Croquis		
Origine du plan :	Cabinet de diagnostic		Bâtiment – Niveau :	Appartement - 1er étage

Document sans échelle remis à titre indicatif

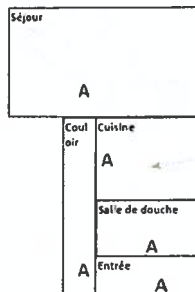
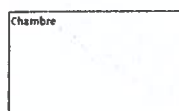




PLANCHE DE REPERAGE USUEL			Adresse de l'immeuble : 59 RUE JEAN JACQUES ROUSSEAU 94800 VILLEJUIF	
N° dossier : 2025-04-033 #A				
N° planche : 2/2	Version : 1	Type : Croquis		
Origine du plan : Cabinet de diagnostic				
			Bâtiment – Niveau :	Appartement - 2ème étage

Document sans échelle remis à titre indicatif







Rapports d'essais de laboratoire

FICHE D'IDENTIFICATION ET DE COTATION DES PRÉLÈVEMENTS

Cette fiche récapitule les caractéristiques des prélèvements effectués.

	Date	Localisation	Élément de construction		Amianté	Photo
			N°	Désignation		
P1 Z1	15/04/2025	Appartement 1er étage Cuisine	32	Sol Béton Dalles de sol		
	Commentaires :					

Réf. :

Px : N° du prélèvement

Zx : N° de la zone de similitude d'ouvrage (ZPSO) à laquelle le prélèvement est rattaché

Amianté :

Oui

En attente de résultats d'analyse





Certifications

[illegible]

Le soussigné Bruno VERDIER, Gérant du Cabinet AGENDA, atteste sur l'honneur, conformément aux articles L271-6 et R271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation :

- Disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires aux prestations ;
- Que les personnes chargées de la réalisation des états, constats et diagnostics disposent des moyens et des certifications requises leur permettant de mener à bien leur mission ;
- Avoir souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de notre responsabilité en raison de nos interventions ;
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à notre impartialité et à notre indépendance, ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à nous, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il nous est demandé de réaliser la présente mission, et notamment :
 - N'accorder, directement ou indirectement, à l'entité visée à l'article 1er de la loi n° 70 9 du 2 janvier 1970 qui interviendrait pour la vente ou la location du bien objet de la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit ;
 - Ne recevoir, directement ou indirectement, de la part d'une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements sur lesquels porte la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit ;

8



CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES

10 CHEMIN DE TREMAINVILLE
77760 LARCHANT
Tél : 01 60 55 09 39
cabinet.verdier@orange.fr

Mme LEA LE LAY DOHO
Dossier N° 2025-04-033 #P

Constat de risque d'exposition au plomb (CREP)

DÉSIGNATION DU OU DES BÂTIMENTS

Adresse : 59 RUE JEAN JACQUES ROUSSEAU
94800 VILLEJUIF
Référence cadastrale : Q / 126
Lot(s) de copropriété : 201 N° étage : 1
Nature du bâtiment : Immeuble collectif
Etendue de la prestation : Parties Privatives
Contexte de la mission : ☒ Avant vente ☐ Avant mise en location
☐ Avant travaux dans les parties communes



IDENTIFICATION DU PROPRIÉTAIRE ET DU COMMANDITAIRE DU CONSTAT

Propriétaire : Mme LEA LE LAY DOHO - 59 RUE JEAN JACQUES ROUSSEAU 94800 VILLEJUIF
Donneur d'ordre : MAITRES MARTINEZ ET LONGUEVILLE / C.D.JUSTITIA - 68 RUE PIERRE BROSSETTE 91330 YERRES

OPÉRATEUR DU CONSTAT

Rapport édité le : 28/04/2025
Mission réalisée le : 15/04/2025
Auteur du constat : Sophie VERDIER
Contrat d'assurance : AXA N° : 10755853504
Validité : 01/01/2025 au 31/12/2025

APPAREIL À FLUORESCENCE X

Modèle : FONDIS ELECTRONIC Xlp 300
N° de série : 24638
Date chargement source : 05/06/2024
Nature du radionucléide : 109 Cd
Activité : 370

ÉTAT D'OCCUPATION DU BIEN

Si parties privatives, occupées : ☐ Oui ☒ Non
Par des enfants mineurs : ☐ Oui ☐ Non
Dont enfants de moins de 6 ans : ☐ Oui ☐ Non

	Total	Non mesurées	Classe 0	Classe 1	Classe 2	Classe 3
Nombre d'unités de diagnostic	44	17	25	0	0	2
Pourcentage	100,00 %	38,63 %	56,82 %	0 %	0 %	4,55 %

Unité(s) de diagnostic de classe 3 : En application de l'article L1334-9 du Code de la Santé Publique, le propriétaire du bien, objet de ce constat, doit effectuer les travaux appropriés pour supprimer l'exposition au plomb, tout en garantissant la sécurité des occupants. Il doit également transmettre une copie complète du constat, annexes comprises, aux occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée et à toute personne amenée à effectuer des travaux dans cet immeuble ou la partie d'immeuble concernée.



www.agendadiagnostics.fr

Chaque cabinet est juridiquement et financièrement indépendant.
SARL au capital de 5 000 € - SIRET : 496 803 923 00032 - APE : 7120B





RÉALISATION DE LA MISSION

N° de dossier : 2025-04-033 #P
Ordre de mission du : 15/04/2025
L'attestation requise par l'article R271-3 du CCH, reproduite en annexe, a été transmise au donneur d'ordre préalablement à la conclusion du contrat de prestation de service.
Opérateur de diagnostic : Sophie VERDIER
Certification n°C0094 délivrée le 01/10/2022 pour 7 ans par ICC Qualixpert (17 RUE BORREL - 81100 CASTRES)
Année de construction du bien : Avant 1948
Occupant des parties privatives : ☐ Propriétaire ☐ Locataire :
Accompagnateur(s) : C.D JUSTITIA MAITRES MARTINEZ ET LONGUEVILLE (Commissaire de Justi)
Document(s) fourni(s) : Aucun
Moyens mis à disposition : Aucun
Laboratoire(s) d'analyses : Sans objet
Commentaires : Néant

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par l'organisme certificateur mentionné sous le nom de l'opérateur de diagnostic concerné.

CADRE RÉGLEMENTAIRE

- Articles L1334-5 à L1334-17 du Code de la Santé Publique : Lutte contre la présence de plomb
- Articles R1334-10 à R1334-12 du Code de la Santé Publique : Constat de risque d'exposition au plomb
- Articles L271-4 à L271-6 et R271-1 à D271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation : Dossier de diagnostic technique
- Articles 2 et 3 de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs
- Arrêté du 19/08/2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb

Nota : Sauf indication contraire, l'ensemble des références légales, réglementaires et normatives s'entendent de la version des textes en vigueur au jour de la réalisation du diagnostic.

LIMITES DU DOMAINE D'APPLICATION DU CONSTAT

Cette mission consiste à mesurer la concentration en plomb de tous les revêtements du bien concerné, afin d'identifier ceux contenant du plomb, qu'ils soient dégradés ou non, à décrire leur état de conservation et à repérer, le cas échéant, les situations de risque de saturnisme infantile et de dégradation du bâti. Les résultats du CREP doivent permettre de connaître non seulement le risque immédiat lié à la présence de revêtements dégradés contenant du plomb (qui génèrent spontanément des poussières ou des écailles pouvant être ingérées par un enfant), mais aussi le risque potentiel lié à la présence de revêtements en bon état contenant du plomb (encore non accessible).

Le constat porte sur les revêtements accessibles depuis le logement ou le cas échéant depuis les parties communes (voir « Étendue de la prestation » en première page), y compris les revêtements extérieurs (volets, portail, grille, etc.). La recherche de canalisations en plomb ne fait pas partie du champ d'application du CREP. Si le bien immobilier concerné est affecté en partie à des usages autres que l'habitation, le CREP ne porte que sur les parties affectées à l'habitation. Dans les locaux annexes, le CREP porte sur ceux qui sont destinés à un usage courant, tels que les buanderies, caves, garages, etc.

SYNTHÈSE DU CONSTAT

Dans le cadre de la mission objet du présent rapport,
il a été constaté l'existence de risque immédiat d'exposition au plomb.

Présence de situation(s) de dégradation du bâti.

Validité du présent constat : 1 an (27/04/2026) si utilisé avant vente, 6 ans (27/04/2031) si utilisé avant mise en location

À défaut d'un CREP des parties communes, le vendeur ne pourra pas être exonéré de la garantie contre les vices cachés concernant sa quote part des parties communes.

Le présent constat ne peut être reproduit que dans son intégralité (annexes comprises), et avec l'accord écrit de son signataire.

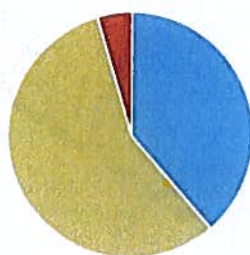


PLOMB



AGENDA Diagnostics vous éclaire sur les pathologies, avec des solutions à mettre en œuvre.
Obtenez plus d'informations en scannant le QR Code ci-contre ou en cliquant sur le lien suivant :
<https://www.agendadiagnostics.fr/plomb-guide-des-pathologies.html>

Répartition des unités de diagnostic



- Non mesurées
- Classe 0
- Classe 1
- Classe 2
- Classe 3

Une unité de diagnostic (UD) correspond à un ou plusieurs éléments de construction ayant même substrat et même historique en matière de construction et de revêtement.

Le classement des unités de diagnostic est lié à la concentration en plomb et à la nature de la dégradation (voir ci-après § « Méthodologie employée ») :

- ▶ Non mesurées : Mesure impossible (ex : Hauteur > 3 m) ou Mesure inutile (ex : Matériau récent)
- ▶ Classe 0 : $< 1 \text{ mg/cm}^2$
- ▶ Classe 1 : $\geq 1 \text{ mg/cm}^2$ + Non dégradé (ND) ou non visible (NV)
- ▶ Classe 2 : $\geq 1 \text{ mg/cm}^2$ + État d'usage (EU)
- ▶ Classe 3 : $\geq 1 \text{ mg/cm}^2$ + Dégradé (D)

Situations de risque de saturnisme infantile et de dégradation du bâti

	Oui	Non
Au moins un local parmi les locaux objets du constat présente au moins 50 % d'unités de diagnostic de classe 3		X
L'ensemble des locaux objets du constat présente au moins 20 % d'unités de diagnostic de classe 3		X
	Oui	Non
Les locaux objets du constat présentent au moins un plancher ou plafond menaçant de s'effondrer ou en tout ou partie effondré		X
Les locaux objets du constat présentent des traces importantes de coulures ou de ruissellement ou d'écoulement d'eau sur plusieurs unités de diagnostic d'une même pièce		X
Les locaux objets du constat présentent plusieurs unités de diagnostic d'une même pièce recouvertes de moisissures ou de nombreuses taches d'humidité	X	

TRANSMISSION DU CONSTAT AU DIRECTEUR GÉNÉRAL DE L'AGENCE RÉGIONALE DE SANTÉ

Étant donnée l'existence d'au moins une situation de risque de saturnisme infantile et/ou de dégradation du bâti, une copie du présent constat est transmise au directeur général de l'agence régionale de santé dans un délai de cinq jours ouvrables.

En application de l'Article L1334-10 du Code de la Santé Publique, l'auteur du présent constat informe de cette transmission le propriétaire, le syndicat des copropriétaires ou l'exploitant du local d'hébergement.

Locaux ou parties de locaux non visités

Néant

Constatations diverses

Bon état général

MÉTHODOLOGIE EMPLOYÉE

La recherche et la mesure du plomb présent dans les peintures ou les revêtements sont réalisées selon le cadre réglementaire défini précédemment.

Les mesures de la concentration surfacique en plomb sont réalisées à l'aide d'un appareil à fluorescence X (XRF) à lecture directe permettant d'analyser au moins une raie K du spectre de fluorescence du plomb, et sont exprimées en mg/cm^2 .



PLOMB



Les éléments de construction de facture récente ou clairement identifiables comme postérieurs au 1^{er} janvier 1949 ne sont pas mesurés, à l'exception des huisseries ou autres éléments métalliques tels que volets, grilles, etc. (ceci afin d'identifier la présence éventuelle de minimum de plomb).

En cas d'unité de diagnostic (UD) située à une hauteur supérieure à 3 mètres, il appartient au propriétaire de prendre les dispositions nécessaires, en accord avec la réglementation du travail, pour permettre au diagnostiqueur de réaliser les mesures de concentration en plomb sur ce le-ci, faute de quoi le constat n'aurait de valeur que pour les unités diagnostiquées.

Valeur de référence utilisée pour la mesure du plomb

Les mesures par fluorescence X effectuées sur des revêtements sont interprétées en fonction de la valeur de référence fixée par l'arrêté du 19 août 2011 relatif au constat de risque d'exposition au plomb (article 3) : 1 mg/cm²

Stratégie de mesurage

Sur chaque unité de diagnostic recouverte d'un revêtement, l'auteur du constat effectue :

- 1 seule mesure si celle-ci montre la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²) ;
- 2 mesures si la première ne montre pas la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²) ;
- 3 mesures si les deux premières ne montrent pas la présence de plomb à une concentration supérieure ou égale au seuil de 1 milligramme par centimètre carré (1 mg/cm²), mais que des unités de diagnostic du même type ont été mesurées avec une concentration en plomb supérieure ou égale à ce seuil dans un même local.

Dans le cas où plusieurs mesures sont effectuées sur une unité de diagnostic, elles sont réalisées à des endroits différents pour minimiser le risque de faux négatifs.

Présentation des résultats

Afin de faciliter la localisation des mesures, l'auteur du constat divise chaque local en plusieurs zones, auxquelles il attribue une lettre (A, B, C...) selon la convention décrite ci-dessous.

La convention d'écriture sur le(s) croquis et dans le(s) tableau(x) des mesures est la suivante :

- La zone de l'accès au local est nommée « A » et est reportée sur le(s) croquis, les autres zones sont nommées « B », « C », « D », ... dans le sens des aiguilles d'une montre ;
- La zone « plafond » est nommée « Pl » ;
- La zone « sol » est nommée « S0 ».

Les unités de diagnostic (par exemple : un mur d'un local, la plinthe du même mur, le dormant d'une fenêtre, ...) faisant l'objet d'une mesure sont classées dans le(s) tableau(x) des mesures selon les indications suivantes, en fonction de la concentration en plomb et de la nature de la dégradation.

Nota : Une unité de diagnostic (UD) correspond à un ou plusieurs éléments de construction ayant même substrat et même historique en matière de construction et de revêtement.

	Nature de la dégradation	État de conservation	Classement
< seuil		Non dégradé (ND) ou non visible (NV)	0
			1
≥ seuil	Usure par friction, traces de chocs, microfissures...	État d'usage (EU)	2
	Pulvérisation, écaillage, cloquage, fissures, raieçage, traces de grattage, lézards...	Dégradé (D)	3

LOCAUX VISITÉS & RÉSULTATS DES MESURES

	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation de la mesure	Mesure (mg/cm ²)	État de conser.	Classement	Observations / Nature dégradation
1					Mesure test	1.0			
54					Mesure test	1.0			



PLOMB



Appartement 1er étage Entrée

	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation de la mesure	Mesure (mg/cm²)	État de conser.	Classement	Observations / Nature dégradation
2	A	Mur	Plâtre	Peinture	< 1 m	0,7		0	
3					> 1 m	0,4			
4					< 1 m	0,4			
5	C	Mur	Plâtre	Peinture	> 1 m	0,3		0	
6					< 1 m	0,2			
7	D	Mur	Plâtre	Peinture	> 1 m	0,3		0	
8					Sud	0,4			
9		Plafond	Plâtre	Peinture	Nord	0,3		0	
-		Plinthe		Carrelage	Mesure inutile				Non concerné
-	A	Porte	Bois	Peinture	Mesure inutile				Non concerné
-	C	Porte	Métal	0	Mesure inutile				Non concerné
-		Fenêtre	Briques de verre	0	Mesure inutile				Non concerné

Nombre d'unités de diagnostic : 8

Nombre de mesures : 8

Nombre d'unités de classe 3 : 0

% d'unités de classe 3 : 0 %

Risque de saturnisme infantile : Non

Dégradation du bâti :

Plusieurs unités de diagnostic recouvertes de moisissures ou de nombreuses taches d'humidité

Appartement 1er étage Salle de douche

	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation de la mesure	Mesure (mg/cm²)	État de conser.	Classement	Observations / Nature dégradation
10	A	Mur	Plâtre	Peinture	< 1 m	0,4		0	
11					> 1 m	0,6			
12	D	Mur	Plâtre	Faïence/Peinture	< 1 m	0,6		0	
13					> 1 m	0,3			
14		Plafond	Plâtre	Peinture	Sud	0,3		0	
15					Nord	0,7			
-	B	Mur	Plâtre	Faïence	Mesure inutile				Non concerné
-	C	Mur	Plâtre	Faïence	Mesure inutile				Non concerné
-		Plinthe		Carrelage	Mesure inutile				Non concerné
-	A	Porte	Métal	0	Mesure inutile				Non concerné
-		Fenêtre	Briques de verre	0	Mesure inutile				Non concerné
-		Enlrasure Fenêtre	Plâtre	Faïence	Mesure inutile				Non concerné

Nombre d'unités de diagnostic : 9

Nombre de mesures : 6

Nombre d'unités de classe 3 : 0

% d'unités de classe 3 : 0 %

Risque de saturnisme infantile : Non

Dégradation du bâti :

Non

Appartement 1er étage Couloir

	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation de la mesure	Mesure (mg/cm²)	État de conser.	Classement	Observations / Nature dégradation
16	A	Mur	Plâtre	Peinture	< 1 m	0,5		0	
17					> 1 m	0,1			
18	B	Mur	Plâtre	Peinture	< 1 m	0,1		0	
19					> 1 m	0,4			
20	D	Mur	Plâtre	Peinture	< 1 m	0,3		0	
21					> 1 m	0,6			
22		Plafond	Plâtre	Peinture	Sud	0,5		0	
23					Nord	0,3			

	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation de la mesure	Mesure (mg/cm²)	État de conser.	Classe-ment	Observations / Nature dégradation
-		Plinthe	Bois	Peinture	Mesure inutile				Non concerné
Nombre d'unités de diagnostic :		5			Nombre de mesures :		8		
Nombre d'unités de classe 3 :		0			% d'unités de classe 3 :		0 %		
Risque de saturnisme infantile :		Non							
Dégradation du bâti :		Non							

Appartement 1er étage Cuisine

	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation de la mesure	Mesure (mg/cm²)	État de conser.	Classe-ment	Observations / Nature dégradation
24	A	Mur	Plâtre	Faïence/Peinture	< 1 m	0,1		0	
25					> 1 m	0,3			
26	B	Mur	Plâtre	Peinture	< 1 m	0,2		0	
27					> 1 m	0,2			
28	C	Mur	Plâtre	Faïence/Peinture	< 1 m	0,5		0	
29					> 1 m	0,1			
30	D	Mur	Plâtre	Faïence/Peinture	< 1 m	0,6		0	
31					> 1 m	0,4			
32		Plafond	Plâtre	Peinture	Sud	0,6		0	
33					Nord	0,3			
34		Volet	Méta	Peinture		2,5	D	3	Écaillage
-		Fenêtre	Pvc	0	Mesure inutile				Non concerné
Nombre d'unités de diagnostic :		7	Nombre de mesures :			11			
Nombre d'unités de classe 3 :		1	% d'unités de classe 3 :			14 %			
Risque de saturnisme infantile :		Non							
Dégradation du bâti :		Plusieurs unités de diagnostic recouvertes de moisissures ou de nombreuses taches d'humidité							

Appartement 1er étage Séjour

	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation de la mesure	Mesure (mg/cm²)	État de conser	Classe-ment	Observations / Nature dégradation
35	A	Mur	Plâtre	Peinture	< 1 m	0,5		0	
36					> 1 m	0,2			
37	B	Mur	Plâtre	Peinture	< 1 m	0,5		0	
38					> 1 m	0,4			
39	C	Mur	Plâtre	Papier-Peint	< 1 m	0,2		0	
40					> 1 m	0,5			
41	D	Mur	Plâtre	Peinture	< 1 m	0,5		0	
42					> 1 m	0,4			
43		Plafond	Plâtre	Peinture	Sud	0,6		0	
44					Nord	0,4			
45		Volet	Métal	Peinture		2,3	D	3	Écaillage
-	A	Plinthe	Bois	Peinture	Mesure inutile				Non concerné
-		Fenêtre	Pvc	Peinture	Mesure inutile				Non concerné
-		Escalier	Bois-Métal	Peinture	Mesure inutile				Non concerné
Nombre d'unités de diagnostic :		9	Nombre de mesures :			11			
Nombre d'unités de classe 3 :		1	% d'unités de classe 3 :			11 %			
Risque de saturnisme infantile :		Non							
Dégradation du bâti :		Non							



PLOMB



Appartement 2ème étage Chambre

	Zone	Unité de diagnostic	Substrat	Revêtement apparent	Localisation de la mesure	Mesure (mg/cm²)	État de conser.	Classement	Observations / Nature dégradation
46	A	Mur	Plâtre	Peinture	< 1 m	0,3		0	
47					> 1 m	0,1			
48	B	Mur	Plâtre	Peinture	< 1 m	0,4		0	
49					> 1 m	0,1			
50	C	Mur	Plâtre	Peinture	< 1 m	0,6		0	
51					> 1 m	0,3			
52	D	Mur	Plâtre	Peinture	< 1 m	0,2		0	
53					> 1 m	0,6			
	Pl	Plafond	Pvc	0	Mesure inutile				Non concerné
	A	Plinthe	Bois	Peinture	Mesure inutile				Non concerné

Nombre d'unités de diagnostic : 6
Nombre d'unités de classe 3 : 0
Risque de saturnisme infantile : Non
Dégradation du bâti : Non

Nombre de mesures : 8
% d'unités de classe 3 : 0 %

ANNEXES

Plans et croquis

- Planche 1/2 : Appartement - 1er étage
- Planche 2/2 : Appartement - 2ème étage

Légende			
	Mesure > 1 mg/cm² sur une unité de diagnostic classée 1 ou 2		Mesure > 1 mg/cm² sur une unité de diagnostic classée 3
	Plancher ou plafond menaçant de s'effondrer		Couloirs ou ruissellement
	Moussures ou taches d'humidité		

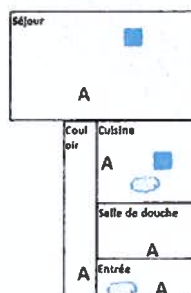


PLOMB



PLANCHE DE REPERAGE USUEL				Adresse de l'immeuble:	59 RUE JEAN JACQUES ROUSSEAU 94800 VILLEJUIF
N° dossier:	2025-04-033				
N° planche:	1/2	Version:	1	Type:	Croquis
Origine du plan:	Cabinet de diagnostic			Bâtiment – Niveau:	Appartement - 1er étage

Document sans échelle remis à titre indicatif



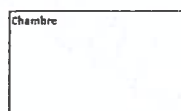


PLOMB



PLANCHE DE REPERAGE USUEL				Adresse de l'immeuble: 59 RUE JEAN JACQUES ROUSSEAU 94800 VILLEJUIF		
N° dossier: 2025-04-033						
N° planche: 2/2		Version: 1				Type: Croquis
Origine du plan: Cabinet de diagnostic						Bâtiment – Niveau: Appartement - 2ème étage

Document sans échelle remis à titre indicatif





Notice d'information

Si le logement que vous vendez, achetez ou louez comporte des revêtements contenant du plomb, sachez que le plomb est dangereux pour la santé.

Deux documents vous informent :

- Le constat de risque d'exposition au plomb vous permet de localiser précisément ces revêtements : lisez-le attentivement !
- La présente notice d'information résume ce que vous devez savoir pour éviter l'exposition au plomb dans ce logement.

LES EFFETS DU PLOMB SUR LA SANTÉ

L'ingestion ou l'inhalation de plomb est toxique. Elle provoque des effets réversibles (anémie, troubles digestifs) ou irréversibles (atteinte du système nerveux, baisse du quotient intellectuel, etc.). Une fois dans l'organisme, le plomb est stocké, notamment dans les os, d'où il peut être libéré dans le sang, des années ou même des dizaines d'années plus tard. L'intoxication chronique par le plomb, appelée saturnisme, est particulièrement grave chez le jeune enfant. Les femmes en âge de procréer doivent également se protéger car, pendant la grossesse, le plomb peut traverser le placenta et contaminer le fœtus.

LES MESURES DE PRÉVENTION EN PRÉSENCE DE REVÊTEMENTS CONTENANT DU PLOMB

Des peintures fortement chargées en plomb (céruse) ont été couramment utilisées jusque vers 1950. Ces peintures, souvent recouvertes par d'autres revêtements depuis, peuvent être dégradées à cause de l'humidité, à la suite d'un choc, par grattage ou à l'occasion de travaux : les écailles et les poussières ainsi libérées constituent alors une source d'intoxication. Ces peintures représentent le principal risque d'exposition au plomb dans l'habitation.

Le plomb contenu dans les peintures ne présente pas de risque tant qu'elles sont en bon état ou inaccessible. En revanche, le risque apparaît dès qu'elles s'écailent ou se dégradent. Dans ce cas, votre enfant peut s'intoxiquer :

- S'il porte à la bouche des écailles de peinture contenant du plomb ;
- S'il se trouve dans une pièce contaminée par des poussières contenant du plomb ;
- S'il reste à proximité de travaux dégageant des poussières contenant du plomb.

Le plomb en feuille contenu dans certains papiers peints (posés parfois sur les parties humides des murs) n'est dangereux qu'en cas d'ingestion de fragments de papier. Le plomb laminé des balcons et rebords extérieurs de fenêtre n'est dangereux que si l'enfant a accès à ces surfaces, y porte la bouche ou suce ses doigts après les avoir touchées.

Pour éviter que votre enfant ne s'intoxique :

- Surveillez l'état des peintures et effectuez les menues réparations qui s'imposent sans attendre qu'elles s'aggravent ;
- Lutte contre l'humidité, qui favorise la dégradation des peintures ;
- Évitez le risque d'accumulation des poussières : ne posez pas de moquette dans les pièces où l'enfant joue, nettoyez souvent le sol, les rebords de fenêtres avec une serpillière humide ;
- Veillez à ce que votre enfant n'ait pas accès à des peintures dégradées, à des papiers peints contenant une feuille de plomb, ou à du plomb laminé (balcons, rebords extérieurs de fenêtres) ; lavez ses mains, ses jouets.

En cas de travaux portant sur des revêtements contenant du plomb, prenez des précautions :

- Si vous confiez les travaux à une entreprise, remettez-lui une copie du constat du risque d'exposition au plomb, afin qu'elle mette en œuvre les mesures de prévention adéquates ;
Tenez les jeunes enfants éloignés du logement pendant toute la durée des travaux ; avant tout retour d'un enfant après travaux, les locaux doivent avoir été parfaitement nettoyés ;
- Si vous réalisez les travaux vous-même, prenez soin d'éviter la dissémination de poussières contaminées dans tout le logement et éventuellement le voisinage.

Si vous êtes enceinte :

- Ne réalisez jamais vous-même des travaux portant sur des revêtements contenant du plomb ;
- Éloignez vous de tous travaux portant sur des revêtements contenant du plomb.

Si vous craignez qu'il existe un risque pour votre santé ou celle de votre enfant, parlez-en à votre médecin (généraliste, pédiatre, médecin de protection maternelle et infantile, médecin scolaire) qui prescrira, s'il le juge utile, un dosage de plomb dans le sang (plombémie). Des informations sur la prévention du saturnisme peuvent être obtenues auprès des directions départementales des territoires, des agences régionales de la santé ou des services communaux d'hygiène et de santé, ou sur les sites internet des ministères chargés de la santé et du logement.



Certifications

[illegible]

Je soussigné **Bruc VERDIER**, **Géral** du Cabinet **AGENDA**, atteste sur l'honneur, conformément aux articles L271-6 et R271-3 du Code de la Construction et de l'habitation :

- Disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires aux prestations ;
- Que les personnes chargées de la réalisation des états, constats et diagnostics disposent des moyens et des certifications requises leur permettant de mener à bien leur mission ;
- Avoir souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de notre responsabilité en raison de nos interventions ;
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à notre impartialité et à notre indépendance, ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à nous, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il nous est demandé de réaliser la présente mission, et notamment :
 - N'accorder, directement ou indirectement, à l'entité visée à l'article 1er de la loi n° 70-3 du 2 janvier 1970 qui intervient pour la vente ou la location du bien et de la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit ;
 - Ne recevoir, directement ou indirectement, de la part d'une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements sur lesquels porte la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit ;

SBV EXPERTISES
 18 rue de la République
 77600 ACTIVES LA FORT
 Tel 01 60 29 09 39



CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES

10 CHEMIN DE TREMAINVILLE
77760 LARCHANT
Tél : 01 60 55 09 39
cabinet.verdier@orange.fr

Mme LEA LE LAY DOHO

Dossier N° 2025-04-033 #E1

État de l'installation intérieure d'électricité

DÉSIGNATION DU OU DES IMMEUBLES BÂTIS

Adresse : 59 RUE JEAN JACQUES ROUSSEAU
94800 VILLEJUIF
Référence cadastrale : Q / 126
Lot(s) de copropriété : 201
Type d'immeuble : Appartement
Année de construction : Avant 1948
Année de l'installation : > 15 ans
Distributeur d'électricité : Enedis



Étage : 1 Palier : Sans objet N° de porte : Sans objet Identifiant fiscal (si connu) : Non communiqué
Identification des parties du bien (pièces et emplacements) n'ayant pu être visitées et justification : Néant

IDENTIFICATION DU DONNEUR D'ORDRE

Donneur d'ordre : MAITRES MARTINEZ ET LONGUEVILLE / C.D.JUSTITIA - 68 RUE PIERRE BROSOLETTÉ 91330 YERRES / 01.69.49.65.49
Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) : Commissaire de Justice
Propriétaire : Mme LEA LE LAY DOHO - 59 RUE JEAN JACQUES ROUSSEAU 94800 VILLEJUIF

IDENTIFICATION DE L'OPÉRATEUR AYANT RÉALISÉ L'INTERVENTION

Opérateur de diagnostic : Sophie VERDIER
Certification n°C0094 délivrée le 01/10/2022 pour 7 ans par LCC Qualixpert (17 RUE BORREL - 81100 CASTRES)
Cabinet de diagnostics : CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES
10 CHEMIN DE TREMAINVILLE - 77760 LARCHANT
N° SIRET : 498 803 923 00032
Compagnie d'assurance : AXA N° de police : 10755853504 Validité : 01/01/2025 au 31/12/2025

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par l'organisme certificateur mentionné sous le nom de l'opérateur de diagnostic concerné.

RÉALISATION DE LA MISSION

N° de dossier : 2025-04-033 #E1
Ordre de mission du : 15/04/2025
L'attestation requise par l'article R271-3 du CCH, reproduite en annexe, a été transmise au donneur d'ordre préalablement à la conclusion du contrat de prestation de service.



www.agendadiagnostics.fr

Chaque cabinet est juridiquement et financièrement indépendant
SARL au capital de 5 000 € - SIRET : 498 803 923 00032 - APE : 7120B





Accompagnateur(s) : C.D JUSTITIA MAITRES MARTINEZ ET LONGUEVILLE (Commissaire de Justice)
Document(s) fourni(s) : Aucun
Moyens mis à disposition : Aucun
Commentaires : Néant

CADRE RÉGLEMENTAIRE

- Articles L134-7, R134-49 et R134-50 du Code de la Construction et de l'Habitation : Sécurité des installations électriques
- Articles R126-35 et R126-36 du Code de la Construction et de l'Habitation : État de l'installation intérieure d'électricité
- Articles L271-4 à L271-6 et R271-1 à R271-5 du Code de la Construction et de l'Habitation : Dossier de diagnostic technique
- Articles 2 et 3-3 de la Loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs
- Décret n°2016-1105 du 11 août 2016 relatif à l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les logements en location
- Arrêté du 28 septembre 2017 définissant le modèle et la méthode de réalisation de l'état de l'installation intérieure d'électricité dans les immeubles à usage d'habitation
- Norme NF C 16-600 (Juillet 2017) : État des installations électriques des parties privatives des locaux à usage d'habitation
=> Nous ne retenons de cette norme que les points n'entrant pas en contradiction avec l'arrêté du 28 septembre 2017, dont notamment les numéros d'article et les libellés d'anomalie (non définis dans l'arrêté), ainsi que les adéquations non précisées dans l'arrêté

Nota : Sauf indication contraire, l'ensemble des références légales, réglementaires et normatives s'entendent de la version des textes en vigueur au jour de la réalisation du diagnostic.

RAPPEL DES LIMITES DU CHAMP DE RÉALISATION DU DIAGNOSTIC

L'état de l'installation intérieure d'électricité porte sur l'ensemble de l'installation intérieure d'électricité à basse tension des locaux à usage d'habitation située en aval de l'appareil général de commande et de protection de cette installation. Il ne concerne pas les matériels d'utilisation amovibles, ni les circuits internes des matériels d'utilisation fixes, destinés à être reliés à l'installation électrique fixe, ni les installations de production ou de stockage par batteries d'énergie électrique du générateur jusqu'au point d'injection au réseau public de distribution d'énergie ou au point de raccordement à l'installation intérieure. Il ne concerne pas non plus les circuits de téléphonie, de télévision, de réseau informatique, de vidéophonie, de centrale d'alarme, etc., lorsqu'ils sont alimentés en régime permanent sous une tension inférieure ou égale à 50 V en courant alternatif et 120 V en courant continu.

L'intervention de l'opérateur réalisant l'état de l'installation intérieure d'électricité ne porte que sur les constituants visibles, visitables, de l'installation au moment du diagnostic. Elle s'effectue sans démontage de l'installation électrique (hormis le démontage des capots des tableaux électriques lorsque cela est possible) ni destruction des isolants des câbles.

Des éléments dangereux de l'installation intérieure d'électricité peuvent ne pas être repérés, notamment :

- Les parties de l'installation électrique non visibles (incorporées dans le gros œuvre ou le second œuvre ou masquées par du mobilier) ou nécessitant un démontage ou une détérioration pour pouvoir y accéder (boîtes de connexion, conduits, plinthes, goulottes, huisseries, éléments chauffants incorporés dans la maçonnerie, luminaires des piscines plus particulièrement) ;
- Les parties non visibles ou non accessibles des tableaux électriques après démontage de leur capot ;
- Inadéquation entre le courant assigné (calibre) des dispositifs de protection contre les surintensités et la section des conducteurs sur toute la longueur des circuits.

Nota : Le diagnostic a pour objet d'identifier, par des contrôles visuels, des essais et des mesurages, les défauts susceptibles de compromettre la sécurité des personnes. En aucun cas, il ne constitue un contrôle de conformité de l'installation vis-à-vis d'une quelconque réglementation.

CONCLUSION RELATIVE À L'ÉVALUATION DES RISQUES POUVANT PORTER ATTEINTE À LA SÉCURITÉ DES PERSONNES

Dans le cadre de la mission objet du présent rapport,
l'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies.

Présence d'installations, parties d'installation ou spécificités non couvertes.

Anomalies avérées selon les domaines suivants

Dans cette synthèse, une anomalie compensée par une mesure compensatoire correctement mise en œuvre n'est pas prise en compte.



- ☐ 1) Appareil général de commande et de protection et son accessibilité
- ☐ 2) Dispositif de protection différentiel à l'origine de l'installation / Prise de terre et installation de mise à la terre
- ☒ 3) Dispositif de protection contre les surintensités adapté à la section des conducteurs, sur chaque circuit
- ☐ 4) La liaison équipotentielle et installation électrique adaptées aux conditions particulières des locaux contenant une douche ou une baignoire
- ☒ 5) Matériels électriques présentant des risques de contacts directs avec des éléments sous tension – Protection mécanique des conducteurs
- ☐ 6) Matériels électriques vétustes, inadaptés à l'usage




Installations particulières

- ☐ P1-P2) Appareils d'utilisation situés dans des parties communes et alimentés depuis la partie privative ou inversement
- ☐ P3) Piscine privée, ou bassin de fontaine



Informations complémentaires

- ☒ IC) Socles de prise de courant, dispositif à courant différentiel résiduel à haute sensibilité

ANOMALIES IDENTIFIÉES

	Libelle et localisation (*) des anomalies / Mesures compensatoires ⁽¹⁾	Photo
2 / B.3.3.6 a2	Au moins un socle de prise de courant comporte une broche de terre non reliée à la terre. Mesure compensatoire (pour B.3.3.6 a2) : Alors que des socles de prise de courant ou des circuits de l'installation ne sont pas reliés à la terre (B.3.3.6 a1, a2 et a3), la mesure compensatoire suivante est correctement mise en oeuvre : Protection du (des) circuit (s) concerné (s) ou de l'ensemble de l'installation électrique par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité ≤ 30 mA.	
2 / B.3.3.6 a3	Au moins un circuit (n'alimentant pas des socles de prises de courant) n'est pas relié à la terre. Mesure compensatoire (pour B.3.3.6 a3) : Alors que des socles de prise de courant ou des circuits de l'installation ne sont pas reliés à la terre (B.3.3.6 a1, a2 et a3), la mesure compensatoire suivante est correctement mise en oeuvre : Protection du (des) circuit (s) concerné (s) ou de l'ensemble de l'installation électrique par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité ≤ 30 mA.	
3 / B.4.3 f1	La section des conducteurs de la canalisation alimentant le seul tableau n'est pas adaptée au courant de réglage du disjoncteur de branchement. Localisation : Tableau de répartition principal n°1	
3 / B.4.3 i	Le courant assigné de l'interrupteur assurant la coupure de l'ensemble de l'installation n'est pas adapté. Localisation : Appareil général de commande et de protection	
3 / B.4.3 j1	Le courant assigné de l'interrupteur différentiel placé en aval du disjoncteur de branchement n'est pas adapté. Localisation : Protection différentielle	
5 / B.7.3 a	L'enveloppe d'au moins un matériel est manquante ou détériorée. Localisation : Tableau de répartition principal n°1 Précision : Il manque un (des) obturateur(s)	



	Libellé et localisation (*) des anomalies / Mesures compensatoires ⁽¹⁾	Photo
5 / 8.7.3 d	L'installation électrique comporte au moins une connexion avec une partie active nue sous tension accessible.	
5 / 8.8.3 e	Au moins un conducteur isolé n'est pas placé sur toute sa longueur dans un conduit, une goulotte, une plinthe ou une huisserie, en matière isolante ou métallique, jusqu'à sa pénétration dans le matériel électrique qu'il alimente.	

■ Légende des renvois

- (1) Référence des anomalies selon la norme NF C 15-600 – Annexe B
- (2) Référence des mesures compensatoires selon la norme NF C 15-600 – Annexe B
- (3) Une mesure compensatoire est une mesure qui permet de limiter un risque de choc électrique lorsque les règles fondamentales de sécurité ne peuvent s'appliquer pleinement pour des raisons soit économiques, soit techniques, soit administratives. Le n° d'article et le libellé de la mesure compensatoire sont indiqués au-dessous de l'anomalie concernée.
- (*) Avertissement : la localisation des anomalies n'est pas exhaustive. Il est admis que l'opérateur de diagnostic ne procède à la localisation que d'une anomalie par point de contrôle. Toutefois, cet avertissement ne concerne pas le test de déclenchement des dispositifs différentiels.



AGENDA Diagnostics vous éclaire sur les pathologies, avec des solutions à mettre en œuvre.
Obtenez plus d'informations en scannant le QR Code ci-contre ou en cliquant sur le lien suivant :
<https://www.agendadiagnostics.fr/electricite-guide-des-pathologies.html>

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

IC) SOCLES DE PRISE DE COURANT, DISPOSITIF À COURANT DIFFÉRENTIEL RÉSIDUEL À HAUTE SENSIBILITÉ

	Libellé des informations	Photo
IC / 8.11 a1	L'ensemble de l'installation électrique est protégé par au moins un dispositif différentiel à haute sensibilité ≤ 30 mA.	
IC / 8.11 b1	L'ensemble des socles de prise de courant est de type à obturateur.	
IC / 8.11 c1	L'ensemble des socles de prise de courant possède un puits de 15 mm.	

(1) Référence des informations complémentaires selon la norme NF C 15-600 – Annexe B

AVERTISSEMENT PARTICULIER

Points de contrôle n'ayant pu être vérifiés

Néant

Installations, parties d'installation ou spécificités non couvertes

Les installations, parties de l'installation ou spécificités mentionnées ci-après ne sont pas couvertes par le présent diagnostic :

- Le logement étant situé dans un immeuble collectif d'habitation :
 - Installation de mise à la terre située dans les parties communes de l'immeuble collectif d'habitation (prise de terre, conducteur de terre, borne ou barrette principale de terre, liaison équipotentielle principale, conducteur principal de protection et la ou les dérivation(s) éventuelle(s) de terre situées en parties communes de l'immeuble d'habitation) : existence et caractéristiques ;
 - Le ou les dispositifs différentiels : adéquation entre la valeur de la résistance de la prise de terre et le courant différentiel-résiduel assigné (sensibilité) ;
 - Parties d'installation électrique situées dans les parties communes alimentant les matériels d'utilisation placés dans la partie privative : état, existence de l'ensemble des mesures de protection contre les contacts indirects et surintensités appropriées



ÉLECTRICITÉ



Constatations concernant l'installation électrique et/ou son environnement

Néant

Autres types de constatation

Néant

CONCLUSION RELATIVE À L'ÉVALUATION DES RISQUES RELEVANT DU DEVOIR DE CONSEIL DE PROFESSIONNEL

L'installation intérieure d'électricité comportant une ou des anomalies, il est recommandé au propriétaire de les supprimer en consultant dans les meilleurs délais un installateur électricien qualifié afin d'éliminer les dangers qu'elle(s) présente(nt).

DATES DE VISITE ET D'ÉTABLISSEMENT DE L'ÉTAT

Visite effectuée le 15/04/2025

Opérateur de diagnostic : Sophie VERDIER

État rédigé à LARCHANT, le 28/04/2025

Durée de validité :

Vente : Trois ans, jusqu'au 27/04/2028

Location : Six ans, jusqu'au 27/04/2031

Signature de l'opérateur de diagnostic

Verdier

Cochet de l'entreprise



CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES

10 CHEMIN DE TREMAINVILLE

77760 LARCHANT

Tél : 01 60 55 09 39

SIRET : 498 803 923 00032 - APE : 7120B

Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité (annexes comprises), et avec l'accord écrit de son signataire.

EXPLICITATIONS DÉTAILLÉES RELATIVES AUX RISQUES ENCOURUS

Description des risques encourus en fonction des anomalies identifiées

APPAREIL GÉNÉRAL DE COMMANDE ET DE PROTECTION

Cet appareil, accessible à l'intérieur du logement permet d'interrompre, en cas d'urgence, en un lieu unique connu et accessible, la totalité de la fourniture de l'alimentation électrique.

Son absence, son inaccessibilité ou un appareil inadapté ne permet pas d'assurer cette fonction de coupure en cas de danger (risque d'électrification, voire d'électrocution), d'incendie, ou d'intervention sur l'installation électrique.

DISPOSITIF DE PROTECTION DIFFÉRENTIELLE À L'ORIGINE DE L'INSTALLATION

Ce dispositif permet de protéger les personnes contre les risques de choc électrique lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique. Son absence ou son mauvais fonctionnement peut être la cause d'une électrification, voire d'une électrocution.

PRISE DE TERRE ET INSTALLATION DE MISE À LA TERRE

Ces éléments permettent, lors d'un défaut d'isolement sur un matériel électrique, de dévier à la terre le courant de défaut dangereux qui en résulte.

L'absence de ces éléments ou leur inexistence partielle peut être la cause d'une électrification, voire d'une électrocution.

DISPOSITIF DE PROTECTION CONTRE LES SURINTENSITÉS

Les disjoncteurs divisionnaires ou coupe-circuits à cartouche fusible, à l'origine de chaque circuit, permettent de protéger les conducteurs et câbles électriques contre les échauffements anormaux dus aux surcharges ou courts-circuits.

L'absence de ces dispositifs de protection ou leur calibre trop élevé peut être à l'origine d'incendies.



LIAISON ÉQUIPOTENTIELLE DANS LES LOCAUX CONTENANT UNE BAIGNOIRE OU UNE DOUCHE

Elle permet d'éviter, lors d'un défaut, que le corps humain ne soit traversé par un courant électrique dangereux.

Son absence privilégie, en cas de défaut, l'écoulement du courant électrique par le corps humain, ce qui peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

CONDITIONS PARTICULIÈRES DANS LES LOCAUX CONTENANT UNE BAIGNOIRE OU UNE DOUCHE

Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique à l'intérieur de tels locaux permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé.

Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

MATÉRIELS ÉLECTRIQUES PRÉSENTANT DES RISQUES DE CONTACT DIRECT

Les matériels électriques dont des parties nues sous tension sont accessibles (matériels électriques anciens, fils électriques dénudés, bornes de connexion non placées dans une boîte équipée d'un couvercle, matériels électriques cassés, etc.) présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.

MATÉRIELS ÉLECTRIQUES VÉTUSTES OU INADAPTÉS À L'USAGE

Ces matériels électriques, lorsqu'ils sont trop anciens, n'assurent pas une protection satisfaisante contre l'accès aux parties nues sous tension ou ne possèdent plus un niveau d'isolement suffisant. Lorsqu'ils ne sont pas adaptés à l'usage que l'on veut en faire, ils deviennent très dangereux lors de leur utilisation. Dans les deux cas, ces matériels présentent d'importants risques d'électrisation, voire d'électrocution.

APPAREILS D'UTILISATION SITUÉS DANS DES PARTIES COMMUNES ET ALIMENTÉS DEPUIS LES PARTIES PRIVATIVES

Lorsque l'installation électrique issue de la partie privative n'est pas mise en œuvre correctement, le contact d'une personne avec la masse d'un matériel électrique en défaut ou une partie active sous tension, peut être la cause d'électrisation, voire d'électrocution.

PISCINE PRIVÉE OU BASSIN DE FONTAINE

Les règles de mise en œuvre de l'installation électrique et des équipements associés à la piscine ou bassin de fontaine permettent de limiter le risque de chocs électriques, du fait de la réduction de la résistance électrique du corps humain lorsque celui-ci est mouillé ou immergé.

Le non-respect de celles-ci peut être la cause d'une électrisation, voire d'une électrocution.

Informations complémentaires

DISPOSITIF(S) DIFFÉRENTIEL(S) À HAUTE SENSIBILITÉ PROTÉGEANT TOUT OU PARTIE DE L'INSTALLATION ÉLECTRIQUE

L'objectif est d'assurer rapidement la coupure du courant de l'installation électrique ou du circuit concerné, dès l'apparition d'un courant de défaut même de faible valeur. C'est le cas notamment lors de la défaillance occasionnelle (telle que l'usure normale ou anormale des matériels, l'imprudence ou le défaut d'entretien, la rupture du conducteur de mise à la terre d'un matériel électrique) des mesures classiques de protection contre les risques d'électrisation, voire d'électrocution.

SOCLES DE PRISE DE COURANT DE TYPE À OBTURATEURS

L'objectif est d'éviter l'introduction, en particulier par un enfant, d'un objet dans une alvéole d'un socle de prise de courant sous tension pouvant entraîner des brûlures graves et/ou l'électrisation, voire l'électrocution.

SOCLES DE PRISE DE COURANT DE TYPE À PUIXS (15 MM MINIMUM)

La présence d'un puits au niveau d'un socle de prise de courant évite le risque d'électrisation, voire d'électrocution, au moment de l'introduction des fiches mâles non isolées d'un cordon d'alimentation.



ANNEXES

Caractéristiques de l'installation

INFORMATIONS GÉNÉRALES

Caractéristique	Valeur
Distributeur d'électricité	Enedis
L'installation est sous tension	Oui
Type d'installation	Monophasé
Année de l'installation	> 15 ans

DISJONCTEUR DE BRANCHEMENT À PUISSANCE LIMITÉE

Caractéristique	Valeur
Localisation	Appartement 1er étage Couloir
Calibre	60 A
Intensité de réglage	60 A
Différentiel	500 mA

AUTRE DISPOSITIF DE COUPURE D'URGENCE

Il s'agit d'un dispositif autre que le disjoncteur de branchement ou, le cas échéant, le disjoncteur général

Caractéristique	Valeur
Localisation	Tableau de répartition
Type d'appareil	Interrupteur
Calibre	40 A

INSTALLATION DE MISE À LA TERRE

Caractéristique	Valeur
Résistance	2 Ω
Section de la dérivation individuelle de terre	$\geq 6 \text{ mm}^2$

DISPOSITIF(S) DIFFÉRENTIEL(S)

Il s'agit des dispositifs différentiels autres que celui intégré au disjoncteur de branchement ou, le cas échéant, au disjoncteur général

Quantité	Type d'appareil	Calibre de l'appareil	Sensibilité du différentiel
1	Interrupteur	40 A	30 mA

TABLEAU DE RÉPARTITION PRINCIPAL N°1

Caractéristique	Valeur
Localisation	Appartement 1er étage Couloir
Section des conducteurs de la canalisation d'alimentation	Cuivre 6 mm ² ou 5.5 mm ²

Certifications

[illegible]

Le soussigné Bruno VERDIER, Gérant du Cabinet AGFADA, atteste sur l'honneur, conformément aux articles L271-6 et R271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation :

- Disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires aux prestations :
- Que les personnes chargées de la réalisation des états, constats et diagnostics disposent des moyens et des certifications requises leur permettant de mener à bien leur mission.
- Avoir souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de notre responsabilité en raison de nos interventions.
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à notre impartialité et à notre indépendance, ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à nous, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il nous est demandé de réaliser la présente mission, et notamment :

N'accorder, directement ou indirectement, à l'entité visée à l'article 1er de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 qui intervient pour la vente ou la location du bien objet de la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit ;

- Ne recevoir, directement ou indirectement, de la part d'une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements sur lesquels porte la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit.

SBV EXPERTISES

19-00000-10
7-6-71
10-1-71

DPE Diagnostic de performance énergétique (logement)

N°ADEME : 2594E1439707D
Etabli le : 28/04/2025
Valable jusqu'au : 27/04/2035

Ce document vous permet de savoir si votre logement est économe en énergie et préserve le climat. Il vous donne également des pistes pour améliorer ses performances et réduire vos factures. Pour en savoir plus : <https://www.ecologie.gouv.fr/diagnostic-performance-energetique-dpe>

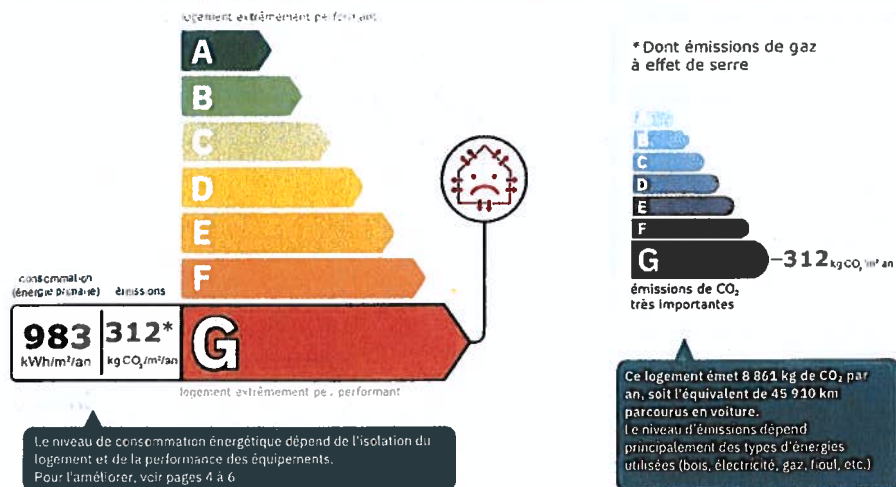


Adresse : 59 RUE JEAN JACQUES ROUSSEAU
94800 VILLEJUIF
Etage : 1, N° de lot: 201

Type de bien : Appartement
Année de construction : Avant 1948
Surface habitable : 28.33 m²

Propriétaire : MME LE LAY DOHO LEA
Adresse : 59 RUE JEAN JACQUES ROUSSEAU 94800 VILLEJUIF

Performance énergétique et climatique



Estimation des coûts annuels d'énergie du logement



entre 3 470 € et 4 760 € par an

Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023 (abonnement compris)

Comment réduire ma facture d'énergie ? Voir p. 3

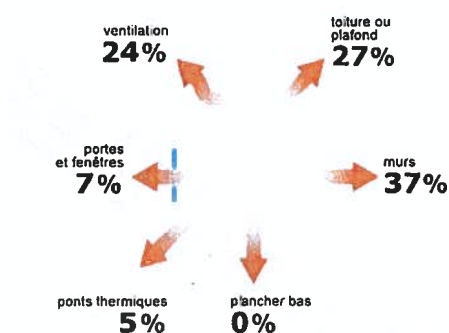
Informations diagnostiqueur

CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES
10 CHEMIN DE TREMAINVILLE
77760 LARCHANT
tel : 01 60 55 09 39

Le diagnostiqueur : BRUNO VERDIER
Email : cabinet.verdier@orange.fr
N° de certification : C0095
Organisme de certification : LCC Qualixpert



Schéma des déperditions de chaleur



Performance de l'isolation



INSUFFISANTE

Système de ventilation en place



Ventilation par ouverture des fenêtres

Confort d'été (hors climatisation)*



INSUFFISANT

Les caractéristiques de votre logement améliorant le confort d'été :



bonne inertie du logement



logement traversant

Pour améliorer le confort d'été :



Équipez les fenêtres de votre logement de volets extérieurs ou brise-soleil.



Faites isoler la toiture de votre logement.

Production d'énergies renouvelables

Ce logement n'est pas encore équipé de systèmes de production d'énergie renouvelable.

Diverses solutions existent :



pompe à chaleur



chauffe-eau thermodynamique



panneaux solaires photovoltaïques



panneaux solaires thermiques



géothermie
















réseau de chaleur ou de froid vertueux



chauffage au bois

*Le niveau de confort d'été présenté ici s'appuie uniquement sur les caractéristiques de votre logement (la localisation n'est pas prise en compte).

Montants et consommations annuels d'énergie

Usage		Consommation d'énergie (en kWh énergie primaire)	Frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*)	Répartition des dépenses
 chauffage	 Fioul	18 660 (18 660 €)	entre 2 350 € et 3 190 €	 67 %
 eau chaude	 Fioul	8 638 (8 638 €)	entre 1 080 € et 1 480 €	 31 %
 refroidissement				0 %
 éclairage	 Electrique	123 (123 €)	entre 10 € et 30 €	 1 %
 auxiliaires	 Electrique	446 (446 €)	entre 30 € et 60 €	 1 %
énergie totale pour les usages recensés :		27 867 kWh (27 867 kWh)	entre 3 470 € et 4 760 € par an	

Pour rester dans cette fourchette d'estimation, voir les recommandations d'usage ci-dessous

Conventionnellement, ces chiffres sont donnés pour une température de chauffage de 19° réduite à 16°C la nuit ou en cas d'absence du domicile, une climatisation réglée à 28° (si présence de clim), et une consommation d'eau chaude de 75l par jour.

é.f. → énergie finale
Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023 (abonnement compris)

▲ Seules les consommations d'énergie nécessaires au chauffage, à la climatisation, à la production d'eau chaude sanitaire, à l'éclairage et aux auxiliaires (ventilateurs, pompes) sont prises en compte dans cette estimation. Les consommations liées aux autres usages (électroménager, appareils électroniques...) ne sont pas comptabilisées.

▲ Les factures réelles dépendent de nombreux facteurs : prix des énergies, météo de l'année (hiver froid ou doux...), nombre de personnes dans le logement et habitudes de vie, entretien des équipements...

Recommandations d'usage pour votre logement

Quelques gestes simples pour maîtriser votre facture d'énergie :



Température recommandée en hiver → 19°C

Chauffer à 19°C plutôt que 21°C, c'est -17% sur votre facture

Astuces

- Diminuez le chauffage quand vous n'êtes pas là.
- Chauffez les chambres à 17° la nuit.



Si climatisation, température recommandée en été → 28°C

Astuces

- Fermez les fenêtres et volets la journée quand il fait chaud.
- Aérez votre logement la nuit.



Consommation recommandée → 75l/jour d'eau chaude à 40°C

Estimation faite par rapport à la surface de votre logement (1-2 personnes). Une douche de 5 minute = environ 40l

31l consommés en moins par jour, c'est -15% sur votre facture

Astuces

- Installez des mousseurs d'eau sur les robinets et un pommeau à faible débit sur la douche.
- Réduisez la durée des douches.







En savoir plus sur les bons réflexes d'économie d'énergie :
france-renov.gouv.fr

DPE Diagnostic de performance énergétique (logement)






p.4

Voir en annexe le descriptif détaillé du logement et de ses équipements

Vue d'ensemble du logement





	description	isolation
 Murs	Inconnu (à structure lourde) avec un doublage rapporté donnant sur l'extérieur Inconnu (à structure lourde) donnant sur des circulations avec ouverture directe sur l'extérieur Inconnu (à structure lourde) non isolé donnant sur l'extérieur	insuffisante
 Plancher bas	Plancher avec ou sans remplissage donnant sur un local chauffé	Sans objet
 Toiture/plafond	Combles aménagés sous rampants donnant sur l'extérieur (combles aménagés)	insuffisante
 Portes et fenêtres	Fenêtres battantes pvc, double vitrage avec lame d'air 15 mm et vénitiens extérieurs tout métal / Fenêtres battantes pvc, double vitrage avec lame d'air 15 mm / Paroi en brique de verre pleine, / Porte(s) bois opaque pleine	insuffisante

Vue d'ensemble des équipements

	description
 Chauffage	Chaudière collective floué classique installée avant 1970. Emetteur(s): radiateur bitube sans robinet thermostatique
 Eau chaude sanitaire	Combiné au système de chauffage
 Climatisation	Néant
 Ventilation	Ventilation par ouverture des fenêtres Ventilation mécanique ponctuelle dans la salle de bain.
 Pilotage	Sans système d'intermittence

Recommandations de gestion et d'entretien des équipements

Pour maîtriser vos consommations d'énergie, la bonne gestion et l'entretien régulier des équipements de votre logement sont essentiels.

	type d'entretien
 Eclairage	Eteindre les lumières lorsque personne n'utilise la pièce.
 Isolation	Faire vérifier les isolants et les compléter tous les 20 ans.
 Radiateur	Laisser les robinets thermostatiques en position ouverte en fin de saison de chauffe. Ne jamais placer un meuble devant un émetteur de chaleur. Purger les radiateurs s'il y a de l'air.
 Ventilation	Veiller à ouvrir les fenêtres de chaque pièce très régulièrement

Selon la configuration, certaines recommandations relèvent de la copropriété ou du gestionnaire de l'immeuble.

Recommandations d'amélioration de la performance



Des travaux peuvent vous permettre d'améliorer significativement l'efficacité énergétique de votre logement et ainsi de faire des économies d'énergie, d'améliorer son confort, de le valoriser et de le rendre plus écologique. Le pack 1 de travaux vous permet de réaliser les travaux prioritaires, et le pack 2 d'aller vers un logement très performant.







Si vous en avez la possibilité, il est plus efficace et rentable de procéder à une rénovation globale de votre logement (voir packs de travaux 1 + 2 ci-dessous). La rénovation performante par étapes est aussi une alternative possible (réalisation du pack 1 avant le pack 2). Faites-vous accompagner par un professionnel compétent (bureau d'études, architecte, entreprise générale de travaux, groupement d'artisans...) pour préciser votre projet et coordonner vos travaux.



Les travaux essentiels



Montant estimé : 6500 à 9700€

Lot	Description	Performance recommandée
 Ventilation	Installer une VMC hygroréglable type B et reprise de l'étanchéité à l'air de l'enveloppe	
 Mur	Isolation des murs par l'intérieur. Avant d'isoler un mur, vérifier qu'il ne présente aucune trace d'humidité.	$R > 3,7 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$
 Plafond	Isolation des plafonds par l'extérieur. ⚠ Travaux à réaliser en lien avec la copropriété	$R > 7,5 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$
 Portes et fenêtres	Remplacer les fenêtres par des fenêtres double vitrage à isolation renforcée. ⚠ Travaux à réaliser en lien avec la copropriété ⚠ Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme	$U_w = 1,3 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}, S_w = 0,42$



Les travaux à envisager

Montant estimé : 10600 à 15800€

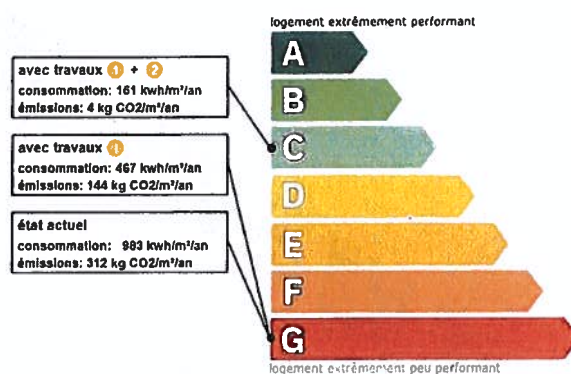
Lot	Description	Performance recommandée
 Chauffage	Remplacer le système de chauffage par une pompe à chaleur air/eau double service chauffage et ECS. ⚠ Travaux à réaliser par la copropriété	$SCOP = 4$
 Eau chaude sanitaire	Système actualisé en même temps que le chauffage ⚠ Travaux à réaliser par la copropriété	$COP = 4$

Commentaires :

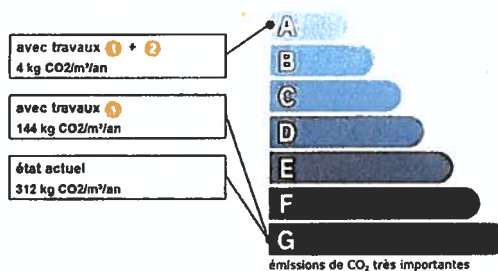
Néant

Recommandations d'amélioration de la performance (suite)

Évolution de la performance après travaux



Dont émissions de gaz à effet de serre



France Rénov'

Préparez votre projet !

Contactez le conseiller France Rénov' le plus proche de chez vous, pour des conseils gratuits et indépendants sur vos choix de travaux et d'artisans :

<https://france-renov.gouv.fr/espace-conseil-fr>

ou 0808 800 700 (prix d'un appel local)

Vous pouvez bénéficier d'aides, de primes et de subventions pour vos travaux :

<https://france-renov.gouv.fr/aides>

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère de la Transition Écologique



Pour répondre à l'urgence climatique et environnementale, la France s'est fixée pour objectif d'ici 2050 de rénover l'ensemble des logements à un haut niveau de performance énergétique.

À court terme, la priorité est donnée à la suppression des énergies fortement émettrices de gaz à effet de serre (fioul, charbon) et à l'éradication des « passoires énergétiques » d'ici 2028.

Fiche technique du logement

Cette fiche liste les caractéristiques techniques du bien diagnostiqué renseignées par le diagnostiqueur pour obtenir les résultats présentés dans ce document. En cas de problème, contactez la personne ayant réalisé ce document ou l'organisme certificateur qui l'a certifiée (diagnostiqueurs.din.developpement-durable.gouv.fr)

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par :
ICC Qualixpert 17 Rue des Capucins 81100 CASTRFS (détail sur www.info-certif.fr)

Référence du log diagnostiqué : LICIEL Diagnostics v4 (Moteur BBS Slama: 2024.6.1.0)	Justificatifs fournis pour établir le DPE
Référence du DPE : 2025-04-033	Néant
Date de visite du bien : 15/04/2025	
Immeuble fiscal du logement : Non communiqué	
Référence de la parcelle cadastrale : Section cadastrale Q, Parcelle(s) n° 126	
Méthode de calcul utilisée pour l'établissement du DPE : 3CL-DPE 2021	
Niveau d'insulation de la copropriété : Sans objet	

La surface de référence d'un logement est la surface habitable du logement au sens de l'article R 156-1 du code de la construction et de l'habitation, à laquelle sont ajoutées les surfaces des vérandas chauffées ainsi que les surfaces des locaux chauffés pour l'usage principal d'occupation humaine, d'une hauteur sous plafond d'au moins 2,80 mètres.

Explications personnalisées sur les éléments pouvant amener à des différences entre les consommations estimées et les consommations réelles :

Les consommations de ce DPE sont calculées pour des conditions d'usage fixées (on considère que les occupants les utilisent suivant des conditions standard), et pour des conditions climatiques moyennes du lieu. Il peut donc apparaître des divergences importantes entre les factures d'énergie que vous payez et la consommation conventionnelle pour plusieurs raisons : suivant la rigueur de l'hiver ou le comportement réellement constaté des occupants, qui peuvent s'écarter fortement de celui choisi dans les conditions standard et également les frais d'énergie qui font intervenir des valeurs qui varient sensiblement dans le temps. Ce DPE utilise des valeurs qui reflètent les prix moyens des énergies que l'Observatoire de l'Énergie constate au niveau national et donc peut s'écarter du prix de votre abonnement. De plus, ce DPE a été réalisé selon une modélisation 3CL (définie par arrêté) qui est sujette à des modifications dans le temps qui peuvent également faire évoluer les résultats.

Des écarts peuvent apparaître entre les consommations réelles fournies par le propriétaire et les consommations théoriques. Ces écarts sont dus à l'utilisation du bien (température de chauffe définie par l'utilisateur, nombre de semaines d'absence durant la période de chauffe, nombre de pièces chauffées du bien, utilisation de l'eau chaude sanitaire et éventuellement de la climatisation), à l'évolution du climat (température extérieure) et aux caractéristiques du bien et de ses équipements de production d'énergie (qualité et mise en œuvre du bâtiment, rendements, dimensionnement et entretien des systèmes de production de chaleur et/ou de refroidissement, renouvellement d'air dû à la ventilation, valeurs prises par défaut en l'absence de justificatifs, etc.).

Le calcul de la consommation conventionnelle fixe une température intérieure uniforme dans l'ensemble du bien de 19°C, une semaine d'occupation par an pendant la période de chauffe ainsi qu'un réduit des températures à 16°C pendant la journée en semaine. Le calcul ne tient pas compte d'une mauvaise mise en œuvre du bâtiment, des défauts d'entretien ou de dimensionnement des systèmes de production de chaleur et/ou de refroidissement. Les taux de renouvellement d'air sont fixes réglementairement.

Liste des documents demandés et non remis :

- Plans du logement
- Plan de masse
- Diag Carrez/Boutin
- Taxe d'habitation
- Relevé de propriété
- Règlement de copropriété
- Descriptifs des équipements collectifs - Syndic
- Descriptifs des équipements individuels - Gestionnaire
- Contrat entretien des équipements
- Notices techniques des équipements
- Permis de construire
- Etude thermique réglementaire
- Infiltrométrie
- Rapport mentionnant la composition des parois
- Factures de travaux
- Photographies des travaux
- Justificatifs Crédit d'impôt
- Déclaration préalable des travaux de rénovation
- Cahier des charges / Programme de travaux

Généralités

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Département	🔗 Observé / mesure	94 Val de Marne
Altitude	📍 Donnée en ligne	-
Type de bien	🔗 Observé / mesure	Appartement
Année de construction	≈ Estimé	Avant 1948
Surface de référence du logement	🔗 Observé / mesure	28.33 m²
Surface de référence de l'immeuble	🔗 Observé / mesure	614 m²
Nombre de niveaux du logement	🔗 Observé / mesure	2
Hauteur moyenne sous plafond	🔗 Observé / mesure	2.5 m

Enveloppe

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Mur 1 Sud, Ouest	Surface du mur	🔗 Observé / mesure 31.1 m²
	Type d'adjacence	🔗 Observé / mesure l'extérieur
	Matériau mur	🔗 Observé / mesure Inconnu (à structure lourde)
	Isolation	🔗 Observé / mesure inconnue
	Année de construction/rénovation	❌ Valeur par défaut Avant 1948
	Doublage rapporté avec lame d'air	🔗 Observé / mesure moins de 15 mm ou inconnu
	Umur0 (paroi inconnue)	❌ Valeur par défaut 2.5 W/m².K
Mur 2 Nord	Surface du mur	🔗 Observé / mesure 6.5 m²
	Type d'adjacence	🔗 Observé / mesure des circulations avec ouverture directe sur l'extérieur
	Surface Aiu	🔗 Observé / mesure 33 m²
	Etat isolation des parois Aiu	🔗 Observé / mesure non isolé
	Surface Aie	🔗 Observé / mesure 39 m²
	Etat isolation des parois Aie	🔗 Observé / mesure non isolé
	Matériau mur	🔗 Observé / mesure Inconnu (à structure lourde)
Mur 3 Ouest	Isolation	🔗 Observé / mesure inconnue
	Année de construction/rénovation	❌ Valeur par défaut Avant 1948
	Umur0 (paroi inconnue)	❌ Valeur par défaut 2.5 W/m².K
	Surface du mur	🔗 Observé / mesure 3.7 m²
	Type d'adjacence	🔗 Observé / mesure l'extérieur
	Matériau mur	🔗 Observé / mesure Inconnu (à structure lourde)
	Isolation	🔗 Observé / mesure non
Plancher	Umur0 (paroi inconnue)	❌ Valeur par défaut 2.5 W/m².K
	Surface de plancher bas	🔗 Observé / mesure 23 m²
	Type d'adjacence	🔗 Observé / mesure un local chauffé
	Type de pb	🔗 Observé / mesure Plancher avec ou sans remplissage
	Isolation oui / non / inconnue	🔗 Observé / mesure inconnue
	Année de construction/rénovation	❌ Valeur par défaut Avant 1948
	Surface de plancher haut	🔗 Observé / mesure 24 m²
Plafond	Type d'adjacence	🔗 Observé / mesure l'extérieur (comble aménagés)
	Type de pb	🔗 Observé / mesure Combles aménagés sous rampants
	Isolation	🔗 Observé / mesure inconnue
	Année de construction/rénovation	❌ Valeur par défaut Avant 1948
	Surface de baies	🔗 Observé / mesure 1.65 m²
	Placement	🔗 Observé / mesure Mur 1 Sud, Ouest
	Orientation des baies	🔗 Observé / mesure Ouest

Fenêtre 1 Sud	Inclinaison vitrage	⌚	Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	⌚	Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie	⌚	Observé / mesuré	PVC
	Type de vitrage	⌚	Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air	⌚	Observé / mesuré	15 mm
	Présence couche peu émissive	⌚	Observé / mesuré	non
	Gaz de remplissage	⌚	Observé / mesuré	Air
	Positionnement de la menuiserie	⌚	Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	⌚	Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets	⌚	Observé / mesuré	Vénitiens extérieurs tout métal
	Type de masques proches	⌚	Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	⌚	Observé / mesuré	Absence de masque lointain
	Surface de baies	⌚	Observé / mesuré	2,05 m²
	Placement	⌚	Observé / mesuré	Mur 1 Sud, Ouest
	Orientation des baies	⌚	Observé / mesuré	Sud
Fenêtre 2 Sud	Inclinaison vitrage	⌚	Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	⌚	Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie	⌚	Observé / mesuré	PVC
	Type de vitrage	⌚	Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air	⌚	Observé / mesuré	15 mm
	Présence couche peu émissive	⌚	Observé / mesuré	non
	Gaz de remplissage	⌚	Observé / mesuré	Air
	Positionnement de la menuiserie	⌚	Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	⌚	Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets	⌚	Observé / mesuré	Vénitiens extérieurs tout métal
	Type de masques proches	⌚	Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	⌚	Observé / mesuré	Absence de masque lointain
	Surface de baies	⌚	Observé / mesuré	0,2 m²
	Placement	⌚	Observé / mesuré	Mur 1 Sud, Ouest
	Orientation des baies	⌚	Observé / mesuré	Sud
Fenêtre 3 Sud	Inclinaison vitrage	⌚	Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	⌚	Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie	⌚	Observé / mesuré	PVC
	Type de vitrage	⌚	Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air	⌚	Observé / mesuré	15 mm
	Présence couche peu émissive	⌚	Observé / mesuré	non
	Gaz de remplissage	⌚	Observé / mesuré	Air
	Positionnement de la menuiserie	⌚	Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	⌚	Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type de masques proches	⌚	Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	⌚	Observé / mesuré	Absence de masque lointain
	Surface de baies	⌚	Observé / mesuré	1,1 m²
	Placement	⌚	Observé / mesuré	Mur 3 Ouest
	Orientation des baies	⌚	Observé / mesuré	Ouest
Fenêtre 4 Ouest	Inclinaison vitrage	⌚	Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	⌚	Observé / mesuré	Paroi en brique de verre pleine
	Positionnement de la menuiserie	⌚	Observé / mesuré	au nu intérieur

Porte	Type de masques proches		Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains		Observé / mesuré	Absence de masque lointain
	Surface de porte		Observé / mesuré	1.5 m²
	Placement		Observé / mesuré	Mur 2 Nord
	Type d'adjacence		Observé / mesuré	des circulations avec ouverture directe sur l'extérieur
	Surface Aiu		Observé / mesuré	31 m²
	Etat isolation des parois Aiu		Observé / mesuré	non isolé
	Surface Aue		Observé / mesuré	39 m²
	Etat isolation des parois Aue		Observé / mesuré	non isolé
	Nature de la menuiserie		Observé / mesuré	Porte simple en bois
	Type de porte		Observé / mesuré	Porte opaque pleine
	Présence de joints d'étanchéité		Observé / mesuré	non
	Positionnement de la menuiserie		Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
Pont Thermique 1	Type de pont thermique		Observé / mesuré	Mur 1 Sud, Ouest / Fenêtre 1 Ouest
	Type isolation		Observé / mesuré	inconnue
	Longueur du PT		Observé / mesuré	5,2 m
Pont Thermique 2	Largeur du dormant menuiserie Lp		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Position menuiseries		Observé / mesuré	au nu intérieur
	Type de pont thermique		Observé / mesuré	Mur 1 Sud, Ouest / Fenêtre 2 Sud
Pont Thermique 3	Type isolation		Observé / mesuré	inconnue
	Longueur du PT		Observé / mesuré	5,7 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
Pont Thermique 4	Position menuiseries		Observé / mesuré	au nu intérieur
	Type de pont thermique		Observé / mesuré	Mur 1 Sud, Ouest / Fenêtre 3 Sud
	Type isolation		Observé / mesuré	inconnue
Pont Thermique 5	Longueur du PT		Observé / mesuré	1,9 m
	Largeur du dormant menuiserie Lp		Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Position menuiseries		Observé / mesuré	au nu intérieur
Pont Thermique 6	Type PT		Observé / mesuré	Mur 1 Sud, Ouest / Plancher Int.
	Type isolation		Observé / mesuré	inconnue / non isolé
	Longueur du PT		Observé / mesuré	6 m
Pont Thermique 7	Type PT		Observé / mesuré	Mur 3 Ouest / Plancher Int.
	Type isolation		Observé / mesuré	non isolé / non isolé
	Longueur du PT		Observé / mesuré	1 m

Systèmes

Donnée d'entrée		Origine de la donnée	Valeur renseignée
Ventilation	Type de ventilation	 Observé / mesuré	Ventilation par ouverture des fenêtres
	Façades exposées	 Observé / mesuré	plusieurs
	Logement Traversant	 Observé / mesuré	oui
Chauffage	Type d'installation de chauffage	 Observé / mesuré	Installation de chauffage simple
	Nombre de niveaux desservis	 Observé / mesuré	2
	Type générateur	 Observé / mesuré	Fioul - Chaudière fioul classique installée avant 1970
	Année installation générateur	 Valeur par défaut	Avant 1948
	Energie utilisée	 Observé / mesuré	Fioul

Eau chaude sanitaire

Coper (présence d'une ventouse)	🔍	Observé / mesuré	non
Présence d'une veilleuse	🔍	Observé / mesuré	non
Chaudière murale	🔍	Observé / mesuré	non
Présence d'une régulation/Ajust. T° Fonctionnement	🔍	Observé / mesuré	non
Présence ventilateur / dispositif circulation air dans circuit combustion	🔍	Observé / mesuré	non
Type émetteur	🔍	Observé / mesuré	Radiateur bitube sans robinet thermostatique
Température de distribution	🔍	Observé / mesuré	supérieur à 65°C
Année installation émetteur	🔍	Observé / mesuré	Inconnue
Type de chauffage	🔍	Observé / mesuré	central
Équipement d'intermittence	🔍	Observé / mesuré	Sans système d'intermittence
Présence comptage	🔍	Observé / mesuré	0
Commentaires	🔍	Observé / mesuré	chaudière fioul par défaut, absence d'information sur le système de chauffage collectif
Nombre de niveaux desservis	🔍	Observé / mesuré	2
Type générateur	🔍	Observé / mesuré	Fioul - Chaudière fioul classique installée avant 1970
Année installation générateur	✗	Valeur par défaut	Avant 1948
Énergie utilisée	🔍	Observé / mesuré	Fioul
Type production ECS	🔍	Observé / mesuré	Chauffage et ECS
Présence d'une veilleuse	🔍	Observé / mesuré	non
Chaudière murale	🔍	Observé / mesuré	non
Présence d'une régulation/Ajust. T° Fonctionnement	🔍	Observé / mesuré	non
Présence ventilateur / dispositif circulation air dans circuit combustion	🔍	Observé / mesuré	non
Type de distribution	🔍	Observé / mesuré	Réseau collectif non isolé, majorité des logements avec pièces alimentées non contiguës
Bouclage pour ECS	🔍	Observé / mesuré	non
Type de production	🔍	Observé / mesuré	instantané

Références réglementaires utilisées :

Article L134-4-2 du CCH, décret n° 2011-807 du 5 juillet 2011, arrêtés du 31 mars 2021, 8 octobre 2021 et du 17 juin 2021 relatif à la transmission des diagnostics de performance énergétique à l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie et relatif à l'utilisation réglementaire des logiciels pour l'élaboration des diagnostics de performance énergétique, 5 juillet 2024, décret 2020-1610, 2020-1609, 2006-1114, 2008-1175 ; Ordonnance 2005-655 art L271-4 à 6 ; Loi 2004-1334 art L134-1 à 5 ; décret 2006-1147 art R.134-1 à 5 du CCH et loi Grenelle 2 n°2010-786 du juillet 2010.

Constatations diverses :

Pour ce type d'immeuble, la réglementation impose que le propriétaire fournisse la date de construction du bien grâce à un permis de construire ou un relevé de propriété. Cette information ne nous ayant pas été transmise, nous avons donc estimé la période de construction en fonction du mode constructif utilisé sur votre bien.

Une installation de production collective de chauffage et/ou d'ECS est présente dans votre immeuble. Aucune information ne nous a été communiquée sur ces équipements, un calcul par défaut a donc été réalisé avec une chaudière atmosphérique mixte standard datant de la construction du bâtiment avec une énergie fioul. Un ballon de stockage de 50 L par logement a été pris en compte par défaut.

Informations société : CABINET AGENDA SBV EXPERTISES 10 CHEMIN DE TREMAINVILLE 77760 LARCHANT
Tél. : 01 60 55 09 39 - N°SIREN : 498803923 - Compagnie d'assurance : AXA n° 10755853504

À l'attention du propriétaire du bien au moment de la réalisation du DPE :

Dans le cadre du Règlement général sur la protection des données (RGPD), l'Ademe vous informe que vos données personnelles (Nom-Prénom-Adresse) sont stockées dans la base de données de l'observatoire DPE à des fins de contrôles ou en cas de contestations ou de procédures judiciaires. Ces données sont stockées jusqu'à la date de fin de validité du DPE.

Vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité, d'effacement ou une limitation du traitement de ces données. Si vous souhaitez faire valoir votre droit, veuillez nous contacter à l'adresse mail indiquée à la page «Contacts» de l'Observatoire DPE (<https://observatoire-dpe.ademe.fr/>).

N°ADEME

2594E1439707D



À propos des recommandations d'amélioration de la performance

Ces recommandations sont des conseils et il n'y a pas d'obligation réglementaire à les mettre en œuvre. Par ailleurs, elles doivent être modulées par d'éventuelles contraintes réglementaires locales.



AGENDA Diagnostics vous éclaire sur les pathologies, avec des solutions à mettre en œuvre.

Obtenez plus d'informations en scannant le QR Code ci-contre ou en cliquant sur le lien suivant : <https://www.agendadiagnostics.fr/pathologies-dpe.html>



Certifications

[illegible]

« Je soussigné **Bruno VERNIER**, Gérant du Cabinet AGENDA atteste sur l'honneur, conformément aux articles L271-6 et R271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation :

- Disposer des moyens en matériel et en personnel nécessaires aux prestations ;
- Que les personnes chargées de la réalisation des états, constats et diagnostics disposent des moyens et des certifications requises leur permettant de mener à bien leur mission ;
- Avoir souscrit une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de notre responsabilité en raison de nos interventions ;
- N'avoir aucun fin de nature à porter atteinte à notre impartialité et à notre indépendance, ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à nous, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il nous est demandé de réaliser la présente mission, et notamment :
 - L'accorder, directement ou indirectement, à l'entité visée à l'article 1er de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 qui intervient pour la vente ou la location du bien objet de la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit ;
 - Ne recevoir, directement ou indirectement, de la part d'une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements sur lesquels porte la présente mission, aucun avantage ni rétribution, sous quelque forme que ce soit ;

77-40-AT-1987-10-39



CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES

10 CHEMIN DE TREMAINVILLE
77760 LARCHANT
Tél : 01 60 55 09 39
cabinet.verdier@orange.fr

Mme LEA LE LAY DOHO

Dossier N° 2025-04-033 #SC

Attestation de surface privative (Carrez)

Désignation de l'immeuble

Adresse : 59 RUE JEAN JACQUES ROUSSEAU
94800 VILLEJUIF
Référence cadastrale : Q / 126
Lot(s) de copropriété : 201 N° étage : 1
Nature de l'immeuble : Immeuble collectif
Étendue de la prestation : Parties Privatives
Destination des locaux : Habitation
Date permis de construire : Avant 1948



Désignation du propriétaire

Propriétaire : Mme LEA LE LAY DOHO - 59 RUE JEAN JACQUES ROUSSEAU 94800 VILLEJUIF
Si le propriétaire n'est pas le donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) :
Qualité du donneur d'ordre : Commissaire de Justi
Identification : C.D JUSTITIA MAITRES MARTINEZ ET LONGUEVILLE - 68 RUE PIERRE BROSSOLETTE 91330 YERRES

Identification de l'opérateur

Opérateur de mesurage : Sophie VERDIER
Cabinet de diagnostics : CABINET AGENDA SBV. EXPERTISES
10 CHEMIN DE TREMAINVILLE - 77760 LARCHANT
N° SIRET : 498 803 923 00032
Compagnie d'assurance : AXA N° de police : 10755853504 Validité : 01/01/2025 au 31/12/2025

Réalisation de la mission

N° de dossier : 2025-04-033 #SC
Ordre de mission du : 15/04/2025
Document(s) fourni(s) : Aucun
Commentaires : Néant

Cadre réglementaire

- Article 46 de la Loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis
- Articles 4-1 à 4-3 du Décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis



www.agendadiagnostics.fr

Chaque cabinet est juridiquement et financièrement indépendant
SARL au capital de 5 000 € - SIRET : 498 803 923 00032 - APE : 7120B





SURFACE PRIVATIVE (CARREZ)



Nota : Sauf indication contraire, l'ensemble des références légales, réglementaires et normatives s'entendent de la version des textes en vigueur au jour de la réalisation du diagnostic.

Limites du domaine d'application du mesurage

Les surfaces mentionnées ont fait l'objet d'un lever régulier et la superficie privative (dite 'surface Carrez') est conforme à la définition du Décret n°67-223 du 17 mars 1967. Les mesures ont été réalisées à l'aide d'un mètre ruban et d'un télémètre laser, sur la base du bien tel qu'il se présentait matériellement au jour de la visite, conformément à la jurisprudence constante (Cour de cassation 3^e Chambre civile du 5/12/2007 et du 2/10/2013). Dans le cas où le règlement de copropriété n'a pas été fourni, il appartient au vendeur de contrôler que la totalité des surfaces mesurées ont bien le caractère de surface privative.

Synthèse du mesurage

Surface privative : 28,33 m²
(vingt huit mètres carrés trente trois décimètres carrés)

Constatations diverses

Néant

Résultats détaillés du mesurage

	Commentaires	Surfaces privatives
Appartement		
1er étage		
Entrée		0,49 m ²
Salle de douche		3,04 m ²
Couloir		3,41 m ²
Cuisine		4,87 m ²
Séjour		12,41 m ²
	Sous-totaux	24,22 m²
2ème étage		
Chambre		4,11 m ²
	Sous-totaux	4,11 m²
	Sous-totaux	28,33 m²
SURFACES TOTALES		28,33 m²

Dates de visite et d'établissement de l'attestation

Visite effectuée le 15/04/2025

État rédigé à LARCHANT, le 28/04/2025

Signature de l'opérateur de mesurage

Cachet de l'entreprise

CABINET AGENDA - SBV. EXPERTISES
10 CHEMIN DE TREMAINVILLE
77760 LARCHANT
Tél : 01 60 55 09 39
SIRET : 498 803 923 00032 - APE : 7120B

Le présent rapport ne peut être reproduit que dans son intégralité (annexes comprises), et avec l'accord écrit de son signataire.



Attestation d'assurance

3 / 3

SAISIE-IMMOBILIERE

AFFAIRE : SDC de l'immeuble sis à VILLEJUIF (94800), 59/63 rue
Jean-Jacques Rousseau
c/ Madame Léa Maria LE LAY épouse DOHO

IMMEUBLE : 61 Rue Jean-Jacques Rousseau – 94800 VILLEJUIF
Lot numéro 201

AUDIENCE D'ORIENTATION : Jeudi 4 septembre à 9 HEURES 30

DIRE

L'AN DEUX MIL VINGT CINQ ET LE

Au Greffe du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de CRETEIL et
par-devant nous, Secrétaire-Greffier,

A comparu **Maître Olivier TOURNILLON, membre de la SELARL MODERE ET ASSOCIES**, Avocat au Barreau du Val de Marne, demeurant
40 avenue du Général Leclerc – 94140 ALFORTVILLE,
Palais PC 43, poursuivant la présente vente ;

Lequel entend compléter le cahier des conditions de vente par la production du
règlement de copropriété contenant état descriptif de division établi suivant acte
reçu par Maître reçu par Maître SADELER, notaire à VILLEJUIF, le 28 octobre
2002, publié au 2^{ème} bureau des Hypothèques de CRETEIL, le 12 décembre
2002, volume 2002P, numéro 9769,

Et **Maître Olivier TOURNILLON, membre de la SELARL MODERE ET ASSOCIES**, Avocat, a signé avec nous, Secrétaire-Greffier, sous toutes
réserves.

28 OCTOBRE 2002

**REGLEMENT DE COPROPRIETE
A la requête de la
S.A.R.L. BOISSONNADE**

Publié le 12/12/2002 à la
Conservation des hypothèques
de CRETEIL 2^{ème} BUREAU
Volume 2002, N° 9469

CS/FP/

100349 01

L'AN DEUX MIL DEUX,
Le VINGT HUIT OCTOBRE

A VILLEJUIF (Val de Marne), 1 rue Jean Jaurès, en l'Étude du Notaire
soussigné,
Maître Cécile SADELER, Notaire à VILLEJUIF (Val de Marne), 1 rue Jean
Jaurès,

A REÇU le présent acte à la requête de :

La Société dénommée **S.A.R.L. BOISSONADE**, Société Anonyme à
Responsabilité Limitée au capital de 7622.45 EUROS, dont le siège est à PARIS
(75008), 6 Place de la Madeleine, identifiée au SIREN sous le numéro
3828974292000 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de
PARIS.

A l'effet d'établir ainsi qu'il suit **L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET
REGLEMENT DE COPROPRIETE** concernant un immeuble ou ensemble immobilier
situé à VILLEJUIF (Val-de-Marne), 59 - 63 rue Jean-Jacques Rousseau.

REPRESENTÉE par Monsieur Michel VALENTIN-SMITH, demeurant à
PARIS (17^{ème}) 10 rue Brémontier, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux
termes d'une substitution de pouvoirs qui lui a été consentie par Monsieur Philippe
LAROYE, gérant de ladite société, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux
termes d'une assemblée générale extraordinaire en date à PARIS (8^{ème}) 6 Place de
la Madeleine du 28 septembre 2002, avec faculté de substituer.
Une copie certifiée conforme et la substitution de pouvoirs sont demeurrées ci jointes
et annexées après mention.

PREAMBULE

I. - Le présent règlement de copropriété est établi conformément aux
dispositions de la Loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des
immeubles bâtis, du décret n° 67-223 du 17 Mars 1967 et des textes subséquents.

Il a notamment pour but :

1° - D'établir l'état descriptif de division de **L'IMMEUBLE** ou **ENSEMBLE
IMMOBILIER**.

[Signature]

2° - De déterminer les éléments de L'IMMEUBLE ou ENSEMBLE IMMOBILIER qui seront affectés à usage exclusif de chaque copropriétaire (parties privatives) et ceux qui seront affectés à l'usage de plusieurs ou de l'ensemble des copropriétaires (parties communes).

3° - De fixer les droits et obligations des copropriétaires ou d'en déterminer les conditions d'exercice et d'exécution.

4° - D'organiser l'administration de L'IMMEUBLE ou ENSEMBLE IMMOBILIER..

II. - Les dispositions du présent règlement de copropriété seront obligatoires pour tous les copropriétaires ou occupants d'une partie quelconque de L'IMMEUBLE ou ENSEMBLE IMMOBILIER.

Le présent règlement de copropriété et ses modifications, le cas échéant, constitueront la loi commune à laquelle tous devront se conformer sauf ce qui sera dit ci-après.

III. - Le plan du présent acte est le suivant :

- première partie : désignation et division de l'immeuble.
- deuxième partie : droits et obligations des copropriétaires.
- troisième partie : administration de l'immeuble.
- quatrième partie : améliorations - additions - surélévations - assurances - litiges.
- cinquième partie : formalités.

Etant précisé, pour la clarté des présentes, que le terme IMMEUBLE et le terme ENSEMBLE IMMOBILIER sont employés indifféremment.

IV - En application des dispositions de la loi numéro 2000-1208 du 13 Décembre 2000, il est ici indiqué :

- que la présente division n'entre pas dans le cadre des interdictions prévues aux trois premiers alinéas de l'article L 111-6-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, savoir :

... toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV visée par la loi numéro 48-1360 du 1^{er} Septembre 1948 ;

... toute division d'immeuble en vue de créer des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m² et à 33 m³ ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet de diagnostics amiante en application de l'article L 1311-1 du Code de la santé publique et risque de saturnisme lorsque l'immeuble est soumis aux dispositions de l'article L 1334-5 du même Code ;

... toute division par appartements d'immeuble de grande hauteur à usage d'habitation ou à usage professionnel ou commercial et d'habitation dont le contrôle exercé par la commission de sécurité a donné lieu à un avis défavorable de l'autorité compétente ou à des prescriptions qui n'ont pas été exécutées.

- que l'IMMEUBLE ayant été construit depuis plus de quinze ans, la division a été précédée, conformément aux dispositions de l'article L 111-6-2 du Code de la Construction et de l'Habitation, d'un diagnostic technique portant constat de l'état apparent de la solidité du clos et du couvert et de celui de l'état des conduites et canalisations collectives ainsi que des équipements communs et de sécurité. Ce diagnostic technique a été établi par "AIR ANALYSES ASSISTANCE" 1 e Quartz, 58 Chemin de la Justice à CHATENAY-MALABRY (Hauts de Seine) le 2 octobre 2002 et un exemplaire est demeuré ci-joint et annexé après mention.

[Signature]

V - La SARL BOISSONADE, propriétaire de la totalité des bâtiments composant l'ensemble immobilier faisant l'objet des présentes, indique qu'elle entend entreprendre la rénovation générale de l'immeuble.

Il est ici précisé que le présent règlement de copropriété s'appliquera à tous les copropriétaires de l'ensemble immobilier, toutefois, et afin de permettre à la SARL BOISSONADE de mener à leur terme les travaux de rénovation, de construction, d'agrandissement ou de démolition envisagés, elle se réserve expressément, pendant toute la durée des travaux, la faculté d'agir en fonction des exigences nécessaires au bon accomplissement des travaux, et ce à des conditions spécifiques qui pourraient être contraires aux dispositions du présent règlement.

Même dans cette hypothèse, la SARL BOISSONADE ne pourra pas se voir interdire d'agir ou se voir opposer les dispositions du présent règlement.

Toutes autorisations sont données à la SARL BOISSONADE pour la durée des travaux et leur achèvement.

Ces conditions dérogatoires qui sont expressément accordées à la SARL BOISSONADE seront précisées aux termes de chacun des contrats de vente. Ces conditions s'appliqueront à la SARL BOISSONADE et à toute personne physique ou morale qu'elle pourra se substituer en tout ou partie.

PREMIERE PARTIE

DESIGNATION ET DIVISION DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE I - DESIGNATION GENERALE

SECTION I - DESIGNATION ET DESCRIPTION DE L'IMMEUBLE

DESIGNATION

Les présentes s'appliquent à **UN IMMEUBLE** sur un terrain situé à VILLEJUIF (Val-de-Marne), 59 - 63 rue Jean-Jacques Rousseau
Et cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
Q	126	61 rue Jean-Jacques Rousseau	00ha 10a 64ca

Le requérant est propriétaire au moyen de l'acquisition ci-après énoncée sous le titre « origine de propriété » :

DESCRIPTION

Une propriété sise à VILLEJUIF (Val de Marne) 59, 61 et 63 rue Jean-Jacques Rousseau, comprenant un ensemble de constructions y édifiées, consistant en

- Un bâtiment partie à usage commercial et industriel et partie à usage d'habitation, comprenant

Au rez-de-chaussée : bureau, W.C., salle de bains, bureau, séjour, cuisine, entrée

Au premier étage : salle d'eau, chambres, couloir, grande pièce à usage de bureau

- Un bâtiment à usage industriel

- Un magasin

- Un atelier

- Un garage

- Cours autour

h.

DESIGNATION PAR BATIMENTS ET PAR NIVEAUX

L'ensemble immobilier est composé de trois bâtiments dénommés "Bâtiment UN", "Bâtiment DEUX" et "Bâtiment TROIS", entourés de cours, d'un appentis et d'un garage.

Le « Bâtiment UN » comprend un niveau de caves où est située la cuve à fuel, un rez-de-chaussée comprenant l'entrée commune et l'escalier 1, ainsi que l'escalier 2 à créer.

Le « Bâtiment DEUX » comprend un niveau de caves où est située la chaufferie 2, un rez-de-chaussée où est située la chaufferie 1 et un premier étage.

Le « Bâtiment TROIS » comprend un niveau de caves, un rez-de-chaussée et un premier étage.

SECTION II - PLANS - PERMIS DE CONSTRUIRE

PLANS

Sont annexés aux présentes :

- Un plan de masse de l'ensemble de la copropriété
- Un plan des caves
- Un plan du rez-de-chaussée
- Un plan du premier étage

URBANISME

Sont demeurées ci-jointes et annexées au présent acte, après visa et mention du Notaire Soussigné, les pièces suivantes :

- Une note de renseignements d'urbanisme
- Un plan de situation
- Une attestation de numérotage et d'alignement
- Une attestation de non péril, ni interdiction d'habiter, ni insalubrité, d'absence de zone limitée sur VILLEJUIF et application des dispositions relatives au saturnisme
- Une attestation de droit de préemption renforcé sur tout le territoire communal (Délibération du 25 juin 1987)
- Un certificat délivré par l'Inspection Générale des Carrières : l'immeuble est situé à proximité d'une ancienne carrière de gypse souterraine et n'a pas fait l'objet de travaux confortatifs.

SECTION III - ORIGINE DE PROPRIETE - SERVITUDES

L'ensemble immobilier ci-dessus désigné appartient à la Société à Responsabilité Limitée BOISSONADE, savoir :

Pour lui avoir été adjugé, alors qu'elle existait sous la forme d'une Entreprise Unipersonnelle à Responsabilité Limitée dénommée E.U.R.L. BOISSONADE, ayant son siège social à PARIS (8^{ème}) 6 place de la Madeleine, au capital initial de 50 000,00 FRF, immatriculée au RCS de PARIS sous le N° 382 897 429.

Sous le nom de Maître Bruno GABISSON, Avocat à la Cour, 9 avenue du Général de Gaulle à SAINT MANDÉ (Val de Marne) qui en a passé déclaration immédiatement, aux termes d'un jugement en l'audience des créés du Tribunal de Grande Instance de CRETEIL en date du 30 mars 2000.

h.

Cette adjudication a eu lieu :

- aux requête, poursuite et diligence du CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL DE PARIS, Société Anonyme, dont le siège social est à PARIS (9^{ème}) 6 rue des Victoires, inscrite au RCS de PARIS sous le numéro B 317 749 042, en suite d'un commandement de payer signifié à la Société Civile Immobilière dénommée « Société Civile 61 rue Jean-Jacques Rousseau VILLEJUIF », dont le siège social est à PARIS (5^{ème}) 2 rue du Fer à Moulin, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro D 345 024 954, par acte de Maître Jean-Loup GARNIER, Huissier de Justice à PARIS, en date du 11 mars 1996, publié au 2^{ème} Bureau des Hypothèques de CRETEIL le 15 avril 1996, volume 1996 S, numéro 64, et valant, à compter de cette date, saisie de l'immeuble concerné en application de l'article 674 alinéa 1^{er} du Code de Procédure Civile.
- En exécution d'un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de CRETEIL le 30 mars 2000.
- Sur le cahier des charges dressé par Maître TACNEI, Avocat au Barreau du Val de Marne, demeurant à CHAMPIGNY SUR MARNE, 20 rue Jean Jaurès, avocat poursuivant, à la date du 2 mai 1996 et déposé le même jour au Greffe dudit Tribunal.
- Après accomplissement des formalités prescrites par les articles 696 et 699 du Code de Procédure Civile et après sommations faites au représentant de la « S.C.I. 61 rue Jean-Jacques Rousseau à VILLEJUIF » et au CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL DE PARIS, créancier inscrit sur l'immeuble saisi et à l'UNION DE CREDIT POUR LE BATIMENT, créancier subrogé dans les droits et actions du CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL DE PARIS, de prendre communication du cahier des charges et d'avoir à assister à l'adjudication aux jour et heure indiqués, suivant acte de Maître Jean-Loup GARNIER, Huissier de Justice à PARIS, en date des 11 mars 1996 et 23 avril 1996, mentionnés les 15 avril 1996 et 2 mai 1996, en marge du commandement sus-énoncé.

Cette adjudication a été prononcée au profit de l'E.U.R.L. BOISSONADE, moyennant le prix principal de DEUX MILLIONS TROIS CENT DIX MILLE FRANCS (2 310 000,00 FRF), stipulé payable comptant et à la charge de payer en sus de ce prix, les charges et les frais de la vente taxés à la somme de SOIXANTE QUATRE MILLE CINQ CENT QUATRE VINGTS FRANCS ET VINGT QUATRE CENTIMES (64 580,24 FRF).

Il est rappelé que dans le cahier des charges sus-énoncé, il a été fait les déclarations d'usage relative à la dénomination et à la capacité des parties :

L'E.U.R.L. BOISSONADE s'est libérée :

- de son prix d'adjudication aux termes d'une déclaration d'adjudicataire en date du 30 mars 2000 entre les mains du Greffier du Tribunal de Grande Instance de CRETEIL
- et des frais de poursuites de vente entre les mains de Maître Olivier FOUCHE, Avocat au Barreau du Val de Marne, aux termes d'une quittance sous signatures privées en date à CRETEIL du 24 mai 2000, déposée entre les mains du Greffier le 31 mai 2000 et annexée à la minute du jugement d'adjudication.

CHANGEMENT DE DENOMINATION DE L'E.U.R.L. BOISSONADE :

La forme juridique de l'E.U.R.L. BOISSONADE a été modifiée aux termes des statuts en date à PARIS du 10 novembre 2000.

Par décision, la société est devenue une SARL dénommée SARL BOISSONADE. *Il s'agit d'un bis attestant de cette modification est déposé annexé aux présentes.*

h.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

DU CHEF DE LA "S.C.I. 61 rue Jean-Jacques Rousseau à VILLEJUIF" :

L'immeuble objet des présentes appartenait à la « S.C.I. 61 rue Jean-Jacques Rousseau à VILLEJUIF », dont le siège est à PARIS (5^{ème}) 2 rue du Fer à Moulin, immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro D 345 024 954, pour les avoir acquis de :

La Société Anonyme dénommée « ANCIENS ETABLISSEMENTS MEZA ET COMPAGNIE » ayant son siège à VILLEJUIF (Val de Marne) 63 rue Jean-Jacques Rousseau, immatriculée au RCS de CRETEIL sous le numéro B 652 035 155.

Suivant acte reçu par Maître PESSINA, Notaire à PARIS, le 14 janvier 1988.

Moyennant le prix principal payé comptant et quittancé aux termes dudit acte de DEUX MILLIONS QUATRE CENT MILLE FRANCS (2 400 000,00 FRF) au moyen d'un prêt consenti par le CREDIT D'EQUIPEMENT DES PETITES ET MOYENNES ENTREPRISES (CEPME) de DEUX MILLIONS CINQ CENT MILLE FRANCS (2 500 000,00 FRF).

Une expédition de cet acte a été publiée au 2^{ème} Bureau des Hypothèques de CRETEIL le 30 mai 1988, volume 88 P, numéro 3795.

Inscription de privilège de prêteur de deniers et d'hypothèque conventionnelle a été prise les 14 mars et 6 juillet 1988, volume 88 J, numéro 857, pour garantie de la somme de 2 500 000,00 FRF en principal et 500 000,00 FRF en accessoires pour le privilège et de 100 000,00 FRF en principal et 20 000,00 FRF en accessoires pour l'hypothèque avec effet jusqu'au 30 juin 2005.

Suivant acte reçu par Maître PESSINA, Notaire à PARIS, le 17 avril 1991, un extrait du K bis portant immatriculation de la « Société Civile 61 rue Jean-Jacques Rousseau à VILLEJUIF », et valant reprise des engagements.

Une expédition dudit acte a été publiée au 2^{ème} Bureau des Hypothèques de CRETEIL le 1^{er} octobre 1991, volume 91 P, numéro 6639.

SERVITUDES

Des servitudes résultant des anciens actes sont ci-après littéralement rapportées :

« Aux termes d'un acte reçu par Maître PESSINA, Notaire à PARIS, le 14 janvier 1988 il a été rapporté ce qui suit :

« LE VENDEUR est propriétaire pour l'avoir acquis aux termes de l'acte du 25 « juillet 1974, reçu par Maître Bernard DUPONT, Notaire à PALAISEAU, qui a été « publié au 2^{ème} Bureau des Hypothèques de CRETEIL le 26 septembre 1974, volume « 1841, numéro 12, d'un immeuble à usage industriel et d'habitation situé à « VILLEJUIF (Val-de-Marne), rue Jean-Jacques Rousseau, numéros 55 à 63, « cadastré section Q, numéro 126, pour une contenance de 1.064 mètres carrés.

« Cet immeuble se compose donc entre autre d'une construction dont l'un des « murs forme limite séparative, entre l'immeuble présentement vendu et le surplus « restant appartenir au vendeur. »

h.

« Compte tenu de la réglementation existante en matière de sécurité contre l'incendie, le vendeur s'est vu imposer par l'Administration l'obligation d'approvisionner la citerne à mazout se trouvant dans la cave de son immeuble cadastré section Q numéro 126 à partir d'une canalisation accrochée sur le mur extérieur de la façade de son immeuble formant limite séparative entre la propriété cadastrée section O numéro 126 et le restant de la propriété du vendeur.

« En outre, l'alimentation proprement dite de la citerne se fait à partir d'une bouche située sur la canalisation dont il vient d'être question et à laquelle bouche il ne peut être accédé qu'en pénétrant de la rue Jean-Jacques Rousseau sur la propriété présentement vendue.

« Enfin, l'Administration a imposé au vendeur l'ouverture, dans la cave où a été placée la citerne de mazout, d'un sas donnant sur une petite cour faisant partie de la propriété présentement vendue.

« Compte tenu de l'existence tant de la canalisation que du sas dont il vient d'être question, le vendeur a demandé à l'acquéreur, qui a acquiescé, de grever l'immeuble présentement vendu au profit de la propriété restant appartenir au vendeur, d'une servitude réelle et perpétuelle de passage de canalisation et d'accès au sas dans les conditions ci-après :

« Madame LOUPIL, nom et es nom, concède en faveur de la « SOCIÉTÉ « CIVILE IMMOBILIERE DU 63 RUE JEAN-JACQUES ROUSSEAU », ce qui est accepté par Monsieur et Madame MEZZA, es-qualités, et au profit du fonds dominant ci-après désigné, à titre de servitude réelle et perpétuelle de passage de canalisation et d'accès au sas grevant les parties ci-après spécifiées du fonds servant ci-après désigné :

DESIGNATION DU FONDS SERVANT :

« Une propriété sise à VILLEJUIF (Val-de-Marne), cadastrée section Q, numéro 40, pour 187 mètres carrés.

DESIGNATION DU FONDS DOMINANT :

« Une propriété sis à VILLEJUIF (Val-de-Marne), cadastrée section Q, numéro 126, pour 1 064 mètres carrés.

MODALITÉS D'EXERCICE DE CETTE SERVITUDE :

« Le fonds servant ci-dessus désigné devra supporter l'existence de la canalisation d'approvisionnement de la citerne à mazout faisant partie du fonds dominant. Cette canalisation se trouve accrochée sur le mur de la construction implantée sur le fonds dominant qui forme limite séparative entre les fonds servant et dominant. Elle surplombe ainsi le fonds servant sur une longueur de 17 mètres environ.

« L'acquéreur et ses ayants-droit ne devront rien faire qui puisse compromettre ou modifier l'implantation de cette canalisation qui devra rester apparente dans son état actuel sur toute sa longueur. En particulier, il en pourra être édifié en appui sur le mur supportant cette canalisation aucune construction en matériaux durs ou légers. De même, l'acquéreur et ses ayants-droit ne pourront en aucun cas accrocher quelque objet ou plantation que ce soit sur cette canalisation, ni boucher le sas sus-énoncé. Par suite, Madame LOUPIL, nom et es-nom, greève sa propriété ci-dessus désignée sous le titre fonds servant, d'un droit de passage perpétuel en vue de l'accès de l'ouverture dont il est question ci-dessus. Ce droit ne pourra être exercé que par les services de lutte contre l'incendie.

h.

« L'acquéreur et ses ayants-droit pourront cependant, si bon leur semble, « masquer la canalisation dont il s'agit, au moyen d'arbustes, mais l'existence de ces « plantations éventuelles ne devra en aucun cas empêcher l'accès de cette « canalisation.

« Pour le cas où l'Administration imposerait au propriétaire du fonds dominant « ou à ses ayants-droit, une modification de l'implantation de cette canalisation, il est « convenu entre les parties que l'acquéreur ne pourra pas s'opposer à cette nouvelle « implantation dans la mesure où celle-ci ne constituera pas une aggravation de « l'existence de cette servitude.

« Enfin le vendeur s'oblige, pour lui et ses ayants-droit, à laisser pénétrer sur « le fonds servant le propriétaire du fonds dominant et ses ayants-droit ainsi que leurs « préposés et employés, pour qu'il soit procédé aux opérations de remplissage de la « cuve à mazout par l'intermédiaire de la canalisation dont s'agit.

« De même le vendeur devra laisser pénétrer sur le fonds servant le « propriétaire du fonds dominant ou ses préposés, pour que ces derniers effectuent « toutes visites de contrôle ou tous travaux de réparation sur la canalisation dont il « s'agit. A ce sujet, il est précisé que ces visites ou travaux ne pourront avoir lieu que « pendant les jours ouvrables et non fériés et après que le propriétaire du fonds « dominant ait averti le propriétaire du fonds servant trois jours à l'avance.

« De son côté le propriétaire du fonds dominant aura la charge exclusive de « l'entretien et de la réparation s'il y a lieu, de la canalisation dont s'agit.

« Il sera responsable de tous dommages qui seraient causés au fonds servant « par l'existence de cette servitude ; à cet égard, il devra en signaler l'existence à la « Compagnie d'Assurance qui garantit sa responsabilité civile à l'égard des tiers.

« Enfin, le propriétaire du fonds dominant devra, dans le délai d'un mois de ce « jour, prévoir un système de fermeture avec clés sur la bouche d'alimentation située « sur la canalisation.

CHAPITRE II - DIVISION DE L'IMMEUBLE EN LOTS ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'IMMEUBLE est divisé en lots selon la désignation de l'état descriptif de division ci-après, celui-ci comprend pour chaque lot, l'indication des parties privatives affectées à l'usage exclusif et particulier de son propriétaire, et les quotes-parts indivises des parties communes de L'IMMEUBLE.

L'IMMEUBLE sera divisé en VINGT CINO (25) lots numérotés de 1 à 7, 101 à 105, 201 à 206 et 301 à 307.

DESIGNATION DES LOTS

Lot numéro un (1) :

Un garage dans la cour "ouest", figurant sous teinte fuschia du plan du rez-de-chaussée, auquel on accède par ladite cour "ouest", constituant le lot numéro trois ci-après. Les lots désignés sous les numéros un, trois et deux cent cinq devront appartenir au même propriétaire.

Avec les huit millièmes (8/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

h.

Lot numéro deux (2) :

Un appentis édifié en dur et fermé, à usage de dépôt, figurant sous teinte bleu foncé du plan du rez-de-chaussée auquel on accède par la cour "ouest", constituant le lot numéro trois ci-après.

Avec les vingt trois/millièmes (23/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales

Lot numéro trois (3) :

Une cour dénommée "ouest", figurant sous teinte bleu clair du plan du rez-de-chaussée. Les lots désignés sous les numéros un, trois et deux cent cinq devront appartenir au même propriétaire. Le lot trois devra également supporter le passage permettant l'accès aux lots numéros deux, quatre et cinq.

Avec les huit/millièmes (8/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales

Lot numéro quatre (4) :

Une cour dénommée "sud" figurant sous teinte vert clair du plan du rez-de-chaussée, à laquelle on accède en traversant le lot numéro trois. Le lot quatre devra également supporter le passage permettant l'accès au lot numéro cinq.

Avec les vingt et un/millièmes (21/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinq (5) :

Une cour dénommée "est" figurant sous teinte bleu clair du plan du rez-de-chaussée à laquelle on accède en traversant les lots trois et quatre.

Avec les vingt huit/millièmes (28/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales

Lot numéro six (6) :

Une cour à usage privatif du lot numéro cent cinq figurant sous teinte vert clair du plan du rez-de-chaussée à laquelle on accède par ledit lot cent cinq.

Avec les deux/millièmes (2/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro sept (7) :

Une cour en façade sur rue figurant sous teinte gris clair du plan du rez-de-chaussée.

Avec les un/millièmes (1/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Dans le bâtiment UN :**Lot numéro cent un (101) :**

Dans le bâtiment UN, au rez-de-chaussée. Un local d'activités auquel on accède par l'entrée principale, figurant sous teinte mauve du plan du rez-de-chaussée.

Avec les trente neuf/millièmes (39/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent deux (102) :

Dans le bâtiment UN, au rez-de-chaussée. Un local d'activités auquel on accède par l'entrée principale, figurant sous teinte saumon du plan du rez-de-chaussée.

Avec les cent cinquante trois/millièmes (153/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.



Lot numéro cent trois (103) :

Dans le bâtiment UN, au rez-de-chaussée, Un espace de circulation auquel on accède par l'entrée principale, avec l'escalier 2 à créer figurant sous la teinte rose du plan du rez-de-chaussée.

Avec les dix huit/millièmes (18/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent quatre (104)

Dans le bâtiment UN, au sous-sol, Une cave à laquelle on accède en traversant le lot numéro trois cent sept, figurant sous teinte bleue du plan du sous-sol. Le lot cent quatre devra également supporter le passage donnant accès à la cuve à fuel (délimitée en jaune), la trappe permettant les visites étant située dans les parties privatives.

Avec les huit/millièmes (8/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cent cinq (105)

Dans le bâtiment UN, au sous-sol, Une cave à laquelle on accède par le lot numéro trois cent sept, figurant sous teinte bleue du plan du sous-sol. Ce lot cent cinq permet l'accès au lot numéro six (cour extérieure) dont il a la jouissance exclusive.

Avec les vingt cinq/millièmes (25/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Dans le bâtiment DEUX :**Lot numéro deux cent un (201) :**

Dans le bâtiment DEUX, escalier 1, premier étage, Un appartement comprenant une entrée, une salle d'eau avec W.C., un couloir, une cuisine et un séjour avec mezzanine aménagée en chambre, figurant sous teinte rose du plan du premier étage, ledit appartement alimenté par la chaufferie 1.

Avec les quarante quatre/millièmes (44/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux cent deux (202)

Dans le bâtiment DEUX, escalier 1, premier étage, Un appartement comprenant un séjour avec coin cuisine et une mezzanine aménagée en chambre, une salle d'eau avec W.C., figurant sous teinte mauve du plan du premier étage, ledit appartement alimenté par la chaufferie 1.

Avec les vingt sept/millièmes (27/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux cent trois (203)

Dans le bâtiment DEUX, escalier 1, premier étage, Un appartement comprenant une entrée, une salle d'eau avec W.C., un séjour avec coin cuisine, figurant sous teinte vert clair du plan du premier étage, ledit appartement alimenté par la chaufferie 1.

Avec les vingt deux/millièmes (22/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux cent quatre (204)

Dans le bâtiment DEUX, escalier 2, premier étage, Un appartement comprenant une entrée, un séjour avec mezzanine aménagée en chambre, une cuisine, une salle d'eau avec W.C. et une chambre figurant sous teinte bleue du plan du premier étage, ledit appartement alimenté par la chaufferie 1.

Avec les trente huit/millièmes (38/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

h

Lot numéro deux cent cinq (205) :

Dans le bâtiment DEUX, rez-de-chaussée. Un appartement auquel on accède par la cour "ouest", comprenant une entrée, W.C. à droite en entrant, une salle-de-bains en face, une chambre à gauche, puis un séjour double, en face, une cuisine, une arrière-cuisine et des W.C. un dégagement et la chaufferie 1, figurant sous teinte bleue du plan du rez-de-chaussée. L'accès à la chaufferie devra être rendu possible à tout instant, pour la sécurité de l'immeuble.

Avec les cent cinq/millièmes (105/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux cent six (206) :

Dans le bâtiment DEUX, au sous-sol. Une cave à laquelle on accède par le lot 303, figurant sous teinte bleu clair du plan des caves, composée de plusieurs pièces successives, dans laquelle se trouve la chaufferie 2 alimentant différents lots de copropriété. L'accès de la chaufferie devra être rendu possible à tout instant, pour la sécurité de l'immeuble.

Avec les dix sept/millièmes (17/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Dans le bâtiment TROIS :**Lot numéro trois cent un (301) :**

Dans le bâtiment TROIS, au rez-de-chaussée. Un local d'activités auquel on accède par l'entrée principale, puis le lot cent trois et le lot trois cent deux, ou en traversant la cour "ouest", comprenant quatre pièces à usage de bureaux figurant sous teinte verte du plan, il donne accès au lot trois cent sept du sous-sol, ledit local alimenté par la chaufferie 2.

Avec les cent quarante trois/millièmes (143/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trois cent deux (302) :

Dans le bâtiment TROIS, rez-de-chaussée. Un espace de circulation auquel on accède par l'entrée principale et le lot cent trois, avec escalier figurant sous teinte violette du plan. Ce lot dessert les lots trois cent un et trois cent trois du niveau, et les lots du premier étage dudit bâtiment trois, ledit local alimenté par la chaufferie 2.

Avec les vingt/millièmes (20/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trois cent trois (303) :

Dans le bâtiment TROIS, rez-de-chaussée. Un local de bureaux auquel on accède par l'entrée principale puis le lot cent trois et le lot trois cent deux ou en traversant la cour "ouest", comprenant une entrée, une pièce à usage de bureau, un dégagement, un placard et W.C. figurant sous teinte rose pâle du plan, il donne accès au lot deux cent six, ledit local alimenté par la chaufferie 2.

Avec les vingt sept/millièmes (27/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trois cent quatre (304) :

Dans le bâtiment TROIS, escalier 3, premier étage. Un appartement auquel on accède par le lot trois cent cinq, comprenant une entrée, un W.C., une chambre, un séjour avec coin cuisine et une salle de bains figurant sous teinte verte du plan du premier étage, ledit appartement alimenté par la chaufferie 2.

Avec les quarante trois/millièmes (43/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

d.

Lot numéro trois cent cinq (305)

Dans le bâtiment TROIS, escalier 3, premier étage, Un espace de circulation comprenant l'escalier 3 et un couloir figurant sous teinte rose du plan du premier étage. Ce lot donne accès aux lots trois cent quatre et trois cent six de l'étage et est alimenté par la chaufferie 2.

Avec les vingt trois/millièmes (23/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trois cent six (306)

Dans le bâtiment TROIS, escalier 3, premier étage, Un local à usage de bureaux auquel on accède par le lot trois cent cinq, comprenant trois pièces à usage de bureaux et trois sanitaires figurant sous teinte bleu foncé du plan du premier étage, ledit local alimenté par la chaufferie 2.

Avec les cent trente neuf/millièmes (139/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trois cent sept (307)

Dans le bâtiment TROIS, au sous-sol, Une cave à laquelle on accède par le lot trois cent un, donnant accès aux lots cent quatre, cent cinq et six, figurant sous teinte verte du plan du sous-sol.

Avec les dix huit/millièmes (18/1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

CONDITIONS PARTICULIERES A CERTAINS LOTS**CHAUFFERIES :**

Le propriétaire du lot numéro DEUX CENT CINQ (205) où est située la chaufferie 1 pourra demander à tout moment que l'installation de chaufferie soit déplacée au niveau des caves, auprès de la chaufferie 2.

Dans ce cas, le propriétaire du lot numéro 205 supportera le quart des frais entraînés par ces travaux et la copropriété les trois quarts.

De même le propriétaire du lot numéro DEUX CENT SIX (206) où est située la chaufferie 2 pourra demander à tout moment qu'un escalier soit installé à partir du rez-de-chaussée pour aboutir directement dans le local de la chaufferie 2.

Dans ce cas également, le propriétaire du lot numéro 206 supportera le quart des frais entraînés par ces travaux et la copropriété les trois quarts.

CUMULS D'EAU CHAUDE :

OBSERVATION est ici faite que les cumuls d'eau chaude alimentant les lots DEUX CENT UN (201), DEUX CENT DEUX (202) et DEUX CENT TROIS (203) ont été installés dans les parties communes pour réaliser un gain de place dans les locaux privatifs.

Cette installation à l'extérieur des locaux privatifs n'entraîne aucune prise en charge par la copropriété de l'entretien et du changement desdits cumuls qui restent à la charge exclusive des copropriétaires concernés et sous leur seule responsabilité sans recours contre la copropriété.

RESUME DE L'ETAT DESCRIPTIF

L'état descriptif qui précède est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après conformément à l'article 71 du décret n° 55-1350 du 14 Octobre 1955, modifié par le décret n° 59-90 du 7 Janvier 1959, pris pour l'application du décret n° 55-22 du 4 Janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière.

d.

TABLEAU RECAPITULATIF

N° des lots	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature du lot	Tantièmes généraux
1	appentis			Un garage	8/1000
2				Un appentis	23/1000
3				Une cour	8/1000
4				Une cour	21/1000
5	UN			Une cour	28/1000
6				Une cour	2/1000
7				Une cour	1/1000
101			au rez-de-chaussée	Un local d'activités	39/1000
102	UN		au rez-de-chaussée	Un local d'activités	153/1000
103	UN		au rez-de-chaussée	Un espace de circulation	18/1000
104	UN		au sous-sol	Une cave	8/1000
105	UN		au sous-sol	Une cave	25/1000
201	DEUX	1	premier étage	Un appartement	44/1000
202	DEUX	1	premier étage	Un appartement	27/1000
203	DEUX	1	premier étage	Un appartement	22/1000
204	DEUX	2	premier étage	Un appartement	38/1000
205	DEUX		rez-de-chaussée	Un appartement	105/1000
206	DEUX		au sous-sol	Une cave	17/1000
301	TROIS		au rez-de-chaussée	Un local d'activités	143/1000
302	TROIS		rez-de-chaussée	Un espace de circulation	20/1000
303	TROIS		rez-de-chaussée	Un local de bureaux	27/1000
304	TROIS	3	premier étage	Un appartement	43/1000
305	TROIS	3	premier étage	Un espace de circulation	23/1000
306	TROIS	3	premier étage	Un local à usage de bureaux	139/1000
307	TROIS		au sous-sol	Une cave	18/1000
TOTAL					1000/1000

h. d.

CHAPITRE III - DISTINCTION ENTRE "PARTIES COMMUNES" ET "PARTIES PRIVATIVES" -

SECTION I - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

Constituent des parties communes, les parties de L'IMMEUBLE affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux ; elles sont réparties différemment entre les copropriétaires, selon qu'elles font l'objet d'un usage commun à l'ensemble des copropriétaires ou qu'elles sont affectées à l'usage de certains d'entre eux d'après la situation des lots en cause ou l'utilité de divers éléments d'équipement et services collectifs.

Elles comprennent donc des "parties communes générales" dont la propriété indivise est répartie entre tous les lots de L'IMMEUBLE, et des "parties communes spéciales" dont la propriété indivise est répartie entre certains lots seulement.

Aux termes des dispositions du dernier alinéa de l'article 10 de la loi du 10 Juillet 1965 crée en application des dispositions de la loi du 13 Décembre 2000, tout règlement de copropriété publié à compter du 31 Décembre 2002 devra indiquer les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges.

Parties communes générales

Les parties communes générales affectées à l'usage ou l'utilité de tous les copropriétaires comprennent :

- La totalité du sol bâti et non bâti de L'IMMEUBLE,
- Les clôtures, haies et murs séparatifs en tant qu'ils dépendent de la copropriété,
- Les passages et voies de circulations pour piétons, lorsqu'ils présentent une utilité pour tous les occupants,
- Les canalisations, gaines, conduits, prises d'air et réseaux de toutes natures, y compris les conduits de fumée, avec leurs accessoires tels que coffres et gaines, têtes et souches de cheminées,
- Les tuyaux d'écoulement et de descente des eaux pluviales et ménagères ainsi que des eaux et matières usées et, en général, les conduits, branchements, canalisations, prises d'air de toute nature, lorsqu'ils sont d'utilité commune à tous les copropriétaires, ainsi que leurs emplacements et accessoires
- Les compteurs généraux d'eau, de gaz, d'électricité, et, en général, les éléments, installations, appareils de toute nature et leurs accessoires affectés à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires, y compris leurs emplacements sans que cette énonciation soit nécessairement limitative

Parties communes spéciales

Les parties communes spéciales sont celles qui sont affectées à l'usage ou à l'utilité d'un ou plusieurs locaux privatifs, sans pour autant être à l'usage de tous.

Il en est notamment ainsi, sans que cette énonciation soit nécessairement limitative :

- Les entrées, rampes d'accès et de sortie des garages et s'il y a lieu, leurs systèmes de fermetures, appareillages et accessoires, les aires de circulation des garages,
- Les fondations, les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité du bâtiment : notamment les piliers et poteaux de soutien, les éléments horizontaux de charpente,
- Les planchers à l'exclusion des revêtements des sols et des plafonds des parties privatives,
- Les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité à l'exclusion des revêtements intérieurs, des fenêtres et des portes des parties privatives : les murs porteurs ou non, les couvertures et les charpentes ; toutes les terrasses accessibles ou non accessibles même si elles sont affectées à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire.

h.

- Le hall et la cage d'escalier, ainsi que tous éléments d'équipement et d'ornementation s'y rapportant.
- Les fenêtres et châssis éclairant les escaliers, couloirs et autres parties communes mêmes spéciales, dès lors qu'ils prennent jour sur les façades ou la toiture, les portes d'entrée du bâtiment et du sous sol, les portes donnant accès aux dégagements et locaux communs.
- Les jardins ou espaces intérieurs autres que privatifs avec leurs plantations et leurs équipements, lorsqu'il en existe.
- Les antennes collectives de télévision ou de tous procédés de réception audiovisuels et leurs câbles de distribution.
- Les installations de chauffage central et de fournitures d'eau chaude ainsi que leurs accessoires tels que chaufferie, cuves à combustibles, canalisations d'eau, circuits électriques, lorsqu'il en existe, à l'exclusion des radiateurs et des canalisations se trouvant à l'intérieur de chaque local privatif et le desservant exclusivement, ainsi qu'à l'exclusion des éléments se rattachant à l'installation d'eau chaude se trouvant à l'intérieur de chaque local privatif et affectés à son service exclusif.
- Les revêtements, ornements, décorations et éléments extérieurs des façades y compris les balcons, loggias et assimilés, les barres d'appui des fenêtres, les garde-corps et les balustrades des balcons et des patios, même si ceux-ci sont affectés à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire.
- Les accessoires de ces "parties communes spéciales", leurs parties vitrées et mobiles, tels que les fenêtres, lucarnes et lanterneaux éclairant celles-ci, s'il en existe, les passages, escaliers et couloirs communs à certains lots ou à certains locaux privatifs mais non à tous, leurs éléments d'équipement : installations d'éclairage, glaces, tapis, paillassons, autres que ceux des paliers d'entrée des locaux privatifs, les objets mobiliers, outillages, ustensiles et fournitures affectés au service de certains locaux mais non de tous.

SECTION II - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

Les parties privatives sont constituées par les locaux, espaces, et éléments qui sont compris dans un local privatif et, comme tels, sont affectés à l'usage exclusif et particulier de son occupant.

Elles comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative

- Les carrelages, dalles, revêtements de sols, y compris ceux des balcons, loggias et terrasses affectés à usage privatif,
- Les plafonds et les parquets, y compris les aires, formes, lambourdes et latis,
- Les cloisons intérieures avec leurs portes,
- Les portes palières, les fenêtres, les persiennes, volets ou stores ainsi que leurs accessoires et, d'une façon générale, les ouvertures et vues des locaux privatifs,
- Les enduits intérieurs des murs et des cloisons, quels qu'ils soient,
- Les canalisations intérieures et raccordements particuliers, les appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent,
- L'encadrement et le dessus des cheminées, les coffres et les faux coffres s'il en existe,
- Les installations sanitaires des salles d'eau, des cabinets de toilette et des water-closets,
- Les installations des cuisines,
- Les installations individuelles de chauffage et d'eau chaude pouvant exister à l'intérieur d'un local privatif,
- Tous les accessoires des parties privatives tels que serrurerie, robinetterie, les placards et penderies, tout ce qui concourt à l'aménagement et à la décoration intérieure notamment les glaces, peintures, boiseries,
- Et en général, tout ce qui, étant à usage privatif, est inclus à l'intérieur des locaux constituant des lots désignés à l'état descriptif de division objet également des présentes.

h.

DEUXIEME PARTIE

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

CHAPITRE I - CONDITIONS D'USAGE DES PARTIES PRIVATIVES ET DES PARTIES COMMUNES

SECTION I - GENERALITES

Chaque copropriétaire sera responsable, à l'égard du syndicat comme de tout autre copropriétaire des troubles de jouissance et infractions aux dispositions du présent règlement dont lui-même, sa famille, ses préposés, ses locataires ou occupants et fournisseurs seront directement ou indirectement les auteurs, ainsi que des conséquences dommageables résultant de sa faute ou de sa négligence et de celle de ses préposés, ou par le fait d'une chose ou d'une personne dont il est légalement responsable.

Tout copropriétaire devra donc imposer le respect desdites prescriptions aux personnes ci-dessus désignées, sans que, pour autant, soit dérogée sa propre responsabilité.

Aucune tolérance ne pourra devenir un droit acquis, qu'elle qu'en puisse être la durée.

Le non respect des prescriptions ci-dessus pourra être assorti de l'obligation de verser une indemnité au syndicat à titre de l'exécution de la clause pénale ici expressément stipulée, dont le montant et les modalités seront fixés par l'assemblée générale statuant par voie de décision ordinaire.

La responsabilité du syndicat ou du syndic ne pourra être engagée en cas de vol ou d'action délictueuse commise dans les parties communes ou dans les parties privatives, chaque copropriétaire ayant l'entière responsabilité de la surveillance de ses biens.

SECTION II - USAGE DES "PARTIES PRIVATIVES"

1° - GENERALITES

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir et d'user comme bon lui semblera, des parties de L'IMMEUBLE dont il aura l'usage exclusif, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires, le tout conformément à la destination de L'IMMEUBLE, telle qu'elle est déterminée par le présent règlement.

De façon générale, il ne devra rien être fait qui puisse porter atteinte à la destination, compromettre l'harmonie et la solidité de L'IMMEUBLE, nuire à la sécurité ou à la tranquillité des occupants.

Toutefois, si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution des travaux régulièrement et expressément décidés par l'assemblée générale en vertu des paragraphes e), g), h) et i) de l'article 25 et des articles 26-1 et 30 de la loi du 31 Décembre 1965.

Les travaux entraînant un accès aux parties privatives doivent être notifiés aux copropriétaires au moins huit jours avant le début de leur réalisation, sauf impératifs de sécurité ou de conservation des biens.

Les copropriétaires qui subissent un préjudice par la suite de l'exécution des travaux, en raison soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité.

Cette indemnité, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie, s'agissant des travaux décidés dans les conditions prévues par les paragraphes e), g), h) et i) de l'article 25 et par les articles 26-1 et 30 de la loi du 10 Juillet 1965, en proportion de la participation de chacun au coût des travaux.

h.

2° - DESTINATION - OCCUPATION

L'IMMEUBLE est destiné à l'habitation, à l'usage de bureaux et d'activités diverses.

En outre, et sous réserve que les règlements le permettent, l'exercice des professions libérales est autorisé, mais à condition que celles-ci ne causent aucun trouble de caractère exceptionnel par rapport à la destination de L'IMMEUBLE.

Les appartements et les locaux devront être occupés par des personnes de bonne vie et moeurs.

La transformation des appartements en chambres meublées destinées à être louées à des personnes distinctes est interdite. Il en est ainsi notamment de l'organisation d'une pension de famille ou de l'exploitation d'un garni. Mais la location meublée d'un appartement en son entier est autorisée, de même que la location à titre accessoire d'une pièce d'un appartement.

3° - HARMONIE - ASPECT

I. - Les fenêtres et fermetures extérieures, bien que constituant des parties privatives, et également les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons, loggias, terrasses, ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture, être modifiées, si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant aux conditions ci-après fixées.

Toutefois, les copropriétaires dont les appartements disposent de balcons ou terrasses, pourront, sous réserve de l'autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires statuant dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965 ou celle de l'article 25-1, fermer ceux-ci pour les transformer en vérandas ou jardins d'hiver, mais seulement postérieurement à l'obtention du certificat de conformité de L'IMMEUBLE objet des présentes, et sous la condition toutefois d'en avoir reçu les autorisations de toutes administrations concernées et du syndic et sous le contrôle et la surveillance de ce dernier et de l'architecte de L'IMMEUBLE si besoin en est, et à condition encore de se conformer pour cette installation à un modèle unique dont le choix sera effectué par le syndic de L'IMMEUBLE, avec, l'avis de l'assemblée des copropriétaires sur ce choix statuant à la majorité sus-indiquée.

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

Sous toutes les réserves qui précèdent et autorisations nécessaires, aucun aménagement ni aucune décoration ne pourront être apportés par un copropriétaire aux balcons, loggias, terrasses qui, extérieurement, rompraient l'harmonie de L'IMMEUBLE.

Les portes d'entrée des appartements ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture être modifiées extérieurement individuellement.

Les tapis brosses, s'il en existe sur les paliers d'étages, quoique fournis par chaque copropriétaire, devront être d'un modèle uniforme.

En outre, aucun objet ni ustensile ne pourra être déposé, même momentanément, sur les paliers d'étage.

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires, et notamment les portes donnant accès aux parties privatives, les fenêtres et, s'il y a lieu, volets, persiennes, stores et jalousies.

II. - Aucune enseigne, réclame ou inscription de publicité ne pourra être apposée à l'extérieur des parties privatives, notamment sur les fenêtres, baies, portes et fermetures particulières, sauf ce qui est dit ci-après au paragraphe 4° de la présente section et à la section III du présent chapitre.

III. - Il ne pourra être étendu de linge, ni exposé aucun objet aux fenêtres, ni sur les rebords des balcons, loggias ou terrasses, et d'une façon générale en dehors des endroits qui pourraient être réservés à cet effet.

h.

4° - PLAQUES PROFESSIONNELLES

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, les propriétaires ou occupants pourront apposer des plaques professionnelles sur les portes d'entrée de leurs locaux privatifs, dont l'emplacement, la forme, les dimensions, la nature et les mentions susceptibles d'y être portées seront déterminés par le syndic et soumis à l'approbation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions particulières de majorité prévues à cet effet.

5° - MODIFICATIONS INTERIEURES - TRAVAUX

Chaque copropriétaire pourra modifier, comme bon lui semblera et à ses frais, la disposition intérieure de son appartement ou de son local, sous réserve des prescriptions du présent paragraphe, des stipulations du présent règlement relatives notamment à l'harmonie, l'aspect, la sécurité et la tranquillité et, s'il y a lieu, de l'obtention des autorisations nécessaires délivrées par les services administratifs ou éventuellement par les organismes prêteurs.

Il devra, s'il y a lieu, faire exécuter ces travaux sous la surveillance et le contrôle de l'architecte de la copropriété dont les honoraires seront à sa charge. Il devra prendre toutes les mesures nécessaires pour ne pas nuire à la sécurité du bâtiment ; il sera responsable de tous affaissements et dégradations et autres conséquences qui se produiraient du fait de ces travaux, tant à l'égard de la copropriété qu'à l'égard, s'il y a lieu, du constructeur du bâtiment.

Tous travaux qui affecteraient les parties communes ou l'aspect extérieur de L'IMMEUBLE devront être soumis à l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant aux conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965 ou éventuellement celle de l'article 25-1.

A l'exception des travaux de démolition, construction, agrandissement et rénovation envisagés par la SARL BOISSONADE qui pourront être librement conduits par elle ou les entreprises qu'elle mandatera. Les travaux et les autorisations données par les copropriétaires résultent des dispositions des actes de vente qui seront consentis entre ce jour (date d'établissement du règlement de copropriété - état descriptif de division) et la fin des travaux effectués par la SARL BOISSONADE.

En outre, chaque copropriétaire aura la possibilité de relier des lots contigus en créant des ouvertures sous le contrôle de l'architecte de L'IMMEUBLE. Si la paroi située entre les deux lots contigus constitue une partie commune, l'autorisation de l'assemblée générale statuant aux conditions sus-indiquées est indispensable ; si cette paroi n'est pas une partie commune, elle sera mitoyenne et en conséquence partie privative, le propriétaire des deux lots contigus pouvant donc librement procéder à son percement.

6° - SECURITE - SALUBRITE

1. - Il ne pourra être introduits et conservés dans les locaux privatifs des matières dangereuses, insalubres et malodorantes, notamment le stockage d'hydrocarbures et de tous produits ou matières volatiles ou inflammables, dans les garages et autres dépendances, est strictement prohibé.

Dans les garages ainsi que sur les emplacements de parkings et leurs accès, il est interdit de faire tourner les moteurs autrement que pour les manœuvres d'entrée et de sortie.

Il ne pourra être placé, ni entreposé, aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers ou celle des murs déterminée par l'architecte de la copropriété dans le cahier des charges.

Aucun objet ne devra être déposé sur les bordures de fenêtres, balcons, loggias, terrasses, les vases à fleurs devront être fixés et reposer sur des dessous étanches, de nature à conserver l'excédent d'eau.

h.

II. - Les robinets, appareils à effet d'eau et leurs raccordements existant dans les locaux privés, devront être maintenus en bon état de fonctionnement et réparés sans délai, afin d'éviter toute déperdition d'eau et autres inconvénients pour les autres lots et les parties communes. Il en est de même, éventuellement, des éléments privés de l'installation de chauffage central.

Les conduits, de quelque nature qu'ils soient, ne pourront être utilisés que pour l'usage auquel ils ont été destinés. Ils devront être protégés contre les conséquences du gel, sauf à être responsable des dommages pouvant être occasionnés aux lots et parties communes.

Il ne pourra être jeté dans les canalisations, et notamment dans celles conduisant aux égouts, des produits ou matières inflammables ou dangereux.

Il est interdit d'utiliser les tuyaux d'évacuation exposés aux gelées lorsque celles-ci risquent de se produire.

III. - Les propriétaires ou occupants qui utiliseront les conduits de fumée qui pourraient exister dans leurs parties privées devront le signaler au syndic afin qu'il puisse prendre les mesures d'entretien en conséquence, et spécialement, faire procéder à leur ramonage.

Les occupants des locaux dans lesquels se trouveraient des trappes de ramonages, des conduits collectifs de fumée devront laisser le libre passage aux personnes chargées par le syndic d'effectuer le ramonage desdits conduits.

Les appareils de chauffage individuels devront être conformes à la réglementation administrative et leur utilisation compatible avec la conception technique de L'IMMEUBLE. L'utilisation d'appareils à combustion lente est formellement interdite, ainsi que celle de combustibles pouvant détériorer les conduits de fumée.

Toutefois, pour le cas où L'IMMEUBLE serait dépourvu de colonne de gaz de ville, il sera admis l'utilisation d'appareils à combustion par gaz propane ou butane sous la condition expresse pour les utilisateurs de se conformer à tous les règlements de sécurité en vigueur lors de cette utilisation.

Chaque copropriétaire sera responsable de tous les dégâts et dommages occasionnés par un feu de cheminée qui se serait déclaré dans ses locaux par suite d'un défaut de ramonage ou consécutifs à un feu excessif ou qui résulteraient de l'utilisation de combustibles nocifs. Dans ces hypothèses, tous travaux de réparation et de reconstruction devront être faits sous la surveillance de l'architecte de la copropriété.

IV. - Les copropriétaires ou occupants devront prendre toutes mesures nécessaires ou utiles pour éviter la prolifération des insectes nuisibles et des rongeurs. Ils devront en outre se conformer à toutes les directives qui leur seraient données à cet égard par le Syndic.

7° - JOUISSANCE

Les occupants, quels qu'ils soient, des locaux privés, ne pourront porter en rien atteinte à la tranquillité des autres copropriétaires.

L'usage de tous appareils radiophoniques, audiovisuels, Hi-Fi, est autorisé, sous réserve de l'observation des règlements de ville et de police, et sous réserve également que le bruit en résultant ne constitue par une gêne anormale, même temporaire, pour les voisins.

Tout bruit, tapage nocturne et diurne, de quelque nature que ce soit, susceptible de troubler la tranquillité des occupants, est formellement interdit, alors même qu'il aurait lieu à l'intérieur des appartements et autres locaux, il est interdit d'utiliser des avertisseurs dans les garages, parkings et voies de circulation.

De façon générale, les occupants ne devront en aucun cas causer un trouble de jouissance diurne ou nocturne par les sons, les trépidations, les odeurs, la chaleur, les radiations ou toute autre cause, le tout compte tenu de la destination de L'IMMEUBLE.

Ils devront veiller à l'ordre, la propreté, la salubrité de L'IMMEUBLE.

h.

Les machines à laver et autres appareils ménagers susceptibles de donner naissance à des vibrations devront être posés sur un dispositif empêchant la transmission de ces vibrations.

Les appareils électriques devront être antiparasités.

Dans toutes les pièces carrelées, les tables et sièges devront être équipés d'éléments amortisseurs de bruit.

Il ne pourra être possédé, même momentanément, aucun animal malfaisant, dangereux, malsodorant, malpropre ou bruyant. Sous les réserves ci-dessus, toutes espèces d'animaux dits de « compagnie » sont tolérées, à condition qu'ils soient, à l'extérieur des parties privatives, portés ou tenus en laisse et que la propreté des parties communes soit rigoureusement respectée. Les dégâts ou dégradations qui seraient causés par un animal, quel qu'il soit, seraient à la charge de son gardien.

Il est interdit expressément de procéder à des travaux de mécanique ou à des opérations de vidange ou de lavage sur les emplacements de parkings ou garages ou encore sur les voies de circulation.

Aucune vente publique de meubles ou autres objets ne pourra avoir lieu dans L'IMMEUBLE, même après décès, ou par autorisation de justice.

8° - BALCONS - TERRASSES

Ce sont des parties communes à l'usage exclusif du propriétaire du ou des lots auxquels ils sont rattachés.

Les copropriétaires qui bénéficieraient de la jouissance exclusive de balcons, loggias, terrasses ou assimilés devront les maintenir en parfait état d'entretien.

Ils ne pourront procéder à aucun aménagement ni décoration pouvant porter atteinte à l'aspect ou à l'harmonie de L'IMMEUBLE.

Les copropriétaires seront responsables de tous les dommages tels que fissures, fuites, provoqués directement ou indirectement par leur fait ou par le fait des aménagements qu'ils pourraient apporter notamment plantations, jardins suspendus.

Il sera interdit de faire supporter aux dalles une charge supérieure à leur résistance déterminée par l'architecte de la copropriété dans le cahier des charges, en particulier par un apport de terre.

Les copropriétaires intéressés supporteront, en conséquence des utilisations anormales ci-dessus, tous les frais de remise en état qui seraient nécessaires ainsi que tous dédommagements destinés à réparer le trouble de jouissance occasionné.

En cas de carence, les travaux pourront être commandés par le syndic, à leurs frais.

L'utilisation des balcons, loggias, terrasses ou assimilés ne devra causer aucun trouble anormal aux autres copropriétaires.

9° - COURS ET JARDINS PRIVATIFS

Les copropriétaires qui bénéficieraient de la jouissance exclusive de jardins privatifs devront maintenir constamment ceux-ci en parfait état d'entretien et de propreté.

Ils ne pourront les utiliser que comme jardins d'agrément à l'exclusion de tout autre usage.

Il est interdit d'y entreposer des matériaux, outillage ou matériel, sauf le mobilier de jardin exclusivement, ni rien qui pourrait incommoder par la vue, le bruit ou l'odeur. **Sauf les outils, matériaux et machines qui seront nécessaires à la réalisation des travaux par la SARL BOISSONADE ou ses ayants cause.**

Plus particulièrement, il est formellement interdit de réaliser dans les jardins privatifs aucun grill, barbecue ou installation similaire fixe, ni d'en utiliser même de mobiles sauf autorisation.

Par ailleurs, les copropriétaires concernés devront se conformer à tout règlement de L'IMMEUBLE comme à toutes règles de police urbaine quant à l'usage de tous motoculteurs, tondeuses à gazon ou autres engins de même nature et même plus généralement quant au bruit.

h.

Les haies pouvant séparer des jardins privés, soit entre eux, soit d'avec des parties communes, devront obligatoirement être entretenues et taillées par les propriétaires des lots délimités par celles-ci au moins deux fois l'an.

Ils devront faire procéder à leurs frais à l'égouttage des arbres de trouvant sur leurs jardins privés aussi souvent que celle sera nécessaire compte tenu du type d'arbre, le tout de façon à ne pas priver les autres lots de la vue qu'ils sont en droit d'attendre eu égard à leur situation.

Toutefois, si la copropriété vient à décider à la majorité requise, lesdits jardins pourront être entretenus dans le cadre de l'entretien général des espaces verts. Cette décision régulièrement prise s'imposera à tous les copropriétaires concernés. Dans ce cas, cet entretien incombera à l'ensemble des copropriétaires en considération de l'intérêt général qui s'attache à leur maintien et à leur entretien, et ce, nonobstant leur caractère privé.

10°/ - DISPOSITIONS DIVERSES

A/ - Les copropriétaires devront souffrir l'exécution des réparations, travaux et opérations d'entretien nécessaires aux choses ou parties communes, au service collectif et aux éléments d'équipements communs, même ceux qui desserviraient à ce titre exclusivement un autre local privé, quelle qu'en soit la durée et si besoin est, livrer accès à leurs locaux aux architectes, entrepreneurs, ouvriers, chargés de surveiller, conduire ou exécuter ces réparations ou travaux et supporter sans indemnité l'établissement d'échafaudages en conséquence, notamment pour le nettoyage des façades, les ramonages des conduits de fumée ou shunts, l'entretien des gaines de vidéo-urcs, l'entretien des gouttières et tuyaux de descente, sans que cette liste soit limitative.

B/ - En tout temps, l'accès des locaux et appartements pour vérification d'état pour reconnaître, notamment, le bon fonctionnement des canalisations, robinetteries, appareils de chauffage ou découvrir l'origine des fuites ou infiltrations sera librement consenti au syndic de la copropriété et à ses mandataires.

C/ - Tout copropriétaire possédant un local dans lequel se trouvent des éléments tels que gaines, trappes, regards, compteurs, canalisations communes, câbles électriques ou téléphoniques, chaufferie, devra en tout temps laisser le libre accès aux entreprises et administrations spécialisées pour leur entretien, leurs réparations, le relevage des compteurs ou encore la réalisation de nouveaux branchements.

Les copropriétaires de locaux sis en dernier étage devront, en tant que de besoin, laisser le libre passage pour l'accès aux combles ou aux terrasses, s'il en existe, ainsi qu'aux toitures, et ce pour les seules opérations de contrôle, d'entretien, de réparation et de refecton des parties communes.

SECTION III - USAGE DES "PARTIES COMMUNES"

1°/ - GENERALITES

Chacun des copropriétaires pourra user librement des parties communes, pour la jouissance de sa fraction divise, suivant leur destination propre, telle qu'elle résulte du présent règlement, à condition de ne pas faire obstacle aux droits des autres copropriétaires et sous réserve des règles, exceptions et limitations stipulées aux présentes.

Pour l'exercice de ce droit, il sera responsable dans les termes de la Section I du présent chapitre.

Chacun des co-propriétaires devra respecter les réglementations intérieures qui pourraient être édictées pour l'usage de certaines parties communes et le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement commun.

d.

2° - ENCOMBREMENT

a) Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes, ni y déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage exclusivement personnel, en dehors de leur destination normale, sauf cas de nécessité. Les passages, vestibules, escaliers, couloirs, entrées devront être laissés libres en tout temps. Notamment les entrées et couloirs ne pourront en aucun cas servir de garages à bicyclettes, motocyclettes, voitures d'enfants ou autres qui, dans le cas où des locaux seraient réservés à cet usage, devront y être garées.

b) En cas d'encombrement d'une partie commune en contravention avec les présentes stipulations, le syndic est fondé à faire enlever l'objet de la contravention, quarante huit heures après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet, aux frais du contrevenant et à ses risques et périls. En cas de nécessité, la procédure ci-dessus sera simplement réduite à la signification faite par le syndic au contrevenant par lettre recommandée, qu'il a procédé au déplacement de l'objet.

c) Aucun copropriétaire ne pourra procéder à un travail domestique ou autre dans les parties communes de L'IMMEUBLE.

d) Aucun copropriétaire ne pourra constituer dans les parties communes de dépôt d'ordures ménagères ou de déchets quelconques. Il devra déposer ceux-ci aux endroits prévus à cet effet, soit provisoirement dans le lot numéro CENT UN (101).

e) Les livraisons de provisions, matières sales ou encombrantes devront être faites le matin avant dix heures, il en sera de même de l'approvisionnement des magasins lorsqu'il en existe.

f) L'arrêt et le stationnement des véhicules automobiles est interdit dans les voies et parties communes et, de façon générale, en dehors des endroits qui pourraient être prévus à cet effet, le tout sauf cas de nécessité dûment justifié.

3° - ASPECT EXTERIEUR DE L'IMMEUBLE

La conception et l'harmonie générale de L'IMMEUBLE devront être respectées sous le contrôle du syndic.

Toute enseigne ou publicité de caractère professionnel ou commercial est en principe interdite tant sur les bâtiments, les clôtures que sur les espaces libres sous réserve des précisions ci-après.

Est cependant autorisée, après accord du syndic sur les dimensions et l'emplacement de celles-ci, l'apposition de plaques professionnelles à l'extérieur des bâtiments et dans les halls d'entrée, dont il déterminera l'emplacement, la forme, les dimensions, la nature et les mentions susceptibles d'y être portées, indépendamment des plaques sur les portes palières visées au paragraphe 4° de la Section II du présent chapitre. En outre, l'apposition des panneaux des officiers publics ou ministériels est autorisée selon les usages.

Par ailleurs, dans les mêmes conditions, il pourra être toléré l'apposition d'écritaux provisoires annonçant la mise en vente ou la location d'un lot.

Les installations d'antennes ou de dispositifs particuliers extérieurs de réception de radiotélévision sont strictement interdits. La copropriété installera des antennes collectives si l'assemblée générale des copropriétaires le décide.

4° - SERVICES COLLECTIFS ET ELEMENTS D'EQUIPEMENT

En fonction de l'organisation du service de L'IMMEUBLE, il pourra être installé dans les entrées des boîtes aux lettres, en nombre égal au nombre de locaux d'habitation d'un modèle déterminé par le syndic.

h.

Les copropriétaires pourront procéder à tous branchements, raccordements sur les descentes d'eaux usées et sur les canalisations et réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone et, d'une façon générale, sur toutes les canalisations et réseaux constituant des parties communes, le tout dans la limite de leur capacité et sous réserve de ne pas causer un trouble anormal aux autres copropriétaires et de satisfaire aux conditions du paragraphe 5°/ de la Section II du présent chapitre.

L'ensemble des services collectifs et éléments d'équipement commun étant propriété collective, un copropriétaire ne pourra réclamer de dommages-intérêts en cas d'arrêt permanent pour cause de force majeure ou de suspension momentanée pour des nécessités d'entretien ou des raisons accidentelles.

5°/ - ESPACES LIBRES ET JARDINS

Les espaces libres et jardins, s'il en existe ainsi que leurs aménagements et accessoires, les allées de desserte et voies de circulation devront être conservés par les occupants dans un état de rigoureuse propreté.

En outre, il est interdit de procéder au lavage des voitures dans les voies et aires de circulation communes.

SECTION IV - DISPOSITIONS DIVERSES

1°/ - De façon générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent, peuvent ou pourront grever L'IMMEUBLE, qu'elles soient d'origine conventionnelle ou légale, civile ou administrative.

Ils devront notamment supporter les vues, droites ou obliques, balcons ou saillies sur leurs parties privatives, même si les distances sont inférieures à celles prévues par le Code Civil.

2°/ - Les copropriétaires et occupants de L'IMMEUBLE devront observer et exécuter les règlements d'hygiène, de ville, de police, de voirie et en outre, d'une façon générale, tous les usages d'une maison bien tenue.

3°/ - En cas de carence de la part d'un copropriétaire à l'entretien de ses parties privatives, tout au moins celles visibles de l'extérieur, ainsi que d'une façon générale pour toutes celles dont le défaut d'entretien peut avoir des incidences à l'égard des parties communes ou des autres parties privatives ou de l'aspect extérieur de L'IMMEUBLE, le syndic, après décision de l'assemblée des copropriétaires, pourra remédier aux frais du copropriétaire défaillant à cette carence, après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet pendant un délai de deux mois.

4°/ - Quiconque aurait à se plaindre de quoi que ce soit relativement au bon ordre, à la tranquillité de L'IMMEUBLE et de façon générale à l'inobservation des prescriptions du présent règlement concernant la jouissance commune et privative, devra en faire part, par écrit, au syndic, lequel en avisera, s'il y a lieu, l'assemblée générale la plus proche.

CHAPITRE II - CHARGES DE L'IMMEUBLE

SECTION I - CHARGES GENERALES

1°/ - DEFINITION

Sous réserve de stipulations particulières, les charges générales comprennent toutes les dépenses afférentes, directement ou indirectement, aux parties communes générales et notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

h.

I. - a) Les frais de réparations de toute nature, grosses ou mineures à faire aux canalisations d'eau, d'électricité et à celles d'écoulement conduisant les eaux ménagères et usées au tout à l'égout (sauf les parties à l'intérieur d'un local privatif affectées à l'usage exclusif dudit local), mais seulement pour la partie de ces canalisations commune à tous les copropriétaires.

b) Tous les frais d'entretien et de réparation de gros oeuvre et de second oeuvre, y compris les frais de reconstruction des parties communes générales telles que définies ci-dessus.

c) Les frais d'éclairage et d'alimentation en eau des parties communes générales ainsi définies.

II. - a) Les frais et dépenses d'administration et de gestion commune.
- Rémunération du syndic, honoraires de l'architecte de la copropriété, frais de fonctionnement du syndicat des copropriétaires.
- Salaires de tous préposés à l'entretien des parties communes générales et des éléments à usage commun.
- Ainsi que les charges sociales et fiscales et les prestations avec leurs accessoires et avantages en nature y afférents.

b) Les dépenses afférentes à tous objets mobiliers et fournitures en conséquence : matériel, ustensiles, meubles meublants, approvisionnements, électricité, eau, gaz, produits d'entretien et de nettoyage, frais d'enlèvement des boues, des neiges et des ordures ménagères, contribution à tout contrat d'entretien passé avec toutes entreprises spécialisées, etc.) relatifs à ces mêmes parties communes générales.

c) Les primes, cotisations et frais occasionnés par les assurances de toute nature, contractées par le syndic en application et dans les conditions du Chapitre II de la Quatrième Partie ci-après.

d) Les impôts, contributions et taxes, sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels serait assujéti L'IMMEUBLE.

2° - REPARTITION

Les charges communes ci-dessus définies seront réparties entre tous les copropriétaires de L'IMMEUBLE au prorata de leur quote-part dans les parties communes.

Aux termes de l'article 5 de la loi du 10 Juillet 1965, la valeur relative de chaque lot à prendre en considération pour le calcul de la participation aux charges communes résulte de trois facteurs cumulatifs : la consistance, la superficie et la situation du lot. Les copropriétaires sont tenus de participer à une deuxième catégorie de charges relatives aux services collectifs et aux éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité que ces services et éléments d'équipement présentent à l'égard de chaque lot.

La répartition des charges ne peut être modifiée qu'à l'unanimité des copropriétaires. En outre, les copropriétaires ont la faculté de décider d'une nouvelle répartition des charges sans pour autant modifier la répartition des millièmes de la copropriété.

SECTION II CHARGES SPECIALES A CERTAINS COPROPRIETAIRES

A - CHARGES AFFERENTES AUX CHAUDIERES

1° - DEFINITION

Elles comprennent :



- a) Les frais d'entretien, de réparation ou même de remplacement de la chaudière et le local qui l'abrite,
 - b) Les frais de fonctionnement de cet appareil : notamment la consommation d'électricité, la révision périodique, la location de compteur
 - c) Eventuellement, l'assurance contre les accidents causés par son fonctionnement si la prime y afférente peut être individualisée.
- Et plus généralement tous les frais d'entretien, de réparation, de réception ainsi que de remplacement de tous les éléments d'équipement, installation, appareillages de toute nature, et de leurs accessoires constituant des parties communes spéciales aux seuls utilisateurs de cet ascenseur

2° - REPARTITION

Il est établi en annexe des présentes un compte particulier des charges ci-dessus définies faisant l'objet d'une répartition entre les seuls copropriétaires des locaux intéressés dans la proportion que détiendra chacun des lots concernés dans ces parties communes spéciales

OBSERVATION étant ici faite que lors de l'établissement du présent règlement de copropriété seuls les lots 201 et 205 sont alimentés par la chaufferie 1. Les autres lots rattachés à cette chaufferie 1 ne bénéficient pas à ce jour de l'alimentation

En conséquence les charges de la chaufferie 1 sont partagées par les seuls lots qui bénéficient de son alimentation et par la suite, au fur et à mesure de leur raccordement, selon une proportion calculée en fonction des tantièmes de chauffage qui sera établie par le syndic.

B - CHARGES DES TOITURES

1° - DEFINITION

Les charges spéciales relatives à l'entretien et au remplacement des toitures de chacun des trois bâtiments seront supportées par les lots dépendant de ce bâtiment. Les tantièmes supportés par les lots de chaque bâtiment seront calculés en proportion des tantièmes généraux actuels et feront l'objet d'une nouvelle évaluation lorsque les travaux seront achevés et que les parties communes de chaque bâtiment seront déterminées.

2° - REPARTITION

Il est établi en annexe des présentes deux comptes particuliers des charges ci-dessus définies faisant l'objet d'une répartition entre les seuls copropriétaires des lots intéressés dans la proportion que détiendra chacun des lots concernés dans ces parties communes spéciales.

SECTION III - REGLEMENT - PROVISIONS - FONDS DE PREVOYANCE - GARANTIE

I. - 1°/ - Les copropriétaires verseront au syndic :

Au début de chaque trimestre, une provision qui, sous réserve des décisions de l'Assemblée Générale, ne pourra excéder le quart du budget prévisionnel voté pour l'exercice considéré.

Il produira annuellement la justification de ses dépenses pour l'exercice écoulé, dans les conditions de l'article 11 dudit décret

2°/ - Le syndic pourra exiger le versement de provisions spéciales destinées à permettre l'exécution de décisions de l'Assemblée Générale, comme celles de procéder à la réalisation de travaux prévus aux chapitres III et IV de la Loi du 10 Juillet 1965 ou en vue de faire face à des réparations ou des travaux importants comme la refecton de la toiture ou la refecton d'un élément d'équipement.

Les conditions en seront fixées par l'Assemblée

h.

Toutefois, en cas d'urgence, le syndic pourra demander une provision, sans délibération préalable de l'Assemblée Générale, mais après avoir pris l'avis du conseil syndical s'il en existe ou dans les conditions de l'article 37 du décret précité.

Les provisions seront constituées compte tenu, s'il y a lieu, de la spécialisation des charges.

II. - 1^{er} - Les versements en application des dispositions ci-dessus devront être effectués dans le mois de la demande qui en sera faite par le syndic.

Passé ce délai, les retardataires devront payer un intérêt dans les conditions de l'article 36 du 17 Mars 1967.

Les autres copropriétaires devront, en tant que de besoin, faire l'avance nécessaire pour suppléer aux conséquences de la défaillance d'un ou plusieurs.

2^{er} - Le paiement de la part contributive due par l'un des copropriétaires, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif sera poursuivi par toutes les voies de droit et assuré par toutes mesures conservatoires prévues par la Loi. Il en sera de même du paiement des pénalités de retard ci-dessus stipulées.

Pour la mise en oeuvre de ces garanties, la mise en demeure aura lieu par acte extrajudiciaire, et sera considérée comme restée infructueuse à l'expiration d'un délai de quinze jours.

3^{er} - Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat, lequel, en conséquence, pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel de ses héritiers ou ayants droit.

CHAPITRE III - OPERATIONS DIVERSES : MUTATIONS DE PROPRIETE - INDIVISION - HYPOTHEQUES - LOCATION - MODIFICATIONS DE LOTS

Chaque copropriétaire pourra disposer de ses droits et les utiliser selon les divers modes juridiques de contrats et obligations, sous les conditions ci-après exposées et dans le respect des dispositions des articles 4 à 6 du décret du 17 Mars 1967, relativement notamment aux mentions à porter dans les actes et aux notifications à faire au syndic.

SECTION I - MUTATIONS DE PROPRIETE

1^{er} - OPPOSABILITE DU REGLEMENT AUX COPROPRIETAIRES SUCCESSIFS

Le présent règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que les modifications qui pourraient y être apportées, sont opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires du fait de leur publication au fichier immobilier.

A défaut de publication au fichier immobilier, l'opposabilité aux acquéreurs ou titulaires de droits réels sur un lot est soumise aux conditions de l'article 4, dernier alinéa, du décret du 17 Mars 1967.

2^{er} - MUTATION ENTRE VIFS

I. - En cas de mutation entre vifs, à titre onéreux ou à titre gratuit, notification de transfert doit être donnée au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception afin que le nouveau copropriétaire soit tenu vis à vis du syndicat du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés ou effectués antérieurement à la mutation. L'ancien copropriétaire restera tenu vis à vis du syndicat du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de mutation. Il ne peut exiger la restitution même partielle des sommes par lui versées au syndicat à titre d'avances ou de provisions.

- L'acquéreur prendra notamment en charge, dans la proportion des droits cédés, les engagements contractés à l'égard des tiers, au nom des copropriétaires, et payables à terme.

h.

II. - En cas de mutation à titre onéreux d'un lot, avis de la mutation doit être donné au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la diligence du notaire dans les quinze jours de la vente. 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 extra-judiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra éllection de domicile dans le ressort du Tribunal de Grande Instance de la situation de L'IMMEUBLE. Etant ici précisé que les effets de l'opposition sont limités au montant des sommes restant dues au syndicat par l'ancien propriétaire.

Toutefois, les formalités précédentes ne seront pas obligatoires en cas d'établissement d'un certificat par le syndic, préalablement à la mutation à titre onéreux et ayant moins d'un mois de date, attestant que le vendeur est libre de toute obligation à l'égard du syndicat.

Pour l'application des dispositions précédentes, il n'est tenu compte que des créances du syndicat effectivement liquides et exigibles à la date de la mutation.

3° - MUTATION PAR DECES

I. - En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit doivent, dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé de régler la succession sauf dans les cas où le Notaire est dans l'impossibilité d'établir exactement la dévolution successorale.

Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le syndic doit en être informé dans le mois de cet événement dans les conditions de l'article 6 du décret du 17 Mars 1967.

II. - En cas de mutation résultant d'un legs particulier, les dispositions ci-dessus sont applicables. Le légataire reste tenu solidairement et indivisiblement avec les héritiers des sommes afférentes au lot cédé, dues à quelque titre que ce soit au jour de la mutation.

III. - 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 doit être notifié, sans délai, au syndic, dans les conditions prévues à l'article 6 du décret du 17 Mars 1967.

En toute hypothèse, le ou les nouveaux copropriétaires sont tenus de notifier au syndic leur domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret sus-visé, dans la notification visée à l'alinéa précédent, faute de quoi ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu à L'IMMEUBLE, sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 64 du décret précité.

SECTION II - INDIVISION - DEMEMBREMENT DE LA PROPRIETE -

I. - Les indivisaires devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées des copropriétaires par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

II. - En cas de démembrement de la propriété d'un lot les intéressés devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées de copropriétaires par l'un d'eux ou un mandataire commun, qui, à défaut d'accord sera désigné comme il est dit ci-dessus au I. de la présente section.

h.

SECTION III - MODIFICATION DES LOTS

Chaque copropriétaire pourra, sous réserve de l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité de l'article 24 de la loi numéro 65-557 du 10 Juillet 1965, et sous réserve, s'il y a lieu, des autorisations nécessaires des services administratifs ou des organismes prêteurs, diviser son lot en autant de lots qu'il voudra et par la suite réunir ou encore subdiviser lesdits lots.

Sous les mêmes conditions et réserves, le propriétaire de plusieurs lots pourra en modifier la composition, les réunir en un lot unique ou les subdiviser.

Les copropriétaires pourront également échanger entre eux ou céder des éléments détachés de leurs lots.

En conséquence, les copropriétaires intéressés auront la faculté de modifier les quotes parts de parties communes et des charges de toute nature afférentes aux lots intéressés par la modification, à condition, bien entendu, que le total reste inchangé.

Toutefois, en cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot la répartition des charges entre ses fractions sera, par application de l'article 11 de la Loi du 10 Juillet 1965, soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale des copropriétaires intéressés statuant par voie de décision ordinaire prise conformément aux dispositions de l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965.

En outre, la réunion de plusieurs lots en un lot unique ne pourra avoir lieu que si cette réunion est susceptible d'être publiée au fichier immobilier conformément aux dispositions qui lui sont propres.

Toute modification permanente de lots, par suite de division, réunion ou subdivision, devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division ainsi que de l'état de répartition des charges générales et spéciales.

Le syndic reçoit pour ce faire et en tant que de besoin les pouvoirs les plus étendus.

Dans l'intérêt commun des futurs copropriétaires ou de leurs ayants cause, il est stipulé qu'au cas où l'état descriptif de division ou le règlement de copropriété viendraient à être modifiés, une copie authentique de l'acte modificatif rapportant la mention de publicité foncière devra être remise :

1° - Au syndic de L'IMMEUBLE alors en fonction.

2° - Au notaire détenteur de l'original des présentes, ou à son successeur, pour en effectuer le dépôt en suite de celles-ci au rang de ses minutes.

Tous les frais en conséquence seront à la charge du ou des copropriétaires ayant réalisé les modifications.

SECTION IV - HYPOTHEQUE

Le copropriétaire hypothéquant son lot devra obtenir de son créancier qu'il accepte que l'indemnité d'assurance soit directement versée au syndic aux fins de reconstruction.

SECTION V - LOCATION

Le copropriétaire louant son lot devra porter à la connaissance de son locataire le présent règlement. Le locataire devra prendre l'engagement dans le contrat de bail de respecter les dispositions dudit règlement.

Le copropriétaire devra avertir le syndic de la location et restera solidairement responsable des dégâts ou désagréments pouvant avoir été occasionnés par son locataire.

SECTION VI - ACTION EN JUSTICE

Tout copropriétaire exerçant une action en justice concernant la propriété ou la jouissance de son lot, en vertu de l'article 15 (alinéa 2) de la Loi du 10 Juillet 1965, doit veiller à ce que le syndic en soit informé dans les conditions prévues à l'article 51 du décret du 17 Mars 1967.

TROISIEME PARTIE

ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE

CHAPITRE I - SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

SECTION I - GENERALITES

1°/ - La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile. Les différents copropriétaires sont obligatoirement et de plein droit groupés dans ce syndicat.

Le syndicat a pour objet la conservation de L'IMMEUBLE et l'administration des parties communes.

En ce qui concerne l'établissement du budget prévisionnel et l'établissement des comptes par le syndicat des copropriétaires, il est expressément renvoyé aux dispositions des articles 14-1 à 14-3 de la loi du 10 Juillet 1965 créée par la loi du 13 Décembre 2000, les dispositions des articles 14-1 et 14-2 entrant en vigueur le 1^{er} Janvier 2002 et l'article 14-3 entrant en vigueur le 1^{er} Janvier 2004.

Il a qualité pour agir en justice, pour acquérir ou aliéner, le tout en application du présent règlement de copropriété et conformément aux dispositions de la Loi du 10 Juillet 1965, du décret du 17 Mars 1967 pris pour son application, de la loi du 31 Décembre 1985 et de tous les textes modificatifs ou complémentaires ultérieurs.

Il est dénommé SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES "RESIDENCE JEAN-JACQUES ROUSSEAU" du 59-63 rue Jean Jacques Rousseau à VILLIERS-JUIF.

Le syndicat pourra revêtir la forme d'un syndicat coopératif régi par les dispositions de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 notamment par l'article 17-1 de ladite loi créée par la loi du 13 Décembre 2000. Dans l'hypothèse de la constitution d'un syndicat coopératif, la constitution d'un conseil syndical est obligatoire et le syndic est élu par les membres de ce conseil et choisi parmi ceux-ci. Il exerce de plein droit les fonctions de président du conseil syndical. L'adoption ou l'abandon de la forme coopérative du syndicat est décidée à la majorité de l'article 25 et le cas échéant de l'article 25-1.

Quelle que soit la forme revêtue par le syndicat, ses décisions sont prises en assemblées générales des copropriétaires, leur exécution est confiée à un syndic placé sous le contrôle d'un conseil syndical.

Il a son siège à L'IMMEUBLE.

2°/ - Le syndicat prend naissance dès que les locaux composant L'IMMEUBLE appartiennent à deux copropriétaires différents au moins.

Il prend fin si la totalité de L'IMMEUBLE vient à appartenir à une seule personne.

3°/ - Les décisions qui sont de la compétence du syndicat sont prises par l'Assemblée des copropriétaires et exécutées par le syndic dans les conditions ci-après exposées.

SECTION II - ASSEMBLEE DES COPROPRIETAIRES

1°/ - DROIT DE VOTE

Le syndicat est réuni et organisé en assemblées composées par les copropriétaires dûment convoqués, y participant en personne ou par un mandataire régulier, chacun d'eux disposant d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts dans les parties communes.

Toutefois lorsque la question débattue concerne les dépenses relatives aux parties de L'IMMEUBLE et aux éléments d'équipement faisant l'objet de charges spéciales, telles que définies ci-dessus, seuls les copropriétaires à qui incombent les charges peuvent délibérer et voter proportionnellement à leur participation auxdites dépenses.

Ces décisions particulières sont prises dans les conditions de majorité visées au présent règlement.

[Signature]

Les majorités de voix exigées pour le vote des décisions des assemblées et le nombre de voix prévu sont calculés en tenant compte, s'il y a lieu, de la réduction résultant de l'application du deuxième alinéa de l'article 22 de la loi du 10 Juillet 1965.

Etant observé que l'article 24 de ladite loi dispose, en application des dispositions de la loi du 13 Décembre 2000, que ce sont les voix exprimées qui sont utilisées dans le calcul de la majorité des présents ou représentés. En conséquence, les abstentions ne sont plus prises en compte dans le calcul de la majorité.

2° - CONVOCATION DES ASSEMBLEES

I. - Les copropriétaires se réuniront en Assemblée Générale au plus tard six mois après la date à laquelle le quart des lots composant L'IMMEUBLE se trouvera appartenir à des copropriétaires différents, et de toute façon dans l'année de la création du syndicat.

Dans cette première réunion, l'Assemblée nommera le syndic définitif ; éventuellement elle nommera un syndic suppléant.

Par la suite, les copropriétaires se réuniront en assemblée sur convocation du syndic.

II. - Le syndic convoquera l'assemblée des copropriétaires chaque fois qu'il le jugera utile et au moins une fois l'an. Faute par lui d'avoir convoqué pour le 30 Septembre au plus tard l'Assemblée Générale annuelle ci-dessus prévue, celle-ci pourra être valablement convoquée dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 Mars 1967.

III. - En outre, le syndic devra convoquer l'assemblée chaque fois que la demande lui en sera faite soit par le conseil syndical, soit par un ou plusieurs copropriétaires représentant au moins le quart des voix de tous les copropriétaires, le tout dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 Mars 1967.

Faute par le syndic de satisfaire à cette obligation, cette convocation pourra être faite dans les conditions de l'article 8 du décret sus-visé.

IV. - Les convocations aux assemblées seront notifiées aux copropriétaires, sauf urgence, au moins quinze jours avant la réunion par lettres recommandées, avec demande d'avis de réception, adressées à leur domicile réel ou élu, conformément aux dispositions de l'article 64 du décret du 17 Mars 1967, le délai étant compté à partir de la date d'envoi.

Les convocations pourront également, et dans les mêmes délais, être remises aux copropriétaires, contre récépissé ou emargement d'un état, ces formalités valant envoi de lettres recommandées.

Ces convocations indiqueront le lieu, la date, l'heure de la réunion et l'ordre du jour qui précisera chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

L'assemblée se tiendra au lieu désigné par la convocation sur le territoire de la commune du lieu de situation de L'IMMEUBLE ou sur celui d'une des communes limitrophes.

Les documents et renseignements visés à l'article 11 du décret du 17 Mars 1967 seront, s'il y a lieu, notifiés en même temps que l'ordre du jour.

Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'Assemblée Générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété doivent être tenues à disposition de tous les copropriétaires par le syndic au moins un jour ouvré selon les modalités prévues à l'article 18-1 de la loi du 10 Juillet 1965, tel que modifié par l'article 2 de la loi du 31 Décembre 1985.

Dans les six jours de l'envoi de la convocation, un ou plusieurs copropriétaires ou le conseil syndical pourront demander l'inscription à l'ordre du jour de questions complémentaires dans les conditions prévues à l'article 10 du décret du 17 Mars 1967.

Dans le cas où plusieurs lots seraient attribués à des associés d'une société propriétaire de ces lots dans les conditions de l'article 23 de la loi du 10 Juillet 1965, la société sera membre du syndicat mais les convocations seront faites au gérant dans les conditions des articles 12 et 18 du décret précité.

h.

V. - En cas de mutation de propriété, tant que le syndic n'en aura pas reçu avis ou notification, ainsi qu'il est prévu au chapitre III de la deuxième partie du présent règlement, les convocations seront valablement faites à l'égard du ou des nouveaux propriétaires au dernier domicile notifié au syndic.

Lorsqu'un lot de copropriété se trouvera appartenir à plusieurs personnes, ou encore avoir fait l'objet d'un démembrement entre plusieurs personnes, celles-ci devront désigner un mandataire commun pour les représenter auprès du syndic et assister aux Assemblées Générales, ainsi qu'il est indiqué ci-dessus au chapitre III de la deuxième partie du présent règlement.

En cas d'indivision d'un lot, faute par les indivisaires de procéder à cette désignation, les convocations seront valablement adressées au dernier domicile notifié au syndic.

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, à défaut de désignation d'un représentant, ainsi qu'il est dit ci-dessus, toutes les convocations seront valablement adressées à l'usufruitier.

3° - TENUE DES ASSEMBLÉES

I. - Au début de chaque réunion, l'assemblée élira son président.

En cas de partage des voix, il sera procédé à un second vote.

Le syndic ou son représentant assurera le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée.

En aucun cas, le syndic, son conjoint et ses préposés ne pourront présider l'assemblée même s'ils sont copropriétaires.

Le président prendra toutes mesures nécessaires au déroulement régulier de la réunion.

Il sera tenu une feuille de présence qui indiquera les nom et domicile de chacun des membres de l'assemblée et, le cas échéant de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont ils disposent, compte tenu des termes de la Loi du 10 Juillet 1965, et du présent règlement.

Cette feuille sera émargée par chacun des membres de l'assemblée ou par son mandataire. Elle sera certifiée exacte par le président de l'assemblée et conservée par le syndic ainsi que les pouvoirs avec l'original du procès-verbal de séance, elle devra être communiquée à tout copropriétaire le requérant.

II. - Les copropriétaires pourront se faire représenter par un mandataire de leur choix, qui pourra être habilité par un simple écrit.

Chaque mandataire ne pourra recevoir plus de trois délégations de vote, sous réserve éventuellement des dispositions de l'article 22 de la Loi du 10 Juillet 1965, tel que modifié par l'article 6 de la Loi du 31 Décembre 1985 sus-énoncée. Par ailleurs, le syndic, son conjoint et ses préposés ne pourront recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Les représentants légaux des mineurs ou autres incapables participeront aux assemblées en leur lieu et place.

En cas d'indivision ou de démembrement de la propriété, les règles de représentation ci-dessus exposées au chapitre III de la deuxième partie du présent règlement s'appliqueront.

III. - Les délibérations de chaque assemblée, seront constatées par un procès-verbal signé par le président et par le secrétaire, rédigé conformément aux dispositions de l'article 17 du décret du 17 Mars 1967. Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires, il mentionnera les réserves éventuellement formulées.

Les procès-verbaux des séances seront inscrits à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, seront certifiés par le syndic.

h.

4° - DECISIONS

Il ne pourra être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les convocations ont été faites conformément aux dispositions des articles 9 et 11 du décret du 17 Mars 1967.

A - Décisions Ordinaires

I. - Les copropriétaires, par voie de décisions ordinaires, statueront sur toutes les questions relatives à l'application du présent règlement de copropriété, sur les points que celui-ci n'aurait pas expressément prévus et sur tout ce qui concerne la jouissance commune, l'administration et la gestion des parties communes, le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement communs de la façon la plus générale qu'il soit, et généralement sur toutes les questions intéressant la copropriété pour lesquels il n'est pas prévu de dispositions particulières par la loi ou le présent règlement.

II. - Les décisions visées ci-dessus seront prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée.
En cas d'égalité des suffrages, il sera procédé à un second vote.

B - Décisions prises dans des conditions particulières de majorité

I. - Les copropriétaires, par voie de décision prise dans les conditions de majorité de l'article 25 de la Loi du 10 Juillet 1965 ou celles de l'article 25-1, statueront sur les décisions concernant :

a) Toutes délégations de pouvoirs visées à l'article 25-a de la Loi du 10 Juillet 1965 et notamment celles de prendre l'une des décisions visées au paragraphe A ci-dessus, le tout dans les conditions de l'article 21 du décret du 17 Mars 1967.

b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de **L'IMMEUBLE** et conformes à la destination de celui-ci, le tout sous réserve du respect des dispositions du présent règlement.

c) La désignation ou la révocation du syndic et des membres du Conseil Syndical, ainsi que le renouvellement de leurs fonctions.

d) Les conditions auxquelles seront réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résulteront d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté.

e) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires.

f) La modification de la répartition des charges entraînée par les services collectifs et les éléments d'équipement communs qui pourrait être rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives comme la transformation de locaux d'habitation en locaux à usage professionnel.

g) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24 de la loi du 10 Juillet 1965, les travaux d'économies d'énergie portant sur l'isolation thermique du bâtiment, le renouvellement de l'air, le système de chauffage et la production d'eau chaude.

Seuls sont concernés, les travaux amortissables sur une période inférieure à dix ans.

h.

La nature de ces travaux, les modalités de leur amortissement, notamment celles relatives à la possibilité d'en garantir contractuellement la durée, sont déterminées par décret en Conseil d'Etat, après avis du comité consultatif de l'utilisation de l'énergie.

h) La pose dans les parties communes, de canalisations, de gaines, et la réalisation des ouvrages, permettant d'assurer la mise en conformité des logements aux normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1er de la loi n° 67-561 du 12 Juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat

i) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de L'IMMEUBLE ou ses éléments d'équipement essentiels.

j) L'installation ou l'adaptation d'une ou plusieurs antennes collectives permettant de bénéficier d'une plus large ou d'une meilleure réception des émissions de radiodiffusion et de télévision, sans apporter de nuisances anormales aux propriétaires de lots comportant la jouissance privative de terrasse ou de jardin, ainsi que l'installation d'un réseau câblé.

k) L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes.

l) L'installation ou la modification d'un réseau d'électrification pour alimenter en courant les parkings.

m) L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.

II. - Les décisions précédentes ne pourront être valablement votées qu'à la majorité des voix dont disposent tous les copropriétaires présents ou non à l'assemblée.

Conformément à l'article 25-1 de la loi de 1965 créé par la loi du 13 Décembre 2000, lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.

Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, sera appelée à statuer dans les conditions prévues à l'article 24.

C - Décisions Extraordinaires

I. - Les copropriétaires, par voie de décisions extraordinaires, pourront :

a) Décider d'actes d'acquisition immobilière ainsi que des actes de disposition autres que ceux visés au paragraphe B ci-dessus.

b) Compléter ou modifier le règlement de copropriété dans ses dispositions qui concernent simplement la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

c) Décider de travaux comportant transformation, addition ou amélioration dont il est question au chapitre I de la quatrième partie du présent règlement à l'exception des travaux visés aux e), g), h), i), et j) du paragraphe B ci-dessus.

h

II. - Les décisions précédentes seront prises à la majorité des membres de la collectivité de tous les copropriétaires représentant au moins les deux tiers des voix de l'article 26 de la loi du 10 Juillet 1965.

Par dérogation aux dispositions de l'avant dernier alinéa de l'article 26 de la loi du 10 Juillet 1965 :

- l'assemblée générale peut décider, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les travaux à effectuer sur les parties communes en vue d'améliorer la sécurité des personnes et des biens au moyen de dispositifs de fermeture permettant d'organiser l'accès de l'immeuble. (Article 26-1).

Lorsque l'assemblée générale a décidé d'installer un dispositif de fermeture prévu à l'article 26-1, elle détermine également, aux mêmes conditions de majorité, les périodes de fermeture totale de l'immeuble compatibles avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété. La fermeture de l'immeuble en dehors de ces périodes ne peut être décidée qu'à l'unanimité, sauf si le dispositif de fermeture permet une ouverture à distance. (Article 26-2).

- l'assemblée générale décide, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les aliénations de parties communes et les travaux à effectuer sur celles-ci pour l'application de l'article 25 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en oeuvre du pacte de relance pour la ville. (Article 26-3).

5° - DISPOSITIONS DIVERSES

Les différentes règles de quorum et de majorité définies ci-dessus s'appliqueront également aux décisions qui seront prises, par les différentes catégories de propriétaires soumis à des charges communes spéciales lorsqu'elles auront trait aux parties communes spéciales s'y rapportant sauf ce qui a été dit plus haut pour le cas de réunion en une seule main de tous les lots concernés par l'une ou l'autre des catégories de charges spéciales définies.

I. - Le syndicat ne pourra pas, à quelque majorité que ce soit et si ce n'est à l'unanimité, décider :

La modification des droits des copropriétaires dans les choses privées et communes et des voix y attachées, sauf lorsque cette modification serait la conséquence d'actes d'acquisition ou de dispositions visés par la loi du 10 Juillet 1965.

L'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de L'IMMEUBLE.

D'une façon générale, le syndicat ne pourra, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou au modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du présent règlement de copropriété.

Les modifications concernant la répartition des charges ne pourront être décidées que du consentement de l'unanimité des copropriétaires conformément aux dispositions de l'article 11 de la loi du 10 Juillet 1965.

II. - Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés aux assemblées.

Elles seront notifiées aux opposants ou aux défaillants conformément aux dispositions des articles 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 et 18 du décret du 17 Mars 1967.

La notification sera faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remise en mains propres.

Elle devra mentionner les résultats du vote et reproduire le texte de l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 Juillet 1965.

h.

CHAPITRE II - SYNDIC

SECTION I - GENERALITES

Le syndic sera le représentant du Syndicat dans les actes civils et en justice, il assurera l'exécution des décisions des assemblées des copropriétaires et des dispositions du règlement de copropriété.

Il administrera L'IMMEUBLE et pourvoira à sa conservation, à sa garde et à son entretien.

Il procédera pour le compte du syndicat à l'engagement et au paiement des dépenses communes.

Le tout en application du présent règlement, de la Loi du 10 Juillet 1965 et dans les conditions et selon les modalités prévues à la section IV du décret du 17 Mars 1967.

SECTION II - DESIGNATION

I. - Le syndic sera nommé et révoqué soit par l'assemblée générale des copropriétaires statuant par voie de décision prise dans les conditions de majorité du chapitre I, section II/B, ci-dessus, soit par le conseil syndical dans le cas de création d'un syndicat coopératif tel que prévu par les articles 14 et 17 I de la Loi du 10 Juillet 1965 et 41 du décret du 17 Mars 1967.

L'Assemblée Générale fixera sa rémunération et déterminera la durée de ses fonctions sans que celles-ci puissent être supérieures à trois ans sous réserve, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 28 du décret du 17 Mars 1967.

Dans les mêmes conditions, il pourra être nommé ou révoqué un syndic suppléant.

Les fonctions du syndic sont renouvelables.

Les fonctions du syndic peuvent être assurées par toute personne, physique ou morale, choisie parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

En cas de démission, le syndic devra aviser les copropriétaires ou le conseil syndical de son intention trois mois au moins à l'avance.

Si les fonctions du syndic sont rémunérées, sa révocation qui ne serait pas fondée sur un motif légitime lui ouvrira un droit à indemnisation.

II. - Jusqu'à la réunion de la première assemblée des copropriétaires visée au chapitre I ci-dessus, la société requérante ou le requérant personne physique le plus âgé aux présentes exercera à titre provisoire les fonctions de syndic, à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement.

Le syndic provisoire aura droit à une rémunération annuelle fixée, à défaut d'autre précision, selon le tarif légal ou celui établi par les organismes professionnels.

III. - A défaut de nomination du syndic par l'assemblée des copropriétaires dûment convoquée, le syndic pourra être désigné par décision de justice dans les conditions de l'article 46 du décret du 17 Mars 1967.

Dans les autres cas de vacance de la fonction du syndic, comme en cas d'empêchement pour quelque cause que ce soit ou de carence de sa part à exercer les droits et actions du syndicat, ses rôles et fonctions seront provisoirement exercés par le syndic suppléant, ou par le président du conseil syndical, s'il en existe un. A défaut, un administrateur provisoire serait désigné par décision de justice, dans les conditions des articles 47 et 49 du décret du 17 Mars 1967. L'Assemblée Générale des copropriétaires devra alors être réunie dans les plus brefs délais pour prendre toutes mesures utiles.

SECTION III - POUVOIRS DE GESTION ET D'ADMINISTRATION

Le syndic, de sa propre initiative, pourvoira à l'entretien en bon état de propreté, d'agencement, de fonctionnement, de réparations de toutes les choses et parties communes, à la conservation, la garde et l'administration de L'IMMEUBLE.

[Signature]

Ce pouvoir d'initiative s'exercera sous le contrôle de l'assemblée des copropriétaires, dans les conditions ci-après :

1° - ENTRETIEN ET TRAVAUX

I. - Le syndic pourvoira à l'entretien normal des choses et parties communes, il fera exécuter les travaux et engagera les dépenses nécessaires à cet effet, le tout sans avoir besoin d'une autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires.

II. - Toutefois, pour l'exécution de toutes réparations et de tous travaux dépassant le cadre d'un entretien normal et présentant un caractère exceptionnel, soit par leur nature, soit par leur coût, le syndic devra obtenir l'accord préalable de l'assemblée des copropriétaires, statuant par voie de décision ordinaire.

Il en sera ainsi, principalement, des grosses réparations de bâtiments et des réfections ou renouvelations générales des éléments d'équipement.

Cet accord préalable ne sera pas nécessaire en cas d'urgence et de nécessité, mais le syndic sera alors tenu d'en informer les copropriétaires et de convoquer aussitôt l'Assemblée Générale ainsi que prévu à l'article 37 du décret du 17 Mars 1967.

III. - Faute par le syndic d'avoir satisfait à l'obligation ci-dessus, l'assemblée pourra être valablement convoquée dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 Mars 1967.

Cette assemblée décidera de l'opportunité de continuer les travaux et se prononcera sur le choix de l'entrepreneur. Au cas où cette assemblée déciderait d'arrêter les travaux et de les confier à un entrepreneur autre que celui qui les a commencés, celui-ci aurait droit à une juste indemnité pour les frais par lui engagés. Cette indemnité lui serait payée par le syndic, sauf à celui-ci à mettre éventuellement en cause la responsabilité du syndic.

IV. - Les copropriétaires ne pourront s'opposer aux travaux régulièrement entrepris sur ordre du syndic, soit en vertu de son pouvoir propre, soit avec l'accord de l'assemblée. Ils devront laisser la disposition de leurs parties privées aux entrepreneurs et à leurs préposés, dans la mesure nécessaire à l'exécution de ces travaux.

2° - ADMINISTRATION ET GESTION

I. - Le syndic assurera la police des lieux et veillera à la tranquillité de L'IMMEUBLE et au fonctionnement de ses services, recrutera le personnel nécessaire, fixera les conditions de sa rémunération et de son travail et le congédiera, suivant les usages locaux et les textes en vigueur. Toutefois, sous réserve éventuellement des stipulations du présent règlement, l'assemblée a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

Le syndic contractera toutes les assurances nécessaires, ainsi qu'il sera dit ci-après à la quatrième partie.

Il procédera à tous encaissements et il effectuera tous règlements afférents à la copropriété avec les provisions qu'il recevra des copropriétaires en application des dispositions du chapitre II de la deuxième partie du présent règlement.

Il établira et tiendra à jour une liste de tous les copropriétaires ainsi que de tous les titulaires de droits réels sur un lot ou une fraction de lot.

Il tiendra une comptabilité faisant apparaître la situation comptable de chacun d'eux.

h.

Il tiendra les comptes et les différents registres du syndicat. Il présentera annuellement à l'Assemblée Générale un état des comptes du syndicat et de la situation de sa trésorerie et un rapport sur la gestion et l'administration de L'IMMEUBLE.

Il préparera un budget prévisionnel annuel pour les dépenses courantes (hors travaux) et le soumettra au vote de l'assemblée générale. Ce budget prévisionnel devra être voté chaque année par l'assemblée se réunissant dans les six mois, les dépenses pour travaux étant exclues de celui-ci, et il fera l'objet de versement de provisions égales au quart du budget le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée, le tout conformément aux dispositions des articles 14-1 et 14-2 de la loi du 10 Juillet 1965.

Il devra tenir une comptabilité séparée pour chaque syndicat, faisant apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat ainsi que la situation de trésorerie du syndicat.

Il devra soumettre au vote de l'Assemblée Générale, en vertu de l'article 18 de la loi du 10 Juillet 1965, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, la décision d'ouvrir ou non un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat sur lequel seront versées toutes les sommes ou valeurs reçues par ce dernier. Cette décision sera prise à la majorité mentionnée à l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965 sus-visée ou celle de l'article 25-1. Le syndic disposera d'un délai de six mois pour exécuter la décision de l'Assemblée Générale lorsqu'elle a pour effet de modifier les modalités de dépôt des fonds du syndicat. Faute par le syndic de faire délibérer l'assemblée sur l'ouverture ou non d'un compte séparé dans les conditions ci-dessus définies, son mandat est nul de plein droit. Toutefois, les actes qu'il aurait passés avec les tiers de bonne foi demeurent valables.

Toutefois, en application des dispositions de l'article 77 de la loi du 13 Décembre 2000, le syndic a obligation d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat des copropriétaires et ce dans les trois mois de sa désignation, sous peine de nullité de son mandat. L'assemblée générale du syndicat des copropriétaires pourra, toutefois, dans le seul cas où il s'agit d'un syndic professionnel, décider de renoncer à l'ouverture de ce compte séparé, et ce en délibérant à la majorité de l'article 25 ou le cas échéant à celle de l'article 25-1. Etant observé que les dispositions de cet article 77 remplaçant l'alinéa sixième de l'article 25 sus-visé s'appliquent immédiatement aux mandats des syndics postérieurs à la date de promulgation de la loi du 13 Décembre 2000, soit le 14 Décembre 2000, et ne s'appliqueront qu'au 31 Décembre 2002 pour les mandats en cours à la date de la promulgation de la loi.

Il tiendra les archives du syndicat.

Il devra également établir le carnet d'entretien de L'IMMEUBLE et le tenir à jour, ce carnet d'entretien devant être remis aux propriétaires successifs de lots.

Le tout conformément aux dispositions du décret du 17 Mars 1967, et notamment de ses articles 32, 33 et 34, et de l'article 18 de la loi du 10 Juillet 1965 tel que modifié par l'article 1er de la loi du 31 Décembre 1985, ainsi qu'aux dispositions de la loi du 13 Décembre 2000.

Les dispositions de l'article 38 du décret du 17 Mars 1967 relatives à la conservation des sommes ou valeurs reçues au nom du syndicat devront être observées.

II. - Dans le cadre de son pouvoir général d'administration de, le syndic pourra donner des autorisations aux copropriétaires en ce qui concerne la jouissance de leurs lots, à charge de référer à l'assemblée des questions susceptibles d'une incidence certaine sur les parties communes, l'aspect général, l'harmonie et la destination de L'IMMEUBLE.

[Signature]

Sur la base des principes contenus dans le règlement de copropriété, le syndic pourra procéder à l'établissement d'une ou plusieurs réglementations destinées à assurer la police des parties communes, des services collectifs et des éléments d'équipement communs, soumises à l'approbation de l'assemblée des copropriétaires, statuant par voie de décision ordinaire, qui s'imposeront à tous les copropriétaires et occupants de L'IMMEUBLE au même titre que le présent règlement de copropriété dont elles procéderont.

SECTION IV - POUVOIRS D'EXECUTION ET DE REPRESENTATION

I. - Le syndic sera le représentant officiel du syndicat vis-à-vis des copropriétaires et des tiers.

Il assurera l'exécution des décisions de l'assemblée des copropriétaires.

Il veillera au respect des dispositions du règlement de copropriété.

Au besoin, il contraindra chacun des intéressés à l'exécution de ses obligations.

Notamment, il fera, le cas échéant, toutes diligences, prendra toutes garanties et exercera toutes poursuites nécessaires pour le recouvrement des parts contributives des copropriétaires aux charges communes dans les termes et conditions notamment des articles 19 et suivants de la loi du 10 Juillet 1965 et de l'article 55 du décret du 17 Mars 1967.

II. - Le syndic représentera le syndicat des copropriétaires à l'égard de toutes administrations et de toutes services.

Principalement, il assurera le règlement des impôts et taxes relatifs à L'IMMEUBLE et qui ne seraient pas recouverts par voie de rôles individuels.

Il veillera au respect des règlements de police et d'hygiène et des décisions municipales.

III. - Le syndic, pour toutes questions d'intérêt commun, représentera le syndicat des copropriétaires :

a) en justice, devant toutes juridictions compétentes, tant en demandant qu'en défendant dans les conditions prévues à la section VII du décret du 17 Mars 1967 et notamment aux articles 55 et 59 même au besoin contre certains copropriétaires, il pourra notamment, conjointement ou non avec un ou plusieurs des copropriétaires, agir en vue de la sauvegarde des droits afférents à L'IMMEUBLE.

Il bénéficie des nouvelles dispositions de la loi du 13 Décembre 2000 à ce sujet, notamment dans les nouveaux articles 10-1 et 19-2 insérés dans la loi du 10 Juillet 1965.

b) dans les actes d'acquisition ou d'aliénation des parties communes ou de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge de ces dernières, passés du chef du syndicat dans les termes et conditions des articles 25 et 26 de la Loi du 10 Juillet 1965 et conformément aux dispositions de l'article 16 de la même Loi.

Le tout sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication.

IV. - Conformément aux dispositions de l'article 18 de la Loi du 10 Juillet 1965, le syndic, seul responsable de sa gestion, ne peut se faire substituer. Toutefois, l'Assemblée Générale des copropriétaires, statuant par voie de décision prise dans les conditions particulières de majorité du chapitre I, section II, 4^o, B, de la présente partie pourra autoriser une délégation de pouvoir à une fin déterminée.

En outre, à l'occasion de l'exécution de sa mission, le syndic peut se faire représenter par l'un de ses préposés.

En cas de changement de syndic, l'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau syndic, dans le délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions, la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat.

h.

Dans le délai de deux mois suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus, l'ancien syndic est tenu de verser au nouveau syndic le solde des fonds disponibles après apurement des comptes et de lui fournir l'état des comptes des copropriétaires ainsi que celui des comptes du syndicat.

Après mise en demeure restée infructueuse, le syndic nouvellement désigné ou le président du conseil syndical pourra demander au juge, statuant en référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces et des fonds mentionnés aux alinéas précédents ainsi que le versement des intérêts dus à compter du jour de la mise en demeure.

CHAPITRE III - CONSEIL SYNDICAL

L'assemblée des copropriétaires, dès lors que le nombre de copropriétaires atteindra le chiffre de cinq, constituera un conseil syndical en vue d'assister le Syndic et de contrôler sa gestion, le tout dans les conditions et selon des modalités des articles 21 de la Loi du 10 Juillet 1965 et de la section III du décret du 17 Mars 1967 ; elle fixera les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement de ce conseil, dans le respect des dispositions de l'article 4 de la Loi numéro 85-1470 du 31 Décembre 1985

Le conseil syndical aura pour mission de donner avis au syndic ou à l'Assemblée Générale sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même, mais il ne peut en aucun cas se substituer au syndic qui est le seul organe d'exécution des décisions prises en Assemblée Générale. Le conseil syndical contrôle notamment la comptabilité du syndic, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats.

Il peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale, par décision prise à la majorité de tous les copropriétaires.

Il ne peut par contre en aucun cas modifier le budget ou engager des dépenses, sauf autorisation expresse de l'assemblée qui peut fixer un seuil en deçà duquel le syndic pourra prendre certaines décisions en accord avec le conseil syndical.

Un ou plusieurs membres du conseil, habilités à cet effet par ce dernier, peuvent prendre connaissance et copie au bureau du syndic, après lui en avoir donné avis, de toutes pièces, documents, correspondances, registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Il donne son avis au syndic en cas de travaux urgents ainsi qu'il est précisé ci-dessus à l'occasion de la détermination des pouvoirs du syndic.

Les membres du conseil syndical sont au nombre de trois. Ils sont choisis parmi les copropriétaires, leurs conjoints ou leurs représentants légaux.

Le syndic, son conjoint ou ses préposés, même s'ils sont copropriétaires ne peuvent être membres du conseil syndical.

Les membres du conseil syndical sont nommés par l'Assemblée Générale, à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

L'assemblée se prononce sur la liste des candidats qui se font connaître.

Au cas où plus de trois candidats auraient obtenu la majorité requise pour être élus, seront désignés comme membres titulaires ceux ayant obtenu le plus grand nombre de voix.

h.

En cas d'égalité de voix, le candidat le moins âgé est désigné, sauf accord des candidats concernés pour qu'il en soit autrement.

Les autres candidats élus auront le statut de membres suppléants, à moins qu'ils ne le refusent.

Les membres du conseil syndical sont élus pour une durée d'un an.

Ils sont rééligibles mais ils ne peuvent rester en fonction plus de trois années consécutives.

Ils sont révocables à tout moment par décision de l'Assemblée Générale prise à la majorité absolue.

Un ou plusieurs membres suppléants peuvent être désignés, dans les mêmes conditions que les membres titulaires. En cas de cessation définitive des fonctions d'un membre titulaire, ils siègent au conseil syndical au fur et à mesure des vacances, dans l'ordre de leur élection s'il y en a plusieurs, et jusqu'à la date d'expiration du mandat du membre titulaire qu'ils remplacent.

Dans tous les cas, le conseil syndical n'est plus régulièrement constitué si plus de deux sièges deviennent vacants pour quelque cause que ce soit.

Le conseil syndical à la majorité de ses membres, élira un président pour la durée qu'il fixera. A défaut, le président restera en fonction pour la durée de son mandat de membre du conseil, sauf révocation dans les mêmes conditions de majorité.

Le conseil se réunira au moins une fois tous les six mois à la demande du président. Il pourra se réunir, en outre, à toute époque, à la demande de l'un quelconque de ses membres ou du syndic.

Les convocations seront adressées par lettre missive ordinaire ou par émargement d'un état : elles contiendront l'ordre du jour sommaire de la réunion projetée, copie en sera adressée au syndic dans les mêmes formes. Le syndic pourra toujours, s'il le désire, assister aux réunions avec voix consultative.

Les décisions du conseil syndical seront prises à la majorité des votants, à condition qu'il y ait au moins trois membres.

Les délibérations du conseil syndical seront constatées par des procès-verbaux portés sur un registre ouvert à cet effet et signés par le président du conseil syndical.

Le président du conseil syndical délivrera au syndic copie du procès-verbal de toutes délibérations prises par le conseil syndical.

En cas de besoin, les copropriétaires pourront en prendre connaissance, soit auprès du président du conseil syndical, soit auprès du syndic.

Les fonctions de président et de membre du conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération.

Le conseil syndical peut se faire assister par tout technicien de son choix.

Les honoraires de ces techniciens ainsi que les frais nécessités par le fonctionnement du conseil syndical constituent des dépenses d'administration. Ils sont payés par le syndic dans les conditions fixées par l'Assemblée Générale par décision prise à la majorité simple.

h.

QUATRIEME PARTIE
AMELIORATIONS - ADDITIONS - SURELEVATIONS
ASSURANCES - LITIGES

CHAPITRE I - AMELIORATION - ADDITIONS - SURELEVATIONS

Les questions relatives aux améliorations et additions de locaux privés, ainsi qu'à l'exercice du droit de surélévation sont soumises aux dispositions des articles 30 à 37 de la loi du 10 Juillet 1965 et à celles du décret du 17 Mars 1967 pris pour son application.

Il est simplement rappelé ici que le syndicat peut, en vertu de ces dispositions, et à condition qu'elles soient conformes à la destination de L'IMMEUBLE, décider par voie de décision collective extraordinaire toutes améliorations, telle que la transformation ou la création d'éléments d'équipement, l'aménagement des locaux affectés à l'usage commun ou à la création de tels locaux.

Par contre, la surélévation ou la construction aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privé ne peut être réalisée par les soins du syndicat que si la décision est prise à l'unanimité de ses membres.

La décision d'élèver aux mêmes fins le droit de surélever un bâtiment exige, outre la majorité prévue à l'article 26 et les autorisations administratives, l'accord des copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment à surélever et, si l'immeuble comprend plusieurs bâtiments, la confirmation par une assemblée spéciale des copropriétaires composant le bâtiment à surélever, statuant à la majorité indiquée ci-dessus.

Les quorum ci-dessus requis pour exécuter les travaux ne seront pas applicables à la SARL BOISSONADE pour les travaux qu'elle envisage d'effectuer.

En outre, les copropriétaires qui subiront, par suite de l'exécution des travaux de surélévation prévus à l'article 35 de la Loi du 10 Juillet 1965, un préjudice répondant aux conditions fixées à l'article 9 de cette loi, ont droit à une indemnité. Celle-ci, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

Il est précisé que dans le cas où, en application des dispositions de l'article 33 de la Loi du 10 Juillet 1965, un intérêt serait versé au syndicat par les copropriétaires payant par annuités, cet intérêt devra bénéficier aux autres copropriétaires qui ne profitant pas du différé de paiement, se trouveront ainsi avoir fait l'avance des fonds nécessaires à la réalisation des travaux.

CHAPITRE II - RISQUES CIVILS - ASSURANCES

I. - La responsabilité du fait de L'IMMEUBLE, de ses installations et de ses dépendances constituant les parties communes ainsi que du fait des préposés de la copropriété, à l'égard de l'un des copropriétaires, des voisins, ou de tiers quelconques, au point de vue des risques civils, et au cas de poursuites en dommages et intérêts, incombera aux copropriétaires proportionnellement à leurs quotes parts dans la copropriété des parties communes.

Toutefois si le dommage est imputable au fait personnel d'un occupant, non couvert par une assurance collective, la responsabilité restera à la charge de celui-ci.

Il est expressément spécifié qu'au titre des risques civils et de la responsabilité en cas d'incendie, les copropriétaires seront réputés entretenir de simples rapports de voisinage et seront considérés comme des tiers les uns vis à vis des autres, ainsi que devront le reconnaître et l'accepter expressément les compagnies d'assurances.

II. - Le syndicat sera assuré notamment contre les risques suivants :

1° - L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts quelconques causés par l'électricité et, s'il y a lieu, par les gaz et les dégâts des eaux avec renonciation au recours contre les copropriétaires occupant un appartement ou un local de L'IMMEUBLE

h

2°/ - Le recours des voisins et le recours des locataires.

3°/ - La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par L'IMMEUBLE tels que défaut de réparations, vices de construction ou de réparation, le fonctionnement de ses éléments d'équipement ou services collectifs ou par les personnes dont le syndicat doit recueillir ou les choses qui sont sous sa garde.

III. - En application des stipulations ci-dessus, L'IMMEUBLE fera l'objet d'une police globale multirisque couvrant son ensemble, tant en ses parties communes que privatives.

Les questions relatives à la nature et à l'importance des garanties seront débattues par l'assemblée des copropriétaires.

Les polices seront souscrites, renouvelées et remplacées par le syndic.

IV. - Les copropriétaires qui estimeront insuffisante les assurances collectives pourront toujours souscrire, en leur nom personnel, une assurance.

CHAPITRE III - INEXECUTION DES CLAUSES ET CONDITIONS DU REGLEMENT DE COPROPRIETE - LITIGES

En cas d'inexécution des clauses et conditions imposées par le présent règlement, une action tendant au paiement de tous dommages et intérêts ou astreintes pourra être intentée par le syndic au nom du syndicat dans le respect des dispositions de l'article 55 du décret du 17 Mars 1967.

Pour le cas où l'inexécution serait le fait d'un locataire, l'action devra être dirigée à titre principal contre le propriétaire bailleur.

Le montant des dommages et intérêts ou astreintes sera touché par le syndic et, dans le cas où il ne devrait pas être employé à la réparation d'un préjudice matériel ou particulier, sera conservé à titre de réserve spéciale, sauf décision contraire de l'assemblée des copropriétaires.

D'une façon générale, les litiges nés de l'application de la loi du 10 Juillet 1965 sont de la compétence de la juridiction du lieu de la situation de L'IMMEUBLE et les actions soumises aux règles de procédure de la section VII du décret du 17 Mars 1967.

Les copropriétaires conserveront la possibilité de recourir à l'arbitrage dans les conditions de droit commun du livre troisième du Code de Procédure Civile.

Enfin, il est rappelé que 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 ainsi qu'il est dit ci-dessus au chapitre I de la troisième partie (section II, 5°, III).

CINQUIEME PARTIE

DOMICILE - FORMALITES

DOMICILE

Domicile est élu de plein droit dans L'IMMEUBLE par chacun des copropriétaires et les actes de procédure y seront valablement délivrés, à défaut de notification faite au syndic de son domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret du 17 Mars 1967.

PUBLICITE FONCIERE

Le présent règlement de copropriété et état descriptif de division sera publié au 2^{ème} Bureau des Hypothèques de CRETEIL, conformément à la loi du 10 Juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

Il en sera de même de toutes modifications pouvant être apportées par la suite au présent règlement.

[Signature]

POUVOIRS POUR PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc du Notaire soussigné, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

FRAIS

Les frais d'établissement du présent règlement de copropriété et ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront réglés ce jour par le requérant et ensuite récupérés par ce dernier sur chaque copropriétaire qui devra s'obliger dans son acte d'acquisition à les supporter au prorata de sa quote-part dans ses parties communes générales.

PRECISIONS DIVERSES

Règlementation sur l'amiante

A ce jour l'immeuble entre dans le champ d'application des décrets n° 96-97 du 7 février 1996 et n° 97-855 du 12 Septembre 1997 et n° 2001-840 du 13 Septembre 2001, par suite :

- les recherches effectuées, conformément à l'article 2 du décret du 12 Septembre 1997, ont révélé la présence d'amiante dans l'immeuble.
- en conséquence il a fait l'objet du diagnostic technique visé à l'article 3 du décret du 7 Février 1996.
- un exemplaire de ce diagnostic technique établi par « AIR ANALYSES ASSISTANCE » Le Quartz, 58 Chemin de la Justice à CHATENAY MALABRY (Hauts de Seine) en date du 8 octobre 2002 est demeuré annexé aux présentes.
- aux termes des dispositions du décret n° 2001-840 du 13 septembre 2001 et du décret n° 2002-839 du 3 mai 2002, en fonction du résultat du diagnostic le propriétaire procède :

soit à un contrôle périodique de l'état de conservation des matériaux et produits, contrôle effectué dans un délai maximal de trois ans à compter de la date de remise au propriétaire des résultats du contrôle, ou à l'occasion de toute modification substantielle de l'ouvrage ou de son usage ;

soit à une surveillance du niveau d'empoussièrement dans l'atmosphère par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission ;

soit à des travaux de confinement ou de retrait de l'amiante.

Les conclusions contenues dans ce diagnostic sont les suivantes : présence d'une toiture en fibrociment amianté, en bon état pour la partie extérieure.

- leur exécution n'est pas rendue nécessaire, l'état du toit n'étant pas dégradé.

Le requérant déclare avoir été averti par le rédacteur des présentes que le rapport technique doit, pour être recevable, avoir été établi par un contrôleur technique agréé au sens des articles R 111-29 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation ou un technicien de la construction ayant contracté une assurance professionnelle pour ce type de mission. La même obligation s'applique au diagnostic technique.

DIAGNOSTIC TECHNIQUE AMIANTE - AVERTISSEMENT

Conformément aux dispositions du décret numéro 2001-840 du 13 Septembre 2001, un diagnostic technique doit être établi conformément à la grille d'évaluation fixée par l'arrêté du 7 Février 1996.

Le contrôle de l'empoussièrement est effectué conformément à la norme NF X 43-050 relative à la détermination de la concentration en fibres d'amiante par microscopie électronique à transmission (méthode indirecte).

Ce diagnostic doit être établi :

h.

- avant le 31 Décembre 2003 pour les immeubles de grande hauteur et les établissements recevant du public, classés de la première à la quatrième catégorie au sens de l'article R 123-19 du code de la construction et de l'habitation,

- avant le 31 Décembre 2005 pour les immeubles de bureaux, les établissements recevant du public classés dans la cinquième catégorie, les immeubles destinés à l'exercice d'une activité industrielle ou agricole, les locaux de travail et les parties à usage commun des immeubles collectifs d'habitation

Les conséquences de ce diagnostic sont les suivantes :

- soit d'obliger le propriétaire à un contrôle périodique de l'état de conservation des matériaux, au plus tard tous les trois ans,
- soit d'opérer une surveillance du niveau d'empoussièrement par un organisme agréé en microscopie électronique à transmission,
- soit d'effectuer des travaux de confinement ou de retrait de l'amiante dans le délai de douze mois.

Lutte contre le saturnisme

L'immeuble objet des présentes ayant été construit avant le 1^{er} Janvier 1948 et étant destiné, en tout ou partie, par le requérant à un usage d'habitation, et étant situé dans une zone à risque d'exposition au plomb, entre dans le champ d'application des dispositions de l'article 123 de la loi numéro 98-657 du 29 Juillet 1998 et des décrets pris pour son application.

Un diagnostic technique établi par « AIR ANALYSES ASSISTANCE » Le Quartz, 58 Chemin de la Justice à CHATENAY MALABRY (Hauts de Seine), en date du 8 octobre 2002, qui est demeuré ci-joint et annexé après mention, bien que positif n'a pas révélé de risque d'accessibilité au plomb.

Le requérant déclare avoir parfaite connaissance du détail et des conclusions de cette inspection dont l'original est demeuré ci-joint et annexé après mention, et avoir été averti par le Notaire soussigné que lorsqu'il existe un risque d'accessibilité au plomb, le diagnostic doit être communiqué au Préfet par lettre recommandée avec accusé de réception, et que des travaux destinés à éradiquer la présence de plomb doivent alors être effectués aux frais du propriétaire.

DONT ACTE sur quarante cinq pages

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

d.

Et après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le Notaire soussigné.

Comprenant :

- renvoi approuvé : *sans*
- barre tirée dans des blancs : *sans*
- ligne entière rayée : *sans*
- chiffre rayé nul : *sans*
- mot nul : *sans*

Paraphes

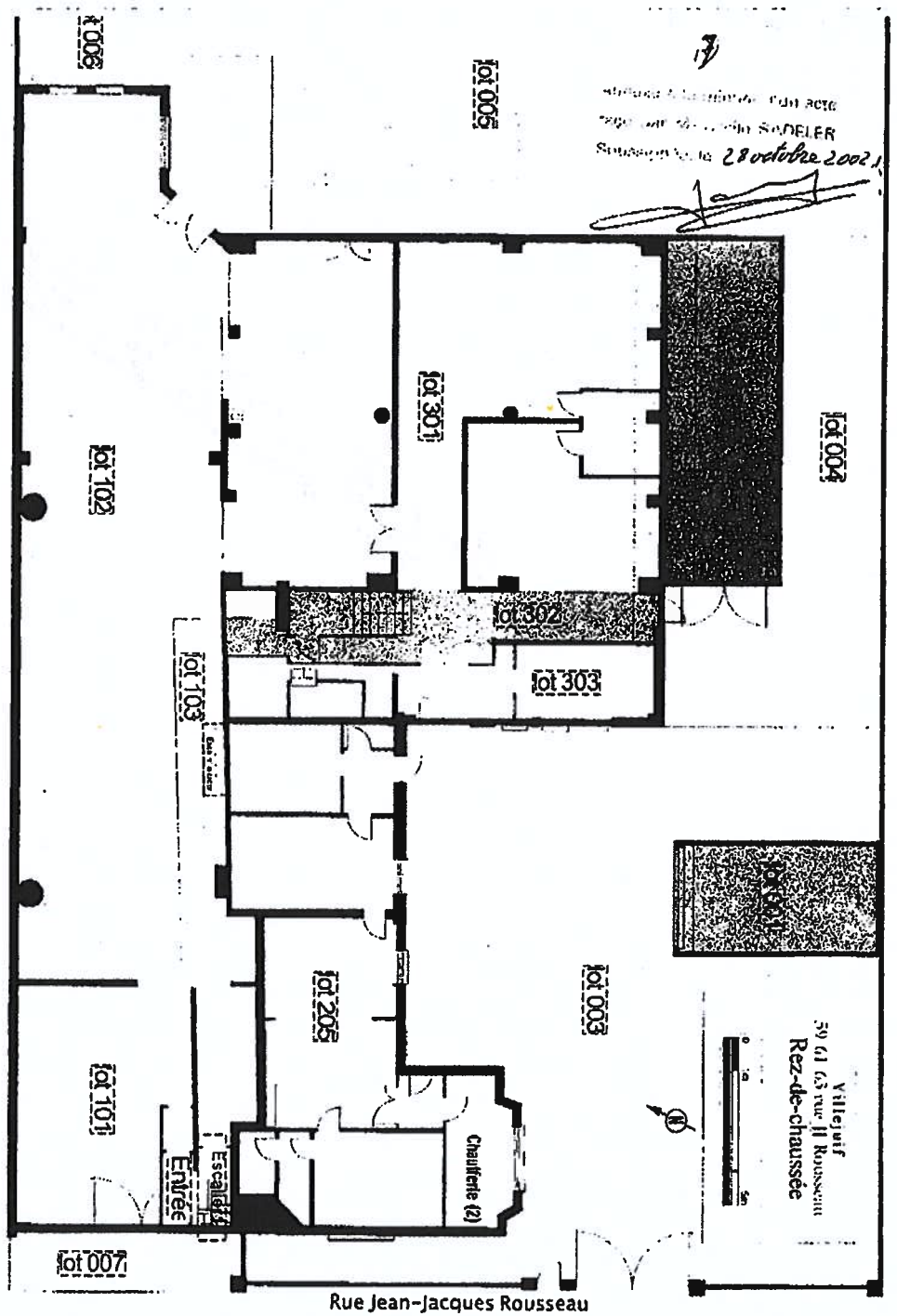
d *h.*

M. VALENTIN-SMITH (pour la SARI BOISSONADE)

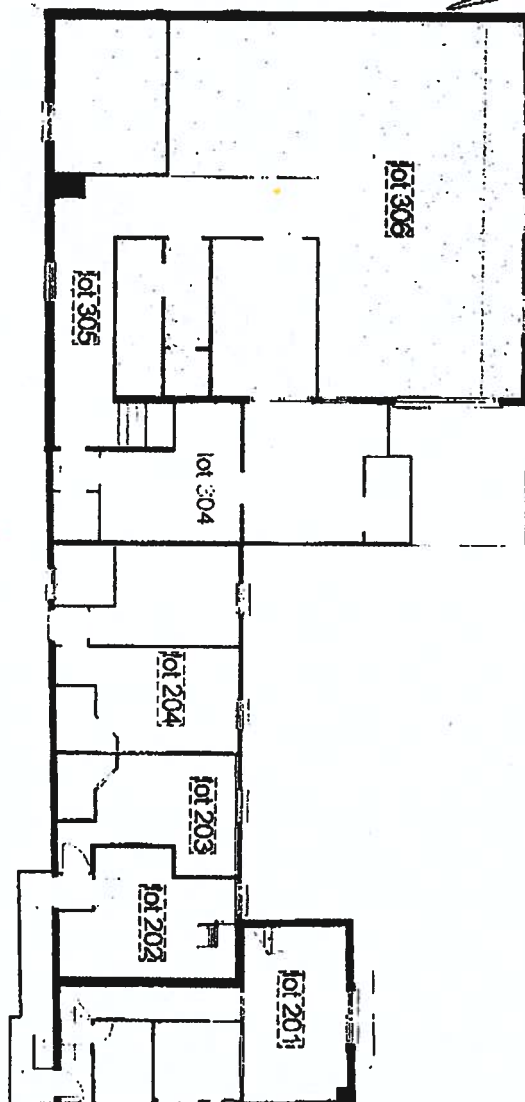
Valentin Smith

Maitre Cécile SADELER

Cécile Sadeler



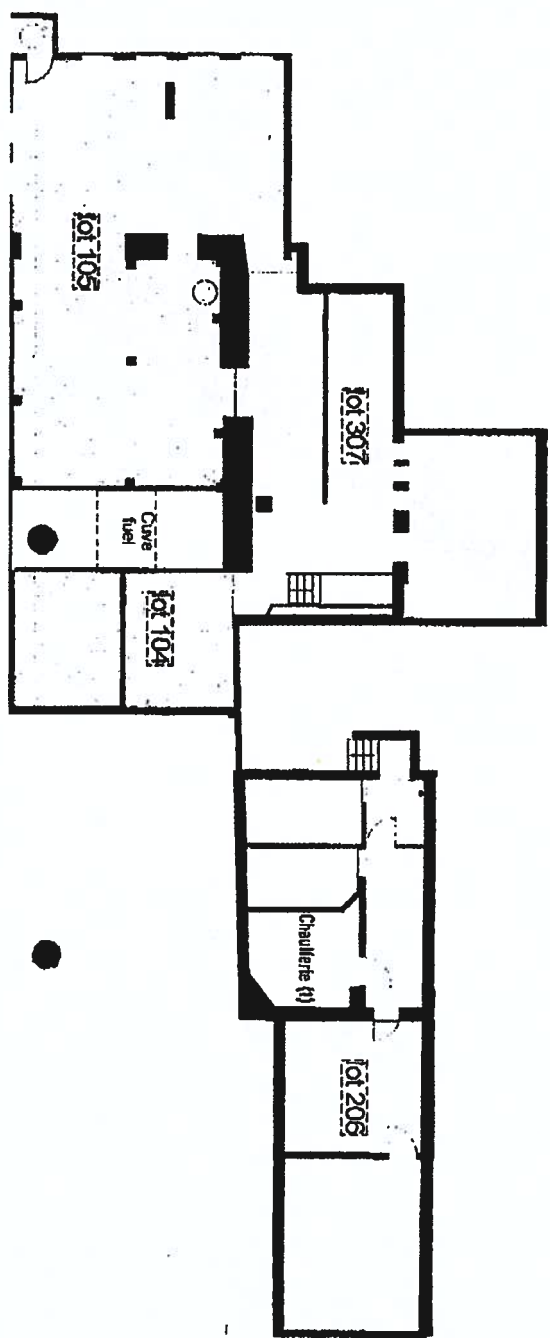
8.



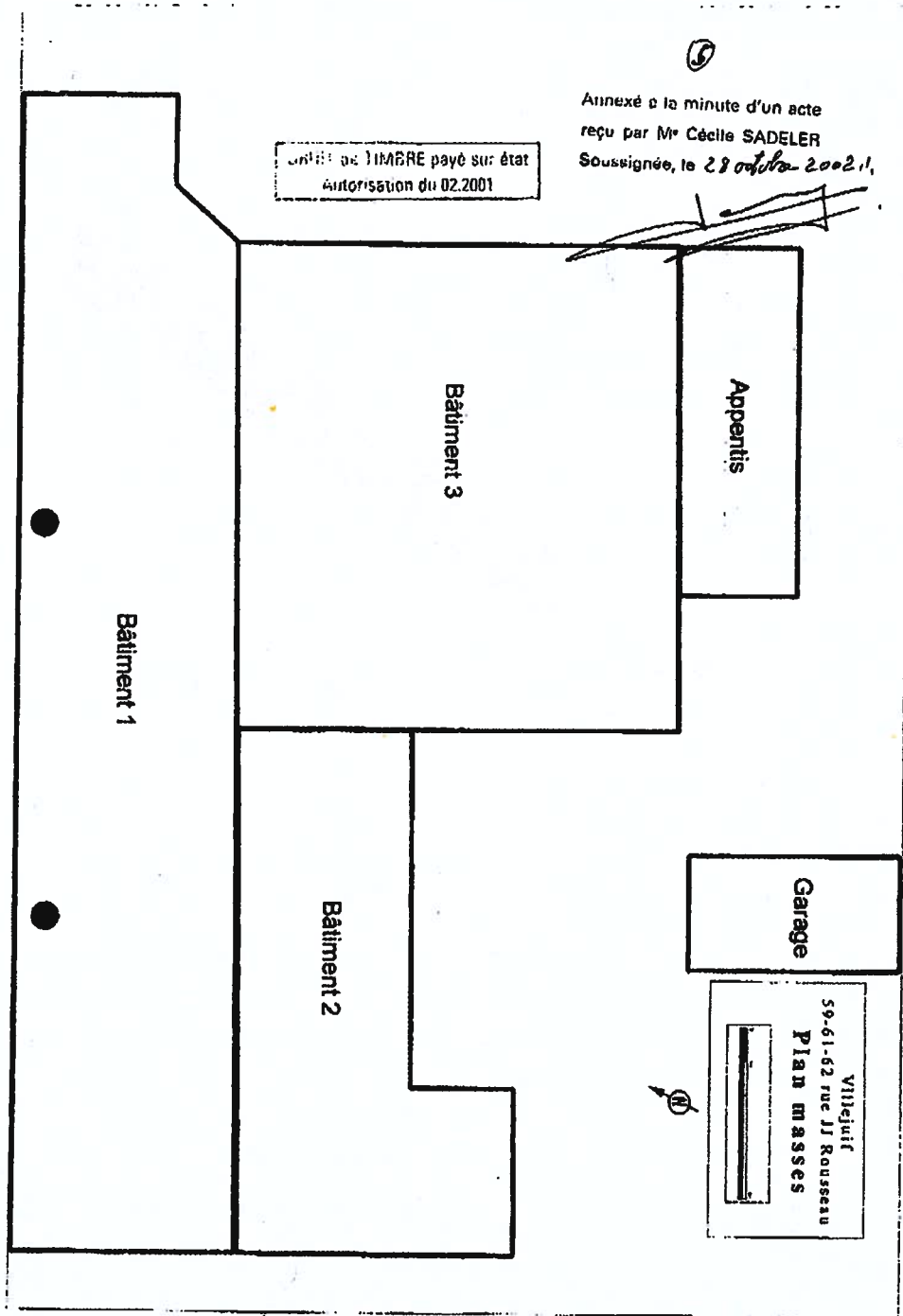
Villageuf
59-61-62 rue JJ. Rousseau
1er étage



(6)
 18 octobre 2002
 [Signature]
 [Signature]



Villejuif
 59-61-62 rue JJ Rousseau
Sous-sol
 0 m
 20 m



UNITÉ DE TIMBRE payé sur état
Autorisation du 02.2001

Annexé à la minute d'un acte
reçu par M^{re} Cécile SADELER
Sousignée, le 28 octobre 2002.

Rue Jean-Jacques Rousseau

SAISIE-IMMOBILIERE

AFFAIRE : SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE
L'IMMEUBLE sis à VILLEJUIF (94800), 59/63 rue Jean-
Jacques Rousseau
c/ Madame Léa Maria LE LAY épouse DOHO

IMMEUBLE : 61 Rue Jean-Jacques Rousseau – 94800 VILLEJUIF
Lot numéro 201

AUDIENCE D'ORIENTATION : Jeudi 4 septembre 2025 à 9 heures 30

AUDIENCE D'ADJUDICATION : Jeudi 15 janvier 2026 à 9 heures 30

RG n°25/00093

DIRE

L'AN DEUX MIL VINGT CINQ ET LE

Au Greffe du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de CRETEIL et
par-devant nous, Secrétaire-Greffier,

A comparu **Maître Olivier TOURNILLON, membre de la SELARL
MODERE ET ASSOCIES**, Avocat au Barreau du Val de Marne, demeurant
40 avenue du Général Leclerc – 94140 ALFORTVILLE, Palais PC 43,
poursuivant la présente vente ;

Lequel entend compléter le cahier des conditions de vente par la production des
modificatifs du règlement de copropriété contenant état descriptif de division
établi suivant acte reçu par Maître reçu par Maître SADELER, notaire à
VILLEJUIF, le 28 octobre 2002, publié au 2^{ème} bureau des Hypothèques de
CRETEIL, le 12 décembre 2002, volume 2002P, numéro 9769, suivants :

- Aux termes d'un acte reçu par Maître Bernard DUMAS, Notaire associé
à PARIS (75009), le 21 juillet 2010, publié au bureau au 2^{ème} bureau des
Hypothèques de CRETEIL, le 9 septembre 2010, volume 9404P02
2010P numéro 6906.
- Aux termes d'un acte reçu par Maître Charles MASSABIE, Notaire à
BLAYE (GIRONDE), le 26 juillet 2023, publié au 2^{ème} bureau des
Hypothèques de CRETEIL, le 4 août 2023, volume 9404P02 2023P
numéro 20613.

- Aux termes d'un acte reçu par Maître Charles MASSABIE, Notaire à BLAYE (GIRONDE), le 26 juillet 2023, publié au 2^{ème} bureau des Hypothèques de CRETEIL, le 18 septembre 2023, volume 9404P02 2023P numéro 23231.
- Aux termes d'un acte reçu par Maître Charles MASSABIE, Notaire à BLAYE (GIRONDE), le 9 octobre 2023, publié au 2^{ème} bureau des hypothèques de CRETEIL, le 17 octobre 2023 volume 9404P02 2023P numéro 25871.

Et **Maître Olivier TOURNILLON, membre de la SELARL MODERE ET ASSOCIES**, Avocat, a signé avec nous, Secrétaire-Greffier, sous toutes réserves.

SAISIE-IMMOBILIERE

AFFAIRE : SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE
L'IMMEUBLE sis à VILLEJUIF (94800), 59/63 rue Jean-
Jacques Rousseau
c/ Madame Léa Maria LE LAY épouse DOHO

IMMEUBLE : 61 Rue Jean-Jacques Rousseau – 94800 VILLEJUIF
Lot numéro 201

AUDIENCE D'ORIENTATION : Jeudi 4 septembre 2025 à 9 heures 30

AUDIENCE D'ADJUDICATION : Jeudi 15 janvier 2026 à 9 heures 30

RG n°25/00093

DIRE

L'AN DEUX MIL VINGT CINQ ET LE

Au Greffe du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de CRETEIL et
par-devant nous, Secrétaire-Greffier,

A comparu **Maître Olivier TOURNILLON, membre de la SELARL
MODERE ET ASSOCIES**, Avocat au Barreau du Val de Marne, demeurant
40 avenue du Général Leclerc – 94140 ALFORTVILLE, Palais PC 43,
poursuivant la présente vente ;

Lequel entend compléter le cahier des conditions de vente par la production des
modificatifs du règlement de copropriété contenant état descriptif de division
établi suivant acte reçu par Maître reçu par Maître SADELER, notaire à
VILLEJUIF, le 28 octobre 2002, publié au 2^{ème} bureau des Hypothèques de
CRETEIL, le 12 décembre 2002, volume 2002P, numéro 9769, suivants :

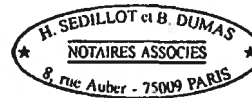
- Aux termes d'un acte reçu par Maître Bernard DUMAS, Notaire associé
à PARIS (75009), le 21 juillet 2010, publié au bureau au 2^{ème} bureau des
Hypothèques de CRETEIL, le 9 septembre 2010, volume 9404P02
2010P numéro 6906.
- Aux termes d'un acte reçu par Maître Charles MASSABIE, Notaire à
BLAYE (GIRONDE), le 26 juillet 2023, publié au 2^{ème} bureau des
Hypothèques de CRETEIL, le 4 août 2023, volume 9404P02 2023P
numéro 20613.

- Aux termes d'un acte reçu par Maître Charles MASSABIE, Notaire à BLAYE (GIRONDE), le 26 juillet 2023, publié au 2^{ème} bureau des Hypothèques de CRETEIL, le 18 septembre 2023, volume 9404P02 2023P numéro 23231.
- Aux termes d'un acte reçu par Maître Charles MASSABIE, Notaire à BLAYE (GIRONDE), le 9 octobre 2023, publié au 2^{ème} bureau des hypothèques de CRETEIL, le 17 octobre 2023 volume 9404P02 2023P numéro 25871.

Et Maître Olivier TOURNILLON, membre de la SELARL MODERE ET ASSOCIES, Avocat, a signé avec nous, Secrétaire-Greffier, sous toutes réserves.

GenApi
Agrément N° 19990004

2010 D N° 12202 EDDM		Date : 09/09/2010 Volume : 2010 F N° 6906 N° 12202 125,00 EUR	
B490 DIRECTION GÉNÉRALE DES IMPÔTS Formule de publication (pour l'établissement d'expédition, copie, extrait, titres ou documents publics à publier.)			
BUREAU DES HYPOTHÈQUES	Droits : 125,00 EUR	VOL	N°
(76) <u>206</u> 215.216	TAXES : 125 SALAIRES : 25 TOTAL 140		



RD/MB/MB

4928804

L'AN DEUX MILLE DIX, /
LE VINGT ET UN JUILLET /
A PARIS (9^{ème} arrondissement), 8, rue Auber, au siège de l'Office
Notarial, ci-après nommé,
Maître Bernard DUMAS, Notaire Associé de la Société Civile
Professionnelle «Hervé SEDILLOT et Bernard DUMAS, notaires associés»
titulaire d'un office notarial sis à PARIS (9^{ème} arrondissement) 8 rue Auber,

A REÇU le présent acte à la requête de :

La Société dénommée BOISSONADE, société à responsabilité limitée au
capital de 7622,45 EUR, dont le siège est à PARIS 8ÈME ARRONDISSEMENT
(75008), 6 Place de la Madeleine, identifiée au SIREN sous le numéro 382897429 et
immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Représentée par Monsieur Dominique ESTEREZ, domicilié à PARIS (8^{ème}) 6
Place de la Madeleine, en vertu de la délibération des associés dont la copie certifiée
conforme est demeurée annexée aux présentes après mention.

(Annexe n°1)

LEQUEL requiert le notaire associé soussigné d'établir ainsi qu'il suit le
MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET REGLEMENT DE
COPROPRIETE concernant un immeuble ou ensemble immobilier situé à VILLEJUIF
(VAL-DE-MARNE), 59-63 rue Jean-Jacques Rousseau, ci-après plus amplement
désigné.

Préalablement à l'acte objet des présentes, il est exposé ce qui suit :

EXPOSE

a) Acquisition par la société BOISSONADE



↓

La société BOISSONADE est propriétaire d'un immeuble sis à VILLEJUIF (Val de Marne), 59-63 rue Jean-Jacques Rousseau, cadastré section Q numéro 126 pour une contenance de 10ares 64centiares, au moyen de l'acquisition faite de l'immeuble dans son entier, par adjudication alors qu'elle existait sous la forme d'EURL dénommée « EURL BOISSONADE » ayant son siège social à PARIS (8^{ème}) 6 place de la Madeleine au capital initial de 50.000,00 francs immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le numéro 382897429.

Sous le nom de Maître GABISSON, Avocat à la cour, à SAINT MANDE (94) 9 avenue du Général de Gaulle, qui en a passé déclaration immédiate aux termes d'un jugement en l'audience des criées du Tribunal de Grande Instance de CRETEIL en date du 30 mars 2000,

Cette adjudication a eu lieu :

- aux requête, poursuite et diligence du CREDIT INDUSTRIEL ET COMMERCIAL DE PARIS, société anonyme dont le siège social est à PARIS (75009) 6 rue des Victoires, en suite d'un commandement de payer signifié à la SCI dénommée « Société Civile 61 Rue Jean-Jacques Rousseau VILLEJUIF » dont le siège est à PARIS (75005) 2 rue du Fer à Moulin immatriculée au RCS de PARIS sous le numéro 345024954, par acte de Maître GARNIER, Huissier de Justice à PARIS en date du 11 mars 1996, publié au 2^{ème} bureau des hypothèques de CRETEIL, le 15 avril 1996, volume 1996S numéro 64 et valant à compter de cette date saisie de l'immeuble concerné en application de l'article 674 alinéa 1^{er} du Code de Procédure Civile,
- En exécution d'un jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance CRETEIL, le 30 mars 2000,
- Sur le cahier des charges dressé par Maître TACNET, Avocat au Barreau du Val de Marne, demeurant à CHAMPIGNY SUR MARNE (94) 20 rue Jean Jaurès, avocat poursuivant à la date du 2 mai 1996 et déposé le même jour au Greffe dudit Tribunal,
- Après l'accomplissement des formalités prescrites par les articles 696 et 699 du Code de Procédure Civile et après sommations faites au représentant de la « SCI 61 rue Jean-Jacques Rousseau à VILLEJUIF » et au CIC de PARIS, créancier inscrit sur l'immeuble saisi et à l'UNION DE CREDIT POUR LE BATIMENT, créancier subrogé dans les droits et actions du CIC de PARIS, de prendre communication du cahier des charges et d'avoir à assister à l'adjudication aux jour et heure indiqués, suivant acte de Maître GARNIER, Huissier susnommé, en date des 11 mars 1996, 23 avril 1996, mentionnés les 15 avril et 2 mai 1996 en marge du commandement sus-énoncé.

Cette adjudication a été prononcée au profit de l'EURL BOISSONADE et a eu lieu moyennant le prix principal de trois cent cinquante deux mille cent cinquante sept euros et vingt deux cents (352.157,22 eur) payé comptant, ainsi que les frais, conformément aux prescriptions du cahier des charges.


Cette adjudication est devenue définitive, aucune surenchère n'ayant été effectuée dans le délai légal.

Une expédition du cahier des charges et du procès-verbal d'adjudication a été publiée au 2^{ème} bureau des hypothèques de CRETEIL (VAL-DE-MARNE), le 28 août 2000, volume 2000P, numéro 6799.

CHANGEMENT DE DENOMINATION DE L'EURL BOISSONADE

La forme juridique a été modifiée aux termes des statuts en date à PARIS du 10 novembre 2000.

Par décision, la société est devenue une SARL.



L'extrait K-Bis attestant cette modification est annexé au règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître SADELER, Notaire à VILLEJUIF, le 28 octobre 2000, ci-après visé.

b) Règlement de copropriété et état descriptif de division

Aux termes d'un acte reçu par Maître SADELER, notaire à VILLEJUIF, le 28 Octobre 2002, la société BOISSONNADE a établi le règlement de copropriété et état descriptif de division de l'immeuble ci-dessus, dont une copie authentique a été publiée au 2^{ème} bureau des hypothèques de CRETEIL le 12 Décembre 2002 volume 2002P numéro 9769.

Audit acte l'ensemble immobilier a divisé en VINGT CINQ (25) lots numérotés de 1 à 7 ; 101 à 105 ; 201 à 206 et 301 à 307.

Les parties communes générales sont exprimées en MILLIEMES (1.000èmes).

c) Permis de démolir

La société BOISSONNADE a obtenu un permis de démolir le 28 mai 2004 sous le numéro PD 94076 04 2005, d'une partie de l'immeuble sis à VILLEJUIF, 59-63 rue Jean-Jacques Rousseau.

d) Permis de construire

La société BOISSONNADE a obtenu un permis de construire tacite en date du 16 Avril 2004 sous le numéro PMC 094 076 04 1065 contenant création de 12 lofts avec changement d'affectation de bâtiments existants.

Ce permis de construire a fait l'objet d'une demande modificative en date du 9 avril 2009.

e) Assemblée générale

Aux termes de l'assemblée générale des copropriétaires en date du 7 Juillet 2008, il a été décidé de modifier l'état descriptif de division.

Tous les copropriétaires étaient ou représentés à cette assemblée.

Une copie certifiée conforme de cette assemblée est demeurée annexée aux présentes après mention.

(Annexe n°2)

CECI EXPOSE, il est passé à la modification de l'état descriptif de division objet des présentes.

MODIFICATIF A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Le requérant, propriétaire du lot numéro 204, entend modifier ledit lot afin de le subdiviser en deux lots portant respectivement les numéros 215 et 216, en conséquence, il est procédé :

I- A l'annulation du lot numéro 204 de l'ensemble immobilier sus-désigné.

II- A son remplacement par les nouveaux lots respectivement numéro 215 et numéro 216 désignés de la manière suivante :

Désignation du lot numéro deux cent quatre (204) :

Dans le bâtiment DEUX, escalier 2, premier étage, un appartement comprenant une entrée, un séjour avec mezzanine aménagée en chambre, une cuisine, une salle d'eau avec WC et une chambre figurant sous teinte bleue du plan du premier étage ; ledit appartement alimenté par la chaufferie 1.

Et les 38/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Le lot numéro deux cent quatre (204) est purement et simplement supprimé et remplacé par les lots deux cent quinze (215) et deux cent seize (216).

Lot numéro deux cent quinze (215) :

Dans le bâtiment DEUX, au premier étage, un appartement comprenant une entrée, un séjour avec mezzanine aménagée en chambre, coin cuisine, une salle d'eau avec WC, ledit appartement alimenté par la chaufferie 1

Et les 18/1000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux cent seize (216) :

Dans le bâtiment DEUX, au premier étage, un appartement comprenant une entrée, un séjour avec mezzanine aménagée en chambre, un coin cuisine et une salle d'eau avec WC.

Et les 20/1000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

Le nouvel état descriptif est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après conformément à l'article 71 du décret n° 55-1350 du 14 Octobre 1955, modifié par le décret n° 59-89 du 7 Janvier 1959, pris pour l'application du décret n° 55-22 du 4 Janvier 1955, portant réforme de la publicité foncière.

TABLEAU RECAPITULATIF

N° des lots	Bâtiments	Etage	Nature du lot	Quotes-parts exprimées en 1.000èmes	Observations
204	DEUX	1 ^{er}	Un appartement	38/1000	Supprimé et remplacé par les lots 215 et 216
215	DEUX	1 ^{er}	Un appartement	18/1000	Proviens de la division du lot 204
216	DEUX	1 ^{er}	Un appartement	20/1000	Proviens de la division du lot 204

DOMICILE

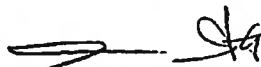
Domicile est élu de plein droit au lieu de résidence du requérant.

PUBLICITE FONCIERE

Le présent acte sera publié au 2^{ème} Bureau des Hypothèques de CRETEIL conformément à la loi du 10 Juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Un renseignement sommaire hors formalité délivré le 23 avril 2010 et certifié à la date du 22 avril 2010 renouvelé le 2 Juillet 2010 du chef du VENDEUR révèle les inscriptions suivantes, savoir :



- inscription d'hypothèque conventionnelle prise aux termes d'un acte reçu par Maître GUILLEMIN, Notaire à PARIS, le 21 novembre 2000, au profit de la banque ENTENIAL, pour sûreté de la somme en principal de 1.000.000,00 francs publiée au 2ème bureau des hypothèques de CRETEIL, les 21 décembre 2000 et 27 février 2001, volume 2000V numéro 5186 suivi d'un bordereau rectificatif reçu par Maître GUILLEMIN, Notaire susnommé, le 23 février 2001, publié audit bureau des hypothèques de CRETEIL, le 27 février 2001 volume 2001V numéro 761 et ayant effet jusqu'au 20 novembre 2012

- inscription d'hypothèque conventionnelle prise aux termes d'un acte reçu par Maître GUILLEMIN, Notaire à PARIS, le 21 novembre 2000 au profit de la banque ENTENIAL, pour sûreté de la somme en principal de 1.000.000,00 francs, publiée au 2ème bureau des hypothèques de CRETEIL, les 21 décembre 2000 et 27 février 2001 volume 2000V numéro 5187, suivi d'un bordereau rectificatif reçu par Maître GUILLEMIN, Notaire susnommé, le 23 février 2001, publié audit bureau des hypothèques de CRETEIL, le 27 février 2001 volume 2001V numéro 760 et ayant effet jusqu'au 20 novembre 2012.

Aux termes d'un acte reçu par Maître GUILLEMIN, notaire à PARIS, le 21 Juillet 2010 il a été régularisé la mainlevée partielle en tant qu'elle dégrève uniquement le lot numéro 204.

- et d'une inscription d'hypothèque conventionnelle prise aux termes d'un acte reçu par Maître EKERT, Notaire au KREMLIN BICETRE, le 7 décembre 2008 au profit de la société financière de la NEF pour sûreté de la somme en principal de 100.000,00 euros publiée au 2ème bureau des hypothèques de CRETEIL, le 18 janvier 2007 volume 2007V numéro 194 et ayant effet jusqu'au 7 décembre 2018.

Aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné le 16 Juillet 2010, il a été régularisé la mainlevée partielle en tant qu'elle dégrève uniquement le lot numéro 204.

POUVOIRS POUR PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc habilité et assermenté de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

FRAIS

Les frais des présentes sont supportés par le requérant.

POUVOIRS

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à tout clerc de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec tous les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.








MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes. A cette fin, l'Office est amené à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment à la conservation des hypothèques aux fins de publicité foncière des actes de vente et à des fins foncières, comptables et fiscales. Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de l'Office Notarial : Etude de Maîtres Hervé SEDILLOT et Bernard DUMAS, Notaires associés à PARIS (9^{ème} arrondissement) 8 rue Auber. Téléphone : 01.42.66.39.09. Télécopie : 01.42.66.39.22 Courriel : sedillot.dumas@paris.notaires.fr . Pour les seuls actes relatifs aux mutations immobilières, certaines données sur le bien et son prix, sauf opposition de la part d'une partie auprès de l'Office, seront transcrites dans une base de données immobilières à des fins statistiques.

DONT ACTE sur six pages

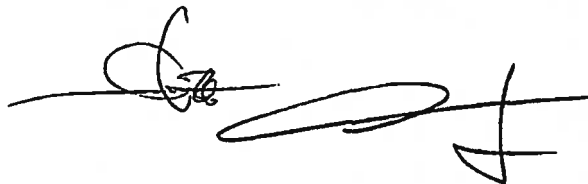
Comprenant

- renvoi approuvé : 
- blanc barrée : 
- ligne entière rayée : 
- nombre rayé : 
- mot rayé : 

Paraphes



Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.
Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le Notaire soussigné.



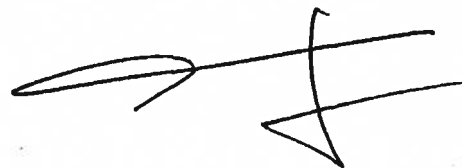
Page 7

Le Soussigné, Maître **Bernard DUMAS**, Notaire associé de la Société Civile Professionnelle dénommée «Hervé SEDILLOT et Bernard DUMAS », Notaires Associés dont le siège est à PARIS 9ème arrondissement 8 Rue Auber, Certifie la présente copie hypothécaire établie sur sept pages par procédé xérographique 960 allée par arrêté du Ministère de la Justice, exactement en conformité avec la minute sur laquelle figure une mention reproduite indiquant le nombre de renvois, de blancs bâtonnés, de lignes rayées, de mots et chiffres nuls, et l'expédition destinée à recevoir la mention de publication.

Et certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur nom lui a été régulièrement justifiée.

En ce qui concerne la société par la production de son extrait Kbis délivré par le RCS de PARIS.

PARIS le 7 septembre 2010.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'B' followed by a horizontal line and a vertical line, with a small loop at the end.



9404P02 2023 D N° 34444
EDDM

Date : 04/08/2023
Volume : 9404P02 2023 P N° 20613

1
N°
SD
0144

(pour l'établi	B490	125,00 EUR
SERVICI DE LA PUBLICITE FONC. CSI : 30.00 EUR Droits : 125,00 EUR		
TAXES : CSI (1) : TOTAL		
réf : A 2023 71954 / CHM/ACN		
L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS Le VINGT-SIX JUILLET Maître Charles MASSABIE notaire soussigné, en qualité et au nom de la Société à Responsabilité Limitée dénommée "Office Notarial de l'Estuaire", titulaire d'un office notarial, dont le siège social est à BLAYE (Gironde), 1 place des Cônes A reçu le présent acte authentique à la requête de la ou des personne(s) ci-après identifiée(s) : <u>MODIFICATIF</u> <u>D'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION</u> IDENTIFICATION DU REQUERANT Le syndicat des copropriétaires dénommé "SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS A VILLEJUIF (94800), 59 A 63 RUE JEAN-JACQUES ROUSSEAU" d'un immeuble situé à VILLEJUIF (94800), 59-63 rue Jean-Jacques Rousseau. Syndicat de copropriété dont le siège social est à VILLEJUIF (94800), 59-63 rue Jean-Jacques Rousseau. <i>Ci-après dénommé(e)s "LE REQUERANT"</i> IDENTIFICATION DES INTERVENANTS Monsieur Dominique Marie André ESTEREZ, retraité, demeurant à VILLEJUIF (94800), 61 rue Jean Jacques Rousseau. Né à PARIS 16ème arrondissement (75016), le 07 février 1946.		

(1) CSI : Contribution de sécurité immobilière.

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

Epoux de **Madame Joëlle Hélène Madeleine MORLIERE.**

Monsieur et Madame ESTEREZ mariés à la Mairie de PARIS 13ème arrondissement (75013), le 03 septembre 1977, sous le régime de la séparation de biens, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître PESSINA, Notaire à PARIS 07 (75007), le 11 Juillet 1977, sans modification depuis.

Séparés de corps par jugement rendu par le tribunal de grande instance de PARIS 5ème arrondissement, le 26 septembre 1995, devenu définitif.

De nationalité française.

Résident français au sens de la réglementation fiscale.

La société dénommée KARMA, Société par actions simplifiée au capital de UN MILLION DEUX CENT SOIXANTE-NEUF MILLE NEUF CENTS EUROS (1.269.900,00 Euro (€)) dont le siège social est à NEUILLY SUR SEINE (92200), 51 rue Edouard Nortier, immatriculée au Registre du commerce et sociétés de NANTERRE sous le numéro 444 044 317 et enregistrée sous le numéro SIREN 444 044 317.

Ci-après dénommé(e)s "INTERVENANT"

PRESENCE - REPRESENTATION

- Le syndicat des copropriétaires "**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS A VILLEJUIF (94800), 59 A 63 RUE JEAN-JACQUES ROUSSEAU**", est représenté par Madame Anne-Capucine NERBUSSON, ici présent et acceptant, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Cédric LE PROVOST aux termes d'une procuration sous seing privé dont une copie est demeurée ci-annexée ; Ledit Monsieur Cédric LE PROVOST, domicilié professionnellement 20 avenue Saint-Hilaire à BRUNOY (91800), Agissant en qualité de syndic de l'immeuble sis à VILLEJUIF (94800), 59 à 63 rue Jean-Jacques Rousseau,

Nommé à cette fonction aux termes d'une assemblée générale des copropriétaires dudit immeuble en date du 04 avril 2022, dont la copie demeure ci-annexée aux présentes, habilité à l'effet des présentes en vertu d'une assemblée générale des copropriétaires dudit immeuble en date du 04 avril 2022, dont une copie demeure ci-annexée, et ayant tous pouvoirs en vertu de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965.

- Monsieur Dominique ESTEREZ est représenté par Madame Anne-Capucine NERBUSSON, ici présent et acceptant, en vertu d'une procuration sous seing privé dont une copie est demeurée ci-annexée.

- La société KARMA est représentée par Madame Karen GHOZLAND, agissant en sa qualité de Présidente de ladite société, domiciliée au 12 Rue Edmond Blanc - 92500 RUEIL MALMAISON, nommée à cette fonction aux termes d'une délibération des associés en date du 24 octobre 2019 dont une copie du procès-verbal est demeurée ci-annexée, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts de ladite société.

Le requérant a requis le notaire soussigné à l'effet d'établir ainsi qu'il suit le **modificatif à l'état descriptif de division** concernant un immeuble ou ensemble immobilier ci-après désigné :

Préalablement à l'acte objet des présentes, le requérant a exposé ce qui suit

EXPOSE
ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES
EN DATE DU 4 AVRIL 2022

Aux termes d'une assemblée générale des copropriétaires en date du 4 avril 2022, dont une copie du procès-verbal est annexée, il a été notamment décidé ce qui suit, littéralement reproduit :

« 4. Désignation du Syndic

4.1. Désignation du cabinet IGP en qualité de Syndic

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24
Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 02 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

L'Assemblée Générale désigne le cabinet IGP, dont le siège social est 48 rue Henri Barbusse – 91330 Yerres, en qualité de syndic, selon contrat joint à la convocation, à compter du 4 avril 2022 jusqu'au 30 juin 2023.

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

Ont participé au vote 7 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 7, représentant 592/592 tantièmes.

Le nombre des voix (704) du copropriétaire majoritaire 00100 KARMA, est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires, soit 296 voix.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

592 / 592	Votes POUR	7 / 7
0 / 592	Votes CONTRE	0 / 7
0 / 592	Votes ABSTENTION	0 / 7

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 25/25-1

4.2. A défaut de désignation du cabinet IGP, désignation du cabinet RMV GESTION en qualité de Syndic

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

L'Assemblée Générale désigne le cabinet RMV GESTION, dont le siège social est 19 rue Jean Jaurès – 94500 Champigny-sur-Marne, en qualité de syndic, selon contrat joint à la convocation, à compter du 4 avril 2022 jusqu'au 30 juin 2023.

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

Ce point n'a pas fait l'objet d'un vote.

5. Désignation des membres du conseil syndical

5.1. Sur la candidature de la STE KARMA

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 02 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

L'Assemblée Générale désigne Madame Karen LETELLIER (Sté KARMA) en qualité de membre du conseil syndical jusqu'au 30.06.2023.

Ont participé au vote 7 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 7, représentant 592/592 tantièmes.

Le nombre des voix (704) du copropriétaire majoritaire 00100 KARMA, est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires, soit 296 voix.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

592 / 592	Votes POUR	7 / 7
0 / 592	Votes CONTRE	0 / 7
0 / 592	Votes ABSTENTION	0 / 7

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 25/25-1

5.2. Sur la candidature de Monsieur Dominique ESTEREZ

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 02 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

L'Assemblée Générale désigne Monsieur Dominique ESTEREZ en qualité de membre du conseil syndical jusqu'au 30.06.2023.

Ont participé au vote 7 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 7, représentant 592/592 tantièmes.

Le nombre des voix (704) du copropriétaire majoritaire 00100 KARMA, est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires, soit 296 voix.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

592 / 592	Votes POUR	7 / 7
0 / 592	Votes CONTRE	0 / 7
0 / 592	Votes ABSTENTION	0 / 7

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 25/25-1

6. Refonte juridique de l'ensemble immobilier

Préambule :

La société BOISSONADE avait acquis à l'origine l'immeuble en vue d'y réaliser un projet de restructuration de l'immeuble, devant comprendre après achèvement des travaux, 19 logements dont 12 nouveaux logements.

La société BOISSONADE a obtenu les autorisations d'urbanismes suivantes :

1. Permis de démolir du 28 mai 2004,

2. Permis de construire tacite de février 2004,
3. Permis de construire modificatif tacite du 16 novembre 2009.

La société BOISSONADE avait entrepris la commercialisation du programme en effectuant plusieurs signatures d'actes de vente concernant le bâtiment 2.

Toutefois, les travaux de transformation du bâtiment 1 en trois maisons individuelles n'étaient pas terminés (gros œuvre terminé à l'exception de son modificatif, les travaux d'aménagements intérieurs n'avaient pas été réalisés).

Afin de permettre l'achèvement du programme, la société BOISSONADE a décidé de céder les lots lui appartenant, ainsi que les autorisations d'urbanisme dont elle était titulaire au profit de la société KARMA qui est devenue propriétaire des lots n° 2, 4, 5, 7, 101, 102, 103, 301, 302, 305 et 306 suivant acte notarié reçu par Maître Denis SALZES le 5 mai 2018.

Dans ce cadre la société KARMA a sollicité les transferts des autorisations d'urbanisme à son profit auprès de la commune de Villejuif par arrêté en date du 28 mai 2018.

La société KARMA a enfin déposé une demande de permis de construire modificatif le 23 juillet 2018.

Le permis de construire modificatif a été obtenu le 13 février 2019, lequel est aujourd'hui définitif.

Il est précisé que les travaux de restructuration de l'ensemble immobilier réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de la société BOISSONADE, puis de la société KARMA ont été menés en application du règlement de copropriété, en application duquel :

« A l'exception des travaux de démolition, construction, agrandissement et rénovation envisagés par la SARL BOISSONADE qui pourront être librement conduits par elle ou les entreprises qu'elle mandatera ».

6.1. Décision de création et d'aliénation de lots transitoires

Article 26, Majorité en nombre et 2/3 des voix

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 02 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

Afin de mettre en conformité le règlement de copropriété avec l'état actuel de l'ensemble immobilier, l'assemblée générale décide de créer les lots transitoires suivants :

- Lot n°344 correspondant au droit de surélever le premier étage d'une maison, ainsi que 63 tantièmes de parties communes générales,
- Lot n°345 correspondant au droit de surélever le premier étage de l'immeuble, ainsi que 59 tantièmes de parties communes générales,
- Lot n°346 correspondant au droit de surélever, ainsi que 56 tantièmes de parties communes générales,

- Lot n°355 correspondant au droit de surélever le deuxième étage de l'immeuble, ainsi que 66 tantièmes de parties communes générales,
- Lot n°356 correspondant au droit d'affouiller le sol, ainsi que 03 tantièmes de parties communes générales,
- Lot n°357 correspondant au droit d'affouiller le sol, ainsi que 22 tantièmes de parties communes générales,
- Lot n°358 correspondant au droit d'affouiller le sol, ainsi que 17 tantièmes de parties communes générales,
- Lot n°359 correspondant à la privatisation d'une cave issue des parties communes, ainsi que 03 tantièmes de parties communes générales,
- Lot n°360 correspondant au droit d'affouiller le sol, ainsi que 02 tantièmes de parties communes générales,
- Lot n°361 correspondant à la privatisation d'une cave issue des parties communes, ainsi que 03 tantièmes de parties communes générales,
- Lot n°362 correspondant au droit de surélever le rez-de-chaussée, ainsi que 01 tantième de parties communes générales,
- Lot n°363 correspondant au droit de surélever le 1^{er} étage, ainsi que 13 tantièmes de parties communes générales.

Par suite, les tantièmes de parties communes générales seront exprimés en 1.308èmes.

L'ensemble de ces lots est identifié sur le plan joint au projet de modificatif de la société ACTIF GEO en date du 30 juillet 2020, géomètre expert à Paris 14^e et joint aux convocations.

Par la régularisation des lots créés dans le cadre des travaux de réhabilitation de l'ensemble immobilier, l'assemblée générale accepte la cession à l'euro symbolique par le syndicat des copropriétaires :

- des lots n°344, 345, 346, au profit de la société KARMA, copropriétaire au sein de l'ensemble immobilier en vue d'une réunion concomitante avec des lots lui appartenant.
- des lots n°355, 361, 362, 363 356, 357, 358, 359 et 360 au profit de Monsieur Dominique ESTEREZ, copropriétaire au sein de l'ensemble immobilier en vue d'une réunion concomitante avec des lots lui appartenant.

En conséquence, l'assemblée donne mandat au syndic pour passer les actes de cessions nécessaires au profit des personnes citées ci-dessus par l'intermédiaire de Me BABUSIAUX, Notaire à Saint-Cloud.

S'agissant des lots transitoires devant revenir à la société KARMA, ces derniers pourront être cédés soit dans le cadre d'une vente classique, soit dans le cadre d'un acte d'échange avec le syndicat des copropriétaires portant sur les lots privatifs énumérés en résolution n°6.3 ayant vocation à intégrer les parties communes de l'ensemble immobilier.

Ont participé au vote 7 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 7, représentant 592/592 tantièmes.

Le nombre des voix (704) du copropriétaire majoritaire 00100 KARMA, est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires, soit 296 voix.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

592 / 592	Votes POUR	7 / 7
0 / 592	Votes CONTRE	0 / 7
0 / 592	Votes ABSTENTION	0 / 7

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 26

6.2. Subdivision à la demande de la société KARMA et de Monsieur Dominique ESTEREZ

Article 26, Majorité en nombre et 2/3 des voix

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 02 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

Afin de pouvoir formaliser juridiquement l'existence de l'ensemble des lots de la copropriété, il est nécessaire de subdiviser des lots inscrits dans l'état descriptif de division en vue de leur réunion avec d'autres lots préexistants ou créés dans le cadre de la résolution n°6.1.

Les subdivisions de lots sont les suivantes :

- *A la demande de la société KARMA :*
 - *Subdivision du lot n°2 en quatre lots distincts numérotés 324, 325, 326 et 327,*
 - *Subdivision du lot n°4 en quatre lots distincts numérotés 328, 329, 330 et 331,*
 - *Subdivision du lot n°5 en sept lots distincts numérotés 317, 318, 319 et 320, 321, 322 et 323,*
 - *Subdivision du lot n°102 en quatre lots distincts numérotés 308, 309, 310 et 311,*
 - *Subdivision du lot n°103 en deux lots distincts numérotés 342 et 343,*
 - *Subdivision du lot n°301 en cinq lots distincts numérotés 312, 313, 314 et 315 et 316,*
 - *Subdivision du lot n°302 en deux lots distincts numérotés 340 et 341,*
 - *Subdivision du lot n°305 en quatre lots distincts numérotés 347, 348, 349 et 350,*
 - *Subdivision du lot n°102 en quatre lots distincts numérotés 351, 352, 353 et 354,*
- *A la demande de Monsieur Dominique ESTEREZ :*
 - *Subdivision du lot n°1 en trois lots distincts numérotés 332, 333 et 334,*
 - *Subdivision du lot n°3 en trois lots distincts numérotés 335, 336, 337, 338 et 339.*

L'assemblée générale prend acte de ces subdivisions qui seront retranscrites dans le modificatif au règlement de copropriété qui devra être ratifié en résolution n°6.4.

Ont participé au vote 7 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 7, représentant 592/592 tantièmes.

Le nombre des voix (704) du copropriétaire majoritaire 00100 KARMA, est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires, soit 296 voix.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

592 / 592	Votes POUR	7 / 7
0 / 592	Votes CONTRE	0 / 7
0 / 592	Votes ABSTENTION	0 / 7

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 26

6.3. Acquisition à l'euro symbolique par le syndicat des copropriétaires de lots

Article 26, Majorité en nombre et 2/3 des voix

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 02 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

Afin de pouvoir former l'intégralité des parties communes de l'ensemble immobilier, la société KARMA promet de céder à l'euro symbolique au syndicat des copropriétaires qui l'accepte les lots suivants dont elle est actuellement propriétaire pour certaines ou dont elle sera prochainement propriétaire pour d'autres :

- Lot n°315,
- Lot n°321,
- Lot n°324,
- Lot n°327,
- Lot n°328,
- Lot n°330,
- Lot n°332,
- Lot n°336,
- Lot n°338,
- Lot n°339,
- Lot n°340,
- Lot n°343,
- Lot n°347.

S'agissant des lots n°332 (issu de la subdivision du lot n°1), 336, 338 et 339 (tous les trois issus de la subdivision du lot n°3), il est précisé que ces dernières appartiennent au jour de la présente assemblée générale à Monsieur Dominique ESTEREZ qui aura vocation à les céder à la société KARMA dans le cadre d'un acte d'échange qui devra intervenir le même jour que :

- la cession de l'ensemble des lots énumérés ci-dessus par la société KARMA au profit du syndicat des copropriétaires,

- la cession des lots transitoires énumérée en résolution n°6.1 au profit de la société KARMA et de Monsieur Dominique ESTEREZ,
- la régularisation de l'ensemble des modificatifs au règlement de copropriété.

L'assemblée générale accepte d'intégrer ces parties privatives au rang de parties communes indivises à l'ensemble des copropriétaires.

A cet effet, l'assemblée générale donne mandat au syndic pour régulariser l'acte devant Me BABUSIAUX, Notaire à Saint-Cloud.

Conformément à la résolution n°6.1, ces lots privatifs ayant vocation à faire retour aux parties communes pourront être cédés au syndicat des copropriétaires dans le cadre d'un acte d'échange avec la société KARMA ayant vocation à acquérir la propriété de lots transitoires énumérés en résolution n°6.1.

Les frais d'acte et de publication seront pris en charge par la société KARMA qui l'accepte.

Ont participé au vote 7 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 7, représentant 592/592 tantièmes.

Le nombre des voix (704) du copropriétaire majoritaire 00100 KARMA, est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires, soit 296 voix.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

592 / 592	Votes POUR	7 / 7
0 / 592	Votes CONTRE	0 / 7
0 / 592	Votes ABSTENTION	0 / 7

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 26

6.4. Ratification du modificatif intermédiaire au règlement de copropriété actant la suppression et la création des lots énoncées en résolution n° 6.1, 6.2 et 6.3

Article 26, Majorité en nombre et 2/3 des voix

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 02 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

Afin de permettre au Notaire en charges des cessions précitées entre le syndicat des copropriétaires, la société KARMA et Monsieur Dominique ESTEREZ, l'assemblée générale ratifie le modificatif au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division prenant acte de cette situation intermédiaire joint aux convocations.

A cet effet, l'assemblée générale donne mandat au syndic pour régulariser l'acte devant Me BABUSIAUX, Notaire à Saint-Cloud.

Les frais d'acte et de publication seront pris en charge par la société KARMA qui l'accepte.

Ont participé au vote 7 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 7, représentant 592/592 tantièmes.

Le nombre des voix (704) du copropriétaire majoritaire 00100 KARMA, est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires, soit 296 voix.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

592 / 592	Votes POUR	7 / 7
0 / 592	Votes CONTRE	0 / 7
0 / 592	Votes ABSTENTION	0 / 7

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 26

6.5. Ratification du modificatif final au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division à la suite de la réunion de lots et à leur changement de nature et d'usage

Article 26, Majorité en nombre et 2/3 des voix

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 02 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

Ce modificatif a pour objet de :

- réunir des lots pour en former de nouveaux lots dans leur forme définitive,
- fixer la nature et l'usage de chaque lot de copropriété.

En conséquence, l'assemblée générale valide la suppression et la création par réunion de lots, les lots suivants :

A la demande de la société KARMA :

- Lot n°364 par réunion des lots n°7, 101, 308 et 344 pour acter l'existence d'un appartement,
- Lot n°365 par réunion des lots n°309 et 345 pour acter l'existence d'un appartement,
- Lot n°366 par réunion des lots n°310, 312, 317, 318 et 346 pour acter l'existence d'un appartement,
- Lot n°367 par réunion des lots n°311, 313, 317 et 319 pour acter l'existence d'un appartement,
- Lot n°368 par réunion des lots n°316 et 320 pour acter l'existence d'un appartement,
- Lot n°369 par réunion des lots n°326 et 329 pour acter l'existence d'une place de stationnement,
- Lot n°370 par réunion des lots n°331, 313, 317 et 319 pour acter l'existence d'une place de stationnement,
- Lot n°372 par réunion des lots n°350 et 351 pour acter l'existence d'un appartement,
- Lot n°373 par réunion des lots n°359, 352 et 354 pour acter l'existence d'un appartement,

- Lot n°374 par réunion des lots n°348 et 353 pour acter l'existence d'un appartement,

A la demande de Monsieur ESTEREZ :

- Lot n°371 par réunion des lots n°303, 304, 334, 205, 335, 341, 355, 362 et 363, pour acter l'existence d'un appartement,
- Lot n°375 par réunion des lots n°357, 206, 359, 356, 360, 342 et 358 pour acter l'existence de caves,
- Lot n°376 par réunion des lots n°6, 104, 105, 307, 314 et 361 pour acter l'existence de caves.

Compte tenu de ces réunions et de l'usage des lots précités, l'état descriptif de division et les tantièmes de charges sont entièrement refondus, les clés de répartition étant désormais les suivantes :

- Clé de répartition des charges générales

- o Lot n°201 : 378/10000ème,
- o Lot n°202 : 279/10000ème,
- o Lot n°203 : 197/10000ème,
- o Lot n°215 : 210/10000ème,
- o Lot n°216 : 221/10000ème,
- o Lot n°322 : 36/10000ème,
- o Lot n°323 : 36/10000ème,
- o Lot n°325 : 36/10000ème,
- o Lot n°364 : 1039/10000ème,
- o Lot n°365 : 1026/10000ème,
- o Lot n°366 : 1191/10000ème,
- o Lot n°367 : 640/10000ème,
- o Lot n°368 : 793/10000ème,
- o Lot n°369 : 36/10000ème,
- o Lot n°370 : 36/10000ème,
- o Lot n°371 : 1611/10000ème,
- o Lot n°372 : 543/10000ème,
- o Lot n°373 : 673/10000ème,
- o Lot n°374 : 610/10000ème,
- o Lot n°375 : 196/10000ème,
- o Lot n°376 : 213/10000ème.

- Clé de répartition des charges liées aux parties communes ayant leurs accès sur la rue aux 59 & 63 de la rue Jean-Jacques Rousseau :

- o Lot n°201 : 464/10000ème,
- o Lot n°202 : 343/10000ème,
- o Lot n°203 : 242/10000ème,
- o Lot n°215 : 258/10000ème,
- o Lot n°216 : 271/10000ème,
- o Lot n°322 : 44/10000ème,
- o Lot n°323 : 44/10000ème,

- Lot n°325 : 44/10000ème,
- Lot n°364 : 1277/10000ème,
- Lot n°365 : 1261/10000ème,
- Lot n°366 : 1463/10000ème,
- Lot n°367 : 786/10000ème,
- Lot n°368 : 974/10000ème,
- Lot n°369 : 44/10000ème,
- Lot n°370 : 44/10000ème,
- Lot n°371 : 198/10000ème,
- Lot n°372 : 667/10000ème,
- Lot n°373 : 827/10000ème,
- Lot n°374 : 749/10000ème.

Clé de répartition liée aux charges d'évacuation des ordures ménagères :

- Lot n°201 : 474/10000ème,
- Lot n°202 : 349/10000ème,
- Lot n°203 : 247/10000ème,
- Lot n°215 : 263/10000ème,
- Lot n°216 : 277/10000ème,
- Lot n°322 : 45/10000ème,
- Lot n°323 : 45/10000ème,
- Lot n°325 : 45/10000ème,
- Lot n°364 : 1303/10000ème,
- Lot n°365 : 1286/10000ème,
- Lot n°366 : 1493/10000ème,
- Lot n°367 : 802/10000ème,
- Lot n°368 : 994/10000ème,
- Lot n°369 : 45/10000ème,
- Lot n°370 : 45/10000ème,
- Lot n°372 : 680/10000ème,
- Lot n°373 : 843/10000ème,
- Lot n°374 : 764/10000ème.

Clé de répartition des charges relatives à la chaufferie commune aux lots n°201, 202, 203, 215 et 216 :

- Lot n°201 : 2942/10000ème,
- Lot n°202 : 2171/10000ème,
- Lot n°203 : 1533/10000ème,
- Lot n°215 : 1634/10000ème,
- Lot n°216 : 1720/10000ème.

De même, compte tenu de la refonte de l'ensemble immobilier, les définitions des parties communes et des parties privatives, les conditions de jouissance et les règles de gouvernance de la copropriété sont refondues dans le cadre du présent modificatif.

La publication de ce modificatif au RCP devra s'opérer conjointement avec celle de l'état descriptif de division de l'ensemble immobilier dans sa configuration terminale et après exécution des échanges des lots nécessaires pour être en mesure de réaliser cette configuration.

Toutefois, les dispositions de ce modificatif s'appliqueront dès à présent pour la répartition des charges ainsi que pour le fonctionnement de la copropriété, tout comme pour les appels de charges rétroactifs.

Après avoir pris connaissance de ce modificatif, l'assemblée générale approuve celui-ci et donne mandat au syndic pour régulariser celui-ci devant Notaire.

Les frais d'acte et de publication seront pris en charge par la société KARMA qui l'accepte.

Ont participé au vote 7 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 7, représentant 592/592 tantièmes.

Le nombre des voix (704) du copropriétaire majoritaire 00100 KARMA, est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires, soit 296 voix.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

592 / 592	Votes POUR	7 / 7
0 / 592	Votes CONTRE	0 / 7
0 / 592	Votes ABSTENTION	0 / 7

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 26

6.6. Modalité de régularisation des actes modificatifs et cessions croisées

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 02 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

Au regard du caractère global de l'opération consistant à :

- créer des lots transitoires et les céder à la société KARMA et à Monsieur ESTEREZ, subdiviser des lots existants,
- échanger des lots entre la société KARMA et Monsieur Dominique ESTEREZ,
- céder des lots au profit du syndicat des copropriétaires ayant vocation à intégrer les parties communes,
- Régulariser le modificatif intermédiaire en résultant,
- Réunir les lots créés pour reconstituer les lots définitifs dans le cadre du règlement de copropriété final refondu,

Il est décidé par l'assemblée générale que l'intégralité des actes précités devra être régularisée le même jour et concomitamment par l'étude de Notaire, afin que l'opération soit entièrement finalisée.

Il est donc demandé au syndic de faire diligence en ce sens, chacune des parties prenantes et présentes à l'assemblée générale prenant l'engagement de se présenter au rendez-vous que fixera l'étude de Notaire instrumentaire ou s'engageant le cas échéant à donner une procuration pour ne pas retarder le processus de refonte de l'ensemble immobilier, et ce, aussitôt le caractère définitif de la présente assemblée générale acquis.

Ont participé au vote 7 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 7, représentant 592/592 tantièmes.

Le nombre des voix (704) du copropriétaire majoritaire 00100 KARMA, est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires, soit 296 voix.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

592 / 592	Votes POUR	7 / 7
0 / 592	Votes CONTRE	0 / 7
0 / 592	Votes ABSTENTION	0 / 7

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 7 copropriétaires sur 7 copropriétaires présents et représentés, totalisant 592 tantièmes sur 592

7. Régularisation des appels de charges et répartition des charges applicables par le syndic désigné

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 02 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

A compter de la présente assemblée générale, point de départ de l'entrée en fonction du syndic, l'assemblée générale des copropriétaires donnent mandat exprès au syndic pour établir les appels de charges rétroactifs à compter du 1er janvier 2020, date de la fin de mission de l'ancien syndic bénévole de la copropriété et administrera l'immeuble selon les principes et la répartition des charges édictés par le modificatif ici approuvé, et ce, même si celui-ci n'est pas encore approuvé.

L'assemblée générale demande au syndic de convoquer une assemblée générale ultérieure, et ce, dans les meilleurs délais afin de délibérer sur les comptes des exercices 2019 et 2020 et de voter les budgets des années 2021 et 2022.

Ont participé au vote 7 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 7, représentant 592/592 tantièmes.

Le nombre des voix (704) du copropriétaire majoritaire 00100 KARMA, est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires, soit 296 voix.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

592 / 592	Votes POUR	7 / 7
0 / 592	Votes CONTRE	0 / 7
0 / 592	Votes ABSTENTION	0 / 7

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 7 copropriétaires sur 7 copropriétaires présents et représentés, totalisant 592 tantièmes sur 592

8. Emploi des fonds et des créances de la copropriété au 31 décembre 2019

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 02 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

Les fonds disponibles sur le compte du syndicat des copropriétaires à la date du 31 décembre 2019, ainsi que les créances à cette date resteront affectés en crédit sur le compte de charges des copropriétaires ayant acquis leur lot de la société BOISSONNADE en tant que premiers copropriétaires, car ces seuls copropriétaires sont à l'origine de la constitution de cette trésorerie

Ces fonds seront utilisés à la réfection des parties communes directement concernées par les logements vendus habitables par la société BOISSONNADE, c'est-à-dire les parties communes du bâtiment 2 et de l'appentis situé sur la cour donnant sur la rue.

S'il restait des fonds disponibles après réalisation de ces travaux, le solde sera affecté au paiement des charges courantes des mêmes copropriétaires, au prorata des tantièmes de leur lot tel qu'applicable lors de la constitution de cette trésorerie.

Ont participé au vote 7 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 7, représentant 592/592 tantièmes.

Le nombre des voix (704) du copropriétaire majoritaire 00100 KARMA, est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires, soit 296 voix.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

592 / 592	Votes POUR	7 / 7
0 / 592	Votes CONTRE	0 / 7
0 / 592	Votes ABSTENTION	0 / 7

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 7 copropriétaires sur 7 copropriétaires présents et représentés, totalisant 592 tantièmes sur 592

9. Compteurs d'eau

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 02 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

La copropriété étant désormais fournie en eau par un nouveau compteur spécifique « VEOLIA » alimentant les logements ayant accès sur la rue Jean-Jacques Rousseau par le 59 et le 63 et l'ancien compteur installé en partie privative par VEOLIA au 61 de la même rue ne desservant plus que l'actuel lot n°105 (partie du lot n°371), le propriétaire de ce lot devra faire enregistrer le compteur desservant son lot privatif à son nom, puis faire son affaire personnelle de sa gestion ainsi que le règlement de sa consommation.

Ont participé au vote 7 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 7, représentant 592/592 tantièmes.

Le nombre des voix (704) du copropriétaire majoritaire 00100 KARMA, est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires, soit 296 voix.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

592 / 592	Votes POUR	7 / 7
0 / 592	Votes CONTRE	0 / 7
0 / 592	Votes ABSTENTION	0 / 7

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 7 copropriétaires sur 7 copropriétaires présents et représentés, totalisant 592 tantièmes sur 592

10. Ratification par l'assemblée générale des travaux réalisés en application du permis de construire

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 02 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

L'assemblée générale ratifie en tant que de besoin, l'intégralité des travaux de réhabilitation de l'ensemble immobilier réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de la société BOISSONNADE, poursuivis et achevés par la société KARMA, ainsi que les travaux d'aménagement des lots appartements à Monsieur ESTEREZ réalisés par ce dernier, et ce, en application des autorisations d'urbanisme énoncés en préambule de la résolution n°6.

Ont participé au vote 7 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 7, représentant 592/592 tantièmes.

Le nombre des voix (704) du copropriétaire majoritaire 00100 KARMA, est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires, soit 296 voix.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

592 / 592	Votes POUR	7 / 7
0 / 592	Votes CONTRE	0 / 7
0 / 592	Votes ABSTENTION	0 / 7

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 25/25-1

11. Remise des PV de réception et état des lieux

*Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés
Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 02 CHARGES COMMUNES :*

Résolution :

Les parties communes ayant été quasiment entièrement remaniées, ou pour certaines nouvellement créées, le syndic désigné devra dans les trois mois de sa prise de fonction se faire remettre par la société KARMA, tous les documents utiles liés aux travaux réalisés sous sa maîtrise d'ouvrage, à savoir les procès-verbaux de réception avec les locataires d'ouvrage, les marchés, leur police d'assurance, la police dommage-ouvrage souscrite, etc.

Par ailleurs, l'assemblée générale demande au syndic de procéder à un état des lieux des parties communes, assisté des membres du conseil syndical. Ceci afin que puisse être déterminé à la charge de qui reviendront les travaux qui peuvent encore s'y imposer.

Ont participé au vote 7 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 7, représentant 592/592 tantièmes.

Le nombre des voix (704) du copropriétaire majoritaire 00100 KARMA, est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires, soit 296 voix.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

592 / 592	Votes POUR	7 / 7
0 / 592	Votes CONTRE	0 / 7
0 / 592	Votes ABSTENTION	0 / 7

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 7 copropriétaires sur 7 copropriétaires présents et représentés, totalisant 592 tantièmes sur 592 »

**ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES
EN DATE DU 30 MARS 2023**

Le procès-verbal de l'assemblée générale en date du 04 avril 2022 comportant des coquilles, une nouvelle assemblée générale des copropriétaires s'est tenue en date du 30 mars 2023, littéralement retranscrite ci-après :

"4. Refonte juridique de l'ensemble immobilier (préambule)

Lors de l'assemblée générale du 4 avril 2022, le syndicat des copropriétaires a décidé de ratifier la refonte de l'état descriptif de division de l'immeuble, à la suite de la terminaison des travaux de la société KARMA réalisés en remplacement de la société BOISSONADE, conformément au règlement de copropriété d'origine en application duquel :

« A l'exception des travaux de démolition, construction, agrandissement et rénovation envisagés par la SARL BOISSONADE qui pourront être librement conduits par elle ou les entreprises qu'elle mandatera ».

C'est dans ces conditions que l'assemblée générale a ratifié le modificatif au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division établi la société ACTIF GEO, duquel s'en sont suivies :

- *La création d'un certain nombre de lots transitoires à céder par la copropriété à la société KARMA et à Monsieur ESTEREZ,*
- *La cession par la société KARMA de lots privatifs lui appartenant au profit du syndicat des copropriétaires, lesquels lots ayant vocation à faire retour aux parties communes.*
- *La ratification d'un nouveau règlement de copropriété modifié actant d'un nouvel état descriptif de division et de répartition des charges, ainsi que nouvelles règles fixant les conditions de jouissance des parties communes et des parties privatives, au regard de la nouvelle physionomie de la copropriété devenue un immeuble à usage d'habitation.*

L'ensemble des résolutions concernant la refonte juridique de l'immeuble a été voté à l'unanimité des copropriétaires.

Alors qu'il ne restait plus qu'à procéder pour l'Etude BABUSIAUX à la passation des modificatifs et des différents actes intermédiaires (cession des lots transitoires entre le syndicat et KARMA, ainsi que Monsieur ESTEREZ, cession de lots privatifs appartenant à KARMA au profit du syndicat des copropriétaires, etc.) pour doter la copropriété d'un règlement conforme à la volonté de l'assemblée générale, ladite Etude de Notaire a finalement décidé, dans le courant du mois de juin 2022 de ne pas poursuivre sa mission, contraignant la société KARMA (sous le contrôle du syndic) à identifier une nouvelle étude de Notaires.

C'est finalement l'étude VL NOTAIRES représentée par Maître Timothée de VILLENEUVE qui a accepté de reprendre le dossier dans le courant du mois de juillet 2022.

Toutefois, il a été nécessaire pour cette nouvelle étude Notaire d'assimiler ce dossier « complexe » et de reprendre les actes de sa prédécesseuse.

Dans le cadre de la préparation des actes, Me Timothée de VILLENEUVE a fait part au syndic de quelques erreurs matérielles figurant sur le procès-verbal du 4 avril 2022 que celui-ci suggère de corriger dans le cadre d'une assemblée générale rectificative.

C'est l'objet de la présente assemblée générale extraordinaire.

5. Rectification de l'erreur matérielle contenue dans la résolution n°6.2 intitulée « subdivision à la demande de la société KARMA et de Monsieur ESTEREZ »

*Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés
Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 03 CHARGES COMMUNES ETAPE N°3 :*

Résolution :

S'agissant des lots appartenant à la société KARMA, celle-ci s'est vue autorisée à subdiviser certains lots, et ce, conformément au modificatif ratifié par l'assemblée générale.

L'erreur contenue sur le procès-verbal d'assemblée générale du 4 avril 2022 est la suivante :

" Subdivision du lot n°102 en quatre lots distincts numérotés 351, 352, 353 et 354 "

Ce n'est pas le lot n°102 qui fait l'objet de cette subdivision, mais le lot n°306.

Il y a donc lieu de lire :

« Subdivision du lot n°306 en quatre lots distincts numérotés 351, 352, 353 et 354 »

En conséquence, l'assemblée générale approuve la résolution ci-dessous correctement retranscrite :

« Afin de pouvoir formaliser juridiquement l'existence de l'ensemble des lots de la copropriété, il est nécessaire de subdiviser des lots inscrits dans l'état descriptif de division en vue de leur réunion avec d'autres lots préexistants ou créés dans le cadre de la résolution n°6.1.

Les subdivisions de lots sont les suivantes :

- A la demande de la société KARMA :

- o Subdivision du lot n°2 en quatre lots distincts numérotés 324, 325, 326 et 327, o*
- Subdivision du lot n°4 en quatre lots distincts numérotés 328, 329, 330 et 331,*
- o Subdivision du lot n°5 en sept lots distincts numérotés 317, 318, 319 et 320, 321, 322 et 323*
- o Subdivision du lot n°102 en quatre lots distincts numérotés 308, 309, 310 et 311,*
- o Subdivision du lot n°103 en deux lots distincts numérotés 342 et 343.*
- o Subdivision du lot n°301 en cinq lots distincts numérotés 312, 313, 314 et 315 et 316*
- o Subdivision du lot n°302 en deux lots distincts numérotés 340 et 341,*
- o Subdivision du lot n°305 en quatre lots distincts numérotés 347, 348, 349 et 350,*
- o Subdivision du lot n°306 en quatre lots distincts numérotés 351, 352, 353 et 354,*

- A la demande de Monsieur Dominique ESTEREZ :

- o Subdivision du lot n°1 en trois lots distincts numérotés 332, 333 et 334,*
- o Subdivision du lot n°3 en trois lots distincts numérotés 335, 336, 337, 338 et 339.*

L'assemblée générale prend acte de ces subdivisions qui seront retranscrites dans le modificatif au règlement de copropriété qui devra être ratifié en résolution n°6.4. »

Ont participé au vote 7 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 7, représentant 6184/6184 tantièmes.

Le nombre des voix (6908) du copropriétaire majoritaire 00100 KARMA, est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires, soit 3092 voix.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

6184 / 6184	Votes POUR	7 / 7
0 / 6184	Votes CONTRE	0 / 7
0 / 6184	Votes ABSTENTION	0 / 7

Cette résolution est adoptée à la majorité de l'art.24

Se sont exprimés : 7 copropriétaires sur 7 copropriétaires présents et représentés, totalisant 6184 tantièmes sur 6184 Ont voté par correspondance : 1 copropriétaires sur 7 totalisant 197 sur 6184 00030 LEMENAGER LAURENT (197)

6. Rectification des erreurs matérielles contenues dans la résolution n°6.5 intitulée « ratification du modificatif final au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division à la suite de la réunion de lots et à leur changement de nature et d'usage »

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Pièces Jointes :

- Modificatif à l'état descriptif de division établi par ACTIF GEO
- Projet de modificatif final au règlement de copropriété établi par Me BABUSIAUX

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 03 CHARGES COMMUNES ETAPE N°3 :

Résolution :

I/ Les erreurs contenues sur le procès-verbal d'assemblée générale du 4 avril 2022 sont les suivantes :

- " - Lot n°367 par réunion des lots n°311, 313, ~~317~~ et 319 pour acter l'existence d'un appartement,
(...)
- Lot n°370 par réunion des lots n°331, 313, ~~317~~ et 319 pour acter l'existence d'une place de stationnement,
(...)
- Lot n°373 par réunion des lots n°~~359~~, 352 et 354 pour acter l'existence d'un appartement "

Il y a donc lieu de lire :

- " - Lot n°367 par réunion des lots n°311, 313 et 319 pour acter l'existence d'un appartement,
(...)
- Lot n°370 par réunion des lots n°331, 337 et 333 pour acter l'existence d'une place de stationnement,
(...)
- Lot n°373 par réunion des lots n°352, 349 et 354 pour acter l'existence d'un appartement "

2/ Par ailleurs, il a été relevé que le procès-verbal d'assemblée générale du 4 avril 2022 n'a pas repris les grilles de répartition des tantièmes de charges spéciales figurant sur le dernier projet de modificatif à l'état descriptif de division établi par le géomètre, de même que sur le projet de modificatif final qui avait été préparé par Me BABUSIAUX. Ces documents ont été joints aux convocations en tant que de besoin.

- En effet,

Au lieu de dire :

« Clé de répartition des charges liées aux parties communes ayant leurs accès sur la rue aux 59 & 63 de la rue JeanJacques Rousseau :

- o Lot n°201 : 464/10000ème,
- o Lot n°202 : 343/10000ème,
- o Lot n°203 : 242/10000ème,
- o Lot n°215 : 258/10000ème,
- o Lot n°216 : 271/10000ème,
- o Lot n°322 : 44/10000ème,
- o Lot n°323 : 44/10000ème,
- o Lot n°325 : 44/10000ème,
- o Lot n°364 : 1277/10000ème,
- o Lot n°365 : 1261/10000ème,
- o Lot n°366 : 1463/10000ème,
- o Lot n°367 : 786/10000ème,
- o Lot n°368 : 974/10000ème,
- o Lot n°369 : 44/10000ème,
- o Lot n°370 : 44/10000ème,
- o Lot n°371 : 198/10000ème,
- o Lot n°372 : 667/10000ème,
- o Lot n°373 : 827/10000ème,
- o Lot n°374 : 749/10000ème. »

Il convient de lire :

« Clé de répartition des charges liées aux hall - Minuterie »

- o Lot n°201 : 434/10000ème,
- o Lot n°202 : 321/10000ème,
- o Lot n°203 : 226/10000ème,
- o Lot n°215 : 242/10000ème,
- o Lot n°216 : 254/10000ème,
- o Lot n°322 : 42/10000ème,
- o Lot n°323 : 42/10000ème,
- o Lot n°325 : 42/10000ème,
- o Lot n°364 : 1188/10000ème,
- o Lot n°365 : 1161/10000ème,
- o Lot n°366 : 1338/10000ème,
- o Lot n°367 : 710/10000ème,
- o Lot n°368 : 887/10000ème,
- o Lot n°369 : 42/10000ème,
- o Lot n°370 : 42/10000ème,
- o Lot n°371 : 461/10000ème,
- o Lot n°372 : 625/10000ème,
- o Lot n°373 : 773/10000ème,
- o Lot n°374 : 701/10000ème.
- o Lot n°375 : 225/10000ème,
- o Lot n°376 : 244/10000ème . »

Au lieu de dire :

- Clé de répartition liée aux charges d'évacuation des ordures ménagères :
-

- o Lot n°201 : 474/10000ème,
- o Lot n°202 : 349/10000ème,
- o Lot n°203 : 247/10000ème,
- o Lot n°215 : 263/10000ème,
- o Lot n°216 : 277/10000ème,
- o Lot n°322 : 45/10000ème,
- o Lot n°323 : 45/10000ème,
- o Lot n°325 : 45/10000ème,

- o Lot n°364 : 1303/10000ème,*
- o Lot n°365 : 1286/10000ème,*
- o Lot n°366 : 1493/10000ème,*
- o Lot n°367 : 802/10000ème,*
- o Lot n°368 : 994/10000ème,*
- o Lot n°369 : 45/10000ème,*
- o Lot n°370 : 45/10000ème,*
- o Lot n°372 : 680/10000ème,*
- o Lot n°373 : 843/10000ème,*
- o Lot n°374 : 764/10000ème.*

Il convient de lire :

- Clé de répartition liée aux charges d'évacuation des ordures ménagères :

-

- o Lot n°201 : 490/10000ème,*
- o Lot n°202 : 362/10000ème,*
- o Lot n°203 : 255/10000ème,*
- o Lot n°215 : 273/10000ème,*
- o Lot n°216 : 287/10000ème,*
- o Lot n°364 : 1340/10000ème,*
- o Lot n°365 : 1310/10000ème,*
- o Lot n°366 : 1513/10000ème,*
- o Lot n°367 : 801/10000ème,*
- o Lot n°368 : 1000/10000ème,*
- o Lot n°372 : 705/10000ème,*
- o Lot n°373 : 873/10000ème,*
- o Lot n°374 : 791/10000ème.*

Au lieu de dire :

- Clé de répartition des charges relatives à la chaufferie commune aux lots n°201, 202, 203, 215 et 216 :

- o Lot n°201 : 2942/10000ème,*
- o Lot n°202 : 2171/10000ème,*
- o Lot n°203 : 1533/10000ème,*
- o Lot n°215 : 1634/10000ème,*

o Lot n°216 : 1720/10000ème

Il convient de lire :

- Clé de répartition des charges relatives à la chaufferie commune aux lots n°201, 202, 203, 215 et 216 :

- o Lot n°201 : 294/1000ème,
- o Lot n°202 : 217/1000ème,
- o Lot n°203 : 153/1000ème,
- o Lot n°215 : 164/1000ème,
- o Lot n°216 : 172/1000ème

En conséquence, l'assemblée générale approuve en tant que de besoin la résolution 6.5 ci-dessous correctement retranscrite :

« Ce modificatif a pour objet de :

- réunir des lots pour en former de nouveaux lots dans leur forme définitive,
- fixer la nature et l'usage de chaque lot de copropriété.

En conséquence, l'assemblée générale valide la suppression et la création par réunion de lots, les lots suivants :

A la demande de la société KARMA :

- Lot n°364 par réunion des lots n°7, 101, 308 et 344 pour acter l'existence d'un appartement,
- Lot n°365 par réunion des lots n°309 et 345 pour acter l'existence d'un appartement,
- Lot n°366 par réunion des lots n°310, 312, 317, 318 et 346 pour acter l'existence d'un appartement,
- Lot n°367 par réunion des lots n°311, 313 et 319 pour acter l'existence d'un appartement,
- Lot n°368 par réunion des lots n°316 et 320 pour acter l'existence d'un appartement,
- Lot n°369 par réunion des lots n°326 et 329 pour acter l'existence d'une place de stationnement,
- Lot n°370 par réunion des lots n°331, 337 et 333 pour acter l'existence d'une place de stationnement,
- Lot n°372 par réunion des lots n°350 et 351 pour acter l'existence d'un appartement,
- Lot n°373 par réunion des lots n°352, 349 et 354 pour acter l'existence d'un appartement,
- Lot n°374 par réunion des lots n°348 et 353 pour acter l'existence d'un appartement,

A la demande de Monsieur ESTEREZ :

- Lot n°371 par réunion des lots n°303, 304, 334, 205, 335, 341, 355, 362 et 363, pour acter l'existence d'un appartement
- Lot n°375 par réunion des lots n°357, 206, 359, 356, 360, 342 et 358 pour acter l'existence de caves.
- Lot n°376 par réunion des lots n°6, 104, 105, 307, 314 et 361 pour acter l'existence de caves.

Compte tenu de ces réunions et de l'usage des lots précités, l'état descriptif de division et les tantièmes de charges sont entièrement refondus, les clés de répartition étant désormais les suivantes :

- Clé de répartition des charges générales

- o Lot n°201 : 378/10000ème,
- o Lot n°202 : 279/10000ème,
- o Lot n°203 : 197/10000ème,
- o Lot n°215 : 210/10000ème,
- o Lot n°216 : 221/10000ème,
- o Lot n°322 : 36/10000ème,
- o Lot n°323 : 36/10000ème,
- o Lot n°325 : 36/10000ème,
- o Lot n°364 : 1039/10000ème,
- o Lot n°365 : 1026/10000ème,
- o Lot n°366 : 1191/10000ème,
- o Lot n°367 : 640/10000ème,
- o Lot n°368 : 793/10000ème,
- o Lot n°369 : 36/10000ème,
- o Lot n°370 : 36/10000ème,
- o Lot n°371 : 1611/10000ème,
- o Lot n°372 : 543/10000ème,
- o Lot n°373 : 673/10000ème,
- o Lot n°374 : 610/10000ème,
- o Lot n°375 : 196/10000ème,
- o Lot n°376 : 213/10000ème.

- Clé de répartition des charges liées aux hall et minuterie :

- o Lot n°201 : 434/10000ème,
- o Lot n°202 : 321/10000ème,
- o Lot n°203 : 226/10000ème,
- o Lot n°215 : 242/10000ème,
- o Lot n°216 : 254/10000ème,
- o Lot n°322 : 42/10000ème,
- o Lot n°323 : 42/10000ème,
- o Lot n°325 : 42/10000ème,
- o Lot n°364 : 1188/10000ème,
- o Lot n°365 : 1161/10000ème,
- o Lot n°366 : 1338/10000ème,
- o Lot n°367 : 710/10000ème,
- o Lot n°368 : 887/10000ème,
- o Lot n°369 : 42/10000ème,
- o Lot n°370 : 42/10000ème,
- o Lot n°371 : 461/10000ème,
- o Lot n°372 : 625/10000ème,
- o Lot n°373 : 773/10000ème,
- o Lot n°374 : 701/10000ème.
- o Lot n°375 : 225/10000ème,
- o Lot n°376 : 244/10000ème.

- Clé de répartition liée aux charges d'évacuation des ordures ménagères :

- o Lot n°201 : 490/10000ème,
- o Lot n°202 : 362/10000ème,
- o Lot n°203 : 255/10000ème,
- o Lot n°215 : 273/10000ème,
- o Lot n°216 : 287/10000ème,
- o Lot n°364 : 1340/10000ème,
- o Lot n°365 : 1310/10000ème,
- o Lot n°366 : 1513/10000ème,
- o Lot n°367 : 801/10000ème,

- o Lot n°368 : 1000/10000ème,
- o Lot n°372 : 705/10000ème,
- o Lot n°373 : 873/10000ème,
- o Lot n°374 : 791/10000ème.

- Clé de répartition des charges relatives à la chaufferie commune aux lots n°201, 202, 203, 215 et 216 :

- o Lot n°201 : 294/1000ème,
- o Lot n°202 : 217/1000ème,
- o Lot n°203 : 153/1000ème,
- o Lot n°215 : 164/1000ème,
- o Lot n°216 : 172/1000ème

De même, compte tenu de la refonte de l'ensemble immobilier, les définitions des parties communes et des parties privatives, les conditions de jouissance et les règles de gouvernance de la copropriété sont refondues dans le cadre du présent modificatif.

La publication de ce modificatif au RCP devra s'opérer conjointement avec celle de l'état descriptif de division de l'ensemble immobilier dans sa configuration terminale et après exécution des échanges des lots nécessaires pour être en mesure de réaliser cette configuration.

Toutefois, les dispositions de ce modificatif s'appliqueront dès à présent pour la répartition des charges ainsi que pour le fonctionnement de la copropriété, tout comme pour les appels de charges rétroactifs.

Après avoir pris connaissance de ce modificatif, l'assemblée générale approuve celui-ci et donne mandat au syndic pour régulariser celui-ci devant Notaire.

Les frais d'acte et de publication seront pris en charge par la société KARMA qui l'accepte ».

En tout état de cause, l'assemblée générale déclare avoir parfaite connaissance des modificatifs au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division établi par le géomètre, de sorte qu'il conviendra pour l'étude de Notaire instrumentaire de retenir, en cas de contradiction ou erreur matérielle contenue sur le présent PV d'AG ou sur celui du 4 avril 2022, les données indiquées sur le modificatif du géomètre.

Ont participé au vote 7 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 7, représentant 6184/6184 tantièmes.

Le nombre des voix (6908) du copropriétaire majoritaire 00100 KARMA, est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires, soit 3092 voix.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

6184 / 6184

Votes POUR

7 / 7

0 / 6184	Votes CONTRE	0 / 7
0 / 6184	Votes ABSTENTION	0 / 7

Cette résolution est adoptée à la majorité de l'art.24

Se sont exprimés : 7 copropriétaires sur 7 copropriétaires présents et représentés, totalisant 6184 tantièmes sur 6184 Ont voté par correspondance : 1 copropriétaires sur 7 totalisant 197 sur 6184

00030 LEMENAGER LAURENT (197)

7. Réitération du mandat donné au syndic de passer les actes approuvés lors de l'assemblée générale du 4 avril 2022

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 03 CHARGES COMMUNES ET/TAPE N°3 :

Résolution :

L'assemblée générale réitère également sa volonté de voir régulariser l'ensemble des actes décidés lors de l'assemblée générale du 4 avril 2022, étant rappelé que la cession des lots transitoires à l'euro symbolique trouve sa contrepartie d'une part dans les travaux réalisés par KARMA au profit du syndicat ayant intégré les parties communes de l'immeuble et d'autre part dans la cession au même euro symbolique de parties privatives aménagées par KARMA ayant intégrées les parties communes.

Prenant acte de la défection de l'étude BABUSIAUX (Notaire à Saint-Cloud), l'assemblée générale demande au syndic de requérir l'étude VL Notaires en la personne de Maître de Timothée de Villeneuve - ou toute autre étude en cas d'indisponibilité ou de défaillance de cette dernière - pour passer les différents actes votés dans les plus brefs délais.

En dehors des résolutions n°6.2 et 6.5 ayant fait l'objet des rectifications, les autres résolutions de l'assemblée générale du 4 avril 2022 demeurent inchangées.

Ont participé au vote 7 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 7, représentant 6184/6184 tantièmes.

Le nombre des voix (6908) du copropriétaire majoritaire 00100 KARMA, est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires, soit 3092 voix.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

6184 / 6184	Votes POUR	7 / 7
0 / 6184	Votes CONTRE	0 / 7
0 / 6184	Votes ABSTENTION	0 / 7

Cette résolution est adoptée à la majorité de l'art.24

Se sont exprimés : 7 copropriétaires sur 7 copropriétaires présents et représentés, totalisant 6184 tantièmes sur 6184 Ont

vote par correspondance : 1 copropriétaires sur 7 totalisant 197 sur 6184
00030 LEMENAGER LAURENT (197) "

DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier situé à VILLEJUIF (VAL-DE-MARNE) 94800 59 à 63 rue Jean-Jacques Rousseau.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
Q	126	61 RUE JEAN JACQUES ROUSSEAU	00 ha 10 a 64 ca

Un extrait de plan cadastral est annexé,
Les plans des nouveaux lots sont demeurés ci-annexés.

Etant ici précisé que ce modificatif a été préalablement autorisé aux termes de deux assemblée générale des copropriétaires, retranscrites dans l'exposé préalable ci-dessous,

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION D'ORIGINE

Références de publicité foncière du règlement de copropriété - L'ensemble immobilier dont dépendent les lots vendus a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître SADELER, notaire à VILLEJUIF, le 28 octobre 2002 publié au service de la publicité foncière de CRETEIL 2, le 12 décembre 2002 volume 2002P numéro 9769.

L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié aux termes d'un acte reçu par Maître DUMAS, notaire à PARIS le 21 juillet 2010, publié au service de la publicité foncière de CRETEIL 2 le 9 septembre 2010, volume 2010P, numéro 6906.

Identification des lots - L'immeuble ci-dessus désigné est divisé en 26 lots numérotés de 1 à 7, 101 à 105, 201 à 203, 205 à 206, 215 à 216 et 301 à 307, dont la désignation comprend pour chacun d'eux, l'indication des parties privatives et une quote-part indivise des parties communes, exprimées en millièmes.

Conformément aux dispositions de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges est reprise dans le tableau récapitulatif établi ci-après, en vertu des dispositions de l'article 71-5 du décret modifié n° 55-1350 du 14 octobre 1955, portant réforme de la publicité foncière :

N° des lots	Etage	Nature du lot	Quote-part générale
1		Un garage	8/1000
2		Un appentis	23/1000
3		Une cour	8/1000
4		Une cour	21/1000

5		Une cour	28/1000
6		Une cour	2/1000
7		Une cour	1/1000
101	Rez-de-chaussée	Un local d'activités	39/1000
102	Rez-de-chaussée	Un local d'activités	153/1000
103	Rez-de-chaussée	Un espace de circulation	18/1000
104	Sous-sol	Une cave	8/1000
105	Sous-sol	Une cave	25/1000
201	Premier étage	Un appartement	44/1000
202	Premier étage	Un appartement	27/1000
203	Premier étage	Un appartement	22/1000
205	Rez-de-chaussée	Un appartement	105/1000
206	Sous-sol	Une cave	17/1000
215	Premier étage	Un appartement	18/1000
216	Premier étage	Un appartement	20/1000
301	Rez-de-chaussée	Un local d'activités	143/1000
302	Rez-de-chaussée	Un espace de circulation	20/1000
303	Rez-de-chaussée	Un local de bureaux	27/1000
304	Premier étage	Un appartement	43/1000
305	Premier étage	Un espace de circulation	23/1000
306	Premier étage	Un local à usage de bureaux	139/1000
307	Sous-sol	Une cave	18/1000
TOTAL			1000/1000

CECI EXPOSE, il est passé à la modification de l'état descriptif de division objet des présentes,

MODIFICATIF A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

I - CREATION DE LOTS EMPORTANT AUGMENTATION DES TANTIEMES

CREATION DE LOTS PAR PRELEVEMENT SUR LES PARTIES COMMUNES - AJOUT DE LOTS PAR PRIVATISATION DE PARTIES COMMUNES

Les copropriétaires entendant créer, par prélèvement sur les parties communes, les lots suivants :

- 344
- 345
- 346
- 355
- 356
- 357
- 358
- 359
- 360
- 361
- 362
- 363

L'assemblée générale des copropriétaires susvisée a autorisé cette modification ainsi qu'il a été dit dans l'exposé.

En conséquence, il est procédé dans l'état descriptif de division susvisé aux créations des lots n° 344 à 346 et 355 à 363 par acquisition des parties communes :

- a) Création du nouveau lot portant le numéro 344 désigné de la manière suivante :

Lot numéro 344 : Au premier et deuxième étage côté maison : Le droit de surélever. Ainsi que 63 tantièmes de parties communes générales.

- b) Création du nouveau lot portant le numéro 345 désigné de la manière suivante :

Lot numéro 345 : Au premier étage côté maison : Le droit de surélever. Ainsi que 59 tantièmes de parties communes générales.

- c) Création du nouveau lot portant le numéro 346 désigné de la manière suivante :

Lot numéro 346 : Au premier étage côté maison : Le droit de surélever. Ainsi que 56 tantièmes de parties communes générales.

- d) Création du nouveau lot portant le numéro 355 désigné de la manière suivante :

Lot numéro 355 : Au deuxième étage : Le droit de surélever. Ainsi que 66 tantièmes de parties communes générales.

- e) Création du nouveau lot portant le numéro 356 désigné de la manière suivante :

Lot numéro 356 : Au sous-sol : Le droit d'affouiller le sol.
Ainsi que 3 tantièmes de parties communes générales.

- f) Création du nouveau lot portant le numéro 357 désigné de la manière suivante
:

Lot numéro 357 : Au sous-sol : Le droit d'affouiller le sol.
Ainsi que 22 tantièmes de parties communes générales.

- g) Création du nouveau lot portant le numéro 358 désigné de la manière suivante
:

Lot numéro 358 : Au sous-sol : Le droit d'affouiller le sol.
Ainsi que 17 tantièmes de parties communes générales.

- h) Création du nouveau lot portant le numéro 359 désigné de la manière suivante
:

Lot numéro 359 : Au sous-sol : un espace de circulation.
Ainsi que 3 tantièmes de parties communes générales.

- i) Création du nouveau lot portant le numéro 360 désigné de la manière suivante
:

Lot numéro 360 : Au sous-sol : Le droit d'affouiller le sol.
Ainsi que 2 tantièmes de parties communes générales.

- j) Création du nouveau lot portant le numéro 361 désigné de la manière suivante
:

Lot numéro 361 : Au sous-sol : un espace de circulation
Ainsi que 3 tantièmes de parties communes générales.

- k) Création du nouveau lot portant le numéro 362 désigné de la manière suivante
:

Lot numéro 362 : Au rez-de-chaussée : Le droit de surélever.
Ainsi que 1 tantièmes de parties communes générales.

- l) Création du nouveau lot portant le numéro 363 désigné de la manière suivante
:

Lot numéro 363 : Au premier étage : Le droit de surélever.
Ainsi que 13 tantièmes de parties communes générales.

Par suite de la création des lots sus-désignés, issus des parties communes, la quote-part des parties communes générales afférentes à chacun des lots anciens et nouveaux est désormais exprimée en 1308èmes au lieu de 1000èmes.

II - SUBDIVISION DE LOTS

1 - SUBDIVISION DE LOTS APPARTENANT A KARMA

La Société dénommée **KARMA**, Société par actions simplifiée au capital de 1.269.900,00 €, dont le siège est à NEUILLY-SUR-SEINE (92200), 51 rue Edouard Nortier, identifiée au SIREN sous le numéro 444044317 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE.

Représentée par Madame Karen **GHOZLAND**, agissant en qualité de Présidente, nommée à cette fonction aux termes d'une décision des associés en date du 24 octobre 2019, dont une copie du procès-verbal est annexée.

Intervient à l'acte pour déclarer vouloir modifier certains lots lui appartenant afin de :

Diviser le lot numéro 102 en plusieurs lots numérotés :

- 308
- 309
- 310
- 311

Diviser le lot numéro 301 en plusieurs lots numérotés :

- 312
- 313
- 314
- 315
- 316

Diviser le lot numéro 5 en plusieurs lots numérotés :

- 317
- 318
- 319
- 320
- 321
- 322
- 323

Diviser le lot numéro 2 en plusieurs lots numérotés :

- 324
- 325
- 326
- 327

Diviser le lot numéro 4 en plusieurs lots numérotés :

- 328
- 329
- 330
- 331

L'assemblée générale des copropriétaires susvisée a autorisé cette modification ainsi qu'il a été dit dans l'exposé.

En conséquence, il est procédé dans l'état descriptif de division susvisé aux subdivisions suivantes :

a) Annulation du lot numéro 102 de l'ensemble immobilier sus-désigné, Et à son remplacement par les nouveaux lots numéros 308 à 311 désignés de la manière suivante:

Lot numéro 308 : Au rez-de-chaussée, une cour.
Et les 10/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 309 : Au rez-de-chaussée, un local.
Et les 74/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 310 : Au rez-de-chaussée, un local.
Et les 64/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 311 : Au rez-de-chaussée, une partie de local.
Et les 5/1308èmes des parties communes générales.

b) Annulation du lot numéro 301 de l'ensemble immobilier sus-désigné,
Et à son remplacement par les nouveaux lots numéros 312 à 316 désignés de la
manière suivante :

Lot numéro 312 : Au rez-de-chaussée, un local.
Et les 3/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 313 : Au rez-de-chaussée, une partie de local.
Et les 49/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 314 : Au rez-de-chaussée, une partie de local.
Et les 5/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 315 : Au rez-de-chaussée, une partie de local.
Et les 6/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 316 : Au rez-de-chaussée, une partie de local.
Et les 80/1308èmes des parties communes générales.

c) Annulation du lot numéro 5 de l'ensemble immobilier sus-désigné,
Et à son remplacement par les nouveaux lots numéros 317 à 323 désignés de la
manière suivante :

Lot numéro 317 : Au rez-de-chaussée, une partie de cour.
Et les 2/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 318 : Au rez-de-chaussée, une partie de cour.
Et les 5/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 319 : Au rez-de-chaussée, une partie de cour.
Et les 3/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 320 : Au rez-de-chaussée, une partie de cour.
Et les 3/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 321 : Au rez-de-chaussée, une partie de cour.
Et les 11/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 322 : Au rez-de-chaussée, une place de parking.
Et les 2/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 323 : Au rez-de-chaussée, une place de parking.
Et les 2/1308èmes des parties communes générales.

d) Annulation du lot numéro 2 de l'ensemble immobilier sus-désigné,
Et à son remplacement par les nouveaux lots numéros 324 à 327 désignés de la
manière suivante :

Lot numéro 324 : Au rez-de-chaussée, une partie de cour.
Et les 2/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 325 : Au rez-de-chaussée, une place de parking.
Et les 10/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 326 : Au rez-de-chaussée, une partie de cour.
Et les 8/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 327 : Au rez-de-chaussée, une partie de cour.
Et les 3/1308èmes des parties communes générales.

e) Annulation du lot numéro 4 de l'ensemble immobilier sus-désigné,
Et à son remplacement par les nouveaux lots numéros 328 à 331 désignés de la
manière suivante :

Lot numéro 328 : Au rez-de-chaussée, une partie de cour.
Et les 15/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 329 : Au rez-de-chaussée une partie de cour.
Et les 1/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 330 : Au rez-de-chaussée, une partie de cour.
Et les 3/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 331 : Au rez-de-chaussée, une partie de cour.
Et les 2/1308èmes des parties communes générales.

2 - SUBDIVISION DE LOTS APPARTENANT A DOMINIQUE ESTEREZ

Monsieur Dominique Marie André ESTEREZ, retraité, demeurant à VILLEJUIF
(94800), 59 Rue Jean-Jacques Rousseau,

Intervient à l'acte pour déclarer vouloir modifier certains lots lui appartenant afin de :

Diviser le lot numéro 1 en plusieurs lots numérotés :

- 332
- 333
- 334

Diviser le lot numéro 3 en plusieurs lots numérotés :

- 335
- 336
- 337
- 338
- 339

L'assemblée générale des copropriétaires susvisée a autorisé cette modification ainsi qu'il a été dit dans l'exposé.

En conséquence, il est procédé dans l'état descriptif de division susvisé :

a) Annulation du lot numéro 1 de l'ensemble immobilier sus-désigné,
Et à son remplacement par les nouveaux lots numéros 332 à 334 désignés de la
manière suivante :

Lot numéro 332 : Au rez-de-chaussée, une partie de cour.
Et les 3/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 333 : Au rez-de-chaussée, une partie de cour.
Et les 2/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 334 : Au rez-de-chaussée, une partie de cour.
Et les 3/1308èmes des parties communes générales.

b) Annulation du lot numéro 3 de l'ensemble immobilier sus-désigné,
Et à son remplacement par les nouveaux lots numéros 335 à 339 désignés de la
manière suivante :

Lot numéro 335 : Au rez-de-chaussée, une partie de jardin.
Et les 5/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 336 : Au rez-de-chaussée, une partie de jardin.
Et les 0,5/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 337 : Au rez-de-chaussée, une partie de cour.
Et les 1/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 338 : Au rez-de-chaussée, une partie de cour.
Et les 0,5/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 339 : Au rez-de-chaussée, une partie de cour.
Et les 1/1308èmes des parties communes générales.

3 - SUBDIVISION DE LOTS APPARTENANT A KARMA

KARMA déclare vouloir modifier certains lots lui appartenant afin de :

Diviser le lot numéro 302 en plusieurs lots numérotés :

- 340
- 341

Diviser le lot numéro 103 en plusieurs lots numérotés :

- 342
- 343

L'assemblée générale des copropriétaires susvisée a autorisé cette modification ainsi qu'il a été dit dans l'exposé.

En conséquence, il est procédé dans l'état descriptif de division susvisé :

a) Annulation du lot numéro 302 de l'ensemble immobilier sus-désigné, Et à son remplacement par les nouveaux lots numéros 340 à 341 désignés de la manière suivante :

Lot numéro 340 : Au rez-de-chaussée, une partie de dégagement comprenant un escalier accédant au sous-sol.

Et les 13/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 341 : Au rez-de-chaussée, une partie de dégagement.

Et les 7/1308èmes des parties communes générales.

b) Annulation du lot numéro 103 de l'ensemble immobilier sus-désigné, Et à son remplacement par les nouveaux lots numéros 342 à 343 désignés de la manière suivante :

Lot numéro 342 : Au rez-de-chaussée, un espace de circulation.

Et les 2/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 343 : Au rez-de-chaussée, un espace de circulation.

Et les 16/1308èmes des parties communes générales. ✓

4 - SUBDIVISION DE LOTS APPARTENANT A KARMA

KARMA déclare vouloir modifier certains lots lui appartenant afin de :

Diviser le lot numéro 305 en plusieurs lots numérotés :

- 347
- 348
- 349
- 350

Diviser le lot numéro 306 en plusieurs lots numérotés :

- 351
- 352
- 353
- 354

L'assemblée générale des copropriétaires susvisée a autorisé cette modification ainsi qu'il a été dit dans l'exposé.

En conséquence, il est procédé dans l'état descriptif de division susvisé :

a) Annulation du lot numéro 305 de l'ensemble immobilier sus-désigné,
Et à son remplacement par les nouveaux lots numéros 347 à 350 désignés de la
manière suivante :

Lot numéro 347 : Au premier étage, une partie de dégagement.
Et les 13/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 348 : Au premier étage, une partie de dégagement.
Et les 1/308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 349 : Au premier étage, une partie de dégagement.
Et les 3/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 350 : Au premier étage, une partie de dégagement.
Et les 6/1308èmes des parties communes générales.

b) Annulation du lot numéro 306 de l'ensemble immobilier sus-désigné,
Et à son remplacement par les nouveaux lots numéros 351 à 354 désignés de la
manière suivante :

Lot numéro 351 : Au premier étage, une partie de local.
Et les 34/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 352 : Au premier étage, une partie de local.
Et les 70/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 353 : Au premier étage, une partie de local.
Et les 34/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 354 : Au premier étage, une partie de local.
Et les 1/1308èmes des parties communes générales.

ORIGINE DE PROPRIETE

*Acquisition par la société KARMA des lots numéros 2, 4, 5, 102, 103, 301, 302, 305
et 306*

Acquisition de :

La Société dénommée BOISSONADE, Société à responsabilité limitée au capital de
7.622,45 €, dont le siège est à REIMS (51100), 20 rue Buirette, identifiée au SIREN
sous le numéro 382897429 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés
de REIMS.

Suivant acte reçu par Maître Denis SALZES, notaire à PARIS, le 25 mai 2018.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de NEUF CENT MILLE EUROS (900 000,00 EUR) taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Le prix a été stipulé payable partie comptant et partie à terme. Le solde du prix a été payé depuis lors, ainsi déclaré par KARMA.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de CRETEIL 2 le 5 juin 2018, volume 2018P, numéro 4521.

Acquisition par Monsieur ESTEREZ des lots numéros 1, 3 et 205

Acquisition de :

La Société dénommée BOISSONADE, Société à responsabilité limitée au capital de 7.622,45 €, dont le siège est à PARIS (75008), 6 Place de la Madeleine, identifiée au SIREN sous le numéro 382897429 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Suivant acte reçu par Maître Valérie EKERT, notaire à LE-KREMLIN-BICETRE, le 8 février 2007.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de CENT DIX-HUIT MILLE TROIS CENT SOIXANTE ET ONZE EUROS (118 371,00 EUR).

Le prix a été payé comptant.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de CRETEIL 2 le 20 mars 2007, volume 2007P, numéro 2546.

NOUVEL ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Le nouvel état descriptif est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après conformément aux articles 71-1 et suivants du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955, modifié, portant réforme de la publicité foncière.

TABLEAU RECAPITULATIF

Par suite de ce qui précède, il est dressé le tableau récapitulatif suivant, étant ici rappelé que la somme des quotes-parts de parties communes générales s'exprime dorénavant sur la base suivante : 1308.

N° des lots	Etage	Nature du lot	Quote-part générale initiale en 1000èmes	Quote-part générale nouvelle en	Observations

				1308èmes	
1		Un garage	8	-	Suppression par division
2		Un appentis	23	-	Suppression par division
3		Une cour	8	-	Suppression par division
4		Une cour	21	-	Suppression par division
5		Une cour	28	-	Suppression par division
6		Une cour	2	2	Lot inchangé
7		Une cour	1	1	Lot inchangé
101	Rez-de-chaussée	Un local d'activités	39	39	Lot inchangé
102	Rez-de-chaussée	Un local d'activités	153	-	Suppression par division
103	Rez-de-chaussée	Un espace de circulation	18	-	Suppression par division
104	Sous-sol	Une cave	8	8	Lot inchangé
105	Sous-sol	Une cave	25	25	Lot inchangé
201	Premier étage	Un appartement	44	44	Lot inchangé
202	Premier étage	Un appartement	27	27	Lot inchangé
203	Premier étage	Un appartement	22	22	Lot inchangé
205	Rez-de-chaussée	Un appartement	105	105	Lot inchangé
206	Sous-sol	Une cave	17	17	Lot inchangé
215	Premier	Un appartement	18	18	Lot inchangé
216	Premier	Un appartement	20	20	Lot inchangé
301	Rez-de-chaussée	Un local d'activités	143	-	Suppression par division
302	Rez-de-chaussée	Un espace de circulation	20	-	Suppression par division
303	Rez-de-chaussée	Un local de bureaux	27	27	Lot inchangé
304	Premier étage	Un appartement	43	43	Lot inchangé
305	Premier étage	Un espace de circulation	23	-	Suppression par division
306	Premier étage	Un local à usage de bureaux	139	-	Suppression par division
307	Sous-sol	Une cave	18	18	Lot inchangé
308	Rez-de-	Une cour	-	10	Création par

	chaussée				division du lot 102
309	Rez-de-chaussée	Un local		74	Création par division du lot 102
310	Rez-de-chaussée	Un local		64	Création par division du lot 102
311	Rez-de-chaussée	Une partie de local		5	Création par division du lot 102
312	Rez-de-chaussée	Un local		3	Création par division du lot 301
313	Rez-de-chaussée	Une partie de local		49	Création par division du lot 301
314	Rez-de-chaussée	Une partie de local		5	Création par division du lot 301
315	Rez-de-chaussée	Une partie de local		6	Création par division du lot 301
316	Rez-de-chaussée	Une partie de local		80	Création par division du lot 301
317	Rez-de-chaussée	Une partie de cour		2	Création par division du lot 005
318	Rez-de-chaussée	Une partie de cour		5	Création par division du lot 005
319	Rez-de-chaussée	Une partie de cour		3	Création par division du lot 005
320	Rez-de-chaussée	Une partie de cour		3	Création par division du lot 005
321	Rez-de-chaussée	Une partie de cour		11	Création par division du lot 005
322	Rez-de-chaussée	Une place de parking		2	Création par division du lot 005
323	Rez-de-chaussée	Une place de parking		2	Création par division du lot 005
324	Rez-de-chaussée	Une partie de cour		2	Création par division du lot

					002
325	Rez-de-chaussée	Une place de parking		10	Création par division du lot 002
326	Rez-de-chaussée	Une partie de cour		8	Création par division du lot 002
327	Rez-de-chaussée	Une partie de cour		3	Création par division du lot 002
328	Rez-de-chaussée	Une partie de cour		15	Création par division du lot 004
329	Rez-de-chaussée	Une partie de cour		1	Création par division du lot 004
330	Rez-de-chaussée	Une partie de cour		3	Création par division du lot 004
331	Rez-de-chaussée	Une partie de cour		2	Création par division du lot 004
332	Rez-de-chaussée	Une partie de cour		3	Création par division du lot 001
333	Rez-de-chaussée	Une partie de cour		2	Création par division du lot 001
334	Rez-de-chaussée	Une partie de cour		3	Création par division du lot 001
335	Rez-de-chaussée	Une partie de jardin		5	Création par division du lot 003
336	Rez-de-chaussée	Une partie de jardin		0,5	Création par division du lot 003
337	Rez-de-chaussée	Une partie de cour		1	Création par division du lot 003
338	Rez-de-chaussée	Une partie de cour		0,5	Création par division du lot 003
339	Rez-de-chaussée	Une partie de cour		1	Création par division du lot 003
340	Rez-de-chaussée	Une partie de dégagement comprenant un		13	Création par division du lot 302

		escalier accédant au sous-sol			
341	Rez-de-chaussée	Une partie de dégagement		7	Création par division du lot 302
342	Rez-de-chaussée	Un espace de circulation		2	Création par division du lot 103
343	Rez-de-chaussée	Un espace de circulation		16	Création par division du lot 103
344	1 ^{er} étage et 2 ^e étage côté maison	Droit de surélever		63	Création d'un lot issu des parties communes
345	1 ^{er} étage côté maison	Droit de surélever		59	Création d'un lot issu des parties communes
346	1 ^{er} étage côté maison	Droit de surélever		56	Création d'un lot issu des parties communes
347	1 ^{er} étage	Une partie de dégagement		13	Création par division du lot 305
348	1 ^{er} étage	Une partie de dégagement		1	Création par division du lot 305
349	1 ^{er} étage	Une partie de dégagement		3	Création par division du lot 305
350	1 ^{er} étage	Une partie de dégagement		6	Création par division du lot 305
351	1 ^{er} étage	Une partie de local		34	Création par division du lot 306
352	1 ^{er} étage	Une partie de local		70	Création par division du lot 306
353	1 ^{er} étage	Une partie de local		34	Création par division du lot 306
354	1 ^{er} étage	Une partie de local		1	Création par division du lot 306
355	2 nd étage	Droit de		66	Création d'un

		surélever			lot issu des parties communes
356	Sous-sol	Droit d'affouiller le sol		3	Création d'un lot issu des parties communes
357	Sous-sol	Droit d'affouiller le sol		22	Création d'un lot issu des parties communes
358	Sous-sol	Droit d'affouiller le sol		17	Création d'un lot issu des parties communes
359	Sous-sol	Un espace de circulation		3	Création d'un lot issu des parties communes
360	Sous-sol	Droit d'affouiller le sol		2	Création d'un lot issu des parties communes
361	Sous-sol	Un espace de circulation		3	Création d'un lot issu des parties communes
362	Rez-de-chaussée	Droit de surélever		1	Création d'un lot issu des parties communes
363	1 ^{er} étage	Droit de surélever		13	Création d'un lot issu des parties communes
TOTAL			1000/1000	1308/1308	

IMMATRICULATION DU SYNDICAT DE COPROPRIETAIRES

L'article L 711-1 du Code de la construction et de l'habitation institue un registre auquel sont immatriculés les syndicats de copropriétaires définis à l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, qui administrent des immeubles à destination partielle ou totale d'habitation.

Cette disposition est applicable à compter du, savoir :

- 31 décembre 2016, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots ainsi que pour les syndicats de copropriétaires des immeubles neufs ou des immeubles mis en copropriété,
- 31 décembre 2017, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots,
- 31 décembre 2018, pour les autres syndicats de copropriétaires.

Le syndicat des copropriétaires est immatriculé sous le numéro AF9-532-656.

DECLARATION

A ce sujet, le service de la publicité foncière a délivré un état révélant l'absence de droit ou de charge, sur les immeubles objet des présentes, pouvant mettre obstacle à la présente réunion de lots.

NOTIFICATION AU SYNDIC

Le notaire notifiera une copie du présent acte par lettre recommandée avec accusé de réception au syndicat de l'immeuble.

PUBLICITE FONCIERE

Le présent modificatif sera publié au service de la publicité foncière de : CRETEIL 2.

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

FRAIS

Les frais sont supportés par KARMA qui l'accepte.

TAXE DE PUBLICITE FONCIERE

La taxe de publicité foncière de 125 euros sera perçue à l'occasion de la publication des présentes.

CONTRIBUTION DE SECURITE IMMOBILIERE

En fonction des dispositions de l'acte à publier au fichier immobilier, la contribution de sécurité immobilière s'élève à la somme de QUINZE EUROS (15,00 EUR).

POUVOIRS

Tous pouvoirs nécessaires pour produire au service de la publicité foncière compétent, les justifications qu'il pourrait réclamer et pour signer les actes complémentaires ou rectificatifs qu'il serait éventuellement utile d'établir sont consentis à tout clerc ou collaborateur de l'étude.

ELECTION DE DOMICILE

Domicile est élu de plein droit dans l'immeuble, objet des présentes, pour chacun des copropriétaires, à défaut de notification faite par lui, au syndic, de son domicile réel

TRANSMISSION PAR COURRIER ELECTRONIQUE

A titre d'information préalable sont ici reproduites les dispositions de l'article 1126 du Code civil tel qu'issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 aux termes desquelles : *"Les informations qui sont demandées en vue de la conclusion d'un contrat ou celles qui sont adressées au cours de son exécution peuvent être transmises par courrier électronique si leur destinataire a accepté l'usage de ce moyen."*

Les parties déclarent en conséquence accepter expressément que les informations et documents relatifs à la conclusion du contrat, en ce compris, le cas échéant, le consentement à la comparution par visioconférence, leur soient communiqués par courrier électronique (e-mail).

PROJET D'ACTE

Les parties reconnaissent avoir reçu un projet du présent acte, dès avant ce jour, et en conséquence, avoir eu la possibilité d'en prendre connaissance avant d'apposer leur signature sur ledit acte.

FORCE PROBANTE

Le notaire a informé les parties des dispositions de l'article 1379 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, duquel il résulte que la copie exécutoire ou authentique d'un acte authentique a la même force probante que l'original.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les parties pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le Livre Foncier, les instances

notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),

- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.

• les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les parties peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un délégué à la protection des données que les parties peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les parties estiment, après avoir contacté l'office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, telle qu'elle figure dans la partie normalisée du présent acte, lui a été régulièrement justifiée.

DONT ACTE sur support électronique

Signé à l'aide d'un procédé de signature électronique qualifiée conforme aux exigences réglementaires.

Fait et passé à PARIS (75017) 8 Rue Gounod

La lecture du présent acte a été donnée aux parties par le notaire soussigné, qui a recueilli leur signature manuscrite à l'aide d'un procédé permettant d'apposer l'image de cette signature sur ledit acte, les jour, mois et an indiqués en tête des présentes.

- 1 -

réf : A 2023 71954 / CHM/ACN

PROCURATION MODIFICATIF EDD

LE SOUSSIGNE :

Monsieur Cédric LE PROVOST, agissant en qualité de président du
"SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS A
VILLEJUIF (94800), 59 A 63 RUE JEAN-JACQUES ROUSSEAU", Syndicat de
copropriété, à VILLEJUIF (94800), 59-63 rue Jean-Jacques Rousseau ;
Ci-après dénommé "LE CONSTITUANT" ;

Constitue par ces présentes, pour mandataire spécial, aux effets ci-dessous :
tout clerc ou collaborateur de l'étude de Maître Charles MASSABIE, notaire à
BLAYE (33390) :

A qui ledit "CONSTITUANT" donne pouvoir de, pour lui et en son nom,
- SIGNER L'ACTE DE MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE
DIVISION ci-après repris :

**MODIFICATIF
D'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION**

IDENTIFICATION DU REQUERANT

Le syndicat des copropriétaires dénommé "SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE
L'IMMEUBLE SIS A VILLEJUIF (94800), 59 A 63 RUE JEAN-JACQUES ROUSSEAU" d'un
immeuble situé à VILLEJUIF (94800), 59-63 rue Jean-Jacques Rousseau.
Syndicat de copropriété dont le siège social est à VILLEJUIF (94800), 59-63 rue Jean-Jacques
Rousseau.

Ci-après dénommé(e) "LE REQUERANT"

IDENTIFICATION DES INTERVENANTS

Monsieur Dominique Marie André ESTERREZ, retraité, demeurant à VILLEJUIF (94800), 61 rue
Jean Jacques Rousseau.

Né à PARIS 16ème arrondissement (75016), le 07 février 1946.

Epoux de Madame Joëlle Hélène Mandelaine MORLIERE.

Monsieur et Madame ESTERREZ mariés à la Mairie de PARIS 13ème arrondissement (75013), le 03
septembre 1977, sous le régime de la séparation de biens, aux termes de leur contrat de mariage reçu
par Maître PESSIOU, Notaire à PARIS 03 (75003), le 11 Juillet 1977, sans modification depuis.

Séparés de corps par jugement rendu par le tribunal de grande instance de PARIS 1^{er}
arrondissement, le 26 septembre 1995, devenu définitif.

De nationalité française.

Résident français au sens de la réglementation fiscale.

Madame Karou Ghislaine GHOZLAND, assistante juridique, demeurant à RUEIL MALMAISON
(92500), 12 rue Edmond Blanc.

Née à SAINT CLOUD (92210), le 30 novembre 1974.

Epouse de Monsieur Jean-Michel Francis Albert LETELLIER.

Monsieur et Madame LETELLIER mariés à la Mairie de ANTIRES (06400), le 01 septembre 2000,
sous le régime de la séparation de biens, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître

Initiales :

52

CL

-2-

MASSARIE, Naître à BLAYS, le 20 Juillet 2000, lequel régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire.
De nationalité française.
Résidente française au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommé(s) "INTERVENANT"

PRESENCE • REPRESENTATION

[illegible]

Le requérant a requis le notaire soussigné à l'effet d'établir ainsi qu'il suit le modificatif à l'état descriptif de division concernant un immeuble ou ensemble immobilier ci-après désigné :

Initiales :

53

CL

Préalablement à l'acte objet des présentes, le regroupeant a exposé ce qui suit :

EXPOSE

**ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES
EN DATE DU 4 AVRIL 2022**

Aux termes d'une assemblée générale des copropriétaires en date du 04 avril 2022, dont le procès-verbal demeure ci-joint en copie aux présentes, il a été notamment décidé ce qui suit littéralement reproduit :

Aux termes d'une assemblée générale des copropriétaires en date du 4 avril 2022, dont une copie du procès-verbal est annexée, il a été notamment décidé ce qui suit, littéralement reproduit :

4. Désignation du Syndic

4.2. Désignation du cabinet IGP en qualité de Syndic

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24
Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la cité 02 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

L'Assemblée Générale désigne le cabinet IGP, dont le siège social est 48 rue Henri Barbusse - 91330 Yerres, en qualité de syndic, selon contrat joint à la convocation, à compter du 4 avril 2022 jusqu'au 30 juin 2023.

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

Ont participé au vote 7 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 7, représentant 592/592 unités.

Le nombre des voix (704) du copropriétaire majoritaire 00100 KARMA, est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires, soit 296 voix.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

592 / 592	Votes POUR	7 / 7
0 / 592	Votes CONTRE	0 / 7
0 / 592	Votes ABSTENTION	0 / 7

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 25/25-1

4.2. A défaut de désignation du cabinet IGP, désignation du cabinet RMV GESTION en qualité de Syndic

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

L'Assemblée Générale désigne le cabinet RMV GESTION, dont le siège social est 19 rue Jean Jaurès - 94500 Champigny-sur-Marne, en qualité de syndic, selon contrat joint à la convocation, à compter du 4 avril 2022 jusqu'au 30 juin 2023.

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

Ce point n'a pas fait l'objet d'un vote.

5. Désignation des membres du conseil syndical

5.1. Sur la candidature de la STH KARMA

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la cité 02 CHARGES COMMUNES :

Initiales :

64

CL

- 4 -

Résolution :
L'Assemblée Générale désigne Madame Karen LETELLIER (Sté KARMA) en qualité de membre du conseil syndical jusqu'en 30.06.2023.

Ons participé au vote 7 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 7, représentant 592/592
intitulées.
Le nombre des voix (704) du copropriétaire majoritaire 00100 KARMA, est réduit à la somme des
voix des autres copropriétaires, soit 296 voix.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

592 / 592	Votes POUR	7 / 7
0 / 592	Votes CONTRE	0 / 7
0 / 592	Votes ABSTENTION	0 / 7

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 25/25-1

5.2. Sur la candidature de Monsieur Dominique ESTERREZ
Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24
Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 02 CHARGES COMMUNES :

Résolution :
L'Assemblée Générale désigne Monsieur Dominique ESTERREZ en qualité de membre du conseil
syndical jusqu'en 30.11.2023.

Ons participé au vote 7 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 7, représentant 592/592
intitulées.
Le nombre des voix (704) du copropriétaire majoritaire 00100 KARMA, est réduit à la somme des
voix des autres copropriétaires, soit 296 voix.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

592 / 592	Votes POUR	7 / 7
0 / 592	Votes CONTRE	0 / 7
0 / 592	Votes ABSTENTION	0 / 7

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 25/25-1

6. Rafonte juridique de l'ensemble immobilier

Préambule :
La société BOISSONADE avait acquis à l'origine l'immeuble en vue d'y réaliser un projet de
restructuration de l'immeuble, devenu complexe après achèvement des travaux, 19 logements dont
12 nouveaux logements.

La société BOISSONADE a obtenu les autorisations d'urbanisme suivantes :

1. Permis de démolir du 28 mai 2004,
2. Permis de construire tacite du février 2004,
3. Permis de construire modificatif tacite du 16 novembre 2009.

La société BOISSONADE avait repris la commercialisation du programme en effectuant plusieurs
signatures d'actes de vente concernant le bâtiment 2.

Toutefois, les travaux de transformation du bâtiment 1 en trois maisons individuelles n'étaient pas
terminés (travaux terminés à l'exception de de son modificatif, les travaux d'aménagements
intérieurs n'avaient pas été réalisés).

Initiales :

55

CL

Afin de permettre l'achèvement du programme, la société BOISSONNADE a décidé de céder les lots lui appartenant, ainsi que les autorisations d'urbanisme dont elle était titulaire au profit de la société KARMA qui est devenue propriétaire des lots n° 2, 4, 5, 7, 101, 102, 103, 301, 302, 303 et 306 suivant acte notarié reçu par Maître Denis SALZES le 3 mai 2018.

Dans ce cadre la société KARMA a sollicité les transferts des autorisations d'urbanisme à son profit auprès de la commune de Villejuif par arrêté en date du 28 mai 2018.

La société KARMA a enfin déposé une demande de permis de construire modificatif le 23 juillet 2018.

Le permis de construire modificatif a été obtenu le 13 février 2019, lequel est aujourd'hui définitif.

Il est précisé que les travaux de reconstruction de l'ensemble immobilier réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de la société BOISSONNADE, puis de la société KARMA ont été menés en application du règlement de copropriété, en application duquel :

« A l'exception des travaux de démolition, construction, agrandissement et rénovation envisagés par la SARL BOISSONNADE qui pourront être librement conduits par elle ou les entreprises qu'elle mandatera ».

6.1. Décision de création et d'affectation de lots transitoires

Article 26, Majorité en nombre et 2/3 des voix

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la céd. CHARGES COMMUNES :

Résolution :

Afin de mettre en conformité le règlement de copropriété avec l'état actuel de l'ensemble immobilier, l'assemblée générale décide de créer les lots transitoires suivants :

[1] Lot n°144 correspondant au droit de surélever le premier étage d'une maison, ainsi que 63 tantièmes de parties communes générales,

[2] Lot n°145 correspondant au droit de surélever le premier étage de l'immeuble, ainsi que 39 tantièmes de parties communes générales,

[3] Lot n°146 correspondant au droit de surélever, ainsi que 56 tantièmes de parties communes générales,

[4] Lot n°155 correspondant au droit de surélever le deuxième étage de l'immeuble, ainsi que 66 tantièmes de parties communes générales,

[5] Lot n°156 correspondant au droit d'affouiller le sol, ainsi que 03 tantièmes de parties communes générales,

[6] Lot n°157 correspondant au droit d'affouiller le sol, ainsi que 22 tantièmes de parties communes générales,

[7] Lot n°158 correspondant au droit d'affouiller le sol, ainsi que 17 tantièmes de parties communes générales,

[8] Lot n°159 correspondant à la privatisation d'une cave issue des parties communes, ainsi que 03 tantièmes de parties communes générales,

[9] Lot n°160 correspondant au droit d'affouiller le sol, ainsi que 02 tantièmes de parties communes générales,

[10] Lot n°161 correspondant à la privatisation d'une cave issue des parties communes, ainsi que 03 tantièmes de parties communes générales,

[11] Lot n°162 correspondant au droit de surélever le rez-de-chaussée, ainsi que 01 tantième de parties communes générales,

[12] Lot n°163 correspondant au droit de surélever le 1^{er} étage, ainsi que 13 tantièmes de parties communes générales.

Par suite, les tantièmes de parties communes générales seront exprimés en 1.308èmes.

L'ensemble de ces lots est identifié sur le plan joint au projet de modificatif de la société ACTIF GEO en date du 30 juillet 2020, géomètre expert à Paris 14^e et joint aux convocations.

- 6 -

Par la régularisation des lots créés dans le cadre des travaux de réhabilitation de l'ensemble immobilier, l'assemblée générale accepte la cession à l'euro symbolique par le syndic des copropriétaires :

12 Les lots n°344, 345, 346, au profit de la société KARMA, copropriétaire au sein de l'ensemble immobilier en vue d'une réunion concomitante avec des lots lui appartenant.
13 des lots n°353, 361, 362, 363 356, 357, 358, 359 et 360 au profit de Monsieur Dominique ESTERREZ, copropriétaire au sein de l'ensemble immobilier en vue d'une réunion concomitante avec des lots lui appartenant.

En conséquence, l'assemblée donne mandat au syndic pour passer les actes de cessions nécessaires au profit des personnes citées ci-dessus par l'intermédiaire de Me BABUSLAUX, Notaire à Saint-Claud.

S'agissant des lots transférés devant revenir à la société KARMA, ces derniers pourront être cédés soit dans le cadre d'une vente classique, soit dans le cadre d'un acte d'échange avec le syndic des copropriétaires portant sur les lots privatifs énumérés en résolution n°6.3 ayant vocation à intégrer les parties communes de l'ensemble immobilier.

Ont participé au vote 7 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 7, représentant 592/592 unités.
Le nombre des voix (704) du copropriétaire majoritaire 00100 KARMA, est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires, soit 296 voix.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

592 / 592	Votes POUR	7 / 7
0 / 592	Votes CONTRE	0 / 7
0 / 592	Votes ABSTENTION	0 / 7

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 26

6.2. Subdivisions à la demande de la société KARMA et de Monsieur Dominique ESTERREZ
Article 26, Majorité en nombre et 2/3 des voix
Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 02 CHARGES COMMUNES :

Résolution :
Afin de pouvoir formaliser juridiquement l'existence de l'ensemble des lots de la copropriété, il est nécessaire de subdiviser des lots inscrits dans l'état descriptif de division en vue de leur réunion avec d'autres lots existants ou créés dans le cadre de la résolution n°6.1.

Les subdivisions de lots sont les suivantes :

12 la demande de la société KARMA :

12.1 Subdivision du lot n°2 en quatre lots distincts numérotés 324, 325, 326 et 327,
12.2 Subdivision du lot n°4 en quatre lots distincts numérotés 328, 329, 330 et 331,
12.3 Subdivision du lot n°5 en sept lots distincts numérotés 317, 318, 319 et 320, 321, 322 et 323,
12.4 Subdivision du lot n°103 en quatre lots distincts numérotés 308, 309, 310 et 311,
12.5 Subdivision du lot n°103 en deux lots distincts numérotés 342 et 343,
12.6 Subdivision du lot n°301 en cinq lots distincts numérotés 312, 313, 314 et 315 et 316,
12.7 Subdivision du lot n°302 en deux lots distincts numérotés 340 et 341,
12.8 Subdivision du lot n°305 en quatre lots distincts numérotés 347, 348, 349 et 350,
12.9 Subdivision du lot n°102 en quatre lots distincts numérotés 351, 352, 353 et 354,

13 la demande de Monsieur Dominique ESTERREZ :

Initiales :

67

CL

- 7 -

Subdivision du lot n°1 en trois lots distincts numérotés 332, 333 et 334.

Subdivision du lot n°3 en trois lots distincts numérotés 335, 336, 337, 338 et 339.

L'assemblée générale prend acte de ces subdivisions qui seront ratifiées dans le modificatif au règlement de copropriété qui devra être ratifié en résolution n°6.4.

Ont participé au vote 7 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 7, représentant 592/592 voix.

Le nombre des voix (704) du copropriétaire majoritaire 00100 KARMA, est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires, soit 296 voix.

Aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

592 / 592	Votes POUR	7 / 7
0 / 592	Votes CONTRE	0 / 7
0 / 592	Votes ABSTENTION	0 / 7

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 26

6.3. Acquisition à l'euro symbolique par le syndicat des copropriétaires de lots

Article 26, Majorité en nombre et 2/3 des voix

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la cde 02 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

Afin de pouvoir former l'intégralité des parties communes de l'ensemble immobilier, la société KARMA promet de céder à l'euro symbolique au syndicat des copropriétaires qui l'occupe les lots suivants dont elle est actuellement propriétaire pour certains ou dont elle sera prochainement propriétaire pour d'autres :

Lot n°315,

Lot n°321,

Lot n°324,

Lot n°327,

Lot n°328,

Lot n°330,

Lot n°332,

Lot n°334,

Lot n°336,

Lot n°338,

Lot n°339,

Lot n°340,

Lot n°343,

Lot n°347.

Concernant les lots n°332 (issu de la subdivision du lot n°1), 336, 338 et 339 (tous les trois issus de la subdivision du lot n°3), il est précisé que ces dernières appartiennent au jour de la présente assemblée générale à Monsieur Dominique ESTERREZ qui aura vocation à les céder à la société KARMA dans le cadre d'un acte d'échange qui devra intervenir le même jour que :

la cession de l'ensemble des lots énumérés ci-dessus par la société KARMA au profit du syndicat des copropriétaires,

la cession des lots transitoires énumérés en résolution n°6.1 au profit de la société KARMA et de Monsieur Dominique ESTERREZ,

la régularisation de l'ensemble des modificatifs au règlement de copropriété.

L'assemblée générale accepte d'intégrer ces parties privatives au rang de parties communes indivises à l'ensemble des copropriétaires.

Initiales :

sa

CL

- 8 -

A cet effet, l'assemblée générale donne mandat au syndic pour régulariser l'acte devant Me BABUSIAUX, Notaire à Saint-Cloud.

Conformément à la résolution n°6.1, ces lots privatifs ayant vocation à faire retour aux parties concernées pourront être cédés au syndic des copropriétaires dans le cadre d'un acte d'échange avec la société KARMA ayant vocation à acquérir la propriété des lots destinés à être vendus en résolution n°6.1.

Les frais d'acte et de publication seront pris en charge par la société KARMA qui l'accepte.

Ont participé au vote 7 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 7, représentant 592/592 voix.

Le nombre des voix (704) du copropriétaire majoritaire 00100 KARMA, est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires, soit 296 voix.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

592 / 592	Votes POUR	7 / 7
0 / 592	Votes CONTRE	0 / 7
0 / 592	Votes ABSTENTION	0 / 7

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 26

6.4. Ratification du modificatif intermédiaire au règlement de copropriété actant la suppression et la création des lots énoncés en résolution n° 6.1, 6.2 et 6.3

Article 26, Majorité en nombre et 2/3 des voix

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 02 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

Après avoir permis au Notaire de charger des missions précitées entre le syndic des copropriétaires, la société KARMA et Monsieur Dominique ESTERREZ, l'assemblée générale ratifie le modificatif au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division prenant acte de cette situation intermédiaire joint aux convocations

A cet effet, l'assemblée générale donne mandat au syndic pour régulariser l'acte devant Me BABUSIAUX, Notaire à Saint-Cloud.

Les frais d'acte et de publication seront pris en charge par la société KARMA qui l'accepte.

Ont participé au vote 7 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 7, représentant 592/592 voix.

Le nombre des voix (704) du copropriétaire majoritaire 00100 KARMA, est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires, soit 296 voix.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

592 / 592	Votes POUR	7 / 7
0 / 592	Votes CONTRE	0 / 7
0 / 592	Votes ABSTENTION	0 / 7

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 26

6.5. Ratification du modificatif final au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division à la suite de la résolution de lots et à leur changement de nature et d'usage

Article 26, Majorité en nombre et 2/3 des voix

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 02 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

Ce modificatif a pour objet de :

Initiales :

89

CL

- réunir des lots pour en former de nouveaux lots dans leur forme définitive,
- fixer la nature et l'usage de chaque lot de copropriété.

En conséquence, l'assemblée générale valide la suppression et la création par réunion de lots, les lots suivants :

A la demande de la société KARMA :

- Lot n°364 par réunion des lots n°7, 101, 308 et 344 pour acter l'existence d'un appartement,
- Lot n°365 par réunion des lots n°309 et 343 pour acter l'existence d'un appartement,
- Lot n°366 par réunion des lots n°310, 312, 317, 318 et 346 pour acter l'existence d'un appartement,
- Lot n°367 par réunion des lots n°311, 313, 317 et 319 pour acter l'existence d'un appartement,
- Lot n°368 par réunion des lots n°316 et 320 pour acter l'existence d'un appartement,
- Lot n°369 par réunion des lots n°326 et 329 pour acter l'existence d'une place de stationnement,
- Lot n°370 par réunion des lots n°331, 313, 317 et 319 pour acter l'existence d'une place de stationnement,
- Lot n°372 par réunion des lots n°350 et 351 pour acter l'existence d'un appartement,
- Lot n°373 par réunion des lots n°359, 352 et 354 pour acter l'existence d'un appartement,
- Lot n°374 par réunion des lots n°348 et 353 pour acter l'existence d'un appartement,

A la demande de Monsieur ESTERREZ :

- Lot n°371 par réunion des lots n°303, 304, 334, 205, 335, 341, 355, 362 et 363, pour acter l'existence d'un appartement,
- Lot n°375 par réunion des lots n°357, 206, 359, 356, 360, 342 et 358 pour acter l'existence de caves,
- Lot n°376 par réunion des lots n°6, 104, 105, 307, 314 et 361 pour acter l'existence de caves.

Compte tenu de ces réunions et de l'usage des lots précités, l'état descriptif de division et les tantièmes de charges sont entièrement révisés, les clés de répartition étant désormais les suivantes :

- Clé de répartition des charges générales

- o Lot n°201 : 378/10000ème,
- o Lot n°202 : 279/10000ème,
- o Lot n°203 : 197/10000ème,
- o Lot n°215 : 210/10000ème,
- o Lot n°216 : 221/10000ème,
- o Lot n°222 : 36/10000ème,
- o Lot n°223 : 36/10000ème,
- o Lot n°225 : 36/10000ème,
- o Lot n°264 : 1039/10000ème,
- o Lot n°265 : 1026/10000ème,
- o Lot n°266 : 1191/10000ème,
- o Lot n°267 : 640/10000ème,
- o Lot n°268 : 793/10000ème,
- o Lot n°269 : 36/10000ème,
- o Lot n°270 : 36/10000ème,
- o Lot n°271 : 161/10000ème,
- o Lot n°272 : 543/10000ème,
- o Lot n°273 : 673/10000ème,

Initiales :

60

CL

- 10 -

- o Lot n°374 : 610/10000ème,
- o Lot n°375 : 196/10000ème,
- o Lot n°376 : 213/10000ème.

- Clé de répartition des charges liées aux parties communes ayant leurs accès sur la rue aux 59 à 63 de la rue Jean-Jacques Rousseau :

- o Lot n°201 : 464/10000ème,
- o Lot n°202 : 343/10000ème,
- o Lot n°203 : 242/10000ème,
- o Lot n°215 : 258/10000ème,
- o Lot n°216 : 271/10000ème,
- o Lot n°322 : 46/10000ème,
- o Lot n°323 : 46/10000ème,
- o Lot n°325 : 46/10000ème,
- o Lot n°344 : 1277/10000ème,
- o Lot n°363 : 1261/10000ème,
- o Lot n°366 : 1463/10000ème,
- o Lot n°367 : 786/10000ème,
- o Lot n°368 : 974/10000ème,
- o Lot n°369 : 44/10000ème,
- o Lot n°370 : 44/10000ème,
- o Lot n°371 : 198/10000ème,
- o Lot n°372 : 667/10000ème,
- o Lot n°373 : 827/10000ème,
- o Lot n°374 : 749/10000ème.

Clé de répartition liée aux charges d'évacuation des ordures ménagères :

- o Lot n°201 : 471/10000ème,
- o Lot n°202 : 349/10000ème,
- o Lot n°203 : 247/10000ème,
- o Lot n°215 : 263/10000ème,
- o Lot n°216 : 277/10000ème,
- o Lot n°322 : 45/10000ème,
- o Lot n°323 : 45/10000ème,
- o Lot n°325 : 45/10000ème,
- o Lot n°364 : 1103/10000ème,
- o Lot n°365 : 1286/10000ème,
- o Lot n°366 : 1493/10000ème,
- o Lot n°367 : 802/10000ème,
- o Lot n°368 : 994/10000ème,
- o Lot n°369 : 45/10000ème,
- o Lot n°370 : 45/10000ème,
- o Lot n°372 : 680/10000ème,
- o Lot n°373 : 843/10000ème,
- o Lot n°374 : 764/10000ème.

Clé de répartition des charges relatives à la chauffage commun aux lots n°201, 202, 203, 215 et 216 :

- o Lot n°201 : 2942/10000ème,
- o Lot n°202 : 2171/10000ème,
- o Lot n°203 : 1531/10000ème,
- o Lot n°215 : 1634/10000ème,

Initiales :

81

CL

- 11 -

o Loi n°216 : 1720/10000ème.

Du même, compte tenu de la refonte de l'ensemble immobilier, les définitions des parties communes et des parties privatives, les conditions de jouissance et les règles de gouvernance de la copropriété sont refondues dans le cadre du présent modificatif.

La publication de ce modificatif au RCF devra s'opérer conjointement avec celle de l'état descriptif de division de l'ensemble immobilier dans sa configuration terminale et après exécution des échanges des lots nécessaires pour être en mesure de réaliser cette configuration.

Toutefois, les dispositions de ce modificatif s'appliqueront dès à présent pour la répartition des charges ainsi que pour le fonctionnement de la copropriété, tout comme pour les appels de charges rétroactifs.

Après avoir pris connaissance de ce modificatif, l'assemblée générale approuve celui-ci et donne mandat au syndic pour régulariser celui-ci devant Notaire.

Les frais d'acte et de publication seront pris en charge par la société KARMA qui l'accepte.

Ont participé au vote 7 copropriétaire(s) présents(s) ou représenté(s) sur 7, représentant 592/592 voix.

Le nombre des voix (704) du copropriétaire majoritaire 00100 KARMA, est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires, soit 596 voix.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

592 / 592	Votes POUR	7 / 7
0 / 592	Votes CONTRE	0 / 7
0 / 592	Votes ABSTENTION	0 / 7

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 26

6.6. Modalité de régularisation des actes modificatifs et cessions crutées

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la cité 02 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

Au regard du caractère global de l'opération consistant à :

- créer des lots transitoires et les céder à la société KARMA et à Monsieur ESTERREZ, subdiviser des lots existants,
- échanger des lots entre la société KARMA et Monsieur Dominique ESTERREZ,
- céder des lots au profit du syndicat des copropriétaires ayant vocation à intégrer les parties communes,
- Régulariser la modificatif intermédiaire en résultant,
- Réaliser les lots créés pour reconstruire les lots définis dans le cadre du règlement de copropriété final refondu.

Il est décidé par l'assemblée générale que l'intégralité des actes précités devra être régularisée le même jour et concomitamment par l'étude de Notaire, afin que l'opération soit entièrement finalisée.

Il est donc demandé au syndic de faire diligence en ce sens, chacune des parties prenantes et présentes à l'assemblée générale prenant l'engagement de se présenter au rendez-vous que fixera l'étude de Notaire instrumentaire ou s'engageant au cas échéant à donner une procuration pour ne pas retarder le processus de refonte de l'ensemble immobilier, et ce, aussi bien le caractère définitif de la présente assemblée générale qu'au.

Initiales :

62

CL

- 12 -

On a participé au vote 7 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 7, représentant 592/592 tantièmes.
Le nombre des voix (704) du copropriétaire majoritaire 00100 KARMA, est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires, soit 296 voix.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

592 / 592	Votes POUR	7 / 7
0 / 592	Votes CONTRE	0 / 7
0 / 592	Votes ABSTENTION	0 / 7

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 7 copropriétaires sur 7 copropriétaires présents et représentés, totalisant 592 tantièmes sur 592

7. Régularisation des appels de charges et répartition des charges applicables par le syndic désigné Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés
Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 03 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

A compter de la présente assemblée générale, point de départ de l'exercice en fonction du syndic, l'assemblée générale des copropriétaires donne mandat exprès au syndic pour établir les appels de charges rétroactifs à compter du 1er janvier 2020, date de la fin de mission de l'ancien syndic bénévole de la copropriété et administrera l'immeuble selon les principes et la répartition des charges définies par le modificatif ci approuvé, et ce, même si celui-ci n'est pas encore approuvé.

L'assemblée générale demande au syndic de convoquer une assemblée générale ultérieure, et ce, dans les meilleurs délais afin de délibérer sur les comptes des exercices 2019 et 2020 et de voter les budgets des années 2021 et 2022.

On a participé au vote 7 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 7, représentant 592/592 tantièmes.
Le nombre des voix (704) du copropriétaire majoritaire 00100 KARMA, est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires, soit 296 voix.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

592 / 592	Votes POUR	7 / 7
0 / 592	Votes CONTRE	0 / 7
0 / 592	Votes ABSTENTION	0 / 7

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 7 copropriétaires sur 7 copropriétaires présents et représentés, totalisant 592 tantièmes sur 592

8. Emploi des fonds et des créances de la copropriété au 31 décembre 2019
Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés
Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 03 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

Les fonds disponibles sur le compte du syndic des copropriétaires à la date du 31 décembre 2019, ainsi que les créances à cette date resteront affectés en crédit sur le compte de charges des copropriétaires ayant acquis leur lot de la société BOISSONNADIE en tant que premiers copropriétaires, car ces seuls copropriétaires sont à l'origine de la constitution de cette trésorerie.

Ces fonds seront utilisés à la réfection des parties communes directement concernées par les logements vendus habitables par la société BOISSONNADIE, c'est-à-dire les parties communes du bâtiment 2 et de l'appentis situé sur la cour donnant sur la rue.

Initiales :

63

CL

- 13 -

Si il restait des fonds disponibles après réalisation de ces travaux, le solde sera affecté au paiement des charges courantes des mêmes copropriétaires, au prorata des tantièmes de leur lot tel qu'applicable lors de la constitution de cette trésorerie.

Ont participé au vote 7 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 7, représentant 592/592 tantièmes.

Le nombre des voix (704) du copropriétaire majoritaire 00100 KARMA, est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires, soit 296 voix.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

592 / 592	Votes POUR	7 / 7
0 / 592	Votes CONTRE	0 / 7
0 / 592	Votes ABSTENTION	0 / 7

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 7 copropriétaires sur 7 copropriétaires présents et représentés, totalisant 592 tantièmes sur 592 .

9. Compteur d'eau

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 02 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

La copropriété étant désormais fournie en eau par un nouveau compteur spécifique à VEOLIA alimentant les logements ayant accès sur la rue Jean-Jacques Rousseau par le 39 et le 63 et l'ancien compteur installé en partie privative par VEOLIA au 61 de la même rue ne desservant plus que l'actuel lot n°105 (partie du lot n°371), le propriétaire de ce lot devra faire enregistrer le compteur desservant son lot privatif à son nom, puis faire son affaire personnelle de sa gestion ainsi que le règlement de sa consommation.

Ont participé au vote 7 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 7, représentant 592/592 tantièmes.

Le nombre des voix (704) du copropriétaire majoritaire 00100 KARMA, est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires, soit 296 voix.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

592 / 592	Votes POUR	7 / 7
0 / 592	Votes CONTRE	0 / 7
0 / 592	Votes ABSTENTION	0 / 7

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 7 copropriétaires sur 7 copropriétaires présents et représentés, totalisant 592 tantièmes sur 592

10. Ratification par l'assemblée générale des travaux réalisés en application du permis de construire

Article 23/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 02 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

Initiales :

64

CL

- 14 -

L'assemblée générale ratifie en tant que de besoin, l'intégralité des travaux de réhabilitation de l'ensemble immobilier réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de la société BOISSONRIADRE, pourvu qu'ils soient achevés par la société KARMA, ainsi que les travaux d'aménagement des lots appartements à Monsieur ESTREZ réalisés par ce dernier, et ce, en application des autorisations d'urbanisme émises en préambule de la résolution n°4.

Ont participé au vote 7 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 7, représentant 592/592 tantièmes.

Le nombre des voix (704) du copropriétaire majoritaire 00100 KARMA, est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires, soit 296 voix.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

592 / 592	Votes POUR	7 / 7
0 / 592	Votes CONTRE	0 / 7
0 / 592	Votes ABSTENTION	0 / 7

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 25/25-1

11. Remise des PV de réception et état des lieux

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

Les parties communes ayant été quasiment entièrement remises, ou pour certaines nouvellement créées, le syndic désigné devra dans les trois mois de sa prise de fonction se faire remettre par la société KARMA, tous les documents utiles liés aux travaux réalisés sous sa maîtrise d'ouvrage, à savoir les procès-verbaux de réception avec les locataires d'ouvrage, les marchés, leur police d'assurance, la police dommage-ouvrage souscrite, etc.

Par ailleurs, l'assemblée générale demande au syndic de procéder à un état des lieux des parties communes, assisté des membres du conseil syndical. Ceci afin que puisse être déterminé à la charge de qui reviendront les travaux qui peuvent encore s'y imposer.

Ont participé au vote 7 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 7, représentant 592/592 tantièmes.

Le nombre des voix (704) du copropriétaire majoritaire 00100 KARMA, est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires, soit 296 voix.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

592 / 592	Votes POUR	7 / 7
0 / 592	Votes CONTRE	0 / 7
0 / 592	Votes ABSTENTION	0 / 7

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Re. mis exprimés : 7 copropriétaires sur 7 copropriétaires présents et représentés, soit 592 tantièmes sur 592

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DES COPROPRIÉTAIRES

EN DATE DU 30 MARS 2023

Le procès-verbal de l'assemblée générale en date du 04 avril 2022 comportant des erreurs, une nouvelle assemblée générale des copropriétaires s'est tenue en date du 30 mars 2023, littéralement retranscrite ci-après :

"4. Rapports juridiques de l'ensemble immobilier (préambule)

Initiales :

66

CL

- 15 -

Lors de l'assemblée générale du 4 avril 2022, le syndicat des copropriétaires a décidé de ratifier la refonte de l'état descriptif de division de l'immeuble, à la suite de la terminaison des travaux de la société KARMA réalisés en remplacement de la société BOISSONADE, conformément au règlement de copropriété d'origine en application duquel :

a) A l'exception des travaux de démolition, construction, agrandissement et rénovation envisagés par la SARL BOISSONADE qui pourront être librement conduits par elle ou les entreprises qu'elle mandatera.

C'est dans ces conditions que l'assemblée générale a ratifié le modificatif au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division établi la société ACTIF GEO, auquel s'en sont suivies :

- La création d'un certain nombre de lots transitoires à créer par la copropriété à la société KARMA et à Monsieur ESTERREZ.
- La cession par la société KARMA de lots privatifs lui appartenant au profit du syndicat des copropriétaires, lesquels lots ayant vocation à faire ressortir avec parties communes.
- La ratification d'un nouveau règlement de copropriété modifié tenant d'un nouvel état descriptif de division et de répartition des charges, ainsi que nouvelles règles fixant les conditions de jouissance des parties communes et des parties privatives, au regard de la nouvelle pléonémie de la copropriété devenue un immeuble d'usage d'habitation.

L'ensemble des résolutions concernant la refonte juridique de l'immeuble a été voté à l'unanimité des copropriétaires.

Alors qu'il ne restait plus qu'à procéder pour l'Etude JABUSIAUX à la passation des modificatifs et des différents actes intermédiaires (cession des lots transitoires entre le syndicat et KARMA, ainsi que Monsieur ESTERREZ, cession de lots privatifs appartenant à KARMA au profit du syndicat des copropriétaires, etc.) pour dater la copropriété d'un règlement conforme à la volonté de l'assemblée générale, ladite Etude de Notaire a finalement été décidée, dans le courant du mois de juin 2022 de ne pas poursuivre sa mission, contraignant la société KARMA (sous le contrôle du syndicat) à identifier une nouvelle étude de Notaire.

C'est finalement l'étude VL NOTAIRES représentée par Maître Timothée de VILLENEUVE qui a accepté de reprendre le dossier dans le courant du mois de juillet 2022.

Toutefois, il a été nécessaire pour cette nouvelle étude Notaire d'actualiser ce dossier « complexe » et de reprendre les actes de sa précédente étude.

Dans le cadre de la préparation des actes, Maître Timothée de VILLENEUVE a fait part au syndicat de quelques erreurs matérielles figurant sur le procès-verbal du 4 avril 2022 que celui-ci suggère de corriger dans le cadre d'une assemblée générale rectificative.

C'est l'objet de la présente assemblée générale extraordinaire.

5. Ratification de l'erreur matérielle contenue dans la résolution n°6.3 intitulée « subdivision à la demande de la société KARMA et de Monsieur ESTERREZ »

Article 24. Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 03 CHARGES COMMUNES ETAPE N°3 :

Résolution :

S'agissant des lots appartenant à la société KARMA, celle-ci s'est vue autorisée à subdiviser certains lots, et ce, conformément au modificatif ratifié par l'assemblée générale.

L'erreur contenue sur le procès-verbal d'assemblée générale du 4 avril 2022 est la suivante :

* Subdivision du lot n°102 en quatre lots distincts numérotés 351, 352, 353 et 354 "

Initiales :

68

CL

- 16 -

Ce n'est pas la loi n°102 qui fait l'objet de cette subdivision, mais la loi n°306.

Titre dans l'acte de loi :

« Subdivision de la loi n°306 en quatre lots distincts numérotés 351, 352, 353 et 354 »

En conséquence, l'assemblée générale approuve la résolution ci-dessous correctement retranscrite :

« Afin de pouvoir formaliser juridiquement l'existence de l'ensemble des lots de la copropriété, il est nécessaire de subdiviser des lots inscrits dans l'état descriptif de division en vue de leur réunion avec d'autres lots préexistants ou créés dans le cadre de la résolution n°6.1.

Les subdivisions de lots sont les suivantes :

à la demande de la société KARMA :

- o Subdivision de la loi n°2 en quatre lots distincts numérotés 324, 325, 326 et 327. o Subdivision de la loi n°4 en quatre lots distincts numérotés 328, 329, 330 et 331.
- o Subdivision de la loi n°5 en sept lots distincts numérotés 317, 318, 319 et 320, 321, 322 et 323
- o Subdivision de la loi n°102 en quatre lots distincts numérotés 308, 309, 310 et 311.
- o Subdivision de la loi n°103 en deux lots distincts numérotés 342 et 343.
- o Subdivision de la loi n°101 en cinq lots distincts numérotés 312, 313, 314 et 315 et 316
- o Subdivision de la loi n°102 en deux lots distincts numérotés 340 et 341.
- o Subdivision de la loi n°105 en quatre lots distincts numérotés 347, 348, 349 et 350.
- o Subdivision de la loi n°306 en quatre lots distincts numérotés 351, 352, 353 et 354.

À la demande de Monsieur Dominique ESTRABZ :

- o Subdivision de la loi n°1 en trois lots distincts numérotés 332, 333 et 334.
- o Subdivision de la loi n°3 en trois lots distincts numérotés 335, 336, 337, 338 et 339.

L'assemblée générale prend acte de ces subdivisions qui seront retranscrites dans le modificatif ou règlement de copropriété qui devra être voté en résolution n°6.4. »

Ont participé au vote 7 copropriétaires(s) présent(s) ou représenté(s) sur 7. représentant 6184/6184 tantièmes.

Le nombre des voix (6908) du copropriétaire majoritaire 08100 KARMA, est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires, soit 3092 voix.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

6184 / 6184	Votes POUR	7 / 7
0 / 6184	Votes CONTRE	0 / 7
0 / 6184	Votes ABSTENTION	0 / 7

Cette résolution est adoptée à la majorité de l'art.24

Se sont exprimés : 7 copropriétaires sur 7 copropriétaires présents et représentés, totalisant 6184 tantièmes sur 6184 Ont voté par correspondance : 1 copropriétaire sur 7 totalisant 197 sur 6184 00030 LERMEZAGER LAURENT (197)

6. Rectification des erreurs matérielles contenues dans la résolution n°6.5 intitulée « ratification du modificatif final au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division à la suite de la réunion de lots et à leur changement de nature et d'usage »

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Initiales :

67

CL

- 17 -

Pièces jointes :

- *Modificatif à l'état descriptif de division établi par ACTIF GEO*
- *Projet de modificatif final au règlement de copropriété établi par Me BABUSIAUX*

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 03 CHARGES COMMUNES ETAPES N°3 :

Résolution :

1/ Les erreurs contenues sur le procès-verbal d'assemblée générale du 4 avril 2022 sont les suivantes :

- Lot n°367 par réunion des lots n°311, 313, 317 et 319 pour acter l'existence d'un appartement, (-)
- Lot n°370 par réunion des lots n°332, 313, 317 et 319 pour acter l'existence d'une place de stationnement, (-)
- Lot n°373 par réunion des lots n°359, 352 et 354 pour acter l'existence d'un appartement "

Il y a donc lieu de lire :

- Lot n°367 par réunion des lots n°311, 313 et 319 pour acter l'existence d'un appartement, (-)
- Lot n°370 par réunion des lots n°332, 337 et 333 pour acter l'existence d'une place de stationnement, (-)
- Lot n°373 par réunion des lots n°352, 349 et 354 pour acter l'existence d'un appartement "

2/ Par ailleurs, il a été relevé que le procès-verbal d'assemblée générale du 4 avril 2022 n'a pas repris les grilles de répartition des tantièmes de charges spéciales figurant sur le dernier projet de modificatif à l'état descriptif de division établi par le géomètre, de même que sur le projet de modificatif final qui avait été préparé par Me BABUSIAUX. Ces documents ont été joints aux convocations en tant que de besoin.

- En effet,

Au lieu de lire :

« Clé de répartition des charges liées aux parties communes ayant leurs accès par la rue aux 59 à 63 de la rue Jean-Jacques Rousseau :

- o Lot n°201 : 464/10000ème,
- o Lot n°202 : 343/10000ème,
- o Lot n°203 : 242/10000ème,
- o Lot n°215 : 258/10000ème,
- o Lot n°216 : 271/10000ème,
- o Lot n°222 : 44/10000ème,
- o Lot n°223 : 44/10000ème,
- o Lot n°225 : 44/10000ème,
- o Lot n°264 : 1277/10000ème,
- o Lot n°265 : 1261/10000ème,
- o Lot n°266 : 1463/10000ème,

Initiales :

68

CL

- 18 -

o Loi n°367 : 786/10000èmes,
o Loi n°368 : 974/10000èmes,
o Loi n°369 : 44/10000èmes,
o Loi n°370 : 44/10000èmes,
o Loi n°371 : 198/10000èmes,
o Loi n°372 : 657/10000èmes,
o Loi n°373 : 837/10000èmes,
o Loi n°374 : 749/10000èmes. »

Il convient de lire :

e) Clé de répartition des charges liées aux holl - Ministère »

o Loi n°201 : 434/10000èmes,
o Loi n°202 : 331/10000èmes,
o Loi n°203 : 226/10000èmes,
o Loi n°215 : 242/10000èmes,
o Loi n°216 : 254/10000èmes,
o Loi n°222 : 42/10000èmes,
o Loi n°223 : 42/10000èmes,
o Loi n°225 : 42/10000èmes,
o Loi n°264 : 1188/10000èmes,
o Loi n°265 : 1161/10000èmes,
o Loi n°266 : 1338/10000èmes,
o Loi n°267 : 710/10000èmes,
o Loi n°268 : 187/10000èmes,
o Loi n°269 : 42/10000èmes,
o Loi n°270 : 42/10000èmes,
o Loi n°271 : 461/10000èmes,
o Loi n°272 : 625/10000èmes,
o Loi n°273 : 773/10000èmes,
o Loi n°274 : 701/10000èmes,
o Loi n°275 : 225/10000èmes,
o Loi n°276 : 244/10000èmes. »

Autres de lire :

- Clé de répartition liée aux charges d'entretien des archives mérogées :

o Loi n°201 : 474/10000èmes,
o Loi n°202 : 349/10000èmes,
o Loi n°203 : 247/10000èmes,
o Loi n°215 : 268/10000èmes,
o Loi n°216 : 277/10000èmes.

Initiales :

66

CL

- 19 -

o Lot n°322 : 45/10000ème,
o Lot n°323 : 45/10000ème,
o Lot n°325 : 45/10000ème,
o Lot n°364 : 1303/10000ème,
o Lot n°365 : 1286/10000ème,
o Lot n°366 : 1493/10000ème,
o Lot n°367 : 802/10000ème,
o Lot n°368 : 994/10000ème,
o Lot n°369 : 45/10000ème,
o Lot n°370 : 45/10000ème,
o Lot n°372 : 680/10000ème,
o Lot n°373 : 843/10000ème,
o Lot n°374 : 764/10000ème.

Il convient de lire :

- Clé de répartition liée aux charges d'entretien des œuvres sculptées :

o Lot n°201 : 490/10000ème,
o Lot n°202 : 362/10000ème,
o Lot n°203 : 215/10000ème,
o Lot n°215 : 273/10000ème,
o Lot n°216 : 287/10000ème,
o Lot n°364 : 1346/10000ème,
o Lot n°365 : 1310/10000ème,
o Lot n°366 : 1313/10000ème,
o Lot n°367 : 801/10000ème,
o Lot n°368 : 1000/10000ème,
o Lot n°372 : 765/10000ème,
o Lot n°373 : 873/10000ème,
o Lot n°374 : 791/10000ème.

du lieu de dire :

- Clé de répartition des charges relatives à la chauffage commune aux lots n°201, 202, 203, 215 et 216 :

o Lot n°201 : 2942/10000ème,
o Lot n°202 : 2171/10000ème,
o Lot n°203 : 1333/10000ème,
o Lot n°215 : 1634/10000ème,
o Lot n°216 : 1710/10000ème

Initiales :

70

CL

- 20 -

Il convient de lire :

- Clé de répartition des charges relatives à la chaufferie commune aux lots n°201, 202, 213, 215 et 216 :

- o Lot n°201 : 294/1000ème,
- o Lot n°202 : 217/1000ème,
- o Lot n°203 : 153/1000ème,
- o Lot n°215 : 164/1000ème,
- o Lot n°216 : 172/1000ème

En conséquence, l'assemblée générale approuve en tant que de besoin la résolution 4.5 ci-dessous correctement retranscrite :

« Ce modificatif a pour objet de :

- réunir des lots pour en former de nouveaux lots dans leur forme définitive,
- fixer la nature et l'usage de chaque lot de copropriété.

En conséquence, l'assemblée générale valide la suppression et la création par réunion de lots, les lots suivants :

A la demande de la société K4RMA :

- Lot n°164 par réunion des lots n°7, 101, 308 et 344 pour acter l'existence d'un appartement,
- Lot n°165 par réunion des lots n°109 et 343 pour acter l'existence d'un appartement,
- Lot n°166 par réunion des lots n°310, 312, 317, 318 et 346 pour acter l'existence d'un appartement,
- Lot n°167 par réunion des lots n°311, 313 et 319 pour acter l'existence d'un appartement,
- Lot n°168 par réunion des lots n°316 et 320 pour acter l'existence d'un appartement,
- Lot n°169 par réunion des lots n°326 et 329 pour acter l'existence d'une place de stationnement,
- Lot n°170 par réunion des lots n°331, 337 et 333 pour acter l'existence d'une place de stationnement,
- Lot n°173 par réunion des lots n°330 et 351 pour acter l'existence d'un appartement,
- Lot n°175 par réunion des lots n°332, 349 et 354 pour acter l'existence d'un appartement,
- Lot n°174 par réunion des lots n°348 et 353 pour acter l'existence d'un appartement,

A la demande de Monsieur ROSSET :

- Lot n°171 par réunion des lots n°303, 304, 334, 205, 335, 341, 355, 362 et 363, pour acter l'existence d'un appartement
- Lot n°173 par réunion des lots n°352, 206, 359, 356, 360, 343 et 358 pour acter l'existence de caves.
- Lot n°176 par réunion des lots n°3, 104, 105, 307, 314 et 361 pour acter l'existence de caves.

Compte tenu de ces réunions et de l'usage des lots précités, l'état descriptif de division et les tantièmes de charges sont entièrement révisés, les clés de répartition étant déterminées les suivantes :

- Clé de répartition des charges générales

Initiales :

71

CL

- 21 -

o Lot n°201 : 378/10000ème,
o Lot n°202 : 279/10000ème,
o Lot n°203 : 197/10000ème,
o Lot n°215 : 210/10000ème,
o Lot n°216 : 221/10000ème,
o Lot n°322 : 36/10000ème,
o Lot n°323 : 36/10000ème,
o Lot n°325 : 36/10000ème,
o Lot n°364 : 1039/10000ème,
o Lot n°365 : 1026/10000ème,
o Lot n°366 : 1191/10000ème,
o Lot n°367 : 640/10000ème,
o Lot n°368 : 793/10000ème,
o Lot n°369 : 36/10000ème,
o Lot n°370 : 36/10000ème,
o Lot n°371 : 1611/10000ème,
o Lot n°372 : 543/10000ème,
o Lot n°373 : 673/10000ème,
o Lot n°374 : 610/10000ème,
o Lot n°375 : 196/10000ème,
o Lot n°376 : 213/10000ème.

- Cité de répartition des charges liées aux hygiène et salubrité :

o Lot n°201 : 434/10000ème,
o Lot n°202 : 511/10000ème,
o Lot n°203 : 226/10000ème,
o Lot n°215 : 242/10000ème,
o Lot n°216 : 254/10000ème,
o Lot n°322 : 42/10000ème,
o Lot n°323 : 42/10000ème,
o Lot n°325 : 42/10000ème,
o Lot n°364 : 1188/10000ème,
o Lot n°365 : 1161/10000ème,
o Lot n°366 : 1338/10000ème,
o Lot n°367 : 710/10000ème,
o Lot n°368 : 887/10000ème,
o Lot n°369 : 42/10000ème,
o Lot n°370 : 42/10000ème,
o Lot n°371 : 461/10000ème,

Initiales :

72

CL

- 22 -

o Lot n°372 : 623/10000ème,
o Lot n°373 : 773/10000ème,
o Lot n°374 : 701/10000ème,
223/10000ème,
o Lot n°376 : 144/10000ème.

o Lot n°375 :

- Cité de répartition liés aux charges d'entretien des parties communes :

o Lot n°201 : 490/10000ème,
o Lot n°202 : 362/10000ème,
o Lot n°203 : 253/10000ème,
o Lot n°215 : 273/10000ème,
o Lot n°216 : 287/10000ème,
o Lot n°264 : 1340/10000ème,
o Lot n°265 : 1310/10000ème,
o Lot n°266 : 1513/10000ème,
o Lot n°267 : 801/10000ème,
o Lot n°268 : 1000/10000ème,
o Lot n°272 : 705/10000ème,
o Lot n°273 : 873/10000ème,
o Lot n°274 : 791/10000ème.

- Cité de répartition des charges relatives à la chaufferie commune aux lots n°201, 202, 203, 215 et 216 :

o Lot n°201 : 294/1000ème,
o Lot n°202 : 217/1000ème,
o Lot n°203 : 153/1000ème,
o Lot n°215 : 164/1000ème,
o Lot n°216 : 172/1000ème

De même, compte tenu de la refonte de l'ensemble immobilier, les délimitations des parties communes et des parties privatives, les conditions de jouissance et les règles de gouvernance de la copropriété sont refondues dans le cadre du présent modificatif.

La publication de ce modificatif au RCP devra s'opérer conjointement avec celle de l'état descriptif de détail de l'ensemble immobilier dans sa configuration terminale et après exécution des échanges des lots nécessaires pour être en mesure de réaliser cette configuration.

Toutefois, les dispositions du ce modificatif s'appliqueront dès à présent pour la répartition des charges ainsi que pour le fonctionnement de la copropriété, tout comme pour les appels de charges rétroactifs.

Après avoir pris connaissance de ce modificatif, l'assemblée générale approuve celui-ci et donne mandat au syndic pour régulariser celui-ci devant Notaire.

Les frais d'acte et de publication seront pris en charge par la société KARMA qui l'accepte.

Initiales :

73

CL

- 23 -

En tout état de cause, l'assemblée générale déclare avoir parfaite connaissance des modifications au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division établi par le géomètre, de sorte qu'il couvrira pour l'étude du Notaire Instrumentaire du présent, en cas de contradiction ou erreur matérielle contenue sur le présent PV d'AG ou sur celui du 4 avril 2022, les données indiquées sur le modificatif du géomètre.

Ont participé au vote 7 copropriétaires(s) présent(s) ou représenté(s) sur 7, représentant 6184/6184 tantièmes.

Le nombre des voix (6988) du copropriétaire majoritaire 00100 KARMA, est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires, soit 3092 voix.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

6184 / 6184 Votes POUR 7 / 7		
0 / 6184	Votes CONTRE	0 / 7
0 / 6184	Votes ABSTENTION	0 / 7

Cette résolution est adoptée à la majorité de l'art.24

Se sont exprimés : 7 copropriétaires sur 7 copropriétaires présents et représentés, totalisant 6184 tantièmes sur 6184 Ont voté par correspondance : 1 copropriétaire sur 7 totalisant 197 sur 6184 00030 LEMENAGER LAURENT (197)

7. Révision du mandat donné au syndic de passer les actes approuvés lors de l'assemblée générale du 4 avril 2022

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 03 CHARGES COMMUNES ETAPES N°3 :

Résolution :

L'assemblée générale réitère également sa volonté de voir régulariser l'ensemble des actes décidés lors de l'assemblée générale du 4 avril 2022, dont rappelé que la cession des lots transitoires à l'euro symbolique trouve sa contrepartie d'une part dans les travaux réalisés par KARMA au profit du syndicat ayant intégré les parties communes de l'immeuble et d'autre part dans la cession au même euro symbolique de parties privatives aménagées par KARMA ayant intégrées les parties communes.

Prenant acte de la défection de l'étude BABUSIAUX (Notaire à Saint-Cloud), l'assemblée générale demande au syndic de requérir l'étude VL Notaires en la personne du Maître de Timothée de Villeveuve - ou toute autre étude en cas d'indisponibilité ou de défection de cette dernière - pour passer les différents actes validés dans les plus brefs délais.

En dehors des résolutions n°6.2 et 6.5 ayant fait l'objet des rectifications, les autres résolutions de l'assemblée générale du 4 avril 2022 demeurent inchangées.

Ont participé au vote 7 copropriétaires(s) présent(s) ou représenté(s) sur 7, représentant 6184/6184 tantièmes.

Le nombre des voix (6988) du copropriétaire majoritaire 00100 KARMA, est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires, soit 3092 voix.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

6184 / 6184 Votes POUR 7 / 7		
0 / 6184	Votes CONTRE	0 / 7
0 / 6184	Votes ABSTENTION	0 / 7

Cette résolution est adoptée à la majorité de l'art.24

Initiales :

74

CL

- 24 -

Se sont exprimés : 7 copropriétaires sur 7 copropriétaires présents et
représentés, totalisant 6184 tantièmes sur 6184 Ont voté par correspondance
: 1 copropriétaire sur 7 totalisant 197 sur 6184
00030 LEMENAGER LAURENT (197) *

DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier situé à VILLEJUIF (VAL-DE-MARNE) 94800 39 à 63 rue Jean-
Jacques Rousseau.

Figurent ainsi au cadastre :

Secteur	N°	Liquide	Surface
Q	72A	61 RUE JEAN JACQUES ROUSSEAU	00 ha 10 a 64 ca

Un extrait du plan cadastral est annexé.

Il est ici précisé que ce modificatif a été préalablement autorisé aux termes de deux assemblées
générales des copropriétaires, retranscrites dans l'exposé préalable ci-dessous,

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION D'ORIGINE

Références de publicité foncière du règlement de copropriété - L'ensemble immobilier dont dépendent
les lots vendus a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux
termes d'un acte reçu par Maître SADBLET, notaire à VILLEJUIF, le 26 octobre 2001 publié au
service de la publicité foncière de CRETEIL 2, le 12 décembre 2001 volume 2001P numéro 9769.

L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié aux termes d'un acte reçu par
Maître LATHAAS, notaire à PARIS le 21 juillet 2010, publié au service de la publicité foncière de
CRETEIL 2 le 9 septembre 2010, volume 2010P, numéro 6906.

Identification des lots - L'immeuble ci-dessus désigné est divisé en 26 lots numérotés de 1 à 7, 101 à
105, 201 à 203, 205 à 206, 215 à 216 et 301 à 307, dont la désignation comprend pour chacun d'eux,
l'indication des parties privatives et une quote-part indivise des parties communes, exprimées en
millièmes.

Conformément aux dispositions de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, les éléments pris en
considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la
répartition des charges est reprise dans le tableau récapitulatif établi ci-après, en vertu des
dispositions de l'article 71-5 du décret modifié n° 55-1350 du 14 octobre 1955, portant réforme de la
publicité foncière :

N° des lots	Etage	Nature du lot	Quote-part générale
1		Un garage	8/1000
2		Un appartement	23/1000
3		Une cour	8/1000
4		Une cour	21/1000
5		Une cour	28/1000
6		Une cour	21/1000
7		Une cour	17/1000
101	Rég-de-chaussée	Un local d'activité	39/1000
102	Rég-de-chaussée	Un local d'activité	153/1000
103	Rég-de-chaussée	Un espace de circulation	18/1000
104	Sous-sol	Une cave	10/1000
105	Sous-sol	Une cave	25/1000
201	Premier étage	Un appartement	44/1000
202	Premier étage	Un appartement	27/1000
203	Premier étage	Un appartement	23/1000

Initiales :

76

CL

- 25 -

203	Roz-de-chaussée	Un appartement	105/1000
206	Sous-sol	Une cave	17/1000
213	Premier étage	Un appartement	18/1000
216	Premier étage	Un appartement	20/1000
301	Roz-de-chaussée	Un local d'activité	143/1000
302	Roz-de-chaussée	Un espace de circulation	20/1000
303	Roz-de-chaussée	Un local de bureaux	27/1000
304	Premier étage	Un appartement	42/1000
305	Premier étage	Un espace de circulation	22/1000
306	Premier étage	Un local à usage de bureaux	129/1000
307	Sous-sol	Une cave	18/1000
TOTAL			1000/1000

C'EST EXPOSÉ, il est passé à la modification de l'état descriptif de division objet des présentes.

Initiales :

78

CL

- 26 -

MODIFICATIF A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

I - CREATION DE LOTS EMPORTANT AUGMENTATION DES TANTIEMS

**CREATION DE LOTS PAR PRELEVEMENT SUR LES PARTIES COMMUNES - AJOUT DE LOTS PAR
PARTITIONNEMENT DE PARTIES COMMUNES**

Les copropriétaires entendant créer, par prélèvement sur les parties communes, les lots suivants :

- 344
- 345
- 346
- 355
- 356
- 357
- 358
- 359
- 360
- 361
- 362
- 363

L'assemblée générale des copropriétaires susvisée a autorisé cette modification ainsi qu'il a été dit dans l'acte.

En conséquence, il est procédé dans l'état descriptif de division susvisé aux créations des lots n° 344 à 346 et 355 à 363 par acquisition des parties communes :

a) Création du nouveau lot portant le numéro 344 désigné de la manière suivante :
Lot numéro 344 ; Au premier et deuxième étage côté maison : Le droit de surélever.
Ainsi que 63 tantièmes de parties communes générales.

b) Création du nouveau lot portant le numéro 345 désigné de la manière suivante :
Lot numéro 345 ; Au premier étage côté maison : Le droit de surélever.
Ainsi que 59 tantièmes de parties communes générales.

c) Création du nouveau lot portant le numéro 346 désigné de la manière suivante :
Lot numéro 346 ; Au premier étage côté maison : Le droit de surélever.
Ainsi que 56 tantièmes de parties communes générales.

d) Création du nouveau lot portant le numéro 355 désigné de la manière suivante :
Lot numéro 355 ; Au deuxième étage : Le droit de surélever.
Ainsi que 66 tantièmes de parties communes générales.

e) Création du nouveau lot portant le numéro 356 désigné de la manière suivante :
Lot numéro 356 ; Au sous-sol : Le droit d'effouiller le sol.
Ainsi que 3 tantièmes de parties communes générales.

f) Création du nouveau lot portant le numéro 357 désigné de la manière suivante :
Lot numéro 357 ; Au sous-sol : Le droit d'effouiller le sol.
Ainsi que 21 tantièmes de parties communes générales.

g) Création du nouveau lot portant le numéro 358 désigné de la manière suivante :
Lot numéro 358 ; Au sous-sol : Le droit d'effouiller le sol.
Ainsi que 17 tantièmes de parties communes générales.

h) Création du nouveau lot portant le numéro 359 désigné de la manière suivante :
Lot numéro 359 ; Au sous-sol : un espace de circulation.
Ainsi que 3 tantièmes de parties communes générales.

Initiales :

17

CL

- 27 -

i) Création du nouveau lot portant le numéro 360 désigné de la manière suivante :
Lot numéro 360 ; Au sous-sol : Le droit d'affouiller le sol.
Ainsi que 2 tantièmes de parties communes générales.

j) Création du nouveau lot portant le numéro 361 désigné de la manière suivante :
Lot numéro 361 ; Au sous-sol : un espace de circulation
Ainsi que 3 tantièmes de parties communes générales.

k) Création du nouveau lot portant le numéro 362 désigné de la manière suivante :
Lot numéro 362 ; Au rez-de-chaussée : Le droit de surélever.
Ainsi que 1 tantième de parties communes générales.

l) Création du nouveau lot portant le numéro 363 désigné de la manière suivante :
Lot numéro 363 ; Au premier étage : Le droit de surélever.
Ainsi que 13 tantièmes de parties communes générales.

Par suite de la création des lots sus-désignés, lesur des parties communes, la quote-part des parties communes affectées à chacun des lots anciens et nouveaux est déterminée en divisant au den de 1000000.

II - SUBDIVISION DE LOTS

1 - SUBDIVISION DE LOTS APPARTENANT A KARMA

La Société dénommée KARMA, Société par actions simplifiée au capital de 1.269.900,00 €, dont le siège est à NEUILLY-SUR-SEINE (92200), 51 rue Edouard Nortier, identifiée au SIREN sous le numéro 444044317 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MANTERRE. Représentée par Madame Karen GROZJANO, agissant en qualité de Présidente, nommée à cette fonction aux termes d'une décision des associés en date du 24 octobre 2019, dont une copie du procès-verbal est annexée.

Intervient à l'acte pour déclarer vouloir modifier certains lots lui appartenant afin de :

Diviser le lot numéro 102 en plusieurs lots numérotés :

- 308
- 309
- 310
- 311

Diviser le lot numéro 301 en plusieurs lots numérotés :

- 312
- 313
- 314
- 315
- 316

Diviser le lot numéro 5 en plusieurs lots numérotés :

- 317
- 318
- 319
- 320
- 321
- 322
- 323

Diviser le lot numéro 2 en plusieurs lots numérotés :

- 324
- 325

Initiales :

78

CL

- 28 -

- 326
- 327

Diviser le lot numéro 4 en plusieurs lots numérotés :

- 328
- 329
- 330
- 331

L'assemblée générale des copropriétaires susvisée a autorisé cette modification ainsi qu'il a été dit dans l'exposé.

En conséquence, il est procédé dans l'Etat descriptif de division susvisé aux subdivisions suivantes :

a) Annulation du lot numéro 103 de l'ensemble immobilier sus-désigné, Et à son remplacement par les nouveaux lots numéros 308 à 311 désignés de la manière suivante :

Lot numéro 308 ; Au rez-de-chaussée, une cour.
Et les 11/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 309 ; Au rez-de-chaussée, un local.
Et les 74/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 310 ; Au rez-de-chaussée, un local.
Et les 64/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 311 ; Au rez-de-chaussée, une partie de local.
Et les 5/1308èmes des parties communes générales.

b) Annulation du lot numéro 302 de l'ensemble immobilier sus-désigné, Et à son remplacement par les nouveaux lots numéros 312 à 316 désignés de la manière suivante :

Lot numéro 312 ; Au rez-de-chaussée, un local.
Et les 3/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 313 ; Au rez-de-chaussée, une partie de local.
Et les 49/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 314 ; Au rez-de-chaussée, une partie de local.
Et les 5/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 315 ; Au rez-de-chaussée, une partie de local.
Et les 6/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 316 ; Au rez-de-chaussée, une partie de local.
Et les 88/1308èmes des parties communes générales.

c) Annulation du lot numéro 5 de l'ensemble immobilier sus-désigné, Et à son remplacement par les nouveaux lots numéros 317 à 323 désignés de la manière suivante :

Lot numéro 317 ; Au rez-de-chaussée, une partie de cour.
Et les 2/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 318 ; Au rez-de-chaussée, une partie de cour.
Et les 5/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 319 ; Au rez-de-chaussée, une partie de cour.

Initiales :

79

CL

Et les 3/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 320 : Au rez-de-chaussée, une partie de cour.
Et les 3/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 321 : Au rez-de-chaussée, une partie de cour.
Et les 1/1160èmes des parties communes générales.

Lot numéro 322 : Au rez-de-chaussée, une place de parking.
Et les 2/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 323 : Au rez-de-chaussée, une place de parking.
Et les 2/1308èmes des parties communes générales.

d) Annulation du lot numéro 3 de l'ensemble immobilier sus-désigné,
Et son remplacement par les nouveaux lots numéros 324 à 327 désignés de la manière suivante :

Lot numéro 324 : Au rez-de-chaussée, une partie de cour.
Et les 2/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 325 : Au rez-de-chaussée, une place de parking.
Et les 1/1304èmes des parties communes générales.

Lot numéro 326 : Au rez-de-chaussée, une partie de cour.
Et les 2/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 327 : Au rez-de-chaussée, une partie de cour.
Et les 3/1308èmes des parties communes générales.

e) Annulation du lot numéro 4 de l'ensemble immobilier sus-désigné,
Et son remplacement par les nouveaux lots numéros 328 à 331 désignés de la manière suivante :

Lot numéro 328 : Au rez-de-chaussée, une partie de cour.
Et les 15/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 329 : Au rez-de-chaussée, une partie de cour.
Et les 1/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 330 : Au rez-de-chaussée, une partie de cour.
Et les 1/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 331 : Au rez-de-chaussée, une partie de cour.
Et les 2/1308èmes des parties communes générales.

2 - SUBDIVISION DE LOTS APPARTENANT À DOMINIQUE ESTHERIZ

Monsieur Dominique Marie André ESTHERIZ, célibataire, demeurant à VILLEJUIF (94400), 59 Rue Jean-Jacques Rousseau,
Intervient à l'acte pour déclarer vouloir modifier certains lots lui appartenant afin de :

Diviser le lot numéro 1 en plusieurs lots numérotés :

- 332
- 333
- 334

Diviser le lot numéro 3 en plusieurs lots numérotés :

- 335

Initiales :

80

CL

- 30 -

- 336
- 337
- 338
- 339

L'assemblée générale des copropriétaires susvisée a autorisé cette modification ainsi qu'il a été dit dans l'exposé.

En conséquence, il est procédé dans l'état descriptif de division susvisé :

a) Annulation du lot numéro 1 de l'ensemble immobilier sus-désigné,
Et à son remplacement par les nouveaux lots numéros 332 à 334 désignés de la manière suivante :

Lot numéro 332 : Au rez-de-chaussée, une partie de cour.
Et les 3/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 333 : Au rez-de-chaussée, une partie de cour.
Et les 2/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 334 : Au rez-de-chaussée, une partie de cour.
Et les 3/1308èmes des parties communes générales.

b) Annulation du lot numéro 3 de l'ensemble immobilier sus-désigné,
Et à son remplacement par les nouveaux lots numéros 335 à 339 désignés de la manière suivante :

Lot numéro 335 : Au rez-de-chaussée, une partie de jardin.
Et les 3/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 336 : Au rez-de-chaussée, une partie de jardin.
Et les 0,5/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 337 : Au rez-de-chaussée, une partie de cour.
Et les 1/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 338 : Au rez-de-chaussée, une partie de cour.
Et les 0,5/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 339 : Au rez-de-chaussée, une partie de cour.
Et les 1/1308èmes des parties communes générales.

3 - SUBDIVISION DE LOTS APPARTENANT A KARMA

KARMA déclare vouloir modifier certains lots lui appartenant afin de :

Diviser le lot numéro 302 en plusieurs lots numérotés :

- 340
- 341

Diviser le lot numéro 103 en plusieurs lots numérotés :

- 342
- 343

L'assemblée générale des copropriétaires susvisée a autorisé cette modification ainsi qu'il a été dit dans l'exposé.

En conséquence, il est procédé dans l'état descriptif de division susvisé :

n) Annulation du lot numéro 302 de l'ensemble immobilier sus-désigné,

Initiales :

81

CZ

- 31 -

Et à son remplacement par les nouveaux lots numéros 340 à 341 désignés de la manière suivante :

Lot numéro 340 : Au rez-de-chaussée, une partie de dégagement comprenant un escalier accédant au sous-sol.
Et les 13/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 341 : Au rez-de-chaussée, une partie de dégagement.
Et les 7/1308èmes des parties communes générales.

b) Annulation du lot numéro 303 de l'ensemble immobilier sus-désigné,
Et à son remplacement par les nouveaux lots numéros 342 à 343 désignés de la manière suivante :

Lot numéro 342 : Au rez-de-chaussée, un espace de circulation.
Et les 2/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 343 : Au rez-de-chaussée, un espace de circulation.
Et les 16/1308èmes des parties communes générales.

4- SUBDIVISION DE LOTS APPARTENANT A KARMA

KARMA déclare vouloir modifier certains lots lui appartenant afin de :

Diviser le lot numéro 305 en plusieurs lots numérotés :

- 347
- 348
- 349
- 350

Diviser le lot numéro 306 en plusieurs lots numérotés :

- 351
- 352
- 353
- 354

L'assemblée générale des copropriétaires susvisée a autorisé cette modification ainsi qu'il a été dit dans l'exposé.

En conséquence, il est procédé dans l'état descriptif de division susvisé :

a) Annulation du lot numéro 305 de l'ensemble immobilier sus-désigné,
Et à son remplacement par les nouveaux lots numéros 347 à 350 désignés de la manière suivante :

Lot numéro 347 : Au premier étage, une partie de dégagement.
Et les 13/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 348 : Au premier étage, une partie de dégagement.
Et les 1/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 349 : Au premier étage, une partie de dégagement.
Et les 3/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 350 : Au premier étage, une partie de dégagement.
Et les 6/1308èmes des parties communes générales.

b) Annulation du lot numéro 306 de l'ensemble immobilier sus-désigné,
Et à son remplacement par les nouveaux lots numéros 351 à 354 désignés de la manière suivante :

Initiales :

82

CL

- 32 -

*Lot numéro 351 : Au premier étage, une partie de local.
Et les 34/1308èmes des parties communes générales.*

*Lot numéro 352 : Au premier étage, une partie de local.
Et les 70/1308èmes des parties communes générales.*

*Lot numéro 353 : Au premier étage, une partie de local.
Et les 34/1308èmes des parties communes générales.*

*Lot numéro 354 : Au premier étage, une partie de local.
Et les 1/1308èmes des parties communes générales.*

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Acquisition par la société KARMA des lots numéros 2, 4, 5, 102, 103, 301, 302, 305 et 306

Acquisition de :

La Société d'nomme BOISSONADE, Société à responsabilité limitée au capital de 7.622,45 €, dont le siège est à REIMS (51100), 10 rue Dutreux, identifiée au SIREN sous le numéro 302897429 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de REIMS.

Suivant acte reçu par Maître Denis SALZES, notaire à PARIS, le 25 mai 2018.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de NEUF CENT MILLE EUROS (900 000,00 EUR) taxa sur la valeur ajoutée incluse.

Le prix a été stipulé payable partie comptant et partie à terme. Le solde du prix a été payé depuis lors, ainsi déclaré par KARMA.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de CRETEIL 2 le 5 juin 2018, volume 2018P, numéro 4521.

Acquisition par Monsieur ESTERREZ des lots numéros 1, 3 et 205

Acquisition de :

La Société d'nomme BOISSONADE, Société à responsabilité limitée au capital de 7.622,45 €, dont le siège est à PARIS (75008), 6 Place de la Madeleine, identifiée au SIREN sous le numéro 302897429 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Suivant acte reçu par Maître Valérie EKERT, notaire à LE-KREMLIN-BICETRE, le 8 février 2007.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de CENT DIX-HUIT MILLE TROIS CENT SOIXANTE ET ONZE EUROS (118 371,00 EUR).

Le prix a été payé comptant.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de CRETEIL 2 le 20 mars 2007, volume 2007P, numéro 2546.

NOUVEL ETAT DESCRIPTIF PAR DIVISION

Le nouvel état descriptif est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après conformément aux articles 71-1 et suivants du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1953, modifié, portant réforme de la publicité foncière.

Initiales :

85

CL

TABLEAU RÉCAPITULATIF

Par suite de ce qui précède, il est dressé le tableau récapitulatif suivant, étant ici rappelé que la somme des quotes-parts de parties communes générales s'exprime dorénavant sur la base suivante : 1308.

N° des lots	Étage	Nature du lot	Quote-part générale initiale en 1800èmes	Quote-part générale nouvelle en 1308èmes	Observations
1		Un garage	8	-	Suppression par division
2		Un appartement	23	-	Suppression par division
3		Une cour	8	-	Suppression par division
4		Une cour	21	-	Suppression par division
5		Une cour	26	-	Suppression par division
6		Une cour	2	2	Lot inchangé
7		Une cour	1	1	Lot inchangé
101	Rez-de-chaussée	Un local d'activités	39	39	Lot inchangé
102	Rez-de-chaussée	Un local d'activités	153	-	Suppression par division
103	Rez-de-chaussée	Un espace de circulation	18	-	Suppression par division
104	Sous-sol	Une cave	8	8	Lot inchangé
105	Sous-sol	Une cave	23	23	Lot inchangé
201	Premier étage	Un appartement	44	44	Lot inchangé
202	Premier étage	Un appartement	27	27	Lot inchangé
203	Premier étage	Un appartement	22	22	Lot inchangé
205	Rez-de-chaussée	Un appartement	105	105	Lot inchangé
206	Sous-sol	Une cave	17	17	Lot inchangé
215	Premier	Un appartement	18	18	Lot inchangé
216	Premier	Un appartement	20	20	Lot inchangé
301	Rez-de-chaussée	Un local d'activités	143	-	Suppression par division
302	Rez-de-chaussée	Un espace de circulation	20	-	Suppression par division
303	Rez-de-chaussée	Un local de bureaux	27	27	Lot inchangé
304	Premier étage	Un appartement	43	43	Lot inchangé
305	Premier étage	Un espace de circulation	23	-	Suppression par division
306	Premier étage	Un local d'usage de bureau	159	-	Suppression par division
307	Sous-sol	Une cave	18	18	Lot inchangé
308	Rez-de-	Une cour	-	10	Création par

- 34 -

	chaussée				division du lot 102
309	Rez-de-chaussée	Un local	74		Création par division du lot 102
310	Rez-de-chaussée	Un local	64		Création par division du lot 102
311	Rez-de-chaussée	Une partie du local	5		Création par division du lot 102
312	Rez-de-chaussée	Un local	3		Création par division du lot 301
313	Rez-de-chaussée	Une partie du local	49		Création par division du lot 301
314	Rez-de-chaussée	Une partie du local	5		Création par division du lot 301
315	Rez-de-chaussée	Une partie du local	6		Création par division du lot 301
316	Rez-de-chaussée	Une partie du local	80		Création par division du lot 301
317	Rez-de-chaussée	Une partie de cour	2		Création par division du lot 005
318	Rez-de-chaussée	Une partie de cour	5		Création par division du lot 005
319	Rez-de-chaussée	Une partie de cour	3		Création par division du lot 005
320	Rez-de-chaussée	Une partie de cour	3		Création par division du lot 005
321	Rez-de-chaussée	Une partie de cour	11		Création par division du lot 005
322	Rez-de-chaussée	Une place de parking	2		Création par division du lot 005
323	Rez-de-chaussée	Une place de parking	2		Création par division du lot 005
324	Rez-de-chaussée	Une partie de cour	2		Création par division du lot 002
325	Rez-de-chaussée	Une place de parking	10		Création par division du lot 002
326	Rez-de-chaussée	Une partie de cour	8		Création par division du lot 002
327	Rez-de-chaussée	Une partie de cour	3		Création par division du lot 002
328	Rez-de-chaussée	Une partie de cour	15		Création par division du lot 004
329	Rez-de-chaussée	Une partie de cour	1		Création par division du lot 004
330	Rez-de-chaussée	Une partie de cour	3		Création par division du lot 004
331	Rez-de-chaussée	Une partie de cour	2		Création par division du lot 004
332	Rez-de-chaussée	Une partie de cour	3		Création par division du lot 007
333	Rez-de-chaussée	Une partie de cour	2		Création par division du lot 007
334	Rez-de-chaussée	Une partie de cour	3		Création par division du lot 007
335	Rez-de-chaussée	Une partie de jardin	5		Création par division du lot 003
336	Rez-de-chaussée	Une partie de	0,5		Création par

Initiales :

85

CL

	chaussée	jardin			division du lot 003
337	Rez-de-chaussée	Une partie de cour		1	Création par division du lot 003
338	Rez-de-chaussée	Une partie de cour		0,5	Création par division du lot 003
339	Rez-de-chaussée	Une partie de cour		1	Création par division du lot 003
340	Rez-de-chaussée	Une partie de dégagement comprenant un escalier accédant au sous-sol		13	Création par division du lot 302
341	Rez-de-chaussée	Une partie de dégagement		7	Création par division du lot 302
342	Rez-de-chaussée	Un espace de circulation		2	Création par division du lot 303
343	Rez-de-chaussée	Un espace de circulation		16	Création par division du lot 303
344	1 ^{er} étage et 2 ^e étage côté maison	Droit de surélever		63	Création d'un lot issu des parcelles communales
345	1 ^{er} étage côté maison	Droit de surélever		59	Création d'un lot issu des parcelles communales
346	1 ^{er} étage côté maison	Droit de surélever		56	Création d'un lot issu des parcelles communales
347	1 ^{er} étage	Une partie de dégagement		13	Création par division du lot 305
348	1 ^{er} étage	Une partie de dégagement		1	Création par division du lot 305
349	1 ^{er} étage	Une partie de dégagement		3	Création par division du lot 305
350	1 ^{er} étage	Une partie de dégagement		6	Création par division du lot 305
351	1 ^{er} étage	Une partie de local		34	Création par division du lot 306
352	1 ^{er} étage	Une partie de local		70	Création par division du lot 306
353	1 ^{er} étage	Une partie de local		34	Création par division du lot 306
354	1 ^{er} étage	Une partie de local		7	Création par division du lot 306
355	2 ^e étage	Droit de surélever		66	Création d'un lot issu des parcelles communales
356	Sous-sol	Droit d'effouiller le sol		3	Création d'un lot issu des parcelles communales
357	Sous-sol	Droit d'effouiller le sol		22	Création d'un lot issu des parcelles communales
358	Sous-sol	Droit d'effouiller le sol		17	Création d'un lot issu des parcelles communales
359	Sous-sol	Un espace de		3	Création d'un lot

- 36 -

		circulation			Jeux des parties communes
360	Sous-sol	Droits d'affaiblir le sol		2	Création d'un lot Jeux des parties communes
361	Sous-sol	Un espace de circulation		3	Création d'un lot Jeux des parties communes
362	Ras-de-chaussée	Droit de surélever		1	Création d'un lot Jeux des parties communes
363	1 ^{er} étage	Droit de surélever		13	Création d'un lot Jeux des parties communes
TOTAL				1000/1000	1308/1308

IMMATRICULATION DU SYNDICAT DE COPROPRIETAIRES

L'article L. 211-1 du Code de la construction et de l'habitation institue un registre auquel sont immatriculés les syndicats de copropriétaires définis à l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1963 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, qui administrent des immeubles à destination partielle ou totale d'habitation.

Cette disposition est applicable à compter du, savoir :

☒ 31 décembre 2016, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots ainsi que pour les syndicats de copropriétaires des immeubles neufs ou des immeubles mis en copropriété,

☒ 31 décembre 2017, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots,

☒ 31 décembre 2018, pour les autres syndicats de copropriétaires.

Le syndicat des copropriétaires est immatriculé sous le numéro AP9-332-656, n°

Pour l'accomplissement de toutes formalités ou publicités, ainsi que pour rectifier toute erreur matérielle ou toute omission de pièce annexe mentionnée dans le ou les actes, tous pouvoirs sont également donnés à l'effet de faire dresser et régulariser tous actes complémentaires ou rectificatifs ;

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces et procès-verbaux, être domicile, substituer, et généralement faire le nécessaire.

OBSERVATION FAITE que la signature des actes et pièces nécessaires à la réalisation de l'opération objet des présentes vaudra décharge du mandataire pour tous les termes de son mandat.

Par ailleurs, le mandant consent expressément, par dérogation expresse au premier alinéa de l'article 1161 du Code civil, et en conformité avec le 2ème alinéa, à ce que le mandataire désigné aux présentes puisse, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, être partie à tout acte, diligences et formalités nécessaires à la formation ou à l'exécution des présentes, ou représenter toute autre partie au contrat, dès lors qu'il n'y a pas conflit d'intérêts entre elles, ou qu'il ne fera pas primer les intérêts de l'une des parties au détriment d'une autre.

Fait à :

Le :

Initiales :

87

CL

- 1 -

réf : A 2023 71954 / CHM/ACN

PROCURATION MODIFICATIF EDD

LE SOUSSIGNE :

Monsieur Dominique Marie André ESTEREZ, retraité, demeurant à
VILLEJUIF (94800), 61 rue Jean Jacques Rousseau.
Né à PARIS 16ème arrondissement (75016), le 07 février 1946.
Epoux de Madame Joëlle Hélène Madeleine MORLIERE.
Séparés de corps suivant jugement.
De nationalité française.
Résident français au sens de la réglementation fiscale.

Ci-après dénommé "LE CONSTITUANT" ;

Constitue par ces présentes, pour mandataire spécial, aux effets ci-dessous :
son clerc ou collaborateur de l'étude de Maître Charles MASSABIE, notaire à
BLAYE (33390) :

A qui ledit "CONSTITUANT" donne pouvoir de, pour lui et en son nom,
- SIGNER L'ACTE DE MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE
DIVISION ci-après repris :

Initiales :



- 2 -

EXPOSE

**ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES
EN DATE DU 4 AVRIL 2022**

Aux termes d'une assemblée générale des copropriétaires en date du 04 avril 2022, dont le procès-verbal demeure ci-joint en copie aux présentes, il a été notamment décidé ce qui suit littéralement reproduit :

Aux termes d'une assemblée générale des copropriétaires en date du 4 avril 2022, dont un copie du procès-verbal est annexée, il a été notamment décidé ce qui suit, littéralement reproduit :

e. 4. Désignation du Syndic

4.1. Désignation du cabinet IGP en qualité de Syndic

Article 25/25-1. Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24
Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 02 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

L'Assemblée Générale désigne le cabinet IGP, dont le siège social est 48 rue Henri Darboux - 91310 Yverres, en qualité de syndic, selon contrat joint à la convocation, à compter du 4 avril 2022 jusqu'au 30 juin 2023.

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

Ont participé au vote 7 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 7, représentant 592/592 tantièmes.

Le nombre des voix (704) du copropriétaire majoritaire 00100 KARMA, est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires, soit 296 voix.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

592 / 592	Votes POUR	7 / 7
0 / 592	Votes CONTRE	0 / 7
0 / 592	Votes ABSTENTION	0 / 7

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 25/25-1

4.2. A défaut de désignation du cabinet IGP, désignation du cabinet RMY GESTION en qualité de syndic
Article 25/25-1. Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

L'Assemblée Générale désigne le cabinet RMY GESTION, dont le siège social est 19 rue Jean Jaurès - 94500 Champigny-sur-Marne, en qualité de syndic, selon contrat joint à la convocation, à compter du 4 avril 2022 jusqu'au 30 juin 2023.

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

Ce point n'a pas fait l'objet d'un vote.

5. Désignation des membres du conseil syndical

5.1. Sur la candidature de la STE KARMA

Article 25/25-1. Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24
Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 02 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

L'Assemblée Générale désigne Madame Karen LESTELLIER (St KARMA) en qualité de membre du conseil syndical jusqu'au 30.06.2023.



Initiales :

- 3 -

Ont participé au vote 7 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 7, représentant 592/592 voix.
Le nombre des voix (704) du copropriétaire majoritaire 00100 KARMA, est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires, soit 296 voix.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

592 / 592	Votes POUR	7 / 7
0 / 592	Votes CONTRE	0 / 7
0 / 592	Votes ABSTENTION	0 / 7

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 25/25-1

3.2. Sur la candidature de Monsieur Dominique ESTERREZ
Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24
Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 03 CHARGES COMMUNES :

Résolution :
L'Assemblée Générale désigne Monsieur Dominique ESTERREZ en qualité de membre du conseil syndical jusqu'au 30.06.2023.

Ont participé au vote 7 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 7, représentant 592/592 voix.
Le nombre des voix (704) du copropriétaire majoritaire 00100 KARMA, est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires, soit 296 voix.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

592 / 592	Votes POUR	7 / 7
0 / 592	Votes CONTRE	0 / 7
0 / 592	Votes ABSTENTION	0 / 7

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 25/25-1

6. Rafraîchi juridique de l'Assemblée Immobilière

Préambule :
La société BOISSONADE avait acquis à l'origine l'immeuble en vue d'y réaliser un projet de reconstruction de l'immeuble, devant comprendre après achèvement des travaux, 19 logements dont 12 nouveaux logements.

La société BOISSONADE a obtenu les autorisations d'urbanisme suivantes :

1. Permis de démolir du 28 mai 2004,
2. Permis de construire tacite du février 2004,
3. Permis de construire modificatif tacite du 16 novembre 2009.

La société BOISSONADE avait entrepris la commercialisation du programme en effectuant plusieurs signatures d'actes de vente concernant le bâtiment 2.

Toutefois, les travaux de transformation du bâtiment 1 en trois maisons individuelles n'étaient pas terminés (gratuitement à l'exception de son modificatif, les travaux d'aménagement extérieurs n'avaient pas été réalisés).

Afin de permettre l'achèvement du programme, la société BOISSONADE a décidé de céder les lots 101 appartenant, ainsi que les autorisations d'urbanisme dont elle était titulaire au profit de la société KARMA qui est devenue propriétaire des lots n° 2, 4, 5, 7, 101, 102, 103, 301, 302, 303 et 306 suivant acte notarié reçu par Maître Denis SALZER le 5 mai 2016.

Initiales :

de

- 4 -

Dans ce cadre la société KARMA a sollicité les transferts des subventions d'urbanisme à son profit auprès de la commune de Pithéjus par arrêté en date du 28 mai 2018.

La société KARMA a enfin déposé une demande de permis de construire modificatif le 23 juillet 2018.

Le permis de construire modificatif a été obtenu le 13 février 2019, lequel est aujourd'hui définitif.

Il est précisé que les travaux de restructuration de l'ensemble immobilier réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de la société BOISSONADE, puis de la société KARMA ont été menés en application du règlement de copropriété, en application duquel :

« A l'exception des travaux de dissolution, construction, aggrandissement et rénovation envisagés par la SARL BOISSONADE qui pourront être librement conduits par elle ou les entreprises qu'elle mandatera ».

6.1. Décision de création et d'affectation de lots transitoires

Article 26, Majorité en nombre et 2/3 des voix

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 02 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

Afin de mettre en conformité le règlement de copropriété avec l'état actuel de l'ensemble immobilier, l'assemblée générale décide de créer les lots transitoires suivants :

- Lot n°144 correspondant au droit de surélever le premier étage d'une maison, ainsi que 63 tantièmes de parties communes générales,
- Lot n°145 correspondant au droit de surélever le premier étage de l'immeuble, ainsi que 59 tantièmes de parties communes générales,
- Lot n°146 correspondant au droit de surélever, ainsi que 36 tantièmes de parties communes générales,
- Lot n°155 correspondant au droit de surélever le deuxième étage de l'immeuble, ainsi que 66 tantièmes de parties communes générales,
- Lot n°156 correspondant au droit d'affouiller le sol, ainsi que 03 tantièmes de parties communes générales,
- Lot n°157 correspondant au droit d'affouiller le sol, ainsi que 22 tantièmes de parties communes générales,
- Lot n°158 correspondant au droit d'affouiller le sol, ainsi que 17 tantièmes de parties communes générales,
- Lot n°159 correspondant à la privatisation d'une cave issue des parties communes, ainsi que 03 tantièmes de parties communes générales,
- Lot n°160 correspondant au droit d'affouiller le sol, ainsi que 02 tantièmes de parties communes générales,
- Lot n°161 correspondant à la privatisation d'une cave issue des parties communes, ainsi que 03 tantièmes de parties communes générales,
- Lot n°162 correspondant au droit de surélever le rez-de-chaussée, ainsi que 01 tantième de parties communes générales,
- Lot n°163 correspondant au droit de surélever le 1^{er} étage, ainsi que 13 tantièmes de parties communes générales.

Par suite, les tantièmes de parties communes générales seront exprimés en 1.308èmes.

L'ensemble de ces lots est identifié sur le plan joint au projet de modificatif de la société ACTI' G&O en date du 30 juillet 2020, géomètre expert à Paris 14^e et joint aux convocations.

Par la régularisation des lots créés dans le cadre des travaux de réhabilitation de l'ensemble immobilier, l'assemblée générale accepte la cession à l'euro symbolique par le syndic des copropriétaires :



Initiales :

- 5 -

- des lots n°344, 345, 346, au profit de la société KARMA, copropriétaire au sein de l'ensemble immobilier en vue d'une réunion concomitante avec des lots lui appartenant.
- des lots n°355, 361, 362, 363 356, 357, 358, 359 et 360 au profit de Monsieur Dominique ESTERREZ, copropriétaire au sein de l'ensemble immobilier en vue d'une réunion concomitante avec des lots lui appartenant.

En conséquence, l'assemblée donne mandat au syndic pour passer les actes de cessions nécessaires au profit des personnes citées ci-dessus par l'intermédiaire de Me BABURIAUX, Notaire à Saint-Claud.

S'agissant des lots transférés devant revenir à la société KARMA, ces derniers pourront être cédés soit dans le cadre d'une vente classique, soit dans le cadre d'un acte d'échange avec le syndicat des copropriétaires porteur sur les lots privés transférés en résolution n°6.3 ayant vocation à intégrer les parties communes de l'ensemble immobilier.

Ont participé au vote : 7 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 7, représentant 592/592 tantièmes.

Le nombre des voix (704) du copropriétaire majoritaire 00100 KARMA, est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires, soit 296 voix.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

592 / 592	Voix POUR	7 / 7
0 / 592	Voix CONTRE	0 / 7
0 / 592	Voix ABSTENTION	0 / 7

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 26

6.2. Subdivision à la demande de la société KARMA et de Monsieur Dominique ESTERREZ

Article 26, Majorité en nombre et 2/3 des voix

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 02 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

Afin de pouvoir formaliser juridiquement l'assistance de l'ensemble des lots de la copropriété, il est nécessaire de subdiviser des lots existants dans l'état descriptif de division en vue de leur réunion avec d'autres lots préexistants ou créés dans le cadre de la résolution n°6.1.

Les subdivisions de lots sont les suivantes :

• A la demande de la société KARMA :

- Subdivision du lot n°2 en quatre lots distincts numérotés 324, 325, 326 et 327,
- Subdivision du lot n°4 en quatre lots distincts numérotés 328, 329, 330 et 331,
- Subdivision du lot n°5 en sept lots distincts numérotés 317, 318, 319 et 320, 321, 322 et 323,
- Subdivision du lot n°102 en quatre lots distincts numérotés 308, 309, 310 et 311,
- Subdivision du lot n°103 en deux lots distincts numérotés 342 et 343,
- Subdivision du lot n°301 en cinq lots distincts numérotés 312, 313, 314 et 315 et 316,
- Subdivision du lot n°302 en deux lots distincts numérotés 340 et 341,
- Subdivision du lot n°305 en quatre lots distincts numérotés 347, 348, 349 et 350,
- Subdivision du lot n°102 en quatre lots distincts numérotés 351, 352, 353 et 354,

• A la demande de Monsieur Dominique ESTERREZ :

- Subdivision du lot n°1 en trois lots distincts numérotés 332, 333 et 334,
- Subdivision du lot n°3 en trois lots distincts numérotés 335, 336, 337, 338 et 339.

L'assemblée générale prend acte de ces subdivisions qui seront retravaillées dans le modificatif au règlement de copropriété qui devra être ratifié en résolution n°6.4.

Initiales :

Signature

- 6 -

On a participé au vote 7 copropriétaires présents ou représentés sur 7, représentant 592/592
l'assemblée.

Le nombre des voix (704) du copropriétaire majoritaire 00100 KARMA, est réduit à la somme des
voix des autres copropriétaires, soit 296 voix.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

592 / 592	Votes POUR	7 / 7
0 / 592	Votes CONTRE	0 / 7
0 / 592	Votes ABSTENTION	0 / 7

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 26

6.3. Acquisition à l'euro symbolique par le syndicat des copropriétaires de lots

Article 26, Majorité en nombre et 2/3 des voix

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 02 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

Afin de pouvoir former l'intégralité des parties communes de l'ensemble immobilier, la société
KARMA propose de céder à l'euro symbolique au syndicat des copropriétaires qui l'accepte les lots
suivants dont elle est actuellement propriétaire pour certains ou dont elle sera prochainement
propriétaire pour d'autres :

- Lot n°315,
- Lot n°321,
- Lot n°324,
- Lot n°327,
- Lot n°328,
- Lot n°330,
- Lot n°332,
- Lot n°336,
- Lot n°338,
- Lot n°339,
- Lot n°340,
- Lot n°343,
- Lot n°347.

S'agissant des lots n°332 (sans de la subdivision du lot n°1), 336, 338 et 339 (sans les trois lots de la
subdivision du lot n°3), il est précisé que ces derniers appartenant au jour de la présente
assemblée générale à Monsieur Dominique ESTERREZ qui aura vocation à les céder à la société
KARMA dans le cadre d'un acte d'échange qui devra intervenir le même jour que :

- la cession de l'ensemble des lots énumérés ci-dessus par la société KARMA au profit du syndicat des
copropriétaires,
- la cession des lots translatifs énumérés en résolution n°6.1 au profit de la société KARMA
et de Monsieur Dominique ESTERREZ,
- la régularisation de l'ensemble des modifications au règlement de copropriété.

L'assemblée générale accepte d'intégrer ces parties privatives au rang de parties communes indivises
à l'ensemble des copropriétaires.

A cet effet, l'assemblée générale donne mandat au syndic pour régulariser l'acte devant Me
BARUSIAUX, Notaire à Saint-Cloud.



Initiales :

- 7 -

Conformément à la résolution n°6.1, ces lots privatifs ayant vocation à faire retour aux parties communes pourront être cédés au syndicat des copropriétaires dans le cadre d'un acte d'échange avec la société KARMA ayant vocation à acquérir la propriété de lots transitoires demandés en résolution n°6.1.

Les frais d'acte et de publication seront pris en charge par la société KARMA qui l'accepte.

Ont participé au vote 7 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 7, représentant 392/392 tantièmes.

Le nombre des voix (704) du copropriétaire majoritaire 00100 KARMA, est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires, soit 296 voix.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

392 / 392	Votes POUR	7 / 7
0 / 392	Votes CONTRE	0 / 7
0 / 392	Votes ABSTENTION	0 / 7

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 26

6.4. Ratification du modificatif intermédiaire au règlement de copropriété visant la suppression et la création des lots demandés en résolution n° 6.1, 6.2 et 6.3

Article 26, Majorité en nombre et 2/3 des voix

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur le cité 03 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

Afin de permettre au Notaire en charges des constatations précitées entre le syndicat des copropriétaires, la société KARMA et Monsieur Dominique ESTERREZ, l'assemblée générale ratifie le modificatif au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division prenant acte de cette situation intermédiaire joint aux convocations.

A cet effet, l'assemblée générale donne mandat au syndic pour régulariser l'acte devant Me BARBUSTALIX, Notaire à Saint-Cloud.

Les frais d'acte et de publication seront pris en charge par la société KARMA qui l'accepte.

Ont participé au vote 7 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 7, représentant 392/392 tantièmes.

Le nombre des voix (704) du copropriétaire majoritaire 00100 KARMA, est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires, soit 296 voix.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

392 / 392	Votes POUR	7 / 7
0 / 392	Votes CONTRE	0 / 7
0 / 392	Votes ABSTENTION	0 / 7

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 26

6.5. Ratification du modificatif final au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division à la suite de la réunion de lots et à leur changement de nature et d'usage

Article 26, Majorité en nombre et 2/3 des voix

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur le cité 03 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

Ce modificatif a pour objet de :

- réunir des lots pour en former de nouveaux lots dans leur forme définitive,
- fixer la nature et l'usage de chaque lot de copropriété.

Initiales :

- R -

En conséquence, l'assemblée générale valide la suppression et la création par réunion de lots, les lots suivants :

A la demande de la société KARMA :

- Lot n°364 par réunion des lots n°7, 101, 308 et 344 pour acter l'existence d'un appartement,
- Lot n°363 par réunion des lots n°309 et 345 pour acter l'existence d'un appartement,
- Lot n°366 par réunion des lots n°310, 312, 317, 318 et 346 pour acter l'existence d'un appartement,
- Lot n°367 par réunion des lots n°311, 313, 317 et 319 pour acter l'existence d'un appartement,
- Lot n°368 par réunion des lots n°316 et 320 pour acter l'existence d'un appartement,
- Lot n°369 par réunion des lots n°326 et 329 pour acter l'existence d'une place de stationnement,
- Lot n°370 par réunion des lots n°331, 313, 317 et 319 pour acter l'existence d'une place de stationnement,
- Lot n°372 par réunion des lots n°350 et 351 pour acter l'existence d'un appartement,
- Lot n°373 par réunion des lots n°352 et 354 pour acter l'existence d'un appartement,
- Lot n°374 par réunion des lots n°348 et 353 pour acter l'existence d'un appartement,

A la demande de Monsieur ESTERREZ :

- Lot n°371 par réunion des lots n°303, 304, 334, 203, 333, 341, 353, 363 et 363, pour acter l'existence d'un appartement,
- Lot n°375 par réunion des lots n°357, 206, 339, 356, 360, 342 et 358 pour acter l'existence de caves,
- Lot n°376 par réunion des lots n°6, 104, 103, 307, 314 et 361 pour acter l'existence de caves.

Compte tenu de ces réunions et de l'usage des lots précités, l'état descriptif de division et les tantièmes de charges sont entièrement refondus, les clés de répartition étant désormais les suivantes :

- Clé de répartition des charges générales

- o Lot n°201 : 378/10000èmes,
- o Lot n°202 : 279/10000èmes,
- o Lot n°203 : 197/10000èmes,
- o Lot n°213 : 210/10000èmes,
- o Lot n°216 : 221/10000èmes,
- o Lot n°322 : 36/10000èmes,
- o Lot n°323 : 36/10000èmes,
- o Lot n°325 : 36/10000èmes,
- o Lot n°364 : 1039/10000èmes,
- o Lot n°365 : 1026/10000èmes,
- o Lot n°366 : 1391/10000èmes,
- o Lot n°367 : 640/10000èmes,
- o Lot n°368 : 793/10000èmes,
- o Lot n°369 : 16/10000èmes,
- o Lot n°370 : 16/10000èmes,
- o Lot n°371 : 1611/10000èmes,
- o Lot n°372 : 543/10000èmes,
- o Lot n°373 : 673/10000èmes,
- o Lot n°374 : 610/10000èmes,
- o Lot n°375 : 194/10000èmes,
- o Lot n°376 : 213/10000èmes.



Initiales :

- 9 -

- Clé de répartition des charges liées aux parties communes ayant leurs accès sur la rue aux 59 & 63 de la rue Jean-Jacques Rousseau :

- o Lot n°201 : 464/10000ème,
- o Lot n°202 : 343/10000ème,
- o Lot n°203 : 342/10000ème,
- o Lot n°215 : 258/10000ème,
- o Lot n°216 : 271/10000ème,
- o Lot n°323 : 44/10000ème,
- o Lot n°325 : 44/10000ème,
- o Lot n°325 : 44/10000ème,
- o Lot n°354 : 1277/10000ème,
- o Lot n°355 : 1261/10000ème,
- o Lot n°366 : 1463/10000ème,
- o Lot n°367 : 786/10000ème,
- o Lot n°368 : 974/10000ème,
- o Lot n°369 : 44/10000ème,
- o Lot n°370 : 44/10000ème,
- o Lot n°371 : 198/10000ème,
- o Lot n°372 : 667/10000ème,
- o Lot n°373 : 827/10000ème,
- o Lot n°374 : 749/10000ème.

Clé de répartition liée aux charges d'évacuation des ordures ménagères :

- o Lot n°201 : 474/10000ème,
- o Lot n°202 : 349/10000ème,
- o Lot n°203 : 247/10000ème,
- o Lot n°215 : 263/10000ème,
- o Lot n°216 : 277/10000ème,
- o Lot n°323 : 45/10000ème,
- o Lot n°323 : 45/10000ème,
- o Lot n°323 : 45/10000ème,
- o Lot n°344 : 1303/10000ème,
- o Lot n°345 : 1286/10000ème,
- o Lot n°346 : 1493/10000ème,
- o Lot n°367 : 802/10000ème,
- o Lot n°368 : 994/10000ème,
- o Lot n°369 : 45/10000ème,
- o Lot n°370 : 45/10000ème,
- o Lot n°372 : 680/10000ème,
- o Lot n°373 : 843/10000ème,
- o Lot n°374 : 764/10000ème.

Clé de répartition des charges relatives à la chaufferie commune aux lots n°201, 202, 203, 215 et 216 :

- o Lot n°201 : 2942/10000ème,
- o Lot n°202 : 2171/10000ème,
- o Lot n°203 : 1533/10000ème,
- o Lot n°215 : 1634/10000ème,
- o Lot n°216 : 1720/10000ème.

Initiales :

- 10 -

Du même, compte tenu de la refonte de l'ensemble immobilier, les définitions des parties communes et des parties privatives, les conditions de jouissance et les règles de gouvernance de la copropriété sont reformulées dans le cadre du présent modificatif.

La publication de ce modificatif ou RCP devra s'opérer conjointement avec celle de l'état descriptif de division de l'ensemble immobilier dans sa configuration finale et après exécution des échanges des lots nécessaires pour être en mesure de réaliser cette configuration.

Toutefois, les dispositions du présent modificatif s'appliqueront dès à présent pour la répartition des charges ainsi que pour le fonctionnement de la copropriété, sous réserve pour les appels de charges rétroactifs.

Après avoir pris connaissance de ce modificatif, l'assemblée générale approuve celui-ci et donne mandat au syndic pour régulariser celui-ci devant Notaire.

Les frais d'acte et de publication seront pris en charge par la société KARMA qui l'accepte.

Ont participé au vote 7 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 7, représentant 592/592 voix.

Le nombre des voix (704) des copropriétaires majoritaires 00100 KARMA, est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires, soit 296 voix.

Ainsi aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

592 / 592	Votes POUR	7 / 7
0 / 592	Votes CONTRE	0 / 7
0 / 592	Votes ABSTENTION	0 / 7

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 26

6.4. Mandat de régularisation des actes modificatifs et décisions croisées

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés
Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 02 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

Au regard du caractère global de l'opération consistant à :

- créer des lots transitoires et les céder à la société KARMA et à Monsieur ESTERREZ, subdiviser des lots existants,
- échanger des lots entre la société KARMA et Monsieur Dominique ESTERREZ,
- céder des lots au profit du syndicat des copropriétaires ayant vocation à intégrer les parties communes,
- Régulariser le modificatif intermédiaire en résultant,
- Réviser les lots créés pour reconstituer les lots définitifs dans le cadre du règlement de copropriété final reformulé.

Il est décidé par l'assemblée générale que l'indivisibilité des actes précités devra être régularisée le même jour et concomitamment par l'étude de Notaire, afin que l'opération soit entièrement finalisée.

Il est donc demandé au syndic de faire diligence en ce sens, chacune des parties présentes et présentes à l'assemblée générale prenant l'engagement de se présenter ou rendre-vous que fixera l'étude de Notaire instrumentaire ou s'engageant le cas échéant à donner une procuration pour ne pas retarder le processus de refonte de l'ensemble immobilier, et ce, sous réserve du caractère définitif de la présente assemblée générale acquies.

Ont participé au vote 7 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 7, représentant 592/592 voix.



Initiales :

- 11 -

Le nombre des voix (704) du copropriétaire majoritaire 00100 KARMA, est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires, soit 296 voix.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

592 / 592	Votes POUR	7 / 7
0 / 592	Votes CONTRE	0 / 7
0 / 592	Votes ABSTENTION	0 / 7

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 7 copropriétaires sur 7 copropriétaires présents et représentés, totalisant 592 voix sur 592

7. Régularisation des appels de charges et répartition des charges applicables par le syndic désigné
Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés
Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 03 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

A compter de la présente assemblée générale, point de départ de l'exercice en fonction du syndic, l'assemblée générale des copropriétaires donne mandat exprès au syndic pour débiter les appels de charges rétroactifs à compter du 1er janvier 2020, date de la fin de mission de l'ancien syndic bénévole de la copropriété et administrer l'immeuble selon les principes et la répartition des charges édictés par le modificatif ici approuvé, et ce, même si celui-ci n'est pas encore approuvé.

L'assemblée générale demande au syndic de convoquer une assemblée générale ultérieure, et ce, dans les meilleurs délais afin de délibérer sur les comptes des exercices 2019 et 2020 et de voter les budgets des années 2021 et 2022.

Ont participé au vote 7 copropriétaires(s) présents(s) ou représenté(s) sur 7, représentant 592/592 voix.

Le nombre des voix (704) du copropriétaire majoritaire 00100 KARMA, est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires, soit 296 voix.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

592 / 592	Votes POUR	7 / 7
0 / 592	Votes CONTRE	0 / 7
0 / 592	Votes ABSTENTION	0 / 7

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 7 copropriétaires sur 7 copropriétaires présents et représentés, totalisant 592 voix sur 592

8. Emploi des fonds et des créances de la copropriété en 31 décembre 2019

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés
Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 03 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

Les fonds disponibles sur le compte du syndic des copropriétaires à la date du 31 décembre 2019, ainsi que les créances à cette date resteront affectés en crédit sur le compte de charges des copropriétaires ayant acquis leur lot de la société BOISSONNADE, en tant que premiers copropriétaires, car ces seuls copropriétaires sont à l'origine de la constitution de cette trésorerie.

Ces fonds seront utilisés à la réfection des parties communes directement concernées par les logements vendus habitables par la société BOISSONNADE, c'est-à-dire les parties communes du bâtiment 2 et de l'appendice situé sur le cover donnant sur la rue.

Initiales :

de

- 12 -

S'il restait des fonds disponibles après réalisation de ces travaux, le solde sera affecté au paiement des charges courantes des mêmes copropriétaires, au prorata des tantièmes de leur lot tel qu'applicable lors de la constitution de cette trésorerie.

Ont participé au vote 7 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 7, représentant 592/592 tantièmes.

Le nombre des voix (704) du copropriétaire majoritaire 00100 KARMA, est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires, soit 296 voix.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

592 / 592	Voix POUR	7 / 7
0 / 592	Voix CONTRE	0 / 7
0 / 592	Voix ABSTENTION	0 / 7

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 7 copropriétaires sur 7 copropriétaires présents et représentés, totalisant 592 tantièmes sur 592

9. Complément n°10

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés
Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 02 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

La copropriété étant désormais fournie en eau par un nouveau compteur spécifique « YBOLLA » alimentant les logements ayant accès sur la rue Jean-Jacques Rousseau par la 59 et la 61 et l'ancien compteur installé en partie privative par YBOLLA au 61 de la même rue ne desservant plus que l'actuel lot n°103 (partie du lot n°271), le propriétaire de ce lot devra faire enregistrer le compteur desservant son lot privatif à son nom, puis faire son affaire personnelle de sa gestion ainsi que le règlement de sa consommation.

Ont participé au vote 7 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 7, représentant 592/592 tantièmes.

Le nombre des voix (704) du copropriétaire majoritaire 00100 KARMA, est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires, soit 296 voix.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

592 / 592	Voix POUR	7 / 7
0 / 592	Voix CONTRE	0 / 7
0 / 592	Voix ABSTENTION	0 / 7

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 7 copropriétaires sur 7 copropriétaires présents et représentés, totalisant 592 tantièmes sur 592

10. Ratification par l'assemblée générale des travaux réalisés en application du permis de construire

Article 23/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 02 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

L'assemblée générale ratifie en tant que de besoin, l'intégralité des travaux de réhabilitation de l'ensemble immobilier réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de la société ROISSONNARD, pourvu et achevés par la société KARMA, ainsi que les travaux d'aménagement des lots appartenant à Monsieur ESTIÈRE réalisés par ce dernier, et ce, en application des autorisations d'urbanisme énoncées en préambule de la résolution n°6.



Initiales :

- 13 -

Ont participé au vote 7 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 7, représentant 592/592 tantièmes.
Le nombre des voix (704) du copropriétaire majoritaire 00100 KARMA, est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires, soit 296 voix.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

592 / 592	Votes POUR	7 / 7
0 / 592	Votes CONTRE	0 / 7
0 / 592	Votes ABSTENTION	0 / 7

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 23/21-1

11. Ratification des PV de réception et état des lieux

Article 24, majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés
Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 03 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

Les parties communes ayant été quasiment entièrement remaniées, ou pour certaines nouvellement créées, le syndic désigné dans les trois mois de sa prise de fonction se fiera remettre par la société KARMA, tous les documents utiles liés aux travaux réalisés sous sa maîtrise d'ouvrage, à savoir les procès-verbaux de réception avec les locataires d'ouvrage, les marchés, leur police d'assurance, la police dommage-ouvrage souscrite, etc.

Par ailleurs, l'assemblée générale demande au syndic de procéder à un état des lieux des parties communes, arrêté des membres du conseil syndical. C'est afin que puisse être déterminé à la charge de qui resteront les travaux qui peuvent encore s'y imposer.

Ont participé au vote 7 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 7, représentant 592/592 tantièmes.

Le nombre des voix (704) du copropriétaire majoritaire 00100 KARMA, est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires, soit 296 voix.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

592 / 592	Votes POUR	7 / 7
0 / 592	Votes CONTRE	0 / 7
0 / 592	Votes ABSTENTION	0 / 7

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 7 copropriétaires sur 7 copropriétaires présents et représentés, totalisant 592 tantièmes sur 592

ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES EN DATE DU 30 MARS 2023

Le procès-verbal de l'assemblée générale en date du 04 avril 2022 comportant des coquilles, une nouvelle assemblée générale des copropriétaires s'est tenue en date du 30 mars 2023, légalement retranscrite ci-après :

"4. Refonte juridique de l'ensemble immobilier (volumétrie)

Lors de l'assemblée générale du 4 avril 2022, le syndicat des copropriétaires a décidé de ratifier la réforme de l'état descriptif de division de l'immeuble, à la suite de la terminaison des travaux de la société KARMA réalisés en remplacement de la société BOISSUNADE, conformément au règlement de copropriété d'origine en application duquel :

Initiales :



- 14 -

e. A l'exception des travaux de démolition, construction, agrandissement et rénovation envisagés par la SARL BONNINADE qui pourront être librement conduits par elle ou les entreprises qu'elle mandatera ».

C'est dans ces conditions que l'assemblée générale a ratifié le modificatif au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division établi la société ACTIF GSD, auquel s'en sont suivies :

- La création d'un certain nombre de lots transitoires à céder par la copropriété à la société KARMA et à Monsieur ESTERREZ,
- La cession par la société KARMA de lots privatifs lui appartenant au profit du syndicat des copropriétaires, lesquels lots ayant vocation à faire retour aux parties communes,
- La ratification d'un nouveau règlement de copropriété modifié selon d'un nouvel état descriptif de division et de répartition des charges, ainsi que nouvelles règles fixant les conditions de jouissance des parties communes et des parties privatives, au regard de la nouvelle physionomie de la copropriété devenue un immeuble à usage d'habitation.

L'ensemble des résolutions concernant la refonte juridique de l'immeuble a été voté à l'unanimité des copropriétaires.

Alors qu'il ne restait plus qu'à procéder pour l'étude BABUSIAUX à la passation des modificatifs et des différents actes intermédiaires (cession des lots transitoires entre le syndicat et KARMA, ainsi que Monsieur ESTERREZ, cession de lots privatifs appartenant à KARMA au profit du syndicat des copropriétaires, etc.) pour donner la copropriété d'un règlement conforme à la volonté de l'assemblée générale, ledit étude de Notaire a finalement décidé, dans le courant du mois de juin 2022 de ne pas poursuivre sa mission, contraignant la société KARMA (sous le contrôle du syndicat) à identifier une nouvelle étude de Notaire.

C'est finalement l'étude FL NOTAIRES représentée par Maître Timothée de VILLENBURY qui a accepté de reprendre le dossier dans le courant du mois de juillet 2022.

Toutefois, il a été nécessaire pour cette nouvelle étude Notaire d'acquiescer ce dossier et complexe » et de reprendre les actes de sa précédente étude.

Dans le cadre de la préparation des actes, Maître Timothée de VILLENBURY a fait part au syndicat de quelques erreurs matérielles figurant sur le procès-verbal du 4 avril 2022 que celui-ci suggère de corriger dans le cadre d'une assemblée générale rectificative.

C'est l'objet de la présente assemblée générale extraordinaire.

5. Rectification de l'erreur matérielle contenue dans la résolution n°6.2 intitulée « subdivision à la demande de la société KARMA et de Monsieur ESTERREZ »

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés
Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 03 CHARGES COMMUNES ETAPE N°3 :

Répartition :
S'agissant des lots appartenant à la société KARMA, celle-ci s'est vue autorisée à subdiviser certains lots, et ce, conformément au modificatif ratifié par l'assemblée générale.

L'erreur contenue sur le procès-verbal d'assemblée générale du 4 avril 2022 est la suivante :

« Subdivision du lot n°102 en quatre lots distincts numérotés 351, 352, 353 et 354 »

Ce n'est pas le lot n°102 qui fait l'objet de cette subdivision, mais le lot n°306.

Il y a donc lieu de lire :


Initiales :

- 15 -

« Subdivision du lot n°306 en quatre lots distincts numérotés 351, 352, 353 et 354 »

En conséquence, l'assemblée générale approuve la résolution ci-dessous correctement retranscrite :

« Afin de pouvoir formaliser juridiquement l'existence de l'ensemble des lots de la copropriété, il est nécessaire de subdiviser des lots inscrits dans l'état descriptif de division en vue de leur relation avec d'autres lots préexistants ou créés dans le cadre de la résolution n°6.1.

Les subdivisions de lots sont les suivantes :

• A la demande de la société KARMA :

- o Subdivision du lot n°3 en quatre lots distincts numérotés 324, 325, 326 et 327, o Subdivision du lot n°4 en quatre lots distincts numérotés 328, 329, 330 et 331,
- o Subdivision du lot n°5 en sept lots distincts numérotés 317, 318, 319 et 320, 321, 322 et 323
- o Subdivision du lot n°102 en quatre lots distincts numérotés 308, 309, 310 et 311,
- o Subdivision du lot n°103 en deux lots distincts numérotés 342 et 343,
- o Subdivision du lot n°301 en cinq lots distincts numérotés 312, 313, 314 et 315 et 316
- o Subdivision du lot n°302 en deux lots distincts numérotés 340 et 341,
- o Subdivision du lot n°303 en quatre lots distincts numérotés 347, 348, 349 et 350,
- o Subdivision du lot n°306 en quatre lots distincts numérotés 351, 352, 353 et 354,

• A la demande de Monsieur Dominique ESTERREZ :

- o Subdivision du lot n°1 en trois lots distincts numérotés 332, 333 et 334,
- o Subdivision du lot n°3 en trois lots distincts numérotés 335, 336, 337, 338 et 339.

L'assemblée générale prend acte de ces subdivisions qui seront retranscrites dans le modificatif au règlement de copropriété qui devra être voté en résolution n°6.4. a

Ont participé un vote 7 copropriétaires (s) présent(s) ou représenté(s) sur 7, représentant 6184/6184 tantièmes.

Le nombre des voix (6984) du copropriétaire majoritaire 00100 KARMA, est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires, soit 3692 voix.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

6184 / 6184	Votes POUR	7 / 7
0 / 6184	Votes CONTRE	0 / 7
0 / 6184	Votes ABSTENTION	0 / 7

Cette résolution est adoptée à la majorité de l'art.34

Se sont exprimés : 7 copropriétaires sur 7 copropriétaires présents et représentés, totalisant 6184 tantièmes sur 6184 (Un vote par correspondance : 1 copropriétaire sur 7 totalisant 197 sur 6184 00010 LEMENAGER LAURENT (197)

6. Rectification des erreurs matérielles contenues dans la résolution n°6.5 intitulée « ratification du modificatif final au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division à la suite de la relation de lots et à leur changement de nature et d'usage » Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Pièces Jointes :

- Modificatif à l'état descriptif de division établi par ACTIF GBO

Initiales :

[Signature]

- 16 -

- *Projet de modificatif final au règlement de copropriété établi par M. BABUSIAUX*

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 03 CHARGES COMMUNES ETAPES N°3 :

Résolution :

1/ Les erreurs contenues sur le procès-verbal d'assemblée générale du 4 avril 2022 sont les suivantes :

- Lot n°367 par réunion des lots n°311, 313, 317 et 319 pour acter l'existence d'un appartement,
- (-)
- Lot n°370 par réunion des lots n°331, 313, 317 et 319 pour acter l'existence d'une place de stationnement,
- (-)
- Lot n°373 par réunion des lots n°331, 313 et 314 pour acter l'existence d'un appartement "

Il va donc être dit :

- Lot n°367 par réunion des lots n°311, 313 et 319 pour acter l'existence d'un appartement,
- (-)
- Lot n°370 par réunion des lots n°331, 317 et 313 pour acter l'existence d'une place de stationnement,
- (-)
- Lot n°373 par réunion des lots n°331, 313 et 314 pour acter l'existence d'un appartement "

2/ Par ailleurs, il a été relevé que le procès-verbal d'assemblée générale du 4 avril 2022 n'a pas repris les grilles de répartition des tantièmes de charges spéciales figurant sur le dernier projet de modificatif à l'état descriptif de division établi par le gérant, de même que sur le projet de modificatif final qui avait été préparé par M. BABUSIAUX. Ces documents ont été joints aux convocations en tant que de besoin.

- En effet,

Au lieu de dire :

« CM de répartition des charges liées aux parties communes entre leurs possesseurs sur la rue sur 59 à 63 de la rue Jean-Pierre Riquelme »

- o Lot n°201 : 464/10000èmes,
- o Lot n°202 : 343/10000èmes,
- o Lot n°203 : 242/10000èmes,
- o Lot n°215 : 238/10000èmes,
- o Lot n°216 : 271/10000èmes,
- o Lot n°222 : 44/10000èmes,
- o Lot n°223 : 44/10000èmes,
- o Lot n°225 : 44/10000èmes,
- o Lot n°264 : 1277/10000èmes,
- o Lot n°265 : 1261/10000èmes,
- o Lot n°266 : 1463/10000èmes,
- o Lot n°267 : 786/10000èmes,
- o Lot n°268 : 974/10000èmes,
- o Lot n°269 : 44/10000èmes,

(Signature)

Initiales :

- 17 -

- o Lot n°370 : 44/10000ème,
- o Lot n°371 : 198/10000ème,
- o Lot n°372 : 667/10000ème,
- o Lot n°373 : 827/10000ème,
- o Lot n°374 : 749/10000ème . »

Il conviendrait de lire :

« C14 de répartition des charges liées aux IRI - Ministère »

- o Lot n°201 : 434/10000ème,
- o Lot n°202 : 521/10000ème,
- o Lot n°203 : 226/10000ème,
- o Lot n°215 : 243/10000ème,
- o Lot n°216 : 254/10000ème,
- o Lot n°322 : 42/10000ème,
- o Lot n°323 : 42/10000ème,
- o Lot n°325 : 42/10000ème,
- o Lot n°364 : 1188/10000ème,
- o Lot n°365 : 1161/10000ème,
- o Lot n°366 : 1338/10000ème,
- o Lot n°367 : 719/10000ème,
- o Lot n°368 : 887/10000ème,
- o Lot n°369 : 42/10000ème,
- o Lot n°370 : 42/10000ème,
- o Lot n°371 : 461/10000ème,
- o Lot n°372 : 625/10000ème,
- o Lot n°373 : 773/10000ème,
- o Lot n°374 : 701/10000ème,
- o Lot n°375 : 225/10000ème,
- o Lot n°376 : 244/10000ème . »

de lire de lire :

« C14 de répartition des charges d'entretien des ouvrages métalliques »

- o Lot n°201 : 474/10000ème,
- o Lot n°202 : 349/10000ème,
- o Lot n°203 : 247/10000ème,
- o Lot n°215 : 263/10000ème,
- o Lot n°216 : 277/10000ème,
- o Lot n°322 : 43/10000ème,
- o Lot n°323 : 43/10000ème,

Initiales :



- 18 -

o Lot n°325 : 45/10000ème,
o Lot n°364 : 1303/10000ème,
o Lot n°365 : 1286/10000ème,
o Lot n°366 : 1493/10000ème,
o Lot n°367 : 802/10000ème,
o Lot n°368 : 994/10000ème,
o Lot n°369 : 45/10000ème,
o Lot n°370 : 45/10000ème,
o Lot n°372 : 680/10000ème,
o Lot n°373 : 843/10000ème,
o Lot n°374 : 764/10000ème.

Il convient de lire :

- Clé de répartition liée aux charges d'entretien des ordres métriques :

o Lot n°201 : 490/10000ème,
o Lot n°202 : 362/10000ème,
o Lot n°203 : 355/10000ème,
o Lot n°215 : 279/10000ème,
o Lot n°216 : 287/10000ème,
o Lot n°364 : 1540/10000ème,
o Lot n°365 : 1310/10000ème,
o Lot n°366 : 1513/10000ème,
o Lot n°367 : 80/10000ème,
o Lot n°368 : 1000/10000ème,
o Lot n°372 : 703/10000ème,
o Lot n°373 : 873/10000ème,
o Lot n°374 : 791/10000ème.

Au lieu de lire :

- Clé de répartition des charges relatives à la chauffage commune aux lots n°201, 202, 203, 215 et 216 :

o Lot n°201 : 2942/10000ème,
o Lot n°202 : 2171/10000ème,
o Lot n°203 : 1533/10000ème,
o Lot n°215 : 1634/10000ème,
o Lot n°216 : 1720/10000ème

Il convient de lire :



Initiales :

- 19 -

- Cité de répartition des charges relatives à la chauffage commune aux lots n°201, 202, 203, 213 et 216 :

- o Lot n°201 : 294/1000ème,
- o Lot n°202 : 217/1000ème,
- o Lot n°203 : 133/1000ème,
- o Lot n°213 : 164/1000ème,
- o Lot n°216 : 172/1000ème

En conséquence, l'assemblée générale approuve en tant que de besoin la résolution 6.5 ci-dessous correctement résumée :

« Ce modificatif a pour objet de :

- réunir des lots pour en former de nouveaux lots dans leur forme définitive,
- fixer la nature et l'usage de chaque lot de copropriété.

En conséquence, l'assemblée générale valide la suppression et la création par réunion de lots, les lots suivants :

A la demande de la société KARMA :

- Lot n°344 par réunion des lots n°7, 101, 308 et 344 pour acter l'existence d'un appartement,
- Lot n°345 par réunion des lots n°309 et 343 pour acter l'existence d'un appartement,
- Lot n°366 par réunion des lots n°310, 312, 317, 318 et 346 pour acter l'existence d'un appartement,
- Lot n°367 par réunion des lots n°311, 313 et 319 pour acter l'existence d'un appartement,
- Lot n°368 par réunion des lots n°316 et 320 pour acter l'existence d'un appartement,
- Lot n°369 par réunion des lots n°326 et 329 pour acter l'existence d'une place de stationnement,
- Lot n°370 par réunion des lots n°331, 337 et 333 pour acter l'existence d'une place de stationnement,
- Lot n°372 par réunion des lots n°350 et 351 pour acter l'existence d'un appartement,
- Lot n°373 par réunion des lots n°332, 349 et 354 pour acter l'existence d'un appartement,
- Lot n°374 par réunion des lots n°348 et 353 pour acter l'existence d'un appartement,

A la demande de Monsieur ESTREBET :

- Lot n°371 par réunion des lots n°303, 304, 334, 205, 335, 341, 353, 361 et 363, pour acter l'existence d'un appartement
- Lot n°375 par réunion des lots n°357, 206, 359, 356, 360, 342 et 338 pour acter l'existence de caves.
- Lot n°376 par réunion des lots n°6, 104, 105, 307, 314 et 361 pour acter l'existence de caves.

Compte tenu de ces réunions et de l'usage des lots précités, l'état descriptif de division et les tantièmes de charges sont entièrement révisés, les clés de répartition étant désormais les suivantes :

- Cité de répartition des charges générales

- o Lot n°201 : 378/10000ème,

Initiales :

- 20 -

o Lot n°202 : 279/10000ème,
o Lot n°203 : 197/10000ème,
o Lot n°215 : 210/10000ème,
o Lot n°216 : 221/10000ème,
o Lot n°322 : 36/10000ème,
o Lot n°323 : 36/10000ème,
o Lot n°325 : 36/10000ème,
o Lot n°364 : 1039/10000ème,
o Lot n°365 : 1026/10000ème,
o Lot n°366 : 1191/10000ème,
o Lot n°367 : 640/10000ème,
o Lot n°368 : 793/10000ème,
o Lot n°369 : 36/10000ème,
o Lot n°370 : 36/10000ème,
o Lot n°371 : 1631/10000ème,
o Lot n°372 : 543/10000ème,
o Lot n°373 : 673/10000ème,
o Lot n°374 : 610/10000ème,
o Lot n°375 : 196/10000ème,
o Lot n°376 : 213/10000ème.

- Cité de répartition des charges liées aux hall et minieries :

o Lot n°201 : 434/10000ème,
o Lot n°202 : 321/10000ème,
o Lot n°203 : 226/10000ème,
o Lot n°215 : 242/10000ème,
o Lot n°216 : 254/10000ème,
o Lot n°322 : 42/10000ème,
o Lot n°323 : 42/10000ème,
o Lot n°325 : 42/10000ème,
o Lot n°364 : 1188/10000ème,
o Lot n°365 : 1161/10000ème,
o Lot n°366 : 1338/10000ème,
o Lot n°367 : 710/10000ème,
o Lot n°368 : 887/10000ème,
o Lot n°369 : 42/10000ème,
o Lot n°370 : 42/10000ème,
o Lot n°371 : 461/10000ème,
o Lot n°372 : 623/10000ème.



Initiales :

- 21 -

o Lot n°373 : 773/10000ème,
o Lot n°374 : 781/10000ème,
223/10000ème,
o Lot n°376 : 244/10000ème.

o Lot n°375 :

- CIA de répartition liée aux charges d'évacuation des ordres mineures :

o Lot n°201 : 490/10000ème,
o Lot n°202 : 362/10000ème,
o Lot n°203 : 255/10000ème,
o Lot n°215 : 273/10000ème,
o Lot n°216 : 287/10000ème,
o Lot n°364 : 1340/10000ème,
o Lot n°365 : 1310/10000ème,
o Lot n°366 : 1512/10000ème,
o Lot n°367 : 801/10000ème,
o Lot n°368 : 1000/10000ème,
o Lot n°372 : 705/10000ème,
o Lot n°373 : 872/10000ème,
o Lot n°374 : 791/10000ème.

- CIA de répartition des charges relatives à la chauffage commune aux lots n°201, 202, 203, 215 et 216 :

o Lot n°201 : 294/1000ème,
o Lot n°202 : 217/1000ème,
o Lot n°203 : 153/1000ème,
o Lot n°215 : 164/1000ème,
o Lot n°216 : 172/1000ème

De même, compte tenu de la refonte de l'ensemble immobilier, les définitions des parties communes et des parties privatives, les conditions de jouissance et les règles de gouvernance de la copropriété sont reformulées dans le cadre du présent modificatif.

La publication de ce modificatif au RCP devra s'opérer conjointement avec celle de l'état descriptif de division de l'ensemble immobilier dans sa configuration terminale et après extinction des échanges des lots nécessaires pour être en mesure de réaliser cette configuration.

Toutefois, les dispositions de ce modificatif s'appliqueront dès à présent pour la répartition des charges ainsi que pour le fonctionnement de la copropriété, tout comme pour les appels de charges rétroactifs.

Après avoir pris connaissance de ce modificatif, l'assemblée générale approuve celui-ci et donne mandat au syndic pour régulariser celui-ci devant Notaire.

Les frais d'acte et de publication seront pris en charge par la société KARMA qui l'accepte ».

Initials :



- 22 -

En tout état de cause, l'assemblée générale déclare avoir parfaite connaissance des modifications au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division établi par le gérant, de sorte qu'il conviendra pour l'étude de Notaire instrumentaire de retenu, en cas de contradiction ou erreur matérielle contenue sur le présent PV d'AG ou sur celui du 4 avril 2022, les données indiquées sur le modificatif du gérant.

Ont participé au vote 7 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 7, représentant 6184/6184 tantièmes.
Le nombre des voix (6904) du copropriétaire majoritaire 00100 KARMA, est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires, soit 3092 voix.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

6184 / 6184 Voix POUR 7 / 7		
0 / 6184	Voix CONTRE	0 / 7
0 / 6184	Voix ABSTENTION	0 / 7

Cette résolution est adoptée à la majorité de l'art.24

Se sont exprimés : 7 copropriétaires sur 7 copropriétaires présents et représentés, totalisant 6184 tantièmes sur 6184 Ont voté par correspondance : 1 copropriétaire sur 7 totalisant 197 sur 6184 00030 LUMBAGIER LAURENT (197)

7. Rédaction du mandat donné au syndic de passer les actes approuvés lors de l'assemblée générale du 4 avril 2022

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés
Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la 03 CHARGES COMMUNES KZAPK N°3 :

Résolution :
L'assemblée générale réitère également sa volonté de voir régulariser l'ensemble des actes décidés lors de l'assemblée générale du 4 avril 2022, étant rappelé que la cession des lots transitoires à l'euro symbolique trouve sa contrepartie d'une part dans les travaux réalisés par KARMA au profit du syndicat après intégration des parties communes de l'immeuble et d'autre part dans la cession au même euro symbolique de parties privatives aménagées par KARMA ayant intégrées les parties communes.

Prenant acte de la défection de l'étude BABUSIAUX (Notaire à Saint-Clément), l'assemblée générale demande au syndic de requérir l'étude VI, Notaires en la personne du Maître de Timothée de Villeneuve - ou toute autre étude en cas d'indisponibilité ou de défection de cette dernière - pour passer les différents actes utiles dans les plus brefs délais.

En dehors des résolutions n°6.2 et 6.3 ayant fait l'objet des rectifications, les autres résolutions de l'assemblée générale du 4 avril 2022 demeurent inchangées.

Ont participé au vote 7 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 7, représentant 6184/6184 tantièmes.

Le nombre des voix (6904) du copropriétaire majoritaire 00100 KARMA, est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires, soit 3092 voix.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

6184 / 6184 Voix POUR 7 / 7		
0 / 6184	Voix CONTRE	0 / 7
0 / 6184	Voix ABSTENTION	0 / 7

Cette résolution est adoptée à la majorité de l'art.24

Initiales :

- 23 -

Se sont exprimés : 7 copropriétaires sur 7 copropriétaires présents et représentés, totalisant 6184 voix sur 6184 Ont voté par correspondance : 1 copropriétaire sur 7 totalisant 197 sur 6184
00030 L'EMENAGER LAURENT (197) *

DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier situé à VILLEJUIF (VAL-DE-MARNE) 94800 59 à 63 rue Jean-Jacques Rousseau.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Désign.	Surface
Q	126	61 RUE JEAN JACQUES ROUSSEAU	100 ha 10 a 64 ca

Un extrait du plan cadastral est annexé.

Etant ici précisé que ce modificatif a été préalablement autorisé aux termes de deux assemblées générales des copropriétaires, retrasmises dans l'exposé préalable ci-dessous,

EXTRAIT DESCRIPTIF DE DIVISION D'ORIGINE

Références de publicité foncière du règlement de copropriété - L'ensemble immobilier dont dépendent les lots vendus a fait l'objet d'un descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître SABLET, notaire à VILLEJUIF, le 28 octobre 2003 publié au service de la publicité foncière de CRETEIL 2, le 12 décembre 2003 volume 2002P numéro 9769.

L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié aux termes d'un acte reçu par Maître DUMAS, notaire à PARIS le 21 juillet 2010, publié au service de la publicité foncière de CRETEIL 2 le 9 septembre 2010, volume 2010P, numéro 6986.

Identification des lots - L'immeuble ci-dessus désigné est divisé en 26 lots numérotés de 1 à 7, 101 à 103, 201 à 203, 205 à 206, 215 à 216 et 301 à 307, dont la désignation comprend pour chacun d'eux, l'indication des parties privatives et une quote-part indivise des parties communes, exprimées en millièmes.

Conformément aux dispositions de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges est reprise dans le tableau récapitulatif établi ci-après, en vertu des dispositions de l'article 71-5 du décret modifié n° 55-1350 du 14 octobre 1955, portant réforme de la publicité foncière :

N° des lots	Étage	Nature du lot	Quote-part générale
1		Un garage	8/1000
2		Un appartement	23/1000
3		Une cour	8/1000
4		Une cour	21/1000
5		Une cour	28/1000
6		Une cour	2/1000
7		Une cour	1/1000
101	Ras-de-chaussée	Un local d'activité	39/1000
102	Ras-de-chaussée	Un local d'activité	153/1000
103	Ras-de-chaussée	Un espace de circulation	18/1000
104	Sous-sol	Une cave	8/1000
105	Sous-sol	Une cave	25/1000
201	Premier étage	Un appartement	44/1000
202	Premier étage	Un appartement	27/1000
203	Premier étage	Un appartement	22/1000
205	Ras-de-chaussée	Un appartement	103/1000

Initiales :

St

- 24 -

206	Sous-sol	Une cave	17/1000
215	Premier étage	Un appartement	18/1000
216	Premier étage	Un appartement	26/1000
301	Rue-de-chasse	Un local d'activité	143/1000
302	Rue-de-chasse	Un espace de circulation	26/1000
303	Rue-de-chasse	Un local de bureaux	27/1000
304	Premier étage	Un appartement	43/1000
305	Premier étage	Un espace de circulation	23/1000
306	Premier étage	Un local à usage de bureaux	159/1000
307	Sous-sol	Une cave	18/1000
TOTAL			1000/1000

CECI EXPOSE, il est passé à la modification de l'état descriptif de division objet des présentes,



Initiales :

- 25 -

MODIFICATIF A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

I - CREATION DE LOTS EMPORTANT AUGMENTATION DES TANTIEMES

CREATION DE LOTS PAR PRELEVEMENT SUR LES PARTIES COMMUNES - AJOUT DE LOTS PAR PRIVATISATION DE PARTIES COMMUNES

Les copropriétaires, entendant créer, par prélèvement sur les parties communes, les lots suivants :

- 344
- 345
- 346
- 353
- 356
- 357
- 358
- 359
- 360
- 361
- 362
- 363

L'assemblée générale des copropriétaires susvisée a autorisé cette modification ainsi qu'il a été dit dans l'exposé.

En conséquence, il est procédé dans l'état descriptif de division susvisé aux créations des lots n° 344 à 346 et 353 à 363 par acquisition des parties communes :

a) Création du nouveau lot portant le numéro 344 désigné de la manière suivante : **Lot numéro 344** ; Au premier et deuxième étage côté maison ; Le droit de surélever. Ainsi que 63 tantièmes de parties communes générales.

b) Création du nouveau lot portant le numéro 345 désigné de la manière suivante : **Lot numéro 345** ; Au premier étage côté maison ; Le droit de surélever. Ainsi que 39 tantièmes de parties communes générales.

c) Création du nouveau lot portant le numéro 346 désigné de la manière suivante : **Lot numéro 346** ; Au premier étage côté maison ; Le droit de surélever. Ainsi que 36 tantièmes de parties communes générales.

d) Création du nouveau lot portant le numéro 353 désigné de la manière suivante : **Lot numéro 353** ; Au deuxième étage ; Le droit de surélever. Ainsi que 66 tantièmes de parties communes générales.

e) Création du nouveau lot portant le numéro 356 désigné de la manière suivante : **Lot numéro 356** ; Au sous-sol ; Le droit d'affaiblir le sol. Ainsi que 3 tantièmes de parties communes générales.

f) Création du nouveau lot portant le numéro 357 désigné de la manière suivante : **Lot numéro 357** ; Au sous-sol ; Le droit d'affaiblir le sol. Ainsi que 22 tantièmes de parties communes générales.

g) Création du nouveau lot portant le numéro 358 désigné de la manière suivante : **Lot numéro 358** ; Au sous-sol ; Le droit d'affaiblir le sol. Ainsi que 17 tantièmes de parties communes générales.

h) Création du nouveau lot portant le numéro 359 désigné de la manière suivante : **Lot numéro 359** ; Au sous-sol ; un espace de circulation. Ainsi que 3 tantièmes de parties communes générales.

Initiales :

[Signature]

- 26 -

g) Création du nouveau lot portant le numéro 360 désigné de la manière suivante :
Lot numéro 360 ; Au sous-sol : Le droit d'affouiller le sol.
Ainsi que 2 tantièmes de parties communes générales.

h) Création du nouveau lot portant le numéro 361 désigné de la manière suivante :
Lot numéro 361 ; Au sous-sol : un espace de circulation
Ainsi que 3 tantièmes de parties communes générales.

i) Création du nouveau lot portant le numéro 362 désigné de la manière suivante :
Lot numéro 362 ; Au rez-de-chaussée : Le droit de surélever.
Ainsi que 1 tantième de parties communes générales.

j) Création du nouveau lot portant le numéro 363 désigné de la manière suivante :
Lot numéro 363 ; Au premier étage : Le droit de surélever.
Ainsi que 13 tantièmes de parties communes générales.

Pur suite de la création des lots sus-désignés, lors des parties communes, la quote-part des parties communes affectées à chacun des lots anciens et nouveaux est déterminée comme suit :

II - SUBDIVISION DE LOTS

1 - SUBDIVISION DE LOTS APPARTENANT A KARMA

La Société dénommée KARMA, Société par actions simplifiée au capital de 1.269.900,00 €, dont le siège est à NEUILLY-SUR-SEINE (92200), 51 rue Edouard Norlier, identifiée au SIREN sous le numéro 444044317 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTERRE. Représentée par Madame Karen GHOTLAND, agissant en qualité de Présidente, soumise à cette fonction aux termes d'une décision des associés en date du 24 octobre 2019, dont une copie du procès-verbal est annexée.

Intervient à l'acte pour déclarer vouloir modifier certains lots lui appartenant afin de :

Diviser le lot numéro 102 en plusieurs lots numérotés :

- 308
- 309
- 310
- 311

Diviser le lot numéro 301 en plusieurs lots numérotés :

- 312
- 313
- 314
- 315
- 316

Diviser le lot numéro 5 en plusieurs lots numérotés :

- 317
- 318
- 319
- 320
- 321
- 322
- 323

Diviser le lot numéro 2 en plusieurs lots numérotés :

- 324
- 325



Initiales :

- 27 -

- 326
- 327

Diviser le lot numéro 4 en plusieurs lots numérotés :

- 328
- 329
- 330
- 331

L'assemblée générale des copropriétaires réunie a autorisé cette modification ainsi qu'il a été dit dans l'exposé.

En conséquence, il est procédé dans l'acte descriptif de division susvisé aux subdivisions suivantes :

a) Annulation du lot numéro 182 de l'ensemble immobilier sus-désigné,
Et à son remplacement par les nouveaux lots numéros 308 à 311 désignés de la manière suivante :

Lot numéro 308 : Au rez-de-chaussée, une cour.
Et les 10/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 309 : Au rez-de-chaussée, un local.
Et les 74/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 310 : Au rez-de-chaussée, un local.
Et les 64/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 311 : Au rez-de-chaussée, une partie de local.
Et les 3/1308èmes des parties communes générales.

b) Annulation du lot numéro 301 de l'ensemble immobilier sus-désigné,
Et à son remplacement par les nouveaux lots numéros 312 à 316 désignés de la manière suivante :

Lot numéro 312 : Au rez-de-chaussée, un local.
Et les 3/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 313 : Au rez-de-chaussée, une partie de local.
Et les 49/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 314 : Au rez-de-chaussée, une partie de local.
Et les 5/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 315 : Au rez-de-chaussée, une partie de local.
Et les 6/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 316 : Au rez-de-chaussée, une partie de local.
Et les 80/1308èmes des parties communes générales.

c) Annulation du lot numéro 5 de l'ensemble immobilier sus-désigné,
Et à son remplacement par les nouveaux lots numéros 317 à 323 désignés de la manière suivante :

Lot numéro 317 : Au rez-de-chaussée, une partie de cour.
Et les 2/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 318 : Au rez-de-chaussée, une partie de cour.
Et les 3/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 319 : Au rez-de-chaussée, une partie de cour.

Initiales :

- 28 -

Et les 3/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 320 : Au rez-de-chaussée, une partie de cour.
Et les 3/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 321 : Au rez-de-chaussée, une partie de cour.
Et les 1/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 322 : Au rez-de-chaussée, une place de parking.
Et les 2/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 323 : Au rez-de-chaussée, une place de parking.
Et les 2/1308èmes des parties communes générales.

d) Annulation du lot numéro 3 de l'ensemble immobilier sus-désigné,
Et à son remplacement par les nouveaux lots numéros 324 à 327 désignés de la manière suivante :

Lot numéro 324 : Au rez-de-chaussée, une partie de cour.
Et les 2/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 325 : Au rez-de-chaussée, une place de parking.
Et les 10/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 326 : Au rez-de-chaussée, une partie de cour.
Et les 3/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 327 : Au rez-de-chaussée, une partie de cour.
Et les 3/1308èmes des parties communes générales.

e) Annulation du lot numéro 4 de l'ensemble immobilier sus-désigné,
Et à son remplacement par les nouveaux lots numéros 328 à 331 désignés de la manière suivante :

Lot numéro 328 : Au rez-de-chaussée, une partie de cour.
Et les 15/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 329 : Au rez-de-chaussée, une partie de cour.
Et les 1/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 330 : Au rez-de-chaussée, une partie de cour.
Et les 2/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 331 : Au rez-de-chaussée, une partie de cour.
Et les 2/1308èmes des parties communes générales.

2 - SUBDIVISION DE LOTS APPARTENANT A DOMINIQUE ESTERREZ

Monsieur Dominique Marie André ESTERREZ, retraité, demeurant à VILLEJUIF (94800), 59 Rue
Jean-Jacques Rousseau,
Intervient à l'acte pour déclarer vouloir modifier certains lots lui appartenant afin de :

Diviser le lot numéro 1 en plusieurs lots numérotés :

- 332
- 333
- 334

Diviser le lot numéro 3 en plusieurs lots numérotés :

- 335

Initiales :

- 29 -

- 336
- 337
- 338
- 339

L'assemblée générale des copropriétaires survisée a autorisé cette modification ainsi qu'il a été dit dans l'exposé.

En conséquence, il est procédé dans l'état descriptif de division survisé :

a) Annulation du lot numéro 1 de l'ensemble immobilier sus-désigné,
Et à son remplacement par les nouveaux lots numéros 332 à 334 désignés de la manière suivante :

Lot numéro 332 : Au rez-de-chaussée, une partie de cour.
Et les 3/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 333 : Au rez-de-chaussée, une partie de cour.
Et les 2/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 334 : Au rez-de-chaussée, une partie de cour.
Et les 3/1308èmes des parties communes générales.

b) Annulation du lot numéro 9 de l'ensemble immobilier sus-désigné,
Et à son remplacement par les nouveaux lots numéros 335 à 339 désignés de la manière suivante :

Lot numéro 335 : Au rez-de-chaussée, une partie de jardin.
Et les 3/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 336 : Au rez-de-chaussée, une partie de jardin.
Et les 0,5/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 337 : Au rez-de-chaussée, une partie de cour.
Et les 1/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 338 : Au rez-de-chaussée, une partie de cour.
Et les 0,5/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 339 : Au rez-de-chaussée, une partie de cour.
Et les 1/1308èmes des parties communes générales.

3 - SUBDIVISION DE LOTS APPARTENANT A KARMA

KARMA déclare vouloir modifier certains lots lui appartenant afin de :

Diviser le lot numéro 302 en plusieurs lots numérotés :

- 340
- 341

Diviser le lot numéro 303 en plusieurs lots numérotés :

- 342
- 343

L'assemblée générale des copropriétaires survisée a autorisé cette modification ainsi qu'il a été dit dans l'exposé.

En conséquence, il est procédé dans l'état descriptif de division survisé :

a) Annulation du lot numéro 302 de l'ensemble immobilier sus-désigné,

Initiales :

- 30 -

Et à son remplacement par les nouveaux lots numéros 340 à 341 désignés de la manière suivante :

Lot numéro 340 : Au rez-de-chaussée, une partie de dégagement comprenant un escalier accolé au sous-sol.
Et les 13/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 341 : Au rez-de-chaussée, une partie de dégagement.
Et les 7/1308èmes des parties communes générales.

b) Annulation du lot numéro 103 de l'ensemble immobilier sus-désigné.
Et à son remplacement par les nouveaux lots numéros 342 à 343 désignés de la manière suivante :

Lot numéro 342 : Au rez-de-chaussée, un espace de circulation.
Et les 2/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 343 : Au rez-de-chaussée, un espace de circulation.
Et les 16/1308èmes des parties communes générales.

4 - SUBDIVISION DE LOTS APPARTENANT A KARMA

KARMA déclare vouloir modifier certains lots lui appartenant afin de :

Diviser le lot numéro 305 en plusieurs lots numérotés :

- 347
- 348
- 349
- 350

Diviser le lot numéro 306 en plusieurs lots numérotés :

- 351
- 352
- 353
- 354

L'assemblée générale des copropriétaires susvisée a autorisé cette modification ainsi qu'il a été dit dans l'exposé.

En conséquence, il est procédé dans l'état descriptif de division susvisé :

a) Annulation du lot numéro 305 de l'ensemble immobilier sus-désigné.
Et à son remplacement par les nouveaux lots numéros 347 à 350 désignés de la manière suivante :

Lot numéro 347 : Au premier étage, une partie de dégagement.
Et les 13/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 348 : Au premier étage, une partie de dégagement.
Et les 1/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 349 : Au premier étage, une partie de dégagement.
Et les 1/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 350 : Au premier étage, une partie de dégagement.
Et les 6/1308èmes des parties communes générales.

b) Annulation du lot numéro 306 de l'ensemble immobilier sus-désigné.
Et à son remplacement par les nouveaux lots numéros 351 à 354 désignés de la manière suivante :

Initiales :

- 31 -

*Lot numéro 131 : Au premier étage, une partie de local.
Et les 14/1308èmes des parties communes générales.*

*Lot numéro 132 : Au premier étage, une partie de local.
Et les 70/1308èmes des parties communes générales.*

*Lot numéro 133 : Au premier étage, une partie de local.
Et les 34/1308èmes des parties communes générales.*

*Lot numéro 134 : Au premier étage, une partie de local.
Et les 1/1308èmes des parties communes générales.*

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Acquisition par la société KARMA des lots numéros 2, 4, 5, 102, 103, 301, 302, 303 et 306

Acquisition de :

La Société dénommée BOISSONADE, Société à responsabilité limitée au capital de 7.632,45 €, dont le siège est à REIMS (51100), 10 rue Buttrio, identifiée au SIREN sous le numéro 382897429 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de REIMS.

Suivant acte reçu par Maître Denis SALZES, notaire à PARIS, le 21 mai 2018.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de NEUF CENT MILLE EUROS (900 000,00 EUR) taxes sur la valeur ajoutée incluses.

Le prix a été stipulé payable partie comptant et partie à terme. Le solde du prix a été payé depuis lors, ainsi déclaré par KARMA.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de CRETEIL 3 le 5 juin 2018, volume 2018P, numéro 4531.

Acquisition par Monsieur ESTERRE des lots numéros 1, 3 et 205

Acquisition de :

La Société dénommée BOISSONADE, Société à responsabilité limitée au capital de 7.632,45 €, dont le siège est à PARIS (75008), 6 Place de la Madeleine, identifiée au SIREN sous le numéro 382897429 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS.

Suivant acte reçu par Maître Valérie RKEK, notaire à LE-JURMILIN-BICESTRE, le 8 février 2007.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de CENT DIX-HUIT MILLE TROIS CENT SOIXANTE ET ONZE EUROS (118 371,00 EUR).

Le prix a été payé comptant.

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de CRETEIL 2 le 20 mars 2007, volume 2007P, numéro 2346.

NOUVEAU STATUT DEScriptif DE DIVISION

Le nouvel état descriptif est dressé dans le tableau descriptif établi et après conformément aux articles 71-1 et suivants du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955, modifié, portant réforme de la publicité foncière.

Initiales :

[Signature]

- 32 -

TABLEAU RESCAPITULATIF

Par suite de ce qui précède, il est dressé le tableau récapitulatif suivant, dans lequel est rappelé que la somme des quotas-parts de parties communes générales s'exprime dorénavant sur la base suivante : 1308.

N° des lots	Régie	Nature du lot	Quota-part générale initiale en 1990èmes	Quota-part générale nouvelle en 1308èmes	Observations
1		Un garage	8	-	Suppression par division
2		Un appentis	23	-	Suppression par division
3		Une cour	8	-	Suppression par division
4		Une rampe	21	-	Suppression par division
5		Une cour	28	-	Suppression par division
6		Une cour	2	2	Lot inchangé
7		Une cour	1	1	Lot inchangé
101	Res-de-chaussée	Un local d'activité	39	39	Lot inchangé
102	Res-de-chaussée	Un local d'activité	153	-	Suppression par division
103	Res-de-chaussée	Un espace de circulation	18	-	Suppression par division
104	Sous-sol	Une cave	8	8	Lot inchangé
105	Sous-sol	Une cave	23	23	Lot inchangé
201	Premier étage	Un appartement	44	44	Lot inchangé
202	Premier étage	Un appartement	27	27	Lot inchangé
203	Premier étage	Un appartement	22	22	Lot inchangé
205	Res-de-chaussée	Un appartement	105	105	Lot inchangé
206	Sous-sol	Une cave	17	17	Lot inchangé
215	Premier	Un appartement	18	18	Lot inchangé
216	Premier	Un appartement	20	20	Lot inchangé
301	Res-de-chaussée	Un local d'activité	143	-	Suppression par division
302	Res-de-chaussée	Un espace de circulation	20	-	Suppression par division
303	Res-de-chaussée	Un local de bureaux	27	27	Lot inchangé
304	Premier étage	Un appartement	43	43	Lot inchangé
305	Premier étage	Un espace de circulation	23	-	Suppression par division
306	Premier étage	Un local à usage de bureaux	139	-	Suppression par division
307	Sous-sol	Une cave	18	18	Lot inchangé
308	Res-de-	Une cour	-	10	Création par

Initiales :

309	chaussée	Un local	74	Création par division du lot 103
310	Res-de-chaussée	Un local	64	Création par division du lot 103
311	Res-de-chaussée	Une partie de local	3	Création par division du lot 103
312	Res-de-chaussée	Un local	3	Création par division du lot 301
313	Res-de-chaussée	Une partie de local	49	Création par division du lot 301
314	Res-de-chaussée	Une partie de local	3	Création par division du lot 301
315	Res-de-chaussée	Une partie de local	6	Création par division du lot 301
316	Res-de-chaussée	Une partie de local	80	Création par division du lot 301
317	Res-de-chaussée	Une partie de cour	2	Création par division du lot 005
318	Res-de-chaussée	Une partie de cour	3	Création par division du lot 005
319	Res-de-chaussée	Une partie de cour	3	Création par division du lot 005
320	Res-de-chaussée	Une partie de cour	3	Création par division du lot 005
321	Res-de-chaussée	Une partie de cour	11	Création par division du lot 005
322	Res-de-chaussée	Une place de parking	2	Création par division du lot 005
323	Res-de-chaussée	Une place de parking	2	Création par division du lot 005
324	Res-de-chaussée	Une partie de cour	2	Création par division du lot 002
325	Res-de-chaussée	Une place de parking	10	Création par division du lot 002
326	Res-de-chaussée	Une partie de cour	8	Création par division du lot 002
327	Res-de-chaussée	Une partie de cour	3	Création par division du lot 002
328	Res-de-chaussée	Une partie de cour	15	Création par division du lot 004
329	Res-de-chaussée	Une partie de cour	1	Création par division du lot 004
330	Res-de-chaussée	Une partie de cour	3	Création par division du lot 004
331	Res-de-chaussée	Une partie de cour	2	Création par division du lot 004
332	Res-de-chaussée	Une partie de cour	3	Création par division du lot 001
333	Res-de-chaussée	Une partie de cour	2	Création par division du lot 001
334	Res-de-chaussée	Une partie de cour	3	Création par division du lot 001
335	Res-de-chaussée	Une partie de jardin	5	Création par division du lot 003
336	Res-de-chaussée	Une partie de	0,5	Création par

Initiales :



- 34 -

	chaussée	l'ordon			division de loi 003
337	Ras-de-chaussée	Une partie de cour	1		Création par division de loi 003
338	Ras-de-chaussée	Une partie de cour	0,5		Création par division de loi 003
339	Ras-de-chaussée	Une partie de cour	1		Création par division de loi 003
340	Ras-de-chaussée	Une partie de dégagement comprenant un escalier accédant au sous-sol	13		Création par division de loi 302
341	Ras-de-chaussée	Une partie de dégagement	7		Création par division de loi 302
342	Ras-de-chaussée	Un espace de circulation	2		Création par division de loi 303
343	Ras-de-chaussée	Un espace de circulation	16		Création par division de loi 303
344	1 ^{er} étage et 2 ^e étage côté maison	Droit de surélever	63		Création d'un lot dans des parties communes
345	1 ^{er} étage côté maison	Droit de surélever	59		Création d'un lot dans des parties communes
346	1 ^{er} étage côté maison	Droit de surélever	56		Création d'un lot dans des parties communes
347	1 ^{er} étage	Une partie de dégagement	13		Création par division de loi 305
348	1 ^{er} étage	Une partie de dégagement	1		Création par division de loi 305
349	1 ^{er} étage	Une partie de dégagement	3		Création par division de loi 305
350	1 ^{er} étage	Une partie de dégagement	6		Création par division de loi 305
351	1 ^{er} étage	Une partie de local	34		Création par division de loi 306
352	1 ^{er} étage	Une partie de local	70		Création par division de loi 306
353	1 ^{er} étage	Une partie de local	34		Création par division de loi 306
354	1 ^{er} étage	Une partie de local	1		Création par division de loi 306
355	2 ^e étage	Droit de surélever	66		Création d'un lot dans des parties communes
356	Sous-sol	Droit d'affouiller le sol	3		Création d'un lot dans des parties communes
357	Sous-sol	Droit d'affouiller le sol	22		Création d'un lot dans des parties communes
358	Sous-sol	Droit d'affouiller le sol	17		Création d'un lot dans des parties communes
359	Sous-sol	Un espace de	3		Création d'un lot


Initiales :

		circulation			lots des parties copropriétaires
360	Sous-sol	Droits d'effouiller le sol		2	Création d'un lot lots des parties copropriétaires
361	Sous-sol	Un espace de circulation		3	Création d'un lot lots des parties copropriétaires
362	Rue- chaussée	Droit de surélever		1	Création d'un lot lots des parties copropriétaires
363	1 ^{er} étage	Droit de surélever		13	Création d'un lot lots des parties copropriétaires
TOTAL			1000/1000	1300/1300	

IMMATRICULATION DU SYNDICAT DE COPROPRIETAIRES

L'article L 711-1 du Code de la construction et de l'habitation institue un registre auquel sont immatriculés les syndicats de copropriétaires définis à l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, qui admettent des immeubles à destination partielle ou totale d'habitation.

Cette disposition est applicable à compter du, savoir :

- 31 décembre 2016, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots ainsi que pour les syndicats de copropriétaires des immeubles neufs ou des immeubles mis en copropriété,
- 31 décembre 2017, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots,
- 31 décembre 2018, pour les autres syndicats de copropriétaires.

Le syndicat des copropriétaires est immatriculé sous le numéro AFR-532-636.

Pour l'accomplissement de toutes formalités ou publicités, ainsi que pour rectifier toute erreur matérielle ou toute omission de pièce annexée mentionnée dans le ou les actes, tous pouvoirs sont également donnés à l'effet de faire dresser et régulariser tous actes complémentaires ou rectificatifs ;

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, pièces et procès-verbaux, élire domicile, substituer, et généralement faire le nécessaire.

OBSERVATION FAITE que la signature des actes et pièces nécessaires à la réalisation de l'opération objet des présentes vaudra décharge du mandataire pour tous les termes de son mandat.

Par ailleurs, le mandant consent expressément, par dérogation expresse au premier alinéa de l'article 1161 du Code civil, et en conformité avec le 2ème alinéa, à ce que le mandataire désigné aux présentes puisse, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, être partie à tout acte, diligences et formalités nécessaires à la formation et à l'exécution des présentes, ou représenter toute autre partie au contrat, dès lors qu'il n'y a pas conflit d'intérêts entre elles, ou qu'il ne fera pas primer les intérêts de l'une des parties au détriment d'une autre.

Juste Laithy
25.12.2023
[Signature]

Initiales :

Je soussigné *Naïke Chahen Nassabiy*
notaire à Bayreuth, certifie que la signature
ci-dessus est bien celle de Monsieur
Dominique ESTEVEZ.
[Signature]



48 Rue Henri Barbusse
Résidence du Parc
91330 YERRES
TEL 01.69.49.74.74 FAX 01.69.49.74.79

Lettre Recommandée avec AR aux absents et opposants

**PROCÈS VERBAL
ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU LUNDI 04 AVRIL 2022**

Copropriété : 0242 - 59-63 RUE J.-J. ROUSSEAU
94800 VILLEJUIF

Mesdames et Messieurs les Copropriétaires de la Résidence sise au :

59-63 RUE J.-J. ROUSSEAU 94800 VILLEJUIF

se sont réunis en assemblée générale Ordinaire laquelle s'est tenue le :

Lundi 04 Avril 2022 à 19 h 00

à

IGP
Résidence du Parc - 48 rue Henri Barbusse - 91330 YERRES

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui s'étaient fait représenter.

D'après la feuille de présence tenue à l'entrée de la salle de réunion, il est constaté que :

Sont présents ou représentés :

7 copropriétaire(s) sur 7 au total représentant ensemble 592/592 tantièmes

Sont absents et non représentés :

0 copropriétaire(s) totalisent 0/592 tantièmes

Il est rappelé que l'assemblée a été appelée à statuer sur l'ordre du jour suivant :

ORDRE DU JOUR

1. Election du Président de Séance
2. Election du Scrutateur n° 1
3. Election du Secrétaire
4. Désignation du Syndic
 - 4.1 Désignation du cabinet IGP en qualité de Syndic
 - 4.2 A défaut de désignation du cabinet IGP, désignation du cabinet RMV GESTION en qualité de Syndic
5. Désignation des membres du conseil syndical
 - 5.1 Sur la candidature de la STE KARMA
 - 5.2 Sur la candidature de Monsieur Dominique ESTEREZ

6. Refonte juridique de l'ensemble immobilier
 - 6.1 Décision de création et d'aliénation de lots transitoires
 - 6.2 Subdivision à la demande de la société KARMA et de Monsieur Dominique ESTEREZ
 - 6.3 Acquisition à l'euro symbolique par le syndicat des copropriétaires de lots
 - 6.4 Ratification du modificatif intermédiaire au règlement de copropriété actant la suppression et la création des lots énoncés en résolution n° 6.1, 6.2 et 6.3
 - 6.5 Ratification du modificatif final au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division à la suite de la réunion de lots et à leur changement de nature et d'usage
 - 6.6 Modalité de régularisation des actes modificatifs et cessions croisées
7. Régularisation des appels de charges et répartition des charges applicables par le syndicat désigné
8. Emploi des fonds et des créances de la copropriété au 31 décembre 2019
9. Compteurs d'eau
10. Ratification par l'assemblée générale des travaux réalisés en application du permis de construire
11. Remise des PV de réception et état des lieux

-----0000000-----

1. Election du Président de Séance

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés
Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 02 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

Madame LETELLIER (STE KARMA) est élue Présidente de Séance.

Ont participé au vote 7 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 7, représentant 592/592 tantièmes.

Le nombre des voix (704) du copropriétaire majoritaire 00100 KARMA, est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires, soit 296 voix.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

592 / 592	Votes POUR	7 / 7
0 / 592	Votes CONTRE	0 / 7
0 / 592	Votes ABSTENTION	0 / 7

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 7 copropriétaires sur 7 copropriétaires présents et représentés, totalisant 592 tantièmes sur 592

2. Election du Scrutateur n° 1

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés
Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 02 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

Madame LUDUC est élue Scrutatrice.

Ont participé au vote 7 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 7, représentant 592/592 tantièmes.

Le nombre des voix (704) du copropriétaire majoritaire 00100 KARMA, est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires, soit 296 voix.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

592 / 592	Votes POUR	7 / 7
0 / 592	Votes CONTRE	0 / 7

6. Refonte juridique de l'ensemble immobilier
 - 6.1 Décision de création et d'aliénation de lots transitoires
 - 6.2 Subdivision à la demande de la société KARMA, et de Monsieur Dominique ESTÉREZ
 - 6.3 Acquisition à l'euro symbolique par le syndicat des copropriétaires de lots
 - 6.4 Ratification du modificatif intermédiaire au règlement de copropriété actant la suppression et la création des lots énoncés en résolution n° 6.1, 6.2 et 6.3
 - 6.5 Ratification du modificatif final au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division à la suite de la réunion de lots et à leur changement de nature et d'usage
 - 6.6 Modalité de régularisation des actes modificatifs et cessions créées
7. Régularisation des appels de charges et répartition des charges applicables par le syndic désigné
8. Emploi des fonds et des créances de la copropriété au 31 décembre 2019
9. Compteurs d'eau
10. Ratification par l'assemblée générale des travaux réalisés en application du permis de construire
11. Remise des PV de réception et état des lieux

—0000000—

1. Election du Président de Séance

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés
Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 02 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

Madame L'ETELLIER (STE KARMA) est élue Présidente de Séance.

Ont participé au vote 7 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 7, représentant 592/592 tantièmes.
Le nombre des voix (704) du copropriétaire majoritaire 00100 KARMA, est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires, soit 298 voix.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

592 / 592	Votes POUR	7 / 7
0 / 592	Votes CONTRE	0 / 7
0 / 592	Votes ABSTENTION	0 / 7

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 7 copropriétaires sur 7 copropriétaires présents et représentés, totalisant 592 tantièmes sur 592

2. Election du Scrutateur n° 1

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés
Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 02 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

Madame LEDUC est élue Scrutatrice.

Ont participé au vote 7 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 7, représentant 592/592 tantièmes.
Le nombre des voix (704) du copropriétaire majoritaire 00100 KARMA, est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires, soit 298 voix.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

592 / 592	Votes POUR	7 / 7
0 / 592	Votes CONTRE	0 / 7

0 / 592 Votes ABSTENTION 0 / 7

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 7 copropriétaires sur 7 copropriétaires présents et représentés, totalisant 592 tantièmes sur 592

3. Election du Secrétaire

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 02 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

Monsieur LE PROVOST est élu Secrétaire.

Ont participé au vote 7 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 7, représentant 592/592 tantièmes.

Le nombre des voix (704) du copropriétaire majoritaire 00100 KARMA, est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires, soit 296 voix.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

592 / 592	Votes POUR	7 / 7
0 / 592	Votes CONTRE	0 / 7
0 / 592	Votes ABSTENTION	0 / 7

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 7 copropriétaires sur 7 copropriétaires présents et représentés, totalisant 592 tantièmes sur 592

4. Désignation du Syndic

4.1. Désignation du cabinet IGP en qualité de Syndic

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 02 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

L'Assemblée Générale désigne le cabinet IGP, dont le siège social est 48 rue Henri Barbusse – 91330 Yerres, en qualité de syndic, selon contrat joint à la convocation, à compter du 4 avril 2022 jusqu'au 30 juin 2023.

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

Ont participé au vote 7 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 7, représentant 592/592 tantièmes.

Le nombre des voix (704) du copropriétaire majoritaire 00100 KARMA, est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires, soit 296 voix.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

592 / 592	Votes POUR	7 / 7
0 / 592	Votes CONTRE	0 / 7
0 / 592	Votes ABSTENTION	0 / 7

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 25/25-1

4.2. A défaut de désignation du cabinet IGP, désignation du cabinet RMV GESTION en qualité de Syndic

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

L'Assemblée Générale désigne le cabinet RMV GESTION, dont le siège social est 19 rue Jean Jaurès – 94500 Champigny-sur-Marne, en qualité de syndic, selon contrat joint à la convocation, à compter du 4 avril 2022 jusqu'au 30 juin 2023.

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

Ce point n'a pas fait l'objet d'un vote.

5. Désignation des membres du conseil syndical

5.1. Sur la candidature de la STE KARMA

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24
Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 02 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

L'Assemblée Générale désigne Madame Karen LETELLIER (Sté KARMA) en qualité de membre du conseil syndical jusqu'au 30.06.2023.

Ont participé au vote 7 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 7, représentant 592/592 tantièmes.
Le nombre des voix (704) du copropriétaire majoritaire 00100 KARMA, est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires, soit 296 voix.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

592 / 592	Votes POUR	7 / 7
0 / 592	Votes CONTRE	0 / 7
0 / 592	Votes ABSTENTION	0 / 7

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 25/25-1

5.2. Sur la candidature de Monsieur Dominique ESTEREZ

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24
Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 02 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

L'Assemblée Générale désigne Monsieur Dominique ESTEREZ en qualité de membre du conseil syndical jusqu'au 30.06.2023.

Ont participé au vote 7 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 7, représentant 592/592 tantièmes.
Le nombre des voix (704) du copropriétaire majoritaire 00100 KARMA, est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires, soit 296 voix.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

592 / 592	Votes POUR	7 / 7
0 / 592	Votes CONTRE	0 / 7
0 / 592	Votes ABSTENTION	0 / 7

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 25/25-1

6. Refonte juridique de l'ensemble immobilier

Préambule :

La société BOISSONADE avait acquis à l'origine l'immeuble en vue d'y réaliser un projet de restructuration de l'immeuble, devant comprendre après achèvement des travaux, 19 logements dont 12 nouveaux logements.

La société BOISSONADE a obtenu les autorisations d'urbanismes suivantes :

1. Permis de démolir du 28 mai 2004,
2. Permis de construire la date de février 2004,

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

Ce point n'a pas fait l'objet d'un vote.

5. Désignation des membres du conseil syndical

5.1. Sur la candidature de la STE KARMA

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24
Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 02 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

L'Assemblée Générale désigne Madame Karen LETELLIER (Sté KARMA) en qualité de membre du conseil syndical jusqu'au 30.06.2023.

Ont participé au vote 7 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 7, représentant 592/592 tantièmes.
Le nombre des voix (704) du copropriétaire majoritaire 00100 KARMA, est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires, soit 296 voix.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

592 / 592	Votes POUR	7 / 7
0 / 592	Votes CONTRE	0 / 7
0 / 592	Votes ABSTENTION	0 / 7

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 25/25-1

5.2. Sur la candidature de Monsieur Dominique ESTEVEZ

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24
Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 02 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

L'Assemblée Générale désigne Monsieur Dominique ESTEVEZ en qualité de membre du conseil syndical jusqu'au 30.06.2023.

Ont participé au vote 7 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 7, représentant 592/592 tantièmes.
Le nombre des voix (704) du copropriétaire majoritaire 00100 KARMA, est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires, soit 296 voix.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

592 / 592	Votes POUR	7 / 7
0 / 592	Votes CONTRE	0 / 7
0 / 592	Votes ABSTENTION	0 / 7

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 25/25-1

6. Refonte juridique de l'ensemble immobilier

Préambule :

La société BOISSONADE avait acquis à l'origine l'immeuble en vue d'y réaliser un projet de restructuration de l'immeuble, devant comprendre après achèvement des travaux, 19 logements dont 12 nouveaux logements.

La société BOISSONADE a obtenu les autorisations d'urbanismes suivantes :

1. Permis de démolir du 28 mai 2004,
2. Permis de construire tache de février 2004,

3. Permis de construire modificatif tacite du 16 novembre 2009.

La société BOISSONADE avait entrepris la commercialisation du programme en effectuant plusieurs signatures d'actes de vente concernant le bâtiment 2.

Toutefois, les travaux de transformation du bâtiment 1 en trois maisons individuelles n'étaient pas terminés (gros œuvre terminé à l'exception de son modificatif, les travaux d'aménagements intérieurs n'avaient pas été réalisés).

Afin de permettre l'achèvement du programme, la société BOISSONADE a décidé de céder les lots lui appartenant, ainsi que les autorisations d'urbanisme dont elle était titulaire au profit de la société KARMA qui est devenue propriétaire des lots n° 2, 4, 5, 7, 101, 102, 103, 301, 302, 305 et 306 suivant acte notarié reçu par Maître Denis SALZES le 5 mai 2018.

Dans ce cadre la société KARMA a sollicité les transferts des autorisations d'urbanisme à son profit auprès de la commune de Villejuif par arrêté en date du 28 mai 2018.

La société KARMA a enfin déposé une demande de permis de construire modificatif le 23 juillet 2018.

Le permis de construire modificatif a été obtenu le 13 février 2019, lequel est aujourd'hui définitif.

Il est précisé que les travaux de restructuration de l'ensemble immobilier réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de la société BOISSONADE, puis de la société KARMA ont été menés en application du règlement de copropriété, en application duquel :

« A l'exception des travaux de démolition, construction, agrandissement et rénovation envisagés par la SARL BOISSONADE qui pourront être librement conduits par elle ou les entreprises qu'elle mandatera ».

6.1. Décision de création et d'aliénation de lots transitoires

Article 26, Majorité en nombre et 2/3 des voix

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la ci 02 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

Afin de mettre en conformité le règlement de copropriété avec l'état actuel de l'ensemble immobilier, l'assemblée générale décide de créer les lots transitoires suivants :

- Lot n°344 correspondant au droit de surélever le premier étage d'une maison, ainsi que 63 tantièmes de parties communes générales,
- Lot n°345 correspondant au droit de surélever le premier étage de l'immeuble, ainsi que 59 tantièmes de parties communes générales,
- Lot n°346 correspondant au droit de surélever, ainsi que 56 tantièmes de parties communes générales,
- Lot n°355 correspondant au droit de surélever le deuxième étage de l'immeuble, ainsi que 66 tantièmes de parties communes générales,
- Lot n°356 correspondant au droit d'affouiller le sol, ainsi que 03 tantièmes de parties communes générales,
- Lot n°357 correspondant au droit d'affouiller le sol, ainsi que 22 tantièmes de parties communes générales,
- Lot n°358 correspondant au droit d'affouiller le sol, ainsi que 17 tantièmes de parties communes générales,
- Lot n°359 correspondant à la privatisation d'une cave issue des parties communes, ainsi que 03 tantièmes de parties communes générales,
- Lot n°360 correspondant au droit d'affouiller le sol, ainsi que 02 tantièmes de parties communes générales,
- Lot n°361 correspondant à la privatisation d'une cave issue des parties communes, ainsi que 09 tantièmes de parties communes générales,
- Lot n°362 correspondant au droit de surélever le rez-de-chaussée, ainsi que 01 tantièmes de parties communes générales,
- Lot n°363 correspondant au droit de surélever le 1er étage, ainsi que 13 tantièmes de parties communes générales,

Par suite, les tantièmes de parties communes générales seront exprimés en 1.308èmes.

L'ensemble de ces lots est identifié sur le plan joint au projet de modificatif de la société ACTIF GEO en date du 30 juillet 2020, géomètre expert à Paris 14e et joint aux convocations.

Par la régularisation des lots créés dans le cadre des travaux de réhabilitation de l'ensemble immobilier, l'assemblée générale accepte la cession à l'euro symbolique par le syndicat des copropriétaires :

- des lots n°344, 345, 346, au profit de la société KARMA, copropriétaire au sein de l'ensemble immobilier en vue d'une réunion concomitante avec des lots lui appartenant.
- des lots n°355, 361, 362, 363 356, 357, 358, 359 et 360 au profit de Monsieur Dominique ESTERIZ, copropriétaire au sein de l'ensemble immobilier en vue d'une réunion concomitante avec des lots lui appartenant.

En conséquence, l'assemblée donne mandat au syndic pour passer les actes de cessions nécessaires au profit des personnes citées ci-dessus par l'intermédiaire de Me BABUSIAUX, Notaire à Saint-Cloud.

S'agissant des lots translatifs devant revenir à la société KARMA, ces derniers pourront être cédés soit dans le cadre d'une vente classique, soit dans le cadre d'un acte d'échange avec le syndicat des copropriétaires portant sur les lots privatifs énumérés en résolution n°6.3 ayant vocation à intégrer les parties communes de l'ensemble immobilier.

Ont participé au vote 7 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 7, représentant 592/592 tantièmes. Le nombre des voix (704) du copropriétaire majoritaire 00100 KARMA, est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires, soit 298 voix.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

592 / 592	Voix POUR	7 / 7
0 / 592	Voix CONTRE	0 / 7
0 / 592	Voix ABSTENTION	0 / 7

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 26

6.2. Subdivision à la demande de la société KARMA et de Monsieur Dominique ESTERIZ

Article 26, Majorité en nombre et 2/3 des voix

il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 02 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

Afin de pouvoir formaliser juridiquement l'existence de l'ensemble des lots de la copropriété, il est nécessaire de subdiviser des lots inscrits dans l'état descriptif de division en vue de leur réunion avec d'autres lots préexistants ou créés dans le cadre de la résolution n°6.1.

Les subdivisions de lots sont les suivantes :

• A la demande de la société KARMA :

- Subdivision du lot n°2 en quatre lots distincts numérotés 324, 325, 326 et 327,
- Subdivision du lot n°4 en quatre lots distincts numérotés 328, 329, 330 et 331,
- Subdivision du lot n°5 en sept lots distincts numérotés 317, 318, 319 et 320, 321, 322 et 323,
- Subdivision du lot n°102 en quatre lots distincts numérotés 308, 309, 310 et 311,
- Subdivision du lot n°103 en deux lots distincts numérotés 342 et 343,
- Subdivision du lot n°301 en cinq lots distincts numérotés 312, 313, 314 et 315 et 316,
- Subdivision du lot n°302 en deux lots distincts numérotés 340 et 341,

Par suite, les tandèmes de parties communes générales seront exprimés en 1.308èmes.

L'ensemble de ces lots est identifié sur le plan joint au projet de modificatif de la société ACTIF GEO en date du 30 juillet 2020, géomètre expert à Paris 14e et joint aux convocations.

Par la régularisation des lots créés dans le cadre des travaux de réhabilitation de l'ensemble immobilier, l'assemblée générale accepte la cession à l'euro symbolique par le syndicat des copropriétaires :

- des lots n°344, 345, 346, au profit de la société KARMA, copropriétaire au sein de l'ensemble immobilier en vue d'une réunion concomitante avec des lots lui appartenant.
- des lots n°355, 361, 362, 363 356, 357, 358, 359 et 360 au profit de Monsieur Dominique ESTEREZ, copropriétaire au sein de l'ensemble immobilier en vue d'une réunion concomitante avec des lots lui appartenant.

En conséquence, l'assemblée donne mandat au syndic pour passer les actes de cessions nécessaires au profit des personnes citées ci-dessus par l'intermédiaire de Me BABUSIAUX, Notaire à Saint-Cloud.

S'agissant des lots transitoires devant revenir à la société KARMA, ces derniers pourront être cédés soit dans le cadre d'une vente classique, soit dans le cadre d'un acte d'échange avec le syndicat des copropriétaires portant sur les lots privatifs énumérés en résolution n°6.3 ayant vocation à intégrer les parties communes de l'ensemble immobilier.

Ont participé au vote 7 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 7, représentant 592/592 tantièmes.
Le nombre des voix (704) du copropriétaire majoritaire 00100 KARMA, est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires, soit 296 voix.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

592 / 592	Votes POUR	7 / 7
0 / 592	Votes CONTRE	0 / 7
0 / 592	Votes ABSTENTION	0 / 7

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 26

6.2. Subdivision à la demande de la société KARMA et de Monsieur Dominique ESTEREZ

Article 26, Majorité en nombre et 2/3 des voix

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 02 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

AFIN de pouvoir formaliser juridiquement l'existence de l'ensemble des lots de la copropriété, il est nécessaire de subdiviser des lots inscrits dans l'état descriptif de division en vue de leur réunion avec d'autres lots préexistants ou créés dans le cadre de la résolution n°6.1.

Les subdivisions de lots sont les suivantes :

• A la demande de la société KARMA :

- Subdivision du lot n°2 en quatre lots distincts numérotés 324, 325, 326 et 327,
- Subdivision du lot n°4 en quatre lots distincts numérotés 328, 329, 330 et 331,
- Subdivision du lot n°5 en sept lots distincts numérotés 317, 318, 319 et 320, 321, 322 et 323,
- Subdivision du lot n°102 en quatre lots distincts numérotés 308, 309, 310 et 311,
- Subdivision du lot n°103 en deux lots distincts numérotés 342 et 343,
- Subdivision du lot n°301 en cinq lots distincts numérotés 312, 313, 314 et 315 et 316,
- Subdivision du lot n°302 en deux lots distincts numérotés 340 et 341,

- Subdivision du lot n°305 en quatre lots distincts numérotés 347, 348, 349 et 350,
- Subdivision du lot n°102 en quatre lots distincts numérotés 351, 352, 353 et 354.

• A la demande de Monsieur Dominique ESTEREZ :

- Subdivision du lot n°1 en trois lots distincts numérotés 332, 333 et 334,
- Subdivision du lot n°3 en trois lots distincts numérotés 335, 336, 337, 338 et 339.

L'assemblée générale prend acte de ces subdivisions qui seront retranscrites dans le modificatif au règlement de copropriété qui devra être ratifié en résolution n°6.4.

Ont participé au vote 7 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 7, représentant 592/592 tantièmes.
Le nombre des voix (704) du copropriétaire majoritaire 00100 KARMA, est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires, soit 296 voix.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

592 / 332	Votes POUR	7 / 7
0 / 332	Votes CONTRE	0 / 7
0 / 592	Votes ABSTENTION	0 / 7

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 26

6.3. Acquisition à l'euro symbolique par le syndicat des copropriétaires de lots

Article 26, Majorité en nombre et 2/3 des voix

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 02 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

Afin de pouvoir former l'intégralité des parties communes de l'ensemble immobilier, la société KARMA promet de céder à l'euro symbolique au syndicat des copropriétaires qui l'accepte les lots suivants dont elle est actuellement propriétaire pour certaines ou dont elle sera prochainement propriétaire pour d'autres :

- Lot n°315,
- Lot n°321,
- Lot n°324,
- Lot n°327,
- Lot n°328,
- Lot n°330,
- Lot n°332,
- Lot n°336,
- Lot n°338,
- Lot n°339,
- Lot n°340,
- Lot n°343,
- Lot n°347.

S'agissant des lots n°332 (issu de la subdivision du lot n°1), 336, 338 et 339 (tous les trois issus de la subdivision du lot n°3), il est précisé que ces dernières appartiennent au jour de la présente assemblée générale à Monsieur Dominique ESTEREZ qui aura vocation à les céder à la société KARMA dans le cadre d'un acte d'échange qui devra intervenir le même jour que :

- la cession de l'ensemble des lots énumérés ci-dessus par la société KARMA au profit du syndicat des copropriétaires,

- la cession des lots transitoires énumérés en résolution n°6.1 au profit de la société KARMA et de Monsieur Dominique ESTERREZ,
- la régularisation de l'ensemble des modificatifs au règlement de copropriété.

L'assemblée générale accepte d'intégrer ces parties privatives au rang de parties communes indivises à l'ensemble des copropriétaires.

A cet effet, l'assemblée générale donne mandat au syndic pour régulariser l'acte devant Me BABUSIAUX, Notaire à Saint-Cloud.

Conformément à la résolution n°6.1, ces lots privatifs ayant vocation à faire retour aux parties communes pourront être cédés au syndicat des copropriétaires dans le cadre d'un acte d'échange avec la société KARMA ayant vocation à acquérir la propriété de lots transitoires énumérés en résolution n°6.1.

Les frais d'acte et de publication seront pris en charge par la société KARMA qui l'accepte.

Ont participé au vote 7 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 7, représentant 592/592 tantièmes. Le nombre des voix (704) du copropriétaire majoritaire 00100 KARMA, est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires, soit 296 voix.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

592 / 592	Votes POUR	7 / 7
0 / 592	Votes CONTRE	0 / 7
0 / 592	Votes ABSTENTION	0 / 7

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 26

6.4. Ratification du modificatif intermédiaire au règlement de copropriété actant la suppression et la création des lots énoncées en résolution n° 6.1, 6.2 et 6.3

Article 26, Majorité en nombre et 2/3 des voix

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 02 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

Afin de permettre au Notaire en charges des cessions précitées entre le syndicat des copropriétaires, la société KARMA et Monsieur Dominique ESTERREZ, l'assemblée générale ratifie le modificatif au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division prenant acte de cette situation intermédiaire joint aux convocations.

A cet effet, l'assemblée générale donne mandat au syndic pour régulariser l'acte devant Me BABUSIAUX, Notaire à Saint-Cloud.

Les frais d'acte et de publication seront pris en charge par la société KARMA qui l'accepte.

Ont participé au vote 7 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 7, représentant 592/592 tantièmes. Le nombre des voix (704) du copropriétaire majoritaire 00100 KARMA, est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires, soit 296 voix.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

592 / 592	Votes POUR	7 / 7
0 / 592	Votes CONTRE	0 / 7
0 / 592	Votes ABSTENTION	0 / 7

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 26

- la cession des lots transitoires énumérés en résolution n°6.1 au profit de la société KARMA et de Monsieur Dominique ESTERÉZ,
- la régularisation de l'ensemble des modificatifs au règlement de copropriété.

L'assemblée générale accepte d'intégrer ces parties privatives au rang de parties communes indivises à l'ensemble des copropriétaires.

A cet effet, l'assemblée générale donne mandat au syndic pour régulariser l'acte devant Me BABUSIAUX, Notaire à Saint-Cloud.

Conformément à la résolution n°6.1, ces lots privatifs ayant vocation à faire retour aux parties communes pourront être cédés au syndicat des copropriétaires dans le cadre d'un acte d'échange avec la société KARMA ayant vocation à acquérir la propriété de lots transitoires énumérés en résolution n°6.1.

Les frais d'acte et de publication seront pris en charge par la société KARMA qui l'accepte.

Ont participé au vote 7 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 7, représentant 592/592 tantièmes.
Le nombre des voix (704) du copropriétaire majoritaire 00100 KARMA, est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires, soit 296 voix.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

592 / 592	Votes POUR	7 / 7
0 / 592	Votes CONTRE	0 / 7
0 / 592	Votes ABSTENTION	0 / 7

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 26

6.4. Ratification du modificatif intermédiaire au règlement de copropriété actant la suppression et la création des lots énoncés en résolution n° 6.1, 6.2 et 6.3

Article 26, Majorité en nombre et 2/3 des voix

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 02 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

Afin de permettre au Notaire en charges des cessions précitées entre le syndicat des copropriétaires, la société KARMA et Monsieur Dominique ESTERÉZ, l'assemblée générale ratifie le modificatif au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division prestant acte de cette situation intermédiaire joint aux convocations.

A cet effet, l'assemblée générale donne mandat au syndic pour régulariser l'acte devant Me BABUSIAUX, Notaire à Saint-Cloud.

Les frais d'acte et de publication seront pris en charge par la société KARMA qui l'accepte.

Ont participé au vote 7 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 7, représentant 592/592 tantièmes.
Le nombre des voix (704) du copropriétaire majoritaire 00100 KARMA, est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires, soit 296 voix.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

592 / 592	Votes POUR	7 / 7
0 / 592	Votes CONTRE	0 / 7
0 / 592	Votes ABSTENTION	0 / 7

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 26

6.5. Ratification du modificatif final au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division à la suite de la réunion de lots et à leur changement de nature et d'usage
Article 26, Majorité en nombre et 2/3 des voix
Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 02 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

Ce modificatif a pour objet de :

- réunir des lots pour en former de nouveaux lots dans leur forme définitive,
- fixer la nature et l'usage de chaque lot de copropriété.

En conséquence, l'assemblée générale valide la suppression et la création par réunion de lots, les lots suivants :

A la demande de la société KARMA :

- Lot n°364 par réunion des lots n°7, 101, 308 et 344 pour acter l'existence d'un appartement,
- Lot n°365 par réunion des lots n°309 et 345 pour acter l'existence d'un appartement,
- Lot n°366 par réunion des lots n°310, 312, 317, 318 et 346 pour acter l'existence d'un appartement,
- Lot n°367 par réunion des lots n°311, 313, 317 et 319 pour acter l'existence d'un appartement,
- Lot n°368 par réunion des lots n°316 et 320 pour acter l'existence d'un appartement,
- Lot n°369 par réunion des lots n°326 et 329 pour acter l'existence d'une place de stationnement,
- Lot n°370 par réunion des lots n°331, 313, 317 et 319 pour acter l'existence d'une place de stationnement,
- Lot n°372 par réunion des lots n°350 et 351 pour acter l'existence d'un appartement,
- Lot n°373 par réunion des lots n°359, 352 et 354 pour acter l'existence d'un appartement,
- Lot n°374 par réunion des lots n°348 et 353 pour acter l'existence d'un appartement,

A la demande de Monsieur ESTERREZ :

- Lot n°371 par réunion des lots n°303, 304, 334, 205, 335, 341, 355, 362 et 363, pour acter l'existence d'un appartement,
- Lot n°375 par réunion des lots n°357, 206, 359, 356, 360, 342 et 358 pour acter l'existence de caves,
- Lot n°376 par réunion des lots n°6, 104, 105, 307, 314 et 361 pour acter l'existence de caves.

Compte tenu de ces réunions et de l'usage des lots précités, l'état descriptif de division et les tantièmes de charges sont entièrement refondus, les clés de répartition étant désormais les suivantes :

- Clé de répartition des charges générales

- o Lot n°201 : 378/10000ème,
- o Lot n°202 : 279/10000ème,
- o Lot n°203 : 197/10000ème,
- o Lot n°215 : 210/10000ème,
- o Lot n°216 : 221/10000ème,
- o Lot n°322 : 36/10000ème,
- o Lot n°323 : 36/10000ème,
- o Lot n°325 : 36/10000ème,
- o Lot n°364 : 1039/10000ème,
- o Lot n°365 : 1026/10000ème,
- o Lot n°366 : 1191/10000ème,
- o Lot n°367 : 640/10000ème,
- o Lot n°368 : 793/10000ème,
- o Lot n°369 : 34/10000ème,
- o Lot n°370 : 36/10000ème,
- o Lot n°371 : 1611/10000ème,
- o Lot n°372 : 543/10000ème,

o Lot n°373 : 673/10000ème,
o Lot n°374 : 610/10000ème,
o Lot n°375 : 196/10000ème,
o Lot n°376 : 213/10000ème.

- Clé de répartition des charges liées aux parties communes ayant leurs accès sur la rue aux 59 & 63 de la rue Jean-Jacques Rousseau :

o Lot n°201 : 464/10000ème,
o Lot n°202 : 343/10000ème,
o Lot n°203 : 242/10000ème,
o Lot n°215 : 258/10000ème,
o Lot n°216 : 271/10000ème,
o Lot n°322 : 44/10000ème,
o Lot n°323 : 44/10000ème,
o Lot n°325 : 44/10000ème,
o Lot n°364 : 1277/10000ème,
o Lot n°365 : 1261/10000ème,
o Lot n°366 : 1463/10000ème,
o Lot n°367 : 786/10000ème,
o Lot n°368 : 974/10000ème,
o Lot n°369 : 44/10000ème,
o Lot n°370 : 44/10000ème,
o Lot n°371 : 198/10000ème,
o Lot n°372 : 667/10000ème,
o Lot n°373 : 827/10000ème,
o Lot n°374 : 749/10000ème.

- Clé de répartition liée aux charges d'évacuation des ordures ménagères :

o Lot n°201 : 474/10000ème,
o Lot n°202 : 349/10000ème,
o Lot n°203 : 247/10000ème,
o Lot n°215 : 263/10000ème,
o Lot n°216 : 277/10000ème,
o Lot n°322 : 45/10000ème,
o Lot n°323 : 45/10000ème,
o Lot n°325 : 45/10000ème,
o Lot n°364 : 1303/10000ème,
o Lot n°365 : 1286/10000ème,
o Lot n°366 : 1493/10000ème,
o Lot n°367 : 802/10000ème,
o Lot n°368 : 994/10000ème,
o Lot n°369 : 45/10000ème,
o Lot n°370 : 45/10000ème,
o Lot n°372 : 680/10000ème,
o Lot n°373 : 843/10000ème,
o Lot n°374 : 764/10000ème.

- Clé de répartition des charges relatives à la chaufferie commune aux lots n°201, 202, 203, 215 et 216 :

o Lot n°201 : 2942/10000ème,
o Lot n°202 : 2171/10000ème,
o Lot n°203 : 1533/10000ème,
o Lot n°215 : 1634/10000ème,
o Lot n°216 : 1720/10000ème.

o Lot n°373 : 673/10000ème,
o Lot n°374 : 610/10000ème,
o Lot n°375 : 196/10000ème,
o Lot n°376 : 213/10000ème.

— Clé de répartition des charges liées aux parties communes ayant leurs accès sur la rue aux 59 & 63 de la rue Jean-Jacques Rousseau :

o Lot n°201 : 464/10000ème,
o Lot n°202 : 343/10000ème,
o Lot n°203 : 242/10000ème,
o Lot n°215 : 258/10000ème,
o Lot n°216 : 271/10000ème,
o Lot n°322 : 44/10000ème,
o Lot n°323 : 44/10000ème,
o Lot n°325 : 44/10000ème,
o Lot n°364 : 1277/10000ème,
o Lot n°365 : 1261/10000ème,
o Lot n°366 : 1483/10000ème,
o Lot n°367 : 786/10000ème,
o Lot n°368 : 974/10000ème,
o Lot n°369 : 44/10000ème,
o Lot n°370 : 44/10000ème,
o Lot n°371 : 198/10000ème,
o Lot n°372 : 667/10000ème,
o Lot n°373 : 827/10000ème,
o Lot n°374 : 749/10000ème.

— Clé de répartition liée aux charges d'évacuation des ordures ménagères :

o Lot n°201 : 474/10000ème,
o Lot n°202 : 349/10000ème,
o Lot n°203 : 247/10000ème,
o Lot n°215 : 263/10000ème,
o Lot n°216 : 277/10000ème,
o Lot n°322 : 45/10000ème,
o Lot n°323 : 45/10000ème,
o Lot n°325 : 45/10000ème,
o Lot n°364 : 1303/10000ème,
o Lot n°365 : 1286/10000ème,
o Lot n°366 : 1493/10000ème,
o Lot n°367 : 802/10000ème,
o Lot n°368 : 994/10000ème,
o Lot n°369 : 45/10000ème,
o Lot n°370 : 45/10000ème,
o Lot n°372 : 680/10000ème,
o Lot n°373 : 843/10000ème,
o Lot n°374 : 764/10000ème.

— Clé de répartition des charges relatives à la chaufferie commune aux lots n°201, 202, 203, 215 et 216 :

o Lot n°201 : 2942/10000ème,
o Lot n°202 : 2171/10000ème,
o Lot n°203 : 1533/10000ème,
o Lot n°215 : 1634/10000ème,
o Lot n°216 : 1720/10000ème.

De même, compte tenu de la refonte de l'ensemble immobilier, les définitions des parties communes et des parties privatives, les conditions de jouissance et les règles de gouvernance de la copropriété sont refondues dans le cadre du présent modificatif.

La publication de ce modificatif au RCP devra s'opérer conjointement avec celle de l'état descriptif de division de l'ensemble immobilier dans sa configuration terminale et après exécution des échanges des lots nécessaires pour être en mesure de réaliser cette configuration.

Toutefois, les dispositions de ce modificatif s'appliqueront dès à présent pour la répartition des charges ainsi que pour le fonctionnement de la copropriété, tout comme pour les appels de charges rétroactifs.

Après avoir pris connaissance de ce modificatif, l'assemblée générale approuve celui-ci et donne mandat au syndic pour régulariser celui-ci devant Notaire.

Les frais d'acte et de publication seront pris en charge par la société KARMA qui l'accepte.

Ont participé au vote 7 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 7, représentant 592/592 tantièmes. Le nombre des voix (704) du copropriétaire majoritaire 00100 KARMA, est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires, soit 296 voix.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

592 / 592	Votes POUR	7 / 7
0 / 592	Votes CONTRE	0 / 7
0 / 592	Votes ABSTENTION	0 / 7

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 26

6.B. Modalité de régularisation des actes modificatifs et versions croisées

Article 26, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 01 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

Au regard du caractère global de l'opération consistent à :

- créer des lots transitoires et les céder à la société KARMA et à Monsieur ESTEREZ,
- subdiviser des lots existants,
- échanger des lots entre la société KARMA et Monsieur Dominique ESTEREZ,
- céder des lots au profit du syndicat des copropriétaires ayant vocation à intégrer les parties communes,
- Régulariser le modificatif intermédiaire en résultant,
- Réunir les lots créés pour reconstituer les lots définitifs dans le cadre du règlement de copropriété final refondu,

Il est décidé par l'assemblée générale que l'intégralité des actes précités devra être régularisée le même jour et concomitamment par l'étude de Notaire, afin que l'opération soit entièrement finalisée.

Il est donc demandé au syndic de faire diligence en ce sens, chacune des parties prenantes et présentes à l'assemblée générale prenant l'engagement de se présenter au rendez-vous que fixera l'étude de Notaire instrumentaire ou s'engageant le cas échéant à donner une procuration pour ne pas retarder le processus de refonte de l'ensemble immobilier, et ce, aussitôt le caractère définitif de la présente assemblée générale acquis.

Ont participé au vote 7 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 7, représentant 592/592 tantièmes.

Le nombre des voix (704) du copropriétaire majoritaire 00100 KARMA, est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires, soit 296 voix.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

592 / 592	Votes POUR	7 / 7
0 / 592	Votes CONTRE	0 / 7
0 / 592	Votes ABSTENTION	0 / 7

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 7 copropriétaires sur 7 copropriétaires présents et représentés, totalisant 592 tantièmes sur 592

7. Régularisation des appels de charges et répartition des charges applicables par le syndic désigné

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 02 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

A compter de la présente assemblée générale, point de départ de l'entrée en fonction du syndic, l'assemblée générale des copropriétaires donne mandat exprès au syndic pour établir les appels de charges rétroactifs à compter du 1er janvier 2020, date de la fin de mission de l'ancien syndic bénévole de la copropriété et administrera l'immeuble selon les principes et la répartition des charges édictés par le modificatif ici approuvé, et ce, même si celui-ci n'est pas encore approuvé.

L'assemblée générale demande au syndic de reconvoquer une assemblée générale ultérieure, et ce, dans les meilleurs délais afin de délibérer sur les comptes des exercices 2019 et 2020 et de voter les budgets des années 2021 et 2022.

Ont participé au vote 7 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 7, représentant 592/592 tantièmes.

Le nombre des voix (704) du copropriétaire majoritaire 00100 KARMA, est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires, soit 296 voix.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

592 / 592	Votes POUR	7 / 7
0 / 592	Votes CONTRE	0 / 7
0 / 592	Votes ABSTENTION	0 / 7

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 7 copropriétaires sur 7 copropriétaires présents et représentés, totalisant 592 tantièmes sur 592

B. Emploi des fonds et des créances de la copropriété au 31 décembre 2019

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 02 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

Les fonds disponibles sur le compte du syndicat des copropriétaires à la date du 31 décembre 2019, ainsi que les créances à cette date resteront affectés en crédit sur le compte de charges des copropriétaires ayant acquis leur lot de la société BOISSONNADE en tant que premiers copropriétaires, car ces seuls copropriétaires sont à l'origine de la constitution de cette trésorerie.

Ces fonds seront utilisés à la réfection des parties communes directement concernées par les logements vendus habitables par la société BOISSONNADE, c'est-à-dire les parties communes du bâtiment 2 et de l'appentis situé sur la cour donnant sur la rue.

S'il restait des fonds disponibles après réalisation de ces travaux, le solde sera affecté au paiement des charges courantes des mêmes copropriétaires, au prorata des tantièmes de leur lot tel qu'applicable lors de la constitution de cette trésorerie.

Ont participé au vote 7 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 7, représentant 592/592 tantièmes.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

592 / 592	Votes POUR	7 / 7
0 / 592	Votes CONTRE	0 / 7
0 / 592	Votes ABSTENTION	0 / 7

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 7 copropriétaires sur 7 copropriétaires présents et représentés, totalisant 592 tantièmes sur 592

7. Régularisation des appels de charges et répartition des charges applicables par le syndic désigné

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 02 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

A compter de la présente assemblée générale, point de départ de l'entrée en fonction du syndic, l'assemblée générale des copropriétaires donne mandat exprès au syndic pour établir les appels de charges rétroactifs à compter du 1er janvier 2020, date de la fin de mission de l'ancien syndic bénévole de la copropriété et administrera l'immeuble selon les principes et la répartition des charges édictés par le modificatif ici approuvé, et ce, même si celui-ci n'est pas encore approuvé.

L'assemblée générale demande au syndic de convoquer une assemblée générale ultérieure, et ce, dans les meilleurs délais afin de délibérer sur les comptes des exercices 2019 et 2020 et de voter les budgets des années 2021 et 2022.

Ont participé au vote 7 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 7, représentant 592/592 tantièmes.

Le nombre des voix (704) du copropriétaire majoritaire 00100 KARMA, est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires, soit 296 voix.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

592 / 592	Votes POUR	7 / 7
0 / 592	Votes CONTRE	0 / 7
0 / 592	Votes ABSTENTION	0 / 7

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 7 copropriétaires sur 7 copropriétaires présents et représentés, totalisant 592 tantièmes sur 592

8. Emploi des fonds et des créances de la copropriété au 31 décembre 2019

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 02 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

Les fonds disponibles sur le compte du syndicat des copropriétaires à la date du 31 décembre 2019, ainsi que les créances à cette date resteront affectés en crédit sur le compte de charges des copropriétaires ayant acquis leur lot de la société BOISSONNADE en tant que premiers copropriétaires, car ces seuls copropriétaires sont à l'origine de la constitution de cette trésorerie

Ces fonds seront utilisés à la réfection des parties communes directement concernées par les logements vendus habitables par la société BOISSONNADE, c'est-à-dire les parties communes du bâtiment 2 et de l'appentis situé sur la cour donnant sur la rue.

S'il restait des fonds disponibles après réalisation de ces travaux, le solde sera affecté au paiement des charges courantes des mêmes copropriétaires, au prorata des tantièmes de leur lot tel qu'applicable lors de la constitution de cette trésorerie.

Ont participé au vote 7 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 7, représentant 592/592 tantièmes.

Le nombre des voix (704) du copropriétaire majoritaire 00100 KARMA, est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires, soit 296 voix.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

592 / 592	Voix POUR	7 / 7
0 / 592	Voix CONTRE	0 / 7
0 / 592	Voix ABSTENTION	0 / 7

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 7 copropriétaires sur 7 copropriétaires présents et représentés, totalisant 592 tantièmes sur 592

9. Compteurs d'eau

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 02 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

Le copropriété étant désormais fournie en eau par un nouveau compteur spécifique « VEOLIA » alimentant les logements ayant accès sur la rue Jean-Jacques Rousseau par la 59 et la 63 et l'ancien compteur installé en partie privative par VEOLIA au 61 de la même rue ne desservant plus que l'actuel lot n°105 (partie du lot n°371), le propriétaire de ce lot devra faire enregistrer le compteur desservant son lot privatif à son nom, puis faire son affaire personnelle de sa gestion ainsi que le règlement de sa consommation.

Ont participé au vote 7 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 7, représentant 592/592 tantièmes.

Le nombre des voix (704) du copropriétaire majoritaire 00100 KARMA, est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires, soit 296 voix.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

592 / 592	Voix POUR	7 / 7
0 / 592	Voix CONTRE	0 / 7
0 / 592	Voix ABSTENTION	0 / 7

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 7 copropriétaires sur 7 copropriétaires présents et représentés, totalisant 592 tantièmes sur 592

10. Rectification par l'Assemblée générale des travaux réalisés en application du permis de construire

Article 25/25-1, Majorité absolue de tous les membres et second tour à l'article 24

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 02 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

L'assemblée générale ratifie en tant que de besoin, l'intégralité des travaux de réhabilitation de l'ensemble immobilier réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de la société BOISSONNADE, poursuivis et achevés par la société KARMA, ainsi que les travaux d'aménagement des lots appartements à Monsieur ESTÈREZ réalisés par ce dernier, et ce, en application des autorisations d'urbanisme énoncées en préambule de la résolution n°6.

Ont participé au vote 7 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 7, représentant 592/592 tantièmes.

Le nombre des voix (704) du copropriétaire majoritaire 00100 KARMA, est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires, soit 296 voix.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

592 / 592	Voix POUR	7 / 7
0 / 592	Voix CONTRE	0 / 7
0 / 592	Voix ABSTENTION	0 / 7

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 25/25-1

13. Remise des PV de réception et état des lieux

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la CM 02 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

Les parties communes ayant été quasiment entièrement remaniées, ou pour certaines nouvellement créées, le syndic désigné devra dans les trois mois de sa prise de fonction se faire remettre par la société KARMA, tous les documents utiles liés aux travaux réalisés sous sa maîtrise d'ouvrage, à savoir les procès-verbaux de réception avec les locataires d'ouvrage, les marchés, leur police d'assurance, la police dommage-ouvrage souscrite, etc.

Par ailleurs, l'assemblée générale demande au syndic de procéder à un état des lieux des parties communes, assisté des membres du conseil syndical. Ceci afin que puisse être déterminé à la charge de qui reviendront les travaux qui peuvent encore s'y imposer.

Ont participé au vote 7 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 7, représentant 592/592 tantièmes.

Le nombre des voix (704) du copropriétaire majoritaire 00100 KARMA, est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires, soit 296 voix.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

592 / 592	Votes POUR	7 / 7
0 / 592	Votes CONTRE	0 / 7
0 / 592	Votes ABSTENTION	0 / 7

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 7 copropriétaires sur 7 copropriétaires présents et représentés, totalisant 592 tantièmes sur 592

L'ordre du jour étant épuisé et plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 20 h 00.

La Présidente,

Madame LETELLIER
(société KARMA)

La Secrétaire,

Madame LEDUC

Le Secrétaire,

Monsieur LE PROVOST

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

Sous 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 ».
(Art. 42 de la loi du 10.07.65 articles 2 et 3).

Cette opposition devra être faite par assignation devant le tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble.

Il vous est conseillé de conserver tous vos procès-verbaux d'assemblées générales afin de les remettre à l'acheteur, dans l'hypothèse de la vente de votre lot de copropriété.

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 25/25-1

11. Remise des PV de réception et état des lieux

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé Q2 CHARGES COMMUNES :

Résolution :

Les parties communes ayant été quasiment entièrement remaniées, ou pour certaines nouvellement créées, le syndic désigné devra dans les trois mois de sa prise de fonction se faire remettre par la société KARMA, tous les documents utiles liés aux travaux réalisés sous sa maîtrise d'ouvrage, à savoir les procès-verbaux de réception avec les locataires d'ouvrage, les marchés, leur police d'assurance, la police dommage-ouvrage souscrite, etc.

Par ailleurs, l'assemblée générale demande au syndic de procéder à un état des lieux des parties communes, assisté des membres du conseil syndical. Ceci afin que puisse être déterminé à la charge de qui reviendront les travaux qui peuvent encore s'y imposer.

Ont participé au vote 7 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 7, représentant 592/592 tantièmes.

Le nombre des voix (704) du copropriétaire majoritaire 00100 KARMA, est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires, soit 296 voix.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

592 / 592	Votes POUR	7 / 7
0 / 592	Votes CONTRE	0 / 7
0 / 592	Votes ABSTENTION	0 / 7

Cette résolution est adoptée à la majorité art. 24

Se sont exprimés : 7 copropriétaires sur 7 copropriétaires présents et représentés, totalisant 592 tantièmes sur 592

L'ordre du jour étant épuisé et plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 20 h 00.

La Présidente,

Madame LETELLIER
(société KARMA)



La Secrétaire,

Madame LEDUC



Le Secrétaire,

Monsieur LE PROVOST



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

Sous 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 ».
(Art. 42 de la loi du 10.07.65 alinéas 2 et 3).

Cette opposition devra être faite par assignation devant le tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble.

Il vous est conseillé de conserver tous vos procès-verbaux d'assemblées générales afin de les remettre à l'acheteur, dans l'hypothèse de la vente de votre lot de copropriété.



20 avenue Saint-Hilaire
91800 BRUNOY

TEL 01.69.49.74.74 FAX 01.69.49.74.79

Lettre Recommandée avec AR aux absents et opposants

**PROCES VERBAL
ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE
DU JEUDI 30 MARS 2023**

Copropriété : CD242 - 59-63 RUE J.-J. ROUSSEAU
94800 VILLEJUIF

Mesdames et Messieurs les Copropriétaires de la Résidence sise au :

59-63 RUE J.-J. ROUSSEAU 94800 VILLEJUIF

se sont réunis en assemblée générale Extraordinaire laquelle s'est tenue le :

Jeudi 30 Mars 2023 à 19 h 30

à

A l'immeuble
59-63 RUE JEAN-JACQUES ROUSSEAU A VILLEJUIF

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui s'étaient fait représenter.

D'après la feuille de présence tenue à l'entrée de la salle de réunion, il est constaté que :

Sont présents ou représentés :

7 copropriétaire(s) sur 7 au total représentant ensemble 6184/6184 tantièmes

Sont absents et non représentés :

0 copropriétaire(s) totalisant 0/6184 tantièmes

Il est rappelé que l'assemblée a été appelée à statuer sur l'ordre du jour suivant :

ORDRE DU JOUR

1. Election du Président de Séance
2. Election du Scrutateur n° 1
3. Election du Secrétaire
4. Refonte juridique de l'ensemble immobilier (preamble)
5. Rectification de l'erreur matérielle contenue dans la résolution n°6.2 intitulée « subdivision à la demande de la société KARMA et de Monsieur ESTEREZ »

6. Rectification des erreurs matérielles contenues dans la résolution n°6.5 intitulée « ratification du modificatif final au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division à la suite de la réunion de lots et à leur changement de nature et d'usage »
7. Réitération du mandat donné au syndic de passer les actes approuvés lors de l'assemblée générale du 4 avril 2022

-----0000000-----

1. Election du Président de Séance

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 03 CHARGES COMMUNES ETAPE N°3 :

Résolution :

Madame LETELLIER Karen (SCI KARMA) est élue Présidente de Séance.

Ont participé au vote 7 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 7, représentant 6184/6184 tantièmes.

Le nombre des voix (6908) du copropriétaire majoritaire 00100 KARMA, est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires, soit 3092 voix.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

6184 / 6184	Votes POUR	7 / 7
0 / 6184	Votes CONTRE	0 / 7
0 / 6184	Votes ABSTENTION	0 / 7

Cette résolution est adoptée à la majorité de l'art.24

Se sont exprimés : 7 copropriétaires sur 7 copropriétaires présents et représentés, totalisant 6184 tantièmes sur 6184
Ont voté par correspondance : 1 copropriétaire sur 7 totalisant 197 sur 6184
00030 LEMENAGER LAURENT (197)

2. Election du Scrutateur n° 1

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 03 CHARGES COMMUNES ETAPE N°3 :

Résolution :

Monsieur ESTEREZ Dominique est élu Scrutateur.

Ont participé au vote 7 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 7, représentant 6184/6184 tantièmes.

Le nombre des voix (6908) du copropriétaire majoritaire 00100 KARMA, est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires, soit 3092 voix.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

6184 / 6184	Votes POUR	7 / 7
0 / 6184	Votes CONTRE	0 / 7
0 / 6184	Votes ABSTENTION	0 / 7

Cette résolution est adoptée à la majorité de l'art.24

Se sont exprimés : 7 copropriétaires sur 7 copropriétaires présents et représentés, totalisant 6184 tantièmes sur 6184
Ont voté par correspondance : 1 copropriétaire sur 7 totalisant 197 sur 6184
00030 LEMENAGER LAURENT (197)

3. Election du Secrétaire

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 03 CHARGES COMMUNES ETAPE N°3 :

Résolution :

Monsieur LE PROVOST Cédric représentant IGP Syndic est élu Secrétaire.

Ont participé au vote 7 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 7, représentant 6184/6184 tantièmes.

Le nombre des voix (6908) du copropriétaire majoritaire 00100 KARMA, est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires, soit 3092 voix.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

6184 / 6184	Votes POUR	7 / 7
0 / 6184	Votes CONTRE	0 / 7
0 / 6184	Votes ABSTENTION	0 / 7

Cette résolution est adoptée à la majorité de l'art.24

Se sont exprimés : 7 copropriétaires sur 7 copropriétaires présents et représentés, totalisant 6184 tantièmes sur 6184
Ont voté par correspondance : 1 copropriétaire sur 7 totalisant 197 sur 6184
00030 LEMENAGER LAURENT (197)

4. Refonte juridique de l'ensemble immobilier (preamble)

Lors de l'assemblée générale du 4 avril 2022, le syndicat des copropriétaires a décidé de rattacher la refonte de l'état descriptif de division de l'immeuble, à la suite de la terminaison des travaux de la société KARMA réalisés en remplacement de la société BOISSONADE, conformément au règlement de copropriété d'origine en application duquel :

« A l'exception des travaux de démolition, construction, agrandissement et rénovation envisagés par la SARL BOISSONADE qui pourront être librement conduits par elle ou les entreprises qu'elle mandatera ».

C'est dans ces conditions que l'assemblée générale a ratifié le modificatif au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division établi la société ACTIF GEO, duquel s'en sont suivies :

- La création d'un certain nombre de lots transitoires à céder par la copropriété à la société KARMA et à Monsieur ESTERREZ,
- La cession par la société KARMA de lots privatifs lui appartenant au profit du syndicat des copropriétaires, lesquels lots ayant vocation à faire retour aux parties communes.
- La ratification d'un nouveau règlement de copropriété modifié actant d'un nouvel état descriptif de division et de répartition des charges, ainsi que nouvelles règles fixant les conditions de jouissance des parties communes et des parties privatives, au regard de la nouvelle physionomie de la copropriété devenue un immeuble à usage d'habitation.

L'ensemble des résolutions concernant la refonte juridique de l'immeuble a été voté à l'unanimité des copropriétaires.

Alors qu'il ne restait plus qu'à procéder pour l'étude BABUSIAUX à la passation des modificatifs et des différents actes intermédiaires (cession des lots transitoires entre le syndicat et KARMA, ainsi que Monsieur ESTERREZ, cession de lots privatifs appartenant à KARMA au profit du syndicat des copropriétaires, etc.) pour doter la copropriété d'un règlement conforme à la volonté de l'assemblée générale, ladite Etude de Notaire a finalement décidé, dans le courant du mois de juin 2022 de ne pas poursuivre sa mission, contraignant la société KARMA (sous le contrôle du syndic) à identifier une nouvelle étude de Notaires.

C'est finalement l'étude VL NOTAIRES représentée par Maître Timothée de VILLENEUVE qui a accepté de reprendre le dossier dans le courant du mois de juillet 2022.

Toutefois, il a été nécessaire pour cette nouvelle étude Notaire d'assimiler ce dossier « complexe » et de reprendre les actes de sa prédécesseuse.

Dans le cadre de la préparation des actes, Me Timothée de VILLENEUVE a fait part au syndic de quelques erreurs matérielles figurant sur le procès-verbal du 4 avril 2022 que celui-ci suggère de corriger dans le cadre d'une assemblée générale rectificative.

C'est l'objet de la présente assemblée générale extraordinaire.

5. Rectification de l'erreur matérielle contenue dans la résolution n°6.2 intitulée « subdivision à la demande de la société KARMA et de Monsieur ESTERÉZ »

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés
Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 03 CHARGES COMMUNES ETAPE N°3 :

Résolution :

S'agissant des lots appartenant à la société KARMA, celle-ci s'est vue autorisée à subdiviser certains lots, et ce, conformément au modificatif ratifié par l'assemblée générale.

L'erreur contenue sur le procès-verbal d'assemblée générale du 4 avril 2022 est la suivante :

" Subdivision du lot n°102 en quatre lots distincts numérotés 351, 352, 353 et 354 "

Ce n'est pas le lot n°102 qui fait l'objet de cette subdivision, mais le lot n°306.

Il y a donc lieu de lire :

" Subdivision du lot n°306 en quatre lots distincts numérotés 351, 352, 353 et 354 "

En conséquence, l'assemblée générale approuve la résolution ci-dessous correctement retranscrite :

" Afin de pouvoir formaliser juridiquement l'existence de l'ensemble des lots de la copropriété, il est nécessaire de subdiviser des lots inscrits dans l'état descriptif de division en vue de leur réunion avec d'autres lots préexistants ou créés dans le cadre de la résolution n°6.1.

Les subdivisions de lots sont les suivantes :

- A la demande de la société KARMA :

- o Subdivision du lot n°2 en quatre lots distincts numérotés 324, 325, 326 et 327,
- o Subdivision du lot n°4 en quatre lots distincts numérotés 328, 329, 330 et 331,
- o Subdivision du lot n°5 en sept lots distincts numérotés 317, 318, 319 et 320, 321, 322 et 323
- o Subdivision du lot n°102 en quatre lots distincts numérotés 308, 309, 310 et 311,
- o Subdivision du lot n°103 en deux lots distincts numérotés 342 et 343.
- o Subdivision du lot n°301 en cinq lots distincts numérotés 312, 313, 314 et 315 et 316
- o Subdivision du lot n°302 en deux lots distincts numérotés 340 et 341,
- o Subdivision du lot n°305 en quatre lots distincts numérotés 347, 348, 349 et 350,
- o Subdivision du lot n°306 en quatre lots distincts numérotés 351, 352, 353 et 354,

- A la demande de Monsieur Dominique ESTERÉZ :

- o Subdivision du lot n°1 en trois lots distincts numérotés 332, 333 et 334,
- o Subdivision du lot n°3 en trois lots distincts numérotés 335, 336, 337, 338 et 339.

L'assemblée générale prend acte de ces subdivisions qui seront retranscrites dans le modificatif ou règlement de copropriété qui devra être ratifié en résolution n°6.4. »

Ont participé au vote 7 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 7, représentant 6184/6184 tantièmes.

Le nombre des voix (6808) du copropriétaire majoritaire 00100 KARMA , est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires, soit 3092 voix.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

6184 / 6184	Votes POUR	7 / 7
0 / 6184	Votes CONTRE	0 / 7
0 / 6184	Votes ABSTENTION	0 / 7

Cette résolution est adoptée à la majorité de l'art.24

Se sont exprimés : 7 copropriétaires sur 7 copropriétaires présents et représentés, totalisant 6184 tantièmes sur 6184
Ont voté par correspondance : 1 copropriétaires sur 7 totalisant 197 sur 6184
00030 LEMENAGER LAURENT (197)

6. Rectification des erreurs matérielles contenues dans la résolution n°6.5 intitulée « ratification du modificatif final au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division à la suite de la réunion de lots et à leur changement de nature et d'usage »

Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés

Pièces jointes :

- Modificatif à l'état descriptif de division établi par ACTIF GEO
- Projet de modificatif final au règlement de copropriété établi par Me BABUSIAUX

Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la clé 03 CHARGES COMMUNES ETAPE N°3 :

Résolution :

1/ Les erreurs contenues sur le procès-verbal d'assemblée générale du 4 avril 2022 sont les suivantes :

- Lot n°367 par réunion des lots n°311, 313, 317 et 319 pour acter l'existence d'un appartement,
- (...)
- Lot n°370 par réunion des lots n°331, 313, 317 et 319 pour acter l'existence d'une place de stationnement,
- (...)
- Lot n°373 par réunion des lots n°359, 352 et 354 pour acter l'existence d'un appartement "

Il y a donc lieu de lire :

- Lot n°367 par réunion des lots n°311, 313 et 319 pour acter l'existence d'un appartement,
- (...)
- Lot n°370 par réunion des lots n°331, 337 et 339 pour acter l'existence d'une place de stationnement,
- (...)
- Lot n°373 par réunion des lots n°352, 349 et 354 pour acter l'existence d'un appartement "

2/ Par ailleurs, il a été relevé que le procès-verbal d'assemblée générale du 4 avril 2022 n'a pas repris les grilles de répartition des tantièmes de charges spéciales figurant sur le dernier projet de modificatif à l'état descriptif de division établi par le géomètre, de même que sur le projet de modificatif final qui avait été préparé par Me BABUSIAUX. Ces documents ont été joints aux convocations en tant que de besoin.

- En effet,

Au lieu de lire :

« Clé de répartition des charges liées aux parties communes avant leurs accès sur la rue aux 59 & 63 de la rue Jean-Jacques Rousseau.

- o Lot n°201 : 464/10000ème,
- o Lot n°202 : 343/10000ème,
- o Lot n°203 : 242/10000ème,
- o Lot n°215 : 258/10000ème,
- o Lot n°216 : 271/10000ème,
- o Lot n°322 : 44/10000ème,
- o Lot n°323 : 44/10000ème,
- o Lot n°325 : 44/10000ème,
- o Lot n°364 : 1277/10000ème,
- o Lot n°365 : 1261/10000ème,
- o Lot n°366 : 1463/10000ème,
- o Lot n°367 : 786/10000ème,
- o Lot n°368 : 974/10000ème,
- o Lot n°369 : 44/10000ème,
- o Lot n°370 : 44/10000ème,
- o Lot n°371 : 138/10000ème,
- o Lot n°372 : 66/10000ème,
- o Lot n°373 : 827/10000ème,
- o Lot n°374 : 749/10000ème,

Il convient de lire :

« Clé de répartition des chertres liées aux holl – Minuteria »

- o Lot n°201 : 434/10000ème,
- o Lot n°202 : 321/10000ème,
- o Lot n°203 : 226/10000ème,
- o Lot n°215 : 242/10000ème,
- o Lot n°216 : 254/10000ème,
- o Lot n°322 : 42/10000ème,
- o Lot n°323 : 42/10000ème,
- o Lot n°325 : 42/10000ème,
- o Lot n°364 : 1188/10000ème,
- o Lot n°365 : 1161/10000ème,
- o Lot n°366 : 1338/10000ème,
- o Lot n°367 : 710/10000ème,
- o Lot n°368 : 887/10000ème,
- o Lot n°369 : 42/10000ème,
- o Lot n°370 : 42/10000ème,
- o Lot n°371 : 461/10000ème,
- o Lot n°372 : 625/10000ème,
- o Lot n°373 : 773/10000ème,
- o Lot n°374 : 701/10000ème,
- o Lot n°375 : 225/10000ème,
- o Lot n°376 : 244/10000ème,

Au lieu de dire :

- Clé de répartition liée aux charges d'évacuation des ordures ménagères :

- o Lot n°201 : 474/10000ème,
- o Lot n°202 : 349/10000ème,
- o Lot n°203 : 247/10000ème,
- o Lot n°215 : 263/10000ème,
- o Lot n°216 : 277/10000ème,
- o Lot n°322 : 45/10000ème,
- o Lot n°323 : 45/10000ème,
- o Lot n°325 : 45/10000ème,
- o Lot n°364 : 1303/10000ème,
- o Lot n°365 : 1286/10000ème,
- o Lot n°366 : 1493/10000ème,
- o Lot n°367 : 802/10000ème,
- o Lot n°368 : 994/10000ème,
- o Lot n°369 : 45/10000ème,
- o Lot n°370 : 45/10000ème,
- o Lot n°372 : 680/10000ème,
- o Lot n°373 : 843/10000ème,
- o Lot n°374 : 764/10000ème,

Il convient de lire :

- Clé de répartition liée aux charges d'évacuation des ordures ménagères :

- o Lot n°201 : 490/10000ème,
- o Lot n°202 : 362/10000ème,
- o Lot n°203 : 255/10000ème,
- o Lot n°215 : 273/10000ème,
- o Lot n°216 : 287/10000ème,
- o Lot n°364 : 1340/10000ème,
- o Lot n°365 : 1310/10000ème,
- o Lot n°366 : 1513/10000ème,
- o Lot n°367 : 801/10000ème,
- o Lot n°368 : 1000/10000ème,
- o Lot n°372 : 705/10000ème,
- o Lot n°373 : 873/10000ème,
- o Lot n°374 : 791/10000ème,

Au lieu de dire :

- Clé de répartition des charges relatives à la chaufferie commune aux lots n°201, 202, 203, 215 et 216 :

- o Lot n°201 : 2942/10000ème,
- o Lot n°202 : 2171/10000ème,
- o Lot n°203 : 1593/10000ème,
- o Lot n°215 : 1634/10000ème,

- o Lot n°216 : 1720/10000ème

Il convient de lire :

- *Clé de répartition des charges relatives à la chaufferie commune aux lots n°201, 202, 203, 215 et 216 :*
 - o Lot n°201 : 294/1000ème,
 - o Lot n°202 : 217/1000ème,
 - o Lot n°203 : 153/1000ème,
 - o Lot n°215 : 164/1000ème,
 - o Lot n°216 : 172/1000ème

En conséquence, l'assemblée générale approuve en tant que de besoin la résolution 6.5 ci-dessous correctement retranscrite :

« Ce modificatif a pour objet de :

- réunir des lots pour en former de nouveaux lots dans leur forme définitive,
- fixer la nature et l'usage de chaque lot de propriété.

En conséquence, l'assemblée générale valide la suppression et la création par réunion de lots, les lots suivants :

A la demande de la société KARMA :

- Lot n°364 par réunion des lots n°7, 101, 308 et 344 pour acter l'existence d'un appartement,
- Lot n°365 par réunion des lots n°309 et 345 pour acter l'existence d'un appartement,
- Lot n°366 par réunion des lots n°310, 312, 317, 318 et 346 pour acter l'existence d'un appartement,
- Lot n°367 par réunion des lots n°311, 319 et 319 pour acter l'existence d'un appartement,
- Lot n°368 par réunion des lots n°316 et 320 pour acter l'existence d'un appartement,
- Lot n°369 par réunion des lots n°326 et 329 pour acter l'existence d'une place de stationnement,
- Lot n°370 par réunion des lots n°331, 337 et 333 pour acter l'existence d'une place de stationnement,
- Lot n°372 par réunion des lots n°350 et 352 pour acter l'existence d'un appartement,
- Lot n°373 par réunion des lots n°352, 349 et 354 pour acter l'existence d'un appartement,
- Lot n°374 par réunion des lots n°348 et 353 pour acter l'existence d'un appartement,

A la demande de Monsieur ESTEREZ :

- Lot n°371 par réunion des lots n°303, 304, 334, 205, 335, 341, 355, 362 et 363, pour acter l'existence d'un appartement
- Lot n°375 par réunion des lots n°357, 206, 359, 356, 360, 342 et 358 pour acter l'existence de caves.
- Lot n°376 par réunion des lots n°6, 104, 105, 307, 314 et 361 pour acter l'existence de caves.

Compte tenu de ces réunions et de l'usage des lots précités, l'état descriptif de division et les tantièmes de charges sont entièrement refondus, les clés de répartition étant désormais les suivantes :

- Clé de répartition des charges générales
 - o Lot n°201 : 378/10000ème,
 - o Lot n°202 : 279/10000ème,
 - o Lot n°203 : 197/10000ème,
 - o Lot n°215 : 210/10000ème,
 - o Lot n°216 : 221/10000ème,
 - o Lot n°322 : 36/10000ème,

- o Lot n°323 : 36/10000ème,
- o Lot n°325 : 36/10000ème,
- o Lot n°364 : 1039/10000ème,
- o Lot n°365 : 1026/10000ème,
- o Lot n°366 : 1191/10000ème,
- o Lot n°367 : 640/10000ème,
- o Lot n°368 : 793/10000ème,
- o Lot n°369 : 36/10000ème,
- o Lot n°370 : 36/10000ème,
- o Lot n°371 : 1611/10000ème,
- o Lot n°372 : 543/10000ème,
- o Lot n°373 : 673/10000ème,
- o Lot n°374 : 610/10000ème,
- o Lot n°375 : 196/10000ème,
- o Lot n°376 : 213/10000ème.

- Clé de répartition des charges liées aux hall et minuterie :

- o Lot n°201 : 434/10000ème,
- o Lot n°202 : 321/10000ème,
- o Lot n°203 : 226/10000ème,
- o Lot n°215 : 242/10000ème,
- o Lot n°216 : 254/10000ème,
- o Lot n°322 : 42/10000ème,
- o Lot n°323 : 42/10000ème,
- o Lot n°325 : 42/10000ème,
- o Lot n°364 : 1188/10000ème,
- o Lot n°365 : 1161/10000ème,
- o Lot n°366 : 1338/10000ème,
- o Lot n°367 : 710/10000ème,
- o Lot n°368 : 887/10000ème,
- o Lot n°369 : 42/10000ème,
- o Lot n°370 : 42/10000ème,
- o Lot n°371 : 461/10000ème,
- o Lot n°372 : 625/10000ème,
- o Lot n°373 : 773/10000ème,
- o Lot n°374 : 701/10000ème,
- o Lot n°375 : 225/10000ème,
- o Lot n°376 : 244/10000ème.

- Clé de répartition liée aux charges d'évacuation des ordures ménagères :

- o Lot n°201 : 490/10000ème,
- o Lot n°202 : 362/10000ème,
- o Lot n°203 : 255/10000ème,
- o Lot n°215 : 273/10000ème,
- o Lot n°216 : 287/10000ème.

- o Lot n°364 : 1340/10000ème,
- o Lot n°365 : 1310/10000ème,
- o Lot n°366 : 1513/10000ème,
- o Lot n°367 : 801/10000ème,
- o Lot n°368 : 1000/10000ème,
- o Lot n°372 : 705/10000ème,
- o Lot n°373 : 873/10000ème,
- o Lot n°374 : 791/10000ème,

- Clé de répartition des charges relatives à la chaufferie commune aux lots n°201, 202, 203, 215 et 216 :

- o Lot n°201 : 294/1000ème,
- o Lot n°202 : 217/1000ème,
- o Lot n°203 : 153/1000ème,
- o Lot n°215 : 164/1000ème,
- o Lot n°216 : 172/1000ème

De même, compte tenu de la refonte de l'ensemble immobilier, les définitions des parties communes et des parties privatives, les conditions de jouissance et les règles de gouvernance de la copropriété sont reformulées dans le cadre du présent modificatif.

La publication de ce modificatif au RCP devra s'opérer conjointement avec celle de l'état descriptif de division de l'ensemble immobilier dans sa configuration terminale et après exécution des échanges des lots nécessaires pour être en mesure de réaliser cette configuration.

Toutefois, les dispositions de ce modificatif s'appliqueront dès à présent pour la répartition des charges ainsi que pour le fonctionnement de la copropriété, tout comme pour les appels de charges rétroactifs.

Après avoir pris connaissance de ce modificatif, l'assemblée générale approuve celui-ci et donne mandat au syndic pour régulariser celui-ci devant Notaire.

Les frais d'acte et de publication seront pris en charge par la société KARMA qui l'accepte ».

En tout état de cause, l'assemblée générale déclare avoir parfaite connaissance des modificatifs au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division établi par le géomètre, de sorte qu'il conviendra pour l'étude de Notaire Instrumentaire de retenir, en cas de contradiction ou erreur matérielle contenue sur le présent PV d'AG ou sur celui du 4 avril 2022, les données indiquées sur le modificatif du géomètre.

Ont participé au vote 7 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 7, représentant 6184/6184 centièmes. Le nombre des voix (6908) du copropriétaire majoritaire 00100 KARMA, est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires, soit 3092 voix.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

6184 / 6184	Votes POUR	7 / 7
0 / 6184	Votes CONTRE	0 / 7
0 / 6184	Votes ABSTENTION	0 / 7

Cette résolution est adoptée à la majorité de l'art.24

Se sont exprimés : 7 copropriétaires sur 7 copropriétaires présents et représentés, (soit 6184 centièmes sur 6184)
On a voté par correspondance : 1 copropriétaire sur 7 (soit 197 sur 6184)
00030 LEMENAGER LAURENT (197)

7. Réitération du mandat donné au syndic de passer les actes approuvés lors de l'assemblée générale du 4 avril 2022
Article 24, Majorité des voix exprimées par les membres présents ou représentés
Il est procédé au vote de la résolution suivante sur la dé 03 CHARGES COMMUNES ETAPE N°3 :

Résolution :

L'assemblée générale réitère également sa volonté de voir régulariser l'ensemble des actes décidés lors de l'assemblée générale du 4 avril 2022, étant rappelé que la cession des lots transitoires à l'euro symbolique trouve sa contrepartie d'une part dans les travaux réalisés par KARMA au profit du syndicat ayant intégré les parties communes de l'immeuble et d'autre part dans la cession au même euro symbolique de parties privatives aménagées par KARMA ayant intégrées les parties communes.

Prenant acte de la défection de l'étude BABUSIAUX (Notaire à Saint-Cloud), l'assemblée générale demande au syndic de requérir l'étude VL Notaires en la personne de Maître de Timothée de Villeneuve - ou toute autre étude en cas d'indisponibilité ou de défaillance de cette dernière - **pour passer les différents actes votés dans les plus brefs délais.**

En dehors des résolutions n°6.2 et 6.5 ayant fait l'objet des rectifications, les autres résolutions de l'assemblée générale du 4 avril 2022 demeurent inchangées.

Ont participé au vote 7 copropriétaire(s) présent(s) ou représenté(s) sur 7, représentant 6184/6184 tantièmes.

Le nombre des voix (6908) du copropriétaire majoritaire 00100 KARMA, est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires, soit 3092 voix.

Mise aux voix, cette résolution a donné lieu au vote suivant :

6184 / 6184	Votes POUR	7 / 7
0 / 6184	Votes CONTRE	0 / 7
0 / 6184	Votes ABSTENTION	0 / 7

Cette résolution est adoptée à la majorité de l'art.24

Se sont exprimés : 7 copropriétaires sur 7 copropriétaires présents et représentés, totalisant 6184 tantièmes sur 6184
Ont voté par correspondance : 3 copropriétaires sur 7 totalisant 197 sur 6184
00030 LAUREN LAURENT (197)

L'ordre du jour étant épuisé et plus personne ne demandant la parole, la séance est levée à 20 h 00.

La Présidente,	Le Secrétaire,	Le Secrétaire,
Karen LE TELLIER (Sté KARMA)	Dominique ESTEREZ	Cédric LE PROVOST

Karen LE TELLIER Dominique ESTEREZ

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

Sauf urgence, l'adoption 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.
(Art. 42 de la loi du 10.07.65 alinéas 2 et 3).

Cette opposition devra être faite par assignation devant le tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble.

Il vous est conseillé de conserver tous vos procès-verbaux d'assemblées générales afin de les remettre à l'acheteur, dans l'hypothèse de la vente de votre lot de copropriété.

Signature Certificate

Reference number: X2800-OMDUD-TBOFH-SPARZ

Signer	Timestamp	Signature
Cédric LE PROVOST Email: cedric.leprovost@ga.luma Sent: 04 Apr 2023 08:07:29 UTC Viewed: 04 Apr 2023 08:08:06 UTC Signed: 04 Apr 2023 08:08:04 UTC Recipient Verification: ✓ Email verified 04 Apr 2023 08:08:04 UTC		 IP address: 83.202.25.82 Location: Alps-Mont, France
Karen LE TELLIER Email: k.letellier@luma.fr Sent: 04 Apr 2023 08:07:23 UTC Viewed: 04 Apr 2023 08:45:44 UTC Signed: 04 Apr 2023 08:45:14 UTC Recipient Verification: ✓ Email verified 04 Apr 2023 08:45:44 UTC		 IP address: 83.184.86.128 Location: Paris, France
Dominique ESTEREZ Email: esterez.d@gmail.com Sent: 04 Apr 2023 08:07:28 UTC Viewed: 04 Apr 2023 08:48:17 UTC Signed: 04 Apr 2023 08:48:23 UTC Recipient Verification: ✓ Email verified 04 Apr 2023 08:48:17 UTC		 IP address: 81.175.84.78 Location: Villy-sur-Orne, France

Document completed by all parties on:
04 Apr 2023 08:59:22 UTC

Page 1 of 1



Signed with PandaDoc

PandaDoc is a document workflow and certified eSignature solution trusted by 40,000+ companies worldwide.



KARMA
Société par Actions Simplifiée au capital de 1.269.900 €
Siège Social : 51 Rue Edouard Mortier - 92280 REUILLY SUR SEINE
444 044 317 RCS NANTERRE

**PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS
DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU 24 OCTOBRE 2019**

L'an deux mille dix-neuf,
Le jeudi 24 octobre,
A 12 heures,

Les associés de la Société KARMA, Société par Actions Simplifiée au capital de 1.269.900 €, divisé en 70.550 actions de 18 € chacune, se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire, au siège social, sur convocation verbale faite par le Directeur Général, tous les associés étant présents à cet effet.

Il a été établi une feuille de présence signée par les associés présents.

L'Assemblée est présidée par Madame Karen LETELLIER, en sa qualité de Directeur Général de la Société.

Mesdames Martine CHOZLAND et Karen LETELLIER, associées représentant tant par eux-mêmes que comme mandataires le plus grand nombre de voix et acceptant cette fonction, sont appelées comme scrutateurs.

Madame Karen LETELLIER est désignée comme secrétaire.

La feuille de présence, certifiée exacte par les membres du bureau, permet de constater que les associés présents ou représentés possèdent 70.550 actions sur les 70.550 actions ayant le droit de vote.

La Présidente de l'Assemblée constate que l'Assemblée Générale est régulièrement constituée et peut valablement délibérer.

La Présidente dépose sur le bureau et met à la disposition de l'Assemblée :

- la feuille de présence et la liste des associés,
- le rapport du Directeur Général,
- un exemplaire des statuts de la Société,
- le texte des résolutions soumises au vote de l'Assemblée.

La Présidente déclare que les documents visés ci-dessus ont été tenus à leur disposition au siège social.

L'Assemblée lui donne acte de cette déclaration.

La Présidente rappelle ensuite que l'Assemblée est appelée à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

ORDRE DU JOUR

- Lecture du rapport du Directeur Général,
- Nomination d'un nouveau Président en remplacement du Président décédé,
- Rémunération du nouveau Président,
- Démission du Directeur Général,
- Questions diverses,
- Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités.

Il est ensuite donné lecture du rapport du Directeur Général.

Puis la Présidente déclare la discussion ouverte.

Un débat s'installe entre les associés.

Personne ne demandant plus la parole, la Présidente met successivement aux voix les résolutions suivantes :

PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale, prenant acte du décès de Bernard GHOLLAND, Président, nomme en qualité de nouveau Président, à compter de ce jour, pour la durée restant à courir jusqu'à l'expiration de la Société :

Madame Karen LETELLIER
Demeurant 72 Avenue Félix Faure - 92000 NANTERRE
Née le 30 Novembre 1974 à Saint Cloud (92)
De nationalité française

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des associés présents ou représentés.

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale décide que Madame Karen LETELLIER ne percevra aucune rémunération mais pourra prétendre au remboursement sur justification de ses frais de représentation et de déplacement.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des associés présents ou représentés.

TROISIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale, prenant acte de la démission de Madame Karen LETELLIER de son mandat de Directeur Général à compter de ce jour, décide de ne pas le remplacer.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des associés présents ou représentés.

QUATRIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du présent procès-verbal pour remplir toutes formalités de droit.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des associés présents ou représentés.

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, la Présidente déclare la séance levée.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui, après lecture, a été signé par les membres du bureau.

Le Directeur Général
Karen LETELLIER

La Présidente
Karen LETELLIER

Martine GHOLLAND

Les Scrutateurs

Karen LETELLIER



Commune de VILLEJUIF

94800

59-63 rue Jean-Jacques Rousseau

**MODIFICATIF A L'ETAT
DESCRIPTIF DE DIVISION
EN COPROPRIETE**

ACTIF GEO
Cabinet de Géomètre-Expert
60, rue Raymond Loessard
75014 - PARIS

Tél : 01.83.62.05.58 - Fax : 01.83.62.05.69
www.actif-geo.fr

RMP 1416-MOD-CO-PRO

18 Juin 2023

Le présent document a été dressé conformément à la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis tel que :

- modifiée par la loi n° 79-2 du 2 janvier 1979 ;
- modifiée par la loi n° 85-1470 du 31 décembre 1985 ;
- modifiée par la loi n° 84-824 du 21 juillet 1984 relative à l'habitat, modifiée par la loi n° 85-73 du 21 janvier 1985 relative à la sécurité ;
- modifiée par la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996, dite loi Corraze ;
- modifiée par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite loi SRU ;
- révisée par la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003, dite « urbanisme et habitat ».

Le présent document a également été dressé conformément au texte du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 portant règlement d'administration publique pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis tel que :

- modifié par le décret n° 68-768 du 9 juin 1968 ;
- modifié par le décret n° 85-852 du 15 février 1985 ;
- modifié par le décret n° 97-532 du 23 mai 1997 ;
- modifié par le décret n° 2000-393 du 4 avril 2000 ;
- modifié par le décret n° 2000-477 du 30 mai 2001 ;
- modifié par le décret n° 2004-479 du 27 mai 2004 ;
- modifié par le décret n° 2005-240 du 14 mars 2005.

Enfin, le présent document a été dressé conformément au décret n° 55-130 du 14 octobre 1955 pris pour application du décret n° 55-22 du 04 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière tel que :

- modifié par le décret 79-405 du 21 mai 1979 portant application de la loi du 02 janvier 1979 relative aux droits grevant les lots d'un immeuble soumis au statut de la copropriété,
- modifié par le décret n° 98-516 du 23 juin 1998 en application de la loi n° 98-281 du 6 avril 1998 portant réforme de la réglementation comptable et adaptation du régime de la publicité foncière,
- modifié par le décret n° 98-553 du 3 juillet 1998.

Selon l'article 71 du décret n° 55-130 du 14 octobre 1955 modifié :

« Toute modification, soit de l'immeuble auquel s'applique l'état descriptif, soit des lots, doit être constatée par un acte modificatif de l'état descriptif.

(...)

L'acte modificatif doit reciter, suivant le cas, la désignation de l'ensemble de l'immeuble ou le numérotage des lots

(...)

En toute hypothèse, le tableau doit figurer dans l'estrai ou l'expédition déposé à la conservation. »

Enfin, selon l'article 58 de l'instruction du 1^{er} août 1979, l'annexe 3, « l'acte modificatif de l'état descriptif de division sera établi avant la vente du lot créé. »

QUOTE PART DES PARTIES COMMUNES GENERALES

Définition

Tout fiduciaire de loi en copropriété reçoit, à ce titre, une part indivise de certaines parties communes au moins. Selon l'article 5 de la loi du 10 juillet 1965 dans le silence ou la contradiction des titres, la quote-part des parties communes afférentes à chaque loi est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs desdites parties, ..., à ces parties étant constituées du groupe immobilier (parties communes générales).

Calcul

En application de l'article 79 de la loi SRU du 13 décembre 2000, « tout règlement de copropriété publié à compter du 31 décembre 2002 indique les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts des parties communes et la répartition des charges ».

D'après l'article 6 de la loi du 10 juillet 1965: « Dans le silence ou la contradiction des titres, la quote-part des parties communes afférentes à chaque loi est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs des dites parties, telles que ces valeurs résultent, lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation ».

La loi ne détermine pas les critères d'appréciation de la valeur des parties privatives (Cass. 3^{ème} civ., 8 février 1995, Bull. civ. III, n°1).

Afin de calculer les tantièmes de charges, deux types de coefficients sont appliqués à chaque fraction de superficie: le premier relatif à sa consistance, le second relatif à sa situation.

Le coefficient de consistance est déterminé en fonction de la nature du local considéré, de sa destination... Il est toujours interdit de créer des logements à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitable intérieurs respectivement à 14 m² et 33m³ ou qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable ou d'une installation d'évacuation des eaux usées ou encore d'un accès à la fourniture de courant électrique. Il n'est pas tenu compte du facteur de commercialité (Cass. 3^{ème} civ., 21 juin 1977).

Le coefficient de situation est calculé selon le niveau de l'appartement dans l'immeuble, de l'ensoleillement, de la vue et l'orientation dont il bénéficie.

En les appliquant aux superficies de plancher utiles entre colonnes, on détermine des surfaces pondérées qui, ramenées sur une base commune offrent les tantièmes de charges.

Il faut noter qu'un coefficient peut s'appliquer à une partie de loi seulement; un même loi peut donc disposer de plusieurs coefficients de nature différents s'appliquant par exemple au balcon, à la terrasse, au logement, au jardin, aux parties menagérées.

QUOTE-PART DE CHARGES RELATIVES AUX SERVICES COLLECTIFS ET AUX ÉLÉMENTS D'ÉQUIPEMENT COMMUN

La définition des charges et les modalités de leur répartition ont été établies en référence aux dispositions de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1985, « qui établit une distinction entre les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes d'une part, appelées communément charges communes générales ou spéciales ; » et les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs d'autre part,

Dès lors que la dépense trouve son origine dans un service collectif ou dans un élément d'équipement commun, elle relève du premier alinéa de l'article 10 de la loi

Définition

Par élément d'équipement commun, on peut entendre des éléments autres que les installations immobilières composant la structure d'un bâtiment et qui apportent du fait de leur aménagement ou de leur destination particulière des utilités ou des avantages dans les conditions d'usage des différents lots

(G. Vigneron : J.-Cl. Copropriété, Fasc. 70, n°50).

Les services collectifs permettant de mettre en œuvre les éléments d'équipement commun, ou correspondant aux différentes prestations de services dont bénéficie la copropriété.

D'une manière générale, les quotes-parts de charges correspondantes permettent de répartir les charges recouvrant non seulement les dépenses de fonctionnement ou d'entretien mais également les dépenses entraînées par la remise en état, le remplacement, la réflexion ou la mise en conformité des services collectifs et des éléments d'équipement commun.

Cela/

En application de l'article 76 de la loi SRU du 13 décembre 2000, « tout règlement de copropriété publié à compter du 31 décembre 2002 indique les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts des parties communes et la répartition des charges ».

Les quotes-parts de charges relatives aux services collectifs et aux éléments d'équipement commun sont déterminés en fonction de l'utilité théorique que ces services et éléments présentent pour chaque lot, indépendamment de l'usage réel qu'en fait son copropriétaire.

La non utilisation d'un service collectif ou d'un équipement commun n'entraîne pas pour autant l'exonération des charges qui s'y rapportent.

RÉSUMÉ DE L'OPÉRATION

Etape Intermédiaire N°1 : Les tantièmes totaux pour la copropriété sont répartis désormais sur 1308 étages.

- Division du lot N°102 et création des lots N°308 à 311

Lot N° 308 : Les tantièmes afférents au lot N°308 sont désormais définies en 10/1308 étages

Lot N° 309 : Les tantièmes afférents au lot N°309 sont désormais définies en 74/1308 étages

Lot N° 310 : Les tantièmes afférents au lot N°310 sont désormais définies en 64/1308 étages

Lot N° 311 : Les tantièmes afférents au lot N°311 sont désormais définies en 5/1308 étages

- Division du lot N°301 et création des lots N°312 et 316

Lot N° 312 : Les tantièmes afférents au lot N°312 sont désormais définies en 3/1308 étages

Lot N° 313 : Les tantièmes afférents au lot N°313 sont désormais définies en 48/1308 étages

Lot N° 314 : Les tantièmes afférents au lot N°314 sont désormais définies en 5/1308 étages

Lot N° 315 : Les tantièmes afférents au lot N°315 sont désormais définies en 6/1308 étages

Lot N° 316 : Les tantièmes afférents au lot N°316 sont désormais définies en 80/1308 étages

- Division du lot N°005 et création des lots N°317 à 323

Lot N° 317 : Les tantièmes afférents au lot N°317 sont désormais définies en 2/1308 étages

Lot N° 318 : Les tantièmes afférents au lot N°318 sont désormais définies en 5/1308 étages

Lot N° 319 : Les tantièmes afférents au lot N°319 sont désormais définies en 3/1308 étages

Lot N° 320 : Les tantièmes afférents au lot N°320 sont désormais définies en 3/1308 étages

Lot N° 321 : Les tantièmes afférents au lot N°321 sont désormais définies en 11/1308 étages

Lot N° 322 : Les tantièmes afférents au lot N°322 sont désormais définies en 2/1308 étages

Lot N° 323 : Les tantièmes afférents au lot N°323 sont désormais définies en 2/1308 étages

- Division du lot N°002 et création des lots N°324 à 327

Lot N° 324 : Les tantièmes afférents au lot N°324 sont désormais définies en 2/1308 étages

Lot N° 325 : Les tantièmes afférents au lot N°325 sont désormais définies en 10/1308 étages

Lot N° 326 : Les tantièmes afférents au lot N°326 sont désormais définies en 8/1308 étages

Lot N° 327 : Les tantièmes afférents au lot N°327 sont désormais définies en 3/1308 étages

- Division du lot N°004 et création des lots N°328 à 331

Lot N° 328 : Les tantièmes afférents au lot N°328 sont désormais définies en 15/1308 étages

Lot N° 329 : Les tantièmes afférents au lot N°329 sont désormais définies en 1/1308 étages

Lot N° 330 : Les tantièmes afférents au lot N°330 sont désormais définies en 3/1308 étages

Lot N° 331 : Les tantièmes afférents au lot N°331 sont désormais définies en 2/1308 étages

- Division du lot N°001 et création des lots N°332 à 334

Lot N° 332 : Les tantièmes afférents au lot N°332 sont désormais définies en 3/1308 étages

Lot N° 333 : Les tantièmes afférents au lot N°333 sont désormais définies en 2/1308 étages

Lot N° 334 : Les tantièmes afférents au lot N°334 sont désormais définies en 3/1308 étages

- Division du lot N°003 et création des lots N°335 à 339

Lot N° 335: Les tantièmes afférents au lot N°335 sont désormais définies en 5/1308èmes
Lot N° 336: Les tantièmes afférents au lot N°336 sont désormais définies en 0,5/1308èmes
Lot N° 337: Les tantièmes afférents au lot N°337 sont désormais définies en 1/1308èmes
Lot N° 338: Les tantièmes afférents au lot N°338 sont désormais définies en 0,5/1308èmes
Lot N° 339: Les tantièmes afférents au lot N°339 sont désormais définies en 1/1308èmes

- Division du lot N°302 et création des lots N°340 et 341

Lot N° 340: Les tantièmes afférents au lot N°340 sont désormais définies en 13/1308èmes
Lot N° 341: Les tantièmes afférents au lot N°341 sont désormais définies en 7/1308èmes

- Division du lot N°103 et création des lots N°342 et 343

Lot N° 342: Les tantièmes afférents au lot N°342 sont désormais définies en 2/1308èmes
Lot N° 343: Les tantièmes afférents au lot N°343 sont désormais définies en 16/1308èmes

- Création des lots N°344 à 346 et 355 à 363 par acquisition de parties communes

Lot N° 344: Les tantièmes afférents au lot N°344 sont désormais définies en 63/1308èmes
Lot N° 345: Les tantièmes afférents au lot N°345 sont désormais définies en 59/1308èmes
Lot N° 346: Les tantièmes afférents au lot N°346 sont désormais définies en 68/1308èmes
Lot N° 355: Les tantièmes afférents au lot N°355 sont désormais définies en 03/1308èmes
Lot N° 356: Les tantièmes afférents au lot N°356 sont désormais définies en 22/1308èmes
Lot N° 357: Les tantièmes afférents au lot N°357 sont désormais définies en 17/1308èmes
Lot N° 358: Les tantièmes afférents au lot N°358 sont désormais définies en 02/1308èmes
Lot N° 359: Les tantièmes afférents au lot N°359 sont désormais définies en 03/1308èmes
Lot N° 360: Les tantièmes afférents au lot N°360 sont désormais définies en 02/1308èmes
Lot N° 361: Les tantièmes afférents au lot N°361 sont désormais définies en 03/1308èmes
Lot N° 362: Les tantièmes afférents au lot N°362 sont désormais définies en 01/1308èmes
Lot N° 363: Les tantièmes afférents au lot N°363 sont désormais définies en 13/1308èmes

- Division du lot N°305 et création des lots N°347 à 350

Lot N° 347: Les tantièmes afférents au lot N°347 sont désormais définies en 13/1308èmes
Lot N° 348: Les tantièmes afférents au lot N°348 sont désormais définies en 1/1308èmes
Lot N° 349: Les tantièmes afférents au lot N°349 sont désormais définies en 3/1308èmes
Lot N° 350: Les tantièmes afférents au lot N°350 sont désormais définies en 8/1308èmes

- Division du lot N°306 et création des lots N°351 à 354

Lot N° 351: Les tantièmes afférents au lot N°351 sont désormais définies en 34/1308èmes
Lot N° 352: Les tantièmes afférents au lot N°352 sont désormais définies en 70/1308èmes
Lot N° 353: Les tantièmes afférents au lot N°353 sont désormais définies en 34/1308èmes
Lot N° 354: Les tantièmes afférents au lot N°354 sont désormais définies en 1/1308èmes

Etape Intermédiaire N°2 : Les tantièmes totaux pour la copropriété sont répartis désormais sur 1221èmes.

- Suppression par retour aux parties communes des lots N°315 - 321 - 324 - 327- 328 - 330 - 332 - 336 - 338 - 339 - 340 - 343 - 347.

Etape Intermédiaire N°3 - Suppression par réunion : Les tantièmes totaux pour la copropriété sont répartis désormais sur 1221èmes.

- Création du lot N°364 par réunion des lots N° 7-101-308-344

Lot N° 364 : Les tantièmes afférents au lot N°364 sont désormais définies en 113/1221èmes

- Création du lot N°365 par réunion des lots N° 309-345

Lot N° 365 : Les tantièmes afférents au lot N°365 sont désormais définies en 133/1221èmes

- Création du lot N°366 par réunion des lots N° 310-312-317-318-346

Lot N° 366 : Les tantièmes afférents au lot N°366 sont désormais définies en 130/1221èmes

- Création du lot N°367 par réunion des lots N° 311-313-319

Lot N° 367 : Les tantièmes afférents au lot N°367 sont désormais définies en 57/1221èmes

- Création du lot N°368 par réunion des lots N° 316-320

Lot N° 368 : Les tantièmes afférents au lot N°368 sont désormais définies en 63/1221èmes

- Création du lot N°369 par réunion des lots N° 326-329

Lot N° 369 : Les tantièmes afférents au lot N°369 sont désormais définies en 9/1221èmes

- Création du lot N°370 par réunion des lots N° 331 - 337 - 333

Lot N° 370 : Les tantièmes afférents au lot N°370 sont désormais définies en 5/1221èmes

- Création du lot N°371 par réunion des lots N° 303-304-334-205-335-341-355-352 - 363

Lot N° 371 : Les tantièmes afférents au lot N°371 sont désormais définies en 270/1221èmes

- Création du lot N°372 par réunion des lots N° 350 et 351

Lot N° 372 : Les tantièmes afférents au lot N°372 sont désormais définies en 40/1221èmes

- Création du lot N°373 par réunion des lots N° 352-349-354

Lot N° 373 : Les tantièmes afférents au lot N°373 sont désormais définies en 74/1221èmes

- Création du lot N°374 par réunion des lots N° 348-353

Lot N° 374 : Les tantièmes afférents au lot N°374 sont désormais définies en 35/1221èmes

- Création du lot N°375 par réunion des lots N° 357 - 206 - 359 - 356 - 360 - 342 - 358

Lot N° 375 : Les tantièmes afférents au lot N°375 sont désormais définies en 68/1221èmes

- Création du lot N°378 par réunion des lots N°6 - 104 - 105 - 307 - 314 et 381
Lot N° 378 : Les tendrilles afférents au lot N°378 sont désormais délimités en 6 U/1221 litres

Règle finale - répartition de tantièmes : Les tantièmes totaux pour la copropriété sont répartis désormais sur 10 000 €

Lot N° 201 : Bâtiment 2 - Les tantièmes afférents au lot N°201 sont désormais définies en 379/10000 €

Description : Premier étage, un appartement comprenant une entrée, une salle d'eau avec WC, un couloir, une cuisine, un séjour avec mezzanine aménagée en chambre.

Lot N° 202 : Bâtiment 2 - Les tantièmes afférents au lot N°202 sont désormais définies en 279/10000 €

Description : Premier étage, un appartement comprenant, un séjour, avec coin cuisine, une mezzanine aménagée en chambre, une salle d'eau avec WC

Lot N° 203 : Bâtiment 2 - Les tantièmes afférents au lot N°203 sont désormais définies en 197/10000 €

Description : Premier étage, un appartement comprenant une entrée, une salle d'eau avec WC, un séjour avec coin cuisine et mezzanine aménagée.

Lot N° 215 : Bâtiment 2 - Les tantièmes afférents au lot N°215 sont désormais définies en 210/10000 €

Description : Premier étage, un appartement et mezzanine aménagée

Lot N° 218 : Bâtiment 2 - Les tantièmes afférents au lot N°218 sont désormais définies en 221/10000 €

Description : Premier étage, un appartement et mezzanine aménagée

Lot N° 322 : Les tantièmes afférents au lot N°322 sont désormais définies en 38/10000 €

Description : Une place de parking

Lot N° 323 : Les tantièmes afférents au lot N°323 sont désormais définies en 38/10000 €

Description : Une place de parking

Lot N° 325 : Les tantièmes afférents au lot N°325 sont désormais définies en 38/10000 €

Description : Une place de parking

Lot N° 364 : Les tantièmes afférents au lot N°364 sont désormais définies en 1036/10000 €

Description : Bâtiment 1 - Au RDC, dans l'entrée porte en face, un logement en triplex composé de : Un séjour-cuisine, une terrasse de jardin sur rue, escalier intérieur d'accès au 1^{er} étage, au 1^{er} étage, un dégagement, deux chambres, une salle d'eau, escalier d'accès intérieur au 2^{ème} étage, au 2^{ème} étage, une chambre et une salle d'eau.

Lot N° 365 : Les tantièmes afférents au lot N°365 sont désormais définies en 1026/10000 €

Description : Bâtiment 1 - Au RDC, dans le dégagement, au milieu du couloir, 1^{ère} porte à gauche, un appartement en duplex, composé, au rez-de-chaussée, d'un séjour-cuisine, un couloir, un patio. Escalier intérieur d'accès au 1^{er} étage. Au 1^{er} étage, trois chambres, un bureau, un WC, une salle d'eau.

Lot N° 366 : Les tantièmes afférents au lot N°366 sont désormais définies en 1191/10000 €

Descriptif : Bâtiment 1 et 3 - Au RDC, dans le dégagement, dans le couloir au fond, en face : Un appartement en duplex, composé, au rez-de-chaussée, d'une entrée, un WC, un séjour-cuisine, un jardin en jouissance, un escalier d'accès au 1^{er} étage, au 1^{er} étage, trois chambres, un dégagement, un WC, une salle d'eau.

Lot N° 367 : Les tantièmes afférents au lot N°367 sont décimaux définies en 640/10000 ^{****}

Descriptif : Bâtiment 1 et 3 - Au rez-de-chaussée, dans le dégagement, au pied des escaliers communs, porte au fond à gauche, un appartement composé, d'un séjour-cuisine, un WC-buandarie, un jardin en jouissance, une mezzanine, composée d'une chambre et une salle d'eau avec escalier d'accès intérieur.

Lot N° 368 : Les tantièmes afférents au lot N°368 sont décimaux définies en 793/10000 ^{****}

Descriptif : Bâtiment 3 - Au rez-de-chaussée, dans le dégagement commun, porte d'accès dans le couloir côté parking, un appartement, composé, d'un séjour-cuisine, un dégagement, une salle d'eau-WC, deux chambres, un jardin en jouissance.

Lot N° 369 : Les tantièmes afférents au lot N°369 sont décimaux définies en 36/10000 ^{****}

Descriptif : Une place de parking

Lot N° 370 : Les tantièmes afférents au lot N°370 sont décimaux définies en 36/10000 ^{****}

Descriptif : Une place de parking

Lot N° 371 : Les tantièmes afférents au lot N°371 sont décimaux définies en 1611/10000 ^{****}

Descriptif : Bâtiment 2 - Au rez-de-chaussée, accès carrossable sur la voie en jouissance privative, un logement comprenant : Une entrée, un séjour, une cuisine, une véranda, une salle d'eau, une chambre, une remise/garage deux roues, des dégagements, au 1^{er} étage accessible par escalier privé intérieur, une chambre et une salle d'eau, au 2^{ème} étage accessible par escalier intérieur privé, une bibliothèque, une cour jardin en jouissance privative.

Lot N° 372 : Les tantièmes afférents au lot N°372 sont décimaux définies en 543/10000 ^{****}

Descriptif : Bâtiment 3 - Au premier étage, sur le palier, première porte de droite, un séjour-cuisine, un WC, une mezzanine composée d'une chambre et une salle d'eau, avec escalier d'accès intérieur.

Lot N° 373 : Les tantièmes afférents au lot N°373 sont décimaux définies en 673/10000 ^{****}

Descriptif : Bâtiment 3 - Au premier étage, sur le palier, deuxième porte de droite, un dégagement, un séjour-cuisine, une salle d'eau, un WC, une cellar, une mezzanine composée d'une chambre et salle d'eau, avec escalier d'accès intérieur.

Lot N° 374 : Les tantièmes afférents au lot N°374 sont décimaux définies en 610/10000 ^{****}

Descriptif : Bâtiment 3 - Au premier étage, sur le palier, porte face, un séjour-cuisine, un WC, une mezzanine composée, d'une chambre, un dressing et une salle de bain-WC, avec escalier d'accès intérieur.

Lot N° 375 : Les tantièmes afférents au lot N°375 sont décimaux définies en 199/10000 ^{****}

Descriptif : Bâtiment 1 - Une cave

Lot N° 376 : Les tantièmes afférents au lot N°376 sont décimaux définies en 213/10000 ^{****}

Descriptif : Bâtiment 1 - Une cave

CHARGES COMMUNES SPECIALES HALL MINUTERIE

DEFINITION :

Les charges communes spéciales aux lots N° 201 à 376 comprennent :

- les frais d'entretien et de remplacement des revêtements (sapin, etc.) s'il en existe;
- les frais d'entretien, de réparations et même de remplacement du système d'éclairage;
- les frais de rénovation, entretien des peintures et enduits des parties communes desservant les différents lots;
- les frais afférents aux prestations de la société de nettoyage de ces parties

REPARTITION :

Les charges communes spéciales, telles que définies ci-dessus, seront à la charge exclusive des lots N° 201 à 376 conformément au libellé " CHARGES HALL MINUTERIE "

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

CHARGES ORDURES MENAGERS 59-61 ET LOCAL POUHELLE DU 59

DEFINITION :

Les charges communes spéciales aux lots N° 201 à 216 - 364 à 368 - 372 à 374 comprennent :

- les frais d'entretien du local poubelle
- les frais pour taxes sur ordures ménagères
- les frais du personnel technique dans la collecte de ces ordures s'il existe

REPARTITION :

Les charges communes spéciales, telles que définies ci-dessus, seront à la charge exclusive des lots N° 201 à 216 - 364 à 368 - 372 à 374

conformément au tableau " CHARGES ORDURES MENAGERS 59-61 ET LOCAL POUHELLE DU 59 "

La présente énumération est purement descriptive et non limitative.

CHARGES CHAUFFERIE COMMUNE AUX LOTS N°201-202-203-215-216

DEFINITION :

Les charges communes spéciales aux lots N° 201 à 216 comprennent :

- les frais d'entretien, de fonctionnement, de réparation, de remplacement de la chaufferie

REPARTITION :

Les charges communes spéciales, telles que définies ci-dessus, seront à la charge exclusive des lots N° 201 à 216 conformément au libellé " CHARGES CHAUFFERIE COMMUNE AUX LOTS N°201-202-203-215-216 "

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

Établi conformément à l'article 71 du décret n° 95-1350 du 14 octobre 1995, modifié par le décret n° 58-80 du 7 janvier 1959 et le décret n° 7 9-405 du 21 mai 1979.

SITUATION INITIALE			SITUATION INTERMEDIAIRE - 1			SITUATION INTERMEDIAIRE - 2			SITUATION FINALE-1			SITUATION FINALE-2		
Num Lot	Tardivité	Observations / Designation	Num Lot	Tardivité	Observations / Designation	Num Lot	Tardivité	Observations / Designation	Num Lot	Tardivité	Observations / Designation	Num Lot	Tardivité	Observations / Designation
1	6	Suppression par échantillonnage												
2	23	Suppression par échantillonnage												
3	8	Suppression par échantillonnage												
4	21	Suppression par échantillonnage												
5	28	Suppression par échantillonnage												
6	2		6	2		6	2	Suppression par échantillonnage						
7	1		7	1		7	1	Suppression par échantillonnage						
101	35		101	35		101	35	Suppression par échantillonnage						
102	153													
103	10													
104	8		104	8		104	8	Suppression par échantillonnage						
105	25		105	25		105	25	Suppression par échantillonnage						
201	44		201	44		201	44	Suppression par échantillonnage				201	378	
202	27		202	27		202	27					202	278	
203	22		203	22		203	22					203	187	
205	105		205	105		205	105	Suppression par échantillonnage						
206	17		206	17		206	17	Suppression par échantillonnage						
215	18		215	18		215	18	Suppression par échantillonnage				215	210	
216	20		216	20		216	20					216	221	

SITUATION INITIALE				SITUATION INTERMEDIAIRE - 1				SITUATION INTERMEDIAIRE - 2				SITUATION FINALE-1				SITUATION FINALE-2			
Num Lot	Tarifaire	Num Lot	Tarifaire	Observations / Designation	Num Lot	Tarifaire	Observations / Designation	Num Lot	Tarifaire	Observations / Designation	Num Lot	Tarifaire	Observations / Designation	Num Lot	Tarifaire	Observations / Designation	Num Lot	Tarifaire	Observations / Designation
301	143			Suppression par division															
302	20			Suppression par division															
303	27	303	27		303	27													
304	43	304	43		304	43													
305	23			Suppression par division															
306	103			Suppression par division															
307	18	307	18		307	18													
-	-	308	10	Création par division de la 102	308	10													
-	-	309	24	Création par division de la 102	309	24													
-	-	310	64	Création par division de la 102	310	64													
-	-	311	5	Création par division de la 102	311	5													
-	-	312	3	Création par division de la 301	312	3													
-	-	313	49	Création par division de la 301	313	49													
-	-	314	5	Création par division de la 301	314	5													
-	-	315	6	Création par division de la 311			Suppression régie aux parties annexes												
-	-	316	80	Création par division de la 301	316	80													
-	-	317	2	Création par division de la 102	317	2													
-	-	318	5	Création par division de la 102	318	5													
-	-	319	3	Création par division de la 102	319	3													

SITUATION INITIALE			SITUATION INTERMEDIAIRE - 1			SITUATION INTERMEDIAIRE - 2			SITUATION FINALE-1			SITUATION FINALE-2		
Num Lot	Terrains	Observations / Designation	Num Lot	Terrains	Observations / Designation	Num Lot	Terrains	Observations / Designation	Num Lot	Terrains	Observations / Designation	Num Lot	Terrains	Observations / Designation
-	-	320 3 Création par division du lot 105	320	3				Suppression rétro aux profils existants	-	-		-	-	
-	-	321 11 Création par division du lot 105							-	-		-	-	
-	-	322 2 Création par division du lot 105	322	2		322	2		322	2		322	36	
-	-	323 2 Création par division du lot 105	323	2		323	2		323	2		323	36	
-	-	324 2 Création par division du lot 102						Suppression rétro aux profils existants	-	-		-	-	
-	-	325 10 Création par division du lot 102	325	10		325	10		325	10		325	36	
-	-	326 8 Création par division du lot 102	326	8							Suppression par réunion	-	-	
-	-	327 3 Création par division du lot 102						Suppression rétro aux profils existants	-	-		-	-	
-	-	328 16 Création par division du lot 104						Suppression rétro aux profils existants	-	-		-	-	
-	-	329 1 Création par division du lot 104	329	1							Suppression par réunion	-	-	
-	-	330 3 Création par division du lot 104						Suppression rétro aux profils existants	-	-		-	-	
-	-	331 2 Création par division du lot 104	331	2		331	2				Suppression par réunion	-	-	
-	-	332 3 Création par division du lot 101						Suppression rétro aux profils existants	-	-		-	-	
-	-	333 2 Création par division du lot 101	333	2							Suppression par réunion	-	-	
-	-	334 3 Création par division du lot 101	334	3		334	3				Suppression par réunion	-	-	
-	-	335 5 Création par division du lot 103	335	5		335	5				Suppression par réunion	-	-	
16														
Application d'une nouvelle grille de répartition des incidences														

Application d'une
nouvelle grille de
répartition de l'indemnité

SITUATION INITIALE				SITUATION INTERMEDIAIRE - 1				SITUATION INTERMEDIAIRE - 2				SITUATION FINALE-1				SITUATION FINALE-2			
Nom Lot	Tenants	Nom Lot	Tenants	Observations / Designation	Nom Lot	Tenants	Observations / Designation	Nom Lot	Tenants	Observations / Designation	Nom Lot	Tenants	Observations / Designation	Nom Lot	Tenants	Observations / Designation	Nom Lot	Tenants	Observations / Designation
-	-	335	0,5	Création par division du lot 335	-	-	Suppression relatif aux parties communes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	337	1	Création par division du lot 337	337	1	-	-	-	Suppression par réunion	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	339	0,5	Création par division du lot 339	-	-	Suppression relatif aux parties communes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	339	1	Création par division du lot 339	-	-	Suppression relatif aux parties communes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	340	13	Création par division du lot 340	-	-	Suppression relatif aux parties communes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	341	7	Création par division du lot 341	341	7	-	-	-	Suppression par réunion	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	342	2	Création par division du lot 342	342	2	-	-	-	Suppression par réunion	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	343	18	Création par division du lot 343	-	-	Suppression relatif aux parties communes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	344	63	Création par regroupement de parties communes	344	63	-	-	-	Suppression par réunion	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	345	59	Création par regroupement de parties communes	345	59	-	-	-	Suppression par réunion	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	346	56	Création par regroupement de parties communes	346	56	-	-	-	Suppression par réunion	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	347	13	Création par division du lot 347	-	-	Suppression relatif aux parties communes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	348	3	Création par division du lot 348	348	3	-	-	-	Suppression par réunion	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	349	6	Création par division du lot 349	349	6	-	-	-	Suppression par réunion	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	350	54	Création par division du lot 350	350	54	-	-	-	Suppression par réunion	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	351	70	Création par division du lot 351	351	70	-	-	-	Suppression par réunion	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	352	70	Création par division du lot 352	352	70	-	-	-	Suppression par réunion	-	-	-	-	-	-	-	-	-

SITUATION INITIALE			SITUATION INTERMEDIAIRE - 1			SITUATION INTERMEDIAIRE - 2			SITUATION FINALE-1			SITUATION FINALE-2		
Num Lot	Textile	Num Lot	Textile	Observations / Designation	Num Lot	Textile	Observations / Designation	Num Lot	Textile	Observations / Designation	Num Lot	Textile	Observations / Designation	
-	-	353	34	Cédant par déduction de lot 303	353	34		-	-	Suppression par fusion	-	-	-	
-	-	354	1	Cédant par déduction de lot 303	354	1		-	-	Suppression par fusion	-	-	-	
-	-	355	86	Cédant par déduction de lot 303	355	86		-	-	Suppression par fusion	-	-	-	
-	-	356	3	Cédant par déduction de lot 303	356	3		-	-	Suppression par fusion	-	-	-	
-	-	357	21	Cédant par déduction de lot 303	357	21		-	-	Suppression par fusion	-	-	-	
-	-	358	17	Cédant par déduction de lot 303	358	17		-	-	Suppression par fusion	-	-	-	
-	-	359	3	Cédant par déduction de lot 303	359	3		-	-	Suppression par fusion	-	-	-	
-	-	360	2	Cédant par déduction de lot 303	360	2		-	-	Suppression par fusion	-	-	-	
-	-	361	3	Cédant par déduction de lot 303	361	3		-	-	Suppression par fusion	-	-	-	
-	-	362	1	Cédant par déduction de lot 303	362	1		-	-	Suppression par fusion	-	-	-	
-	-	363	13	Cédant par déduction de lot 303	363	13		-	-	Suppression par fusion	-	-	-	
-	-	-	-	-	364	113	Cédant par déduction de lots : 310-326-344	364	1039		-	-	-	
-	-	-	-	-	365	133	Cédant par déduction de lots : 303-345	365	1026		-	-	-	
-	-	-	-	-	366	130	Cédant par déduction de lots : 310-327-318-346	366	1191		-	-	-	
-	-	-	-	-	367	157	Cédant par déduction de lots : 311-313-319	367	940		-	-	-	
-	-	-	-	-	368	81	Cédant par déduction de lots : 319-320	368	793		-	-	-	
-	16	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

192

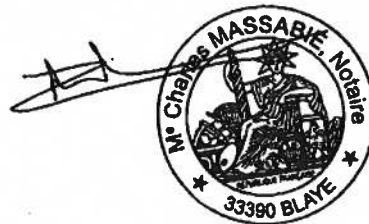
GRILLE DE REPARTITION DE CHARGES

Num Lot	CHARGES GENERALES	CHARGES HALL MINUTERIE	CHARGES ORDURES MENAGERES 99-43 ET LOCAL POUBELLE DU 60	CHARGES CHAUFFERIE COMMUNE AUX LOTS N°201-202-203-215-216
201	378	434	490	294
202	279	321	362	217
203	187	226	255	153
215	210	242	273	164
216	221	254	287	172
322	36	42	-	-
323	36	42	-	-
325	36	42	-	-
364	1039	1168	1340	-
365	1026	1161	1310	-
366	1131	1338	1513	-
367	640	710	801	-
368	793	887	1000	-
369	36	42	-	-
370	36	42	-	-
371	1811	461	-	-
372	543	625	706	-
373	673	773	873	-
374	610	701	791	-
375	196	225	-	-
376	213	244	-	-
TOTAL	10000/10000	10000/10000	10000/10000	1000/1000

Maitre MASSABIE, Notaire à BLAYE, soussigné(e), certifie la présente copie établie sur 174 pages, exactement conforme à la minute et à l'expédition destinée à recevoir la mention de publicité foncière et approuve aucun renvoi aucun mot rayé nul.

Il certifie également que l'identité complète des parties, telle qu'elle figure dans le présent document, lui a été régulièrement justifiée.

Fait à BLAYE, le 26 JUILLET 2023



196*03
ON GÉNÉRALE
S PUBLIQUES
Formulaire obligatoire
Décret n° 65-1350 du
14/10/1955,
article 27 2

9404P02 2023 D N° 38768
EDDM

Date : 18/09/2023
Volume : 9404P02 2023 P N° 23231

B490

125,00 EUR

(pour l'établissement)

SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE	CSI : 45,00 EUR 1	Droits : 125,00 EUR
	ATTESTATION RECTIFICATIVE VOL 2521 N° 75894 valant reprise pour ordre le 17/10/2023	
	TAXES :	
	CSI (1) :	
		TOTAL

réf : A 2023 71954 / CHM/ACN

**L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS
Le VINGT-SIX JUILLET**

Maître Charles MASSABIE notaire soussigné, en qualité et au nom de la Société à Responsabilité Limitée dénommée "Office Notarial de l'Estuaire", titulaire d'un office notarial, dont le siège social est à BLAYE (Gironde), 1 place des Cônes

A reçu le présent acte authentique à la requête de la ou des personne(s) ci-après identifiée(s) :

**MODIFICATIF
D'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION
REGLEMENT DE COPROPRIETE**

IDENTIFICATION DU REQUERANT

Le syndicat des copropriétaires dénommé "SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS A VILLEJUIF (94800), 59 A 63 RUE JEAN-JACQUES ROUSSEAU" d'un immeuble situé à VILLEJUIF (94800), 59-63 rue Jean-Jacques Rousseau.

Syndicat de copropriété dont le siège social est à VILLEJUIF (94800), 59-63 rue Jean-Jacques Rousseau.

Ci-après dénommé "LE REQUERANT"

IDENTIFICATION DES INTERVENANTS

Monsieur Dominique Marie André ESTEREZ, retraité, demeurant à VILLEJUIF (94800), 61 rue Jean Jacques Rousseau.

(1) CSI : Contribution de sécurité immobilière.

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

Né à PARIS 16ème arrondissement (75016), le 07 février 1946.

Epoux de Madame Joëlle Hélène Madeleine MORLIERE.

Monsieur et Madame ESTEREZ mariés à la Mairie de PARIS 13ème arrondissement (75013), le 03 septembre 1977, sous le régime de la séparation de biens, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître PESSINA, Notaire à PARIS 07 (75007), le 11 Juillet 1977, sans modification depuis.

Séparés de corps par jugement rendu par le tribunal de grande instance de PARIS 5ème arrondissement, le 26 septembre 1995, devenu définitif.

De nationalité française.

Résident français au sens de la réglementation fiscale.

La société dénommée "KARMA",

Société par actions simplifiée au capital de UN MILLION DEUX CENT SOIXANTE-NEUF MILLE NEUF CENTS EUROS (1.269.900,00 €), dont le siège social est à NEUILLY SUR SEINE (92200), 51 rue Edouard Nortier.

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de NANTERRE sous le numéro unique d'identification 444 044 317.

Ci-après dénommé(e)s "INTERVENANT"

PRESENCE - REPRESENTATION

- Le syndicat des copropriétaires "SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE SIS A VILLEJUIF (94800), 59 A 63 RUE JEAN-JACQUES ROUSSEAU", est représenté par Madame Anne-Capucine NERBUSSON, ici présent et acceptant, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur Cédric LE PROVOST, aux termes d'une procuration sous seing privé en date dont une copie est demeurée ci-annexée ; ledit Monsieur Cédric LE PROVOST, domicilié professionnellement 20 avenue Saint-Hilaire à BRUNOY (91800), Agissant en qualité de syndic de l'immeuble sis à VILLEJUIF (94800), 59 à 63 rue Jean-Jacques Rousseau,

Nommé à cette fonction aux termes d'une assemblée générale des copropriétaires dudit immeuble en date du 04 avril 2022, dont la copie demeure ci-annexée aux présentes, habilité à l'effet des présentes en vertu d'une assemblée générale des copropriétaires dudit immeuble en date du 04 avril 2022, dont une copie demeure ci-annexée, et ayant tous pouvoirs en vertu de l'article 14 de la loi du 10 juillet 1965.

- Monsieur Dominique ESTEREZ est représenté par Madame Anne-Capucine NERBUSSON, ici présent et acceptant, en vertu d'une procuration sous seing privé dont une copie est demeurée ci-annexée.

- La société "KARMA", est représentée par Madame Karen GHOZLAND, agissant en sa qualité de Présidente de ladite société, domiciliée au 12 Rue Edmond Blanc - 92500 RUEIL MALMAISON, nommée à cette fonction aux termes d'une délibération des associés en date du 24 octobre 2019 dont une copie du procès-verbal est demeurée ci-annexée, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts de ladite société.

Lequel requérant a requis le notaire soussigné à l'effet d'établir ainsi qu'il suit le modificatif à l'état descriptif de division et règlement de copropriété concernant un immeuble ou ensemble immobilier situé à VILLEJUIF (94800), 59, 63

rue Jean-Jacques Rousseau, plus amplement désigné dans la partie ci-dessous,
Etant ici précisé que ce modificatif a été préalablement autorisé aux termes de
deux assemblées des copropriétaires dont une copie est demeurée ci-annexée.

DESIGNATION

Le présent modificatif s'applique à un immeuble en copropriété,
L'ensemble édifié sur un terrain situé à VILLEJUIF (94800), 59, 63 rue Jean-
Jacques Rousseau, et cadastré :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	Q	126	61 imp JEAN-JACQUES ROUSSEAU	10 a 64 ca
Contenance totale				10 a 64 ca

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION D'ORIGINE

L'immeuble ci-dessus désigné est divisé en 71 lots numérotés de 6 à 7, 101, 104 à 105, 201 à 206, 215 à 216, 303 à 304, 307, 308 à 363, dont la désignation comprend pour chacun d'eux, l'indication des parties privatives et une quote-part indivise des parties communes, exprimées en millièmes.

Conformément aux dispositions de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges est la suivante :

201 à 203
205 à 206

Lot numéro 6 : Au rez-de-chaussée, une cour.
Et les 2/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 7 : Au rez-de-chaussée, une cour.
Et les 1/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 101 : Au rez-de-chaussée, un local d'activité.
Et les 39/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 104 : Au sous-sol, une cave.
Et les 8/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 105 : Au sous-sol, une cave.
Et les 25/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 201 : Au premier étage, un appartement.
Et les 44/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 202 : Au premier étage, un appartement.
Et les 27/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 203 : Au premier étage, un appartement.
Et les 22/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 205 : Au rez-de-chaussée, un appartement.
Et les 105/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 206 : Au sous-sol, une cave.
Et les 17/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 215 : Au premier étage, un appartement.
Et les 18/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 216 : Au premier étage, un appartement.
Et les 20/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 303 : Au rez-de-chaussée, un local de bureaux.
Et les 27/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 304 : Au premier étage, un appartement.
Et les 43/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 307 : Au sous-sol, une cave.
Et les 18/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 308 : Au rez-de-chaussée, une cour.
Et les 10/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 309 : Au rez-de-chaussée, un local.
Et les 74/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 310 : Au rez-de-chaussée, un local.
Et les 64/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 311 : Au rez-de-chaussée, une partie de local.
Et les 5/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 312 : Au rez-de-chaussée, un local.
Et les 3/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 313 : Au rez-de-chaussée, une partie de local.
Et les 49/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 314 : Au rez-de-chaussée, une partie de local.
Et les 5/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 315 : Au rez-de-chaussée, une partie de local.
Et les 6/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 316 : Au rez-de-chaussée, une partie de local.
Et les 80/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 317 : Au rez-de-chaussée, une partie de cour.
Et les 2/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 318 : Au rez-de-chaussée, une partie de cour.
Et les 5/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 319 : Au rez-de-chaussée, une partie de cour.
Et les 3/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 320 : Au rez-de-chaussée, une partie de cour.
Et les 3/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 321 : Au rez-de-chaussée, une partie de cour.
Et les 11/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 322 : Au rez-de-chaussée, une place de parking.
Et les 2/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 323 : Au rez-de-chaussée, une place de parking.
Et les 2/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 324 : Au rez-de-chaussée, une partie de cour.
Et les 2/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 325 : Au rez-de-chaussée, une place de parking.
Et les 10/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 326 : Au rez-de-chaussée, une partie de cour.

Et les 8/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 327 : Au rez-de-chaussée, une partie de cour.
Et les 3/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 328 : Au rez-de-chaussée, une partie de cour.
Et les 15/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 329 : Au rez-de-chaussée une partie de cour.
Et les 1/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 330 : Au rez-de-chaussée, une partie de cour.
Et les 3/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 331 : Au rez-de-chaussée, une partie de cour.
Et les 2/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 332 : Au rez-de-chaussée, une partie de cour.
Et les 3/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 333 : Au rez-de-chaussée, une partie de cour.
Et les 2/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 334 : Au rez-de-chaussée, une partie de cour.
Et les 3/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 335 : Au rez-de-chaussée, une partie de jardin.
Et les 5/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 336 : Au rez-de-chaussée, une partie de jardin.
Et les 0,5/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 337 : Au rez-de-chaussée, une partie de cour.
Et les 1/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 338 : Au rez-de-chaussée, une partie de cour.
Et les 0,5/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 339 : Au rez-de-chaussée, une partie de cour.
Et les 1/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 340 : Au rez-de-chaussée, une partie de dégagement comprenant un escalier accédant au sous-sol.

Et les 13/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 341 : Au rez-de-chaussée, une partie de dégagement.
Et les 7/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 342 : Au rez-de-chaussée, un espace de circulation.
Et les 2/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 343 : Au rez-de-chaussée, un espace de circulation.
Et les 16/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 344 : Au premier et deuxième étage côté maison : Le droit de surélever.
Et les 63/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 345 : Au premier étage côté maison : Le droit de surélever.
Et les 59/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 346 : Au premier étage côté maison : Le droit de surélever.
Et les 56/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 347 : Au premier étage, une partie de dégagement.
Et les 13/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 348 : Au premier étage, une partie de dégagement.
Et les 1/308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 349 : Au premier étage, une partie de dégagement.
Et les 3/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 350 : Au premier étage, une partie de dégagement.
Et les 6/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 351 : Au premier étage, une partie de local.
Et les 34/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 352 : Au premier étage, une partie de local.
Et les 70/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 353 : Au premier étage, une partie de local.
Et les 34/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 354 : Au premier étage, une partie de local.
Et les 1/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 355 : Au deuxième étage : Le droit de surélever.
Et les 66/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 356 : Au sous-sol : Le droit d'affouiller le sol.
Et les 3/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 357 : Au sous-sol : Le droit d'affouiller le sol.
Et les 22/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 358 : Au sous-sol : Le droit d'affouiller le sol.
Et les 17/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 359 : Au sous-sol : un espace de circulation.
Et les 3/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 360 : Au sous-sol : Le droit d'affouiller le sol.
Et les 2/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 361 : Au sous-sol : un espace de circulation
Et les 3/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 362 : Au rez-de-chaussée : Le droit de surélever.
Et les 1/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 363 : Au premier étage : Le droit de surélever.
Et les 13/1308èmes des parties communes générales.

Total : 1.308 / 1.308 èmes.

Tableau récapitulatif -

N° des lots	Etage	Nature du lot	Quote-part générale en 1308èmes
6		Une cour	2
7		Une cour	1
101	Rez-de-chaussée	Un local d'activités	39
104	Sous-sol	Une cave	8
105	Sous-sol	Une cave	25
201	Premier étage	Un appartement	44
202	Premier étage	Un appartement	27
203	Premier étage	Un appartement	22
205	Rez-de-chaussée	Un appartement	105
206	Sous-sol	Une cave	17
215	Premier	Un appartement	18
216	Premier	Un appartement	20
303	Rez-de-chaussée	Un local de bureaux	27
304	Premier étage	Un appartement	43
307	Sous-sol	Une cave	18
308	Rez-de-chaussée	Une cour	10
309	Rez-de-chaussée	Un local	74
310	Rez-de-chaussée	Un local	64
311	Rez-de-chaussée	Une partie de local	5

312	Rez-de-chaussée	Un local	3
313	Rez-de-chaussée	Une partie de local	49
314	Rez-de-chaussée	Une partie de local	5
315	Rez-de-chaussée	Une partie de local	6
316	Rez-de-chaussée	Une partie de local	80
317	Rez-de-chaussée	Une partie de cour	2
318	Rez-de-chaussée	Une partie de cour	5
319	Rez-de-chaussée	Une partie de cour	3
320	Rez-de-chaussée	Une partie de cour	3
321	Rez-de-chaussée	Une partie de cour	11
322	Rez-de-chaussée	Une place de parking	2
323	Rez-de-chaussée	Une place de parking	2
324	Rez-de-chaussée	Une partie de cour	2
325	Rez-de-chaussée	Une place de parking	10
326	Rez-de-chaussée	Une partie de cour	8
327	Rez-de-chaussée	Une partie de cour	3
328	Rez-de-chaussée	Une partie de cour	15
329	Rez-de-chaussée	Une partie de cour	1
330	Rez-de-chaussée	Une partie de cour	3
331	Rez-de-chaussée	Une partie de cour	2
332	Rez-de-chaussée	Une partie de cour	3
333	Rez-de-chaussée	Une partie de cour	2
334	Rez-de-chaussée	Une partie de cour	3
335	Rez-de-chaussée	Une partie de jardin	5
336	Rez-de-chaussée	Une partie de jardin	0,5

337	Rez-de-chaussée	Une partie de cour	1
338	Rez-de-chaussée	Une partie de cour	0,5
339	Rez-de-chaussée	Une partie de cour	1
340	Rez-de-chaussée	Une partie de dégagement comprenant un escalier accédant au sous-sol	13
341	Rez-de-chaussée	Une partie de dégagement	7
342	Rez-de-chaussée	Un espace de circulation	2
343	Rez-de-chaussée	Un espace de circulation	16
344	1 ^{er} étage et 2 ^e étage côté maison	Droit de surélever	63
345	1 ^{er} étage côté maison	Droit de surélever	59
346	1 ^{er} étage côté maison	Droit de surélever	56
347	1 ^{er} étage	Une partie de dégagement	13
348	1 ^{er} étage	Une partie de dégagement	1
349	1 ^{er} étage	Une partie de dégagement	3
350	1 ^{er} étage	Une partie de dégagement	6
351	1 ^{er} étage	Une partie de local	34
352	1 ^{er} étage	Une partie de local	70
353	1 ^{er} étage	Une partie de local	34
354	1 ^{er} étage	Une partie de local	1
355	2 nd étage	Droit de surélever	66
356	Sous-sol	Droit d'affouiller le sol	3
357	Sous-sol	Droit d'affouiller le sol	22

358	Sous-sol	Droit d'affouiller le sol	17
359	Sous-sol	Un espace de circulation	3
360	Sous-sol	Droit d'affouiller le sol	2
361	Sous-sol	Un espace de circulation	3
362	Rez-de-chaussée	Droit de surélever	1
363	1 ^{er} étage	Droit de surélever	13
TOTAL			1308/1308

Références de publicité foncière du règlement de copropriété - L'ensemble immobilier dont dépendent les lots vendus a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître SADELER, notaire à VILLEJUIF, le 28 octobre 2002, publié au service de la publicité foncière de CRETEIL 2, le 12 décembre 2002, volume 2002P numéro 9769.

L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié aux termes d'un acte reçu par Maître DUMAS, notaire à PARIS, le 21 juillet 2010, publié au service de la publicité foncière de CRETEIL 2, le 9 septembre 2010, volume 2010P numéro 6906.

L'état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié aux termes d'un acte reçu par Maître Charles MASSABIE, notaire à BLAYE (Gironde), concomitamment aux présentes, qui sera publié au service de la publicité foncière de CRETEIL 2.

PREMIERE PARTIE - MODIFICATIF A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

1) MODIFICATIF A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION SUPPRESSION DE LOT PAR INCORPORATION AUX PARTIES COMMUNES

L'assemblée générale des copropriétaires s'est réunie et a statué à l'unanimité pour autoriser cette modification. Une copie du procès-verbal de ladite assemblée est demeurée ci-annexée,

Aux termes d'un acte reçu par Maître Charles MASSABIE, notaire soussigné, concomitamment aux présentes, le syndicat des copropriétaires a acquis de la SAS KARMA, les lots ci-après désignés,

En conséquence, il est procédé dans l'état descriptif de division à l'incorporation aux parties communes générales de l'immeuble des lots suivants :

Lot numéro 315 : Au rez-de-chaussée, une partie de local.
Et les 6/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 321 : Au rez-de-chaussée, une partie de cour.
Et les 11/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 324 : Au rez-de-chaussée, une partie de cour.
Et les 2/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 327 : Au rez-de-chaussée, une partie de cour.
Et les 3/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 328 : Au rez-de-chaussée, une partie de cour.
Et les 15/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 330 : Au rez-de-chaussée, une partie de cour.
Et les 3/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 332 : Au rez-de-chaussée, une partie de cour.
Et les 3/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 336 : Au rez-de-chaussée, une partie de jardin.
Et les 0,5/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 338 : Au rez-de-chaussée, une partie de cour.
Et les 0,5/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 339 : Au rez-de-chaussée, une partie de cour.
Et les 1/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 340 : Au rez-de-chaussée, une partie de dégagement comprenant un escalier accédant au sous-sol.

Et les 13/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 343 : Au rez-de-chaussée, un espace de circulation.
Et les 16/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 347 : Au premier étage, une partie de dégagement.
Et les 13/1308èmes des parties communes générales.

Comme conséquence de cette suppression les charges communes générales (et les parties communes) sont calculées en 1.221èmes au lieu de l'être en 1.308èmes.

Toutefois, en raison de la création de lots ci-après, et de la création de charges spéciales aux termes des présentes, les tantièmes seront désormais calculées comme suit :

- **En 10.000èmes pour les charges générales,**
- **En 10.000èmes pour les charges spéciales du hall et de la minuterie,**

- En 10.000èmes pour les charges spéciales suivantes : ordures ménagères 59-63 et local poubelle du 59
- En 1.000èmes pour les charges spéciales de la chaufferie commune aux lots 201-202-203-215-216

Ainsi résumé dans le tableau récapitulatif,

2) MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF CREATION PAR REUNION DE LOTS

I - Création du lot numéro 364

Aux termes d'un acte reçu par Maître Charles MASSABIE, notaire à BLAYE (Gironde), concomitamment aux présentes, qui sera publié au service de la publicité foncière de CRETEIL 2,

La société dénommée KARMA, Société par actions simplifiée au capital de UN MILLION DEUX CENT SOIXANTE-NEUF MILLE NEUF CENTS EUROS (1.269.900,00 Euro (€)) dont le siège social est à NEUILLY SUR SEINE (92200), 51 rue Edouard Nortier, immatriculée au Registre du commerce et sociétés de NANTERRE sous le numéro 444 044 317 et enregistrée sous le numéro SIREN 444 044 317.

Déjà propriétaire des lots ci-après désignés :

Lot numéro 7 : Au rez-de-chaussée, une cour.

Et les 1/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 101 : Au rez-de-chaussée, un local d'activité.

Et les 39/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 308 : Au rez-de-chaussée, une cour.

Et les 10/1308èmes des parties communes générales.

A acquis la propriété de l'immeuble ci-après désignés :

Lot numéro 344 : Au premier et deuxième étage côté maison : Le droit de surélever.

Et les 63/1308èmes des parties communes générales.

La réunion des lots a nécessité des travaux ayant fait l'objet d'une autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

A la suite de ces travaux, il y a lieu de modifier l'état descriptif de division de l'immeuble pour supprimer les anciens lots et constater qu'ils ne forment plus qu'un.

En conséquence, le requérant déclare que par suite de la réunion et de la suppression des lots, ci-dessus désignés, il y a lieu de modifier l'état descriptif de division, et de les remplacer par le lot dont la désignation suit :

Lot numéro 364 : Dans le Bâtiment 1 – Au rez-de-chaussée, dans l'entrée porte en face, un logement en triplex composé de : Un séjour-cuisine, une jouissance de jardin sur rue, escalier intérieur d'accès au 1^{er} étage, au 1^{er} étage, un dégagement, deux chambres, une salle d'eau, escalier d'accès intérieur au 2^{ème} étage, au 2^{ème} étage, une chambre et une salle d'eau.

Et les 1.039/10.000èmes des parties communes générales.

Et les 1.188/10.000èmes des charges spéciales du hall et de la minuterie

Et les 1.340/10.000èmes des charges spéciales suivantes : ordures ménagères 59-63 et local poubelle du 59

II - Création du lot 365

Aux termes d'un acte reçu par Maître Charles MASSABIE, notaire à BLAYE (Gironde), concomitamment aux présentes, qui sera publié au service de la publicité foncière de CRETEIL 2,

La société dénommée KARMA, Société par actions simplifiée au capital de UN MILLION DEUX CENT SOIXANTE-NEUF MILLE NEUF CENTS EUROS (1.269.900,00 Euro (€)) dont le siège social est à NEUILLY SUR SEINE (92200), 51 rue Edouard Nortier, immatriculée au Registre du commerce et sociétés de NANTERRE sous le numéro 444 044 317 et enregistrée sous le numéro SIREN 444 044 317.

Déjà propriétaire des lots ci-après désignés :

Lot numéro 309 : Au rez-de-chaussée, un local.

Et les 74/1308èmes des parties communes générales.

A acquis la propriété de l'immeuble ci-après désignés :

Lot numéro 345 : Au premier étage côté maison : Le droit de surélever.

Et les 59/1308èmes des parties communes générales.

La réunion des lots a nécessité des travaux ayant fait l'objet d'une autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

A la suite de ces travaux, il y a lieu de modifier l'état descriptif de division de l'immeuble pour supprimer les anciens lots et constater qu'ils ne forment plus qu'un.

En conséquence, le requérant déclare que par suite de la réunion et de la suppression des lots, ci-dessus désignés, il y a lieu de modifier l'état descriptif de division, et de les remplacer par le lot dont la désignation suit :

Lot numéro 365 – Dans le Bâtiment 1 - Au rez-de-chaussée, dans le dégagement, au milieu du couloir, 1^{ère} porte à gauche, un appartement en duplex, composé, au rez-de-chaussée, d'un séjour-cuisine, un couloir, un patio. Escalier intérieur d'accès au 1^{er} étage. Au 1^{er} étage, trois chambres, un bureau, un WC, une salle d'eau.

Et les 1.026/10.000èmes des parties communes générales.

Et les 1.161/10.000èmes des charges spéciales du hall et de la minuterie

Et les 1.310/10.000èmes des charges spéciales suivantes : ordures ménagères 59-63 et local poubelle du 59

III – Création du lot 366

Aux termes d'un acte reçu par Maître Charles MASSABIE, notaire à BLAYE (Gironde), concomitamment aux présentes, qui sera publié au service de la publicité foncière de CRETEIL 2,

La société dénommée KARMA, Société par actions simplifiée au capital de UN MILLION DEUX CENT SOIXANTE-NEUF MILLE NEUF CENTS EUROS (1.269.900,00 Euro (€)) dont le siège social est à NEUILLY SUR SEINE (92200), 51 rue Edouard Nortier, immatriculée au Registre du commerce et sociétés de NANTERRE sous le numéro 444 044 317 et enregistrée sous le numéro SIREN 444 044 317.

Déjà propriétaire des lots ci-après désignés :

Lot numéro 310 : Au rez-de-chaussée, un local.

Et les 64/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 312 : Au rez-de-chaussée, un local.

Et les 3/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 317 : Au rez-de-chaussée, une partie de cour.

Et les 2/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 318 : Au rez-de-chaussée, une partie de cour.

Et les 5/1308èmes des parties communes générales.

a acquis la propriété de l'immeuble ci-après désignés :

Lot numéro 346 : Au premier étage côté maison : Le droit de surélever.

Et les 56/1308èmes des parties communes générales.

La réunion des lots a nécessité des travaux ayant fait l'objet d'une autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

A la suite de ces travaux, il y a lieu de modifier l'état descriptif de division de l'immeuble pour supprimer les anciens lots et constater qu'ils ne forment plus qu'un.

En conséquence, le requérant déclare que par suite de la réunion et de la suppression des lots, ci-dessus désignés, il y a lieu de modifier l'état descriptif de division, et de les remplacer par le lot dont la désignation suit :

Lot numéro 366 – Dans le bâtiment 1 et 3 - Au rez-de-chaussée, dans le dégagement, dans le couloir au fond, en face : Un appartement en duplex, composé, au rez-de-chaussée, d'une entrée, un WC, un séjour-cuisine, un jardin en jouissance, un escalier d'accès au 1^{er} étage, au 1^{er} étage, trois chambres, un dégagement, un WC,

une salle d'eau.

Et les 1.191/10.000èmes des parties communes générales.

Et les 1.1338/10.000èmes des charges spéciales du hall et de la minuterie

Et les 1.513/10.000èmes des charges spéciales suivantes : ordures ménagères 59-63 et local poubelle du 59

IV – Création du lot 367

La société dénommée KARMA, Société par actions simplifiée au capital de UN MILLION DEUX CENT SOIXANTE-NEUF MILLE NEUF CENTS EUROS (1.269.900,00 Euro (€)) dont le siège social est à NEUILLY SUR SEINE (92200), 51 rue Edouard Nortier, immatriculée au Registre du commerce et sociétés de NANTERRE sous le numéro 444 044 317 et enregistrée sous le numéro SIREN 444 044 317.

Est propriétaire des lots ci-après désignés :

Lot numéro 311 : Au rez-de-chaussée, une partie de local.

Et les 5/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 313 : Au rez-de-chaussée, une partie de local.

Et les 49/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 319 : Au rez-de-chaussée, une partie de cour.

Et les 3/1308èmes des parties communes générales.

La réunion des lots a nécessité des travaux ayant fait l'objet d'une autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

A la suite de ces travaux, il y a lieu de modifier l'état descriptif de division de l'immeuble pour supprimer les anciens lots et constater qu'ils ne forment plus qu'un.

En conséquence, le requérant déclare que par suite de la réunion et de la suppression des lots, ci-dessus désignés, il y a lieu de modifier l'état descriptif de division, et de les remplacer par le lot dont la désignation suit :

Lot numéro 367 – Dans le bâtiment 1 et 3 - Au rez-de-chaussée, dans le dégagement, au pied des escaliers communs, porte au fond à gauche, un appartement composé, d'un séjour-cuisine, un WC-buanderie, un jardin en jouissance, une mezzanine, composée d'une chambre et une salle d'eau avec escalier d'accès intérieur.

Et les 640/10.000èmes des parties communes générales.

Et les 710/10.000èmes des charges spéciales du hall et de la minuterie

Et les 801/10.000èmes des charges spéciales suivantes : ordures ménagères 59-63 et local poubelle du 59

V – Création du lot 368

La société dénommée KARMA, Société par actions simplifiée au capital de UN MILLION DEUX CENT SOIXANTE-NEUF MILLE NEUF CENTS EUROS

(1.269.900,00 Euro (€)) dont le siège social est à NEUILLY SUR SEINE (92200), 51 rue Edouard Nortier, immatriculée au Registre du commerce et sociétés de NANTERRE sous le numéro 444 044 317 et enregistrée sous le numéro SIREN 444 044 317.

Est propriétaire des lots ci-après désignés :

Lot numéro 316 : Au rez-de-chaussée, une partie de local.

Et les 80/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 320 : Au rez-de-chaussée, une partie de cour.

Et les 3/1308èmes des parties communes générales.

La réunion des lots a nécessité des travaux ayant fait l'objet d'une autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

A la suite de ces travaux, il y a lieu de modifier l'état descriptif de division de l'immeuble pour supprimer les anciens lots et constater qu'ils ne forment plus qu'un.

En conséquence, le requérant déclare que par suite de la réunion et de la suppression des lots, ci-dessus désignés, il y a lieu de modifier l'état descriptif de division, et de les remplacer par le lot dont la désignation suit :

Lot numéro 368 – Dans le bâtiment 3 - Au rez-de-chaussée, dans le dégagement commun, porte d'accès dans le couloir côté parking, un appartement, composé, d'un séjour-cuisine, un dégagement, une salle d'eau-WC, deux chambres, un jardin en jouissance.

Et les 793/10.000èmes des parties communes générales.

Et les 887/10.000èmes des charges spéciales du hall et de la minuterie

Et les 1.000/10.000èmes des charges spéciales suivantes : ordures ménagères 59-63 et local poubelle du 59

VI – Création du lot 369

La société dénommée KARMA, Société par actions simplifiée au capital de UN MILLION DEUX CENT SOIXANTE-NEUF MILLE NEUF CENTS EUROS (1.269.900,00 Euro (€)) dont le siège social est à NEUILLY SUR SEINE (92200), 51 rue Edouard Nortier, immatriculée au Registre du commerce et sociétés de NANTERRE sous le numéro 444 044 317 et enregistrée sous le numéro SIREN 444 044 317.

Est propriétaire des lots ci-après désignés :

Lot numéro 326 : Au rez-de-chaussée, une partie de cour.

Et les 8/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 329 : Au rez-de-chaussée une partie de cour.

Et les 1/1308èmes des parties communes générales.

La réunion des lots a nécessité des travaux ayant fait l'objet d'une autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

A la suite de ces travaux, il y a lieu de modifier l'état descriptif de division de l'immeuble pour supprimer les anciens lots et constater qu'ils ne forment plus qu'un.

En conséquence, le requérant déclare que par suite de la réunion et de la suppression des lots, ci-dessus désignés, il y a lieu de modifier l'état descriptif de division, et de les remplacer par le lot dont la désignation suit :

Lot numéro 369 – Une place de parking,

Et les 36/10.000èmes des parties communes générales.

Et les 42/10.000èmes des charges spéciales du hall et de la minuterie

VII – Création du lot 370

Aux termes d'un acte reçu par Maître Charles MASSABIE, notaire à BLAYE (Gironde), concomitamment aux présentes, qui sera publié au service de la publicité foncière de CRETEIL 2,

La société dénommée KARMA, Société par actions simplifiée au capital de UN MILLION DEUX CENT SOIXANTE-NEUF MILLE NEUF CENTS EUROS (1.269.900,00 Euro (€)) dont le siège social est à NEUILLY SUR SEINE (92200), 51 rue Edouard Nortier, immatriculée au Registre du commerce et sociétés de NANTERRE sous le numéro 444 044 317 et enregistrée sous le numéro SIREN 444 044 317.

Déjà propriétaire des lots ci-après désignés :

Lot numéro 331 : Au rez-de-chaussée, une partie de cour.

Et les 2/1308èmes des parties communes générales.

a acquis la propriété de l'immeuble ci-après désignés :

Lot numéro 333 : Au rez-de-chaussée, une partie de cour.

Et les 2/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 337 : Au rez-de-chaussée, une partie de cour.

Et les 1/1308èmes des parties communes générales.

La réunion des lots a nécessité des travaux ayant fait l'objet d'une autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

A la suite de ces travaux, il y a lieu de modifier l'état descriptif de division de l'immeuble pour supprimer les anciens lots et constater qu'ils ne forment plus qu'un.

En conséquence, le requérant déclare que par suite de la réunion et de la suppression des lots, ci-dessus désignés, il y a lieu de modifier l'état descriptif de division, et de les remplacer par le lot dont la désignation suit :

Lot numéro 370 - Une place de parking,

Et les 36/10.000èmes des parties communes générales.

Et les 42/10.000èmes des charges spéciales du hall et de la minuterie.

VIII – Création du lot 371

Aux termes d'un acte reçu par Maître Charles MASSABIE, notaire à BLAYE (Gironde), concomitamment aux présentes, qui sera publié au service de la publicité foncière de CRETEIL 2,

Monsieur Dominique Marie André ESTEREZ, retraité, demeurant à VILLEJUIF (94800), 61 rue Jean Jacques Rousseau.

Né à PARIS 16ème arrondissement (75016), le 07 février 1946.

Déjà propriétaire des lots ci-après désignés :

Lot numéro 205 : Au rez-de-chaussée, un appartement

Et les 105/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 303 : Au rez-de-chaussée, un local de bureaux.

Et les 27/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 334 : Au rez-de-chaussée, une partie de cour.

Et les 3/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 335 : Au rez-de-chaussée, une partie de jardin.

Et les 5/1308èmes des parties communes générales.

a acquis la propriété de l'immeuble ci-après désignés :

Lot numéro 304 : Au premier étage, un appartement.

Et les 43/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 341 : Au rez-de-chaussée, une partie de dégagement.

Et les 7/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 355 : Au deuxième étage : Le droit de surélever.

Et les 66/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 362 : Au rez-de-chaussée : Le droit de surélever.

Et les 1/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 363 : Au premier étage : Le droit de surélever.

Et les 13/1308èmes des parties communes générales.

La réunion des lots a nécessité des travaux ayant fait l'objet d'une autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

A la suite de ces travaux, il y a lieu de modifier l'état descriptif de division de l'immeuble pour supprimer les anciens lots et constater qu'ils ne forment plus qu'un.

En conséquence, le requérant déclare que par suite de la réunion et de la suppression des lots, ci-dessus désignés, il y a lieu de modifier l'état descriptif de division, et de les remplacer par le lot dont la désignation suit :

Lot numéro 371 – Dans le bâtiment 2 - Au rez-de-chaussée, accès carrossable sur la voie en jouissance privative, un logement comprenant : Une entrée, un séjour, une cuisine, une véranda, une salle d'eau, une chambre, une remise/garage deux roues, des dégagements, au 1^{er} étage accessible par escalier privatif intérieur, une chambre et une salle d'eau, au 2^{ème} étage accessible par escalier intérieur privatif, une bibliothèque, une cour jardin en jouissance privative.

Et les 1.611/10.000èmes des parties communes générales.

Et les 461/10.000èmes des charges spéciales du hall et de la minuterie

IX – Création du lot 372

La société dénommée KARMA, Société par actions simplifiée au capital de UN MILLION DEUX CENT SOIXANTE-NEUF MILLE NEUF CENTS EUROS (1.269.900,00 Euro (€)) dont le siège social est à NEUILLY SUR SEINE (92200), 51 rue Edouard Nortier, immatriculée au Registre du commerce et sociétés de NANTERRE sous le numéro 444 044 317 et enregistrée sous le numéro SIREN 444 044 317.

Est propriétaire des lots ci-après désignés :

Lot numéro 350 : Au premier étage, une partie de dégagement.

Et les 6/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 351 : Au premier étage, une partie de local.

Et les 34/1308èmes des parties communes générales.

La réunion des lots a nécessité des travaux ayant fait l'objet d'une autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

A la suite de ces travaux, il y a lieu de modifier l'état descriptif de division de l'immeuble pour supprimer les anciens lots et constater qu'ils ne forment plus qu'un.

En conséquence, le requérant déclare que par suite de la réunion et de la suppression des lots, ci-dessus désignés, il y a lieu de modifier l'état descriptif de division, et de les remplacer par le lot dont la désignation suit :

Lot numéro 372 – Dans le bâtiment 3 - Au premier étage, sur le palier, première porte de droite, un séjour-cuisine, un WC, une mezzanine composée d'une chambre et une salle d'eau, avec escalier d'accès intérieur.

Et les 543/10.000èmes des parties communes générales.

Et les 625/10.000èmes des charges spéciales du hall et de la minuterie

Et les 705/10.000èmes des charges spéciales suivantes : ordures ménagères 59-63 et local poubelle du 59

X – Création du lot 373

La société dénommée **KARMA**, Société par actions simplifiée au capital de UN MILLION DEUX CENT SOIXANTE-NEUF MILLE NEUF CENTS EUROS (1.269.900,00 Euro (€)) dont le siège social est à NEUILLY SUR SEINE (92200), 51 rue Edouard Nortier, immatriculée au Registre du commerce et sociétés de NANTERRE sous le numéro 444 044 317 et enregistrée sous le numéro SIREN 444 044 317.

Est propriétaire des lots ci-après désignés :

Lot numéro 349 : Au premier étage, une partie de dégagement.

Et les 3/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 352 : Au premier étage, une partie de local.

Et les 70/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 354 : Au premier étage, une partie de local.

Et les 1/1308èmes des parties communes générales.

La réunion des lots a nécessité des travaux ayant fait l'objet d'une autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

A la suite de ces travaux, il y a lieu de modifier l'état descriptif de division de l'immeuble pour supprimer les anciens lots et constater qu'ils ne forment plus qu'un.

En conséquence, le requérant déclare que par suite de la réunion et de la suppression des lots, ci-dessus désignés, il y a lieu de modifier l'état descriptif de division, et de les remplacer par le lot dont la désignation suit :

Lot numéro 373 – Dans le bâtiment 3 - Au premier étage, sur le palier, deuxième porte de droite, un dégagement, un séjour-cuisine, une salle d'eau, un WC, une cellier, une mezzanine composée d'une chambre et salle d'eau, avec escalier d'accès intérieur.

Et les 673/10.000èmes des parties communes générales.

Et les 773/10.000èmes des charges spéciales du hall et de la minuterie

Et les 873/10.000èmes des charges spéciales suivantes : ordures ménagères 59-63 et local poubelle du 59

XH – Création du lot 374

La société dénommée **KARMA**, Société par actions simplifiée au capital de UN MILLION DEUX CENT SOIXANTE-NEUF MILLE NEUF CENTS EUROS (1.269.900,00 Euro (€)) dont le siège social est à NEUILLY SUR SEINE (92200), 51 rue Edouard Nortier, immatriculée au Registre du commerce et sociétés de NANTERRE sous le numéro 444 044 317 et enregistrée sous le numéro SIREN 444 044 317.

Est propriétaire des lots ci-après désignés :

Lot numéro 348 : Au premier étage, une partie de dégagement.

Et les 1/308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 353 : Au premier étage, une partie de local.

Et les 34/1308èmes des parties communes générales.

La réunion des lots a nécessité des travaux ayant fait l'objet d'une autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

A la suite de ces travaux, il y a lieu de modifier l'état descriptif de division de l'immeuble pour supprimer les anciens lots et constater qu'ils ne forment plus qu'un.

En conséquence, le requérant déclare que par suite de la réunion et de la suppression des lots, ci-dessus désignés, il y a lieu de modifier l'état descriptif de division, et de les remplacer par le lot dont la désignation suit :

Lot numéro 374 – Dans le bâtiment 3 - Au premier étage, sur le palier, porte face, un séjour-cuisine, un WC, une mezzanine composée, d'une chambre, un dressing et une salle de bains-WC, avec escalier d'accès intérieur.

Et les 610/10.000èmes des parties communes générales.

Et les 701/10.000èmes des charges spéciales du hall et de la minuterie

Et les 791/10.000èmes des charges spéciales suivantes : ordures ménagères 59-63 et local poubelle du 59

XIII – Création du lot 375

Aux termes de deux actes reçus par Maître Charles MASSABIE, notaire à BLAYE (Gironde), concomitamment aux présentes, qui sera publié au service de la publicité foncière de CRETEIL 2,

Monsieur Dominique Marie André ESTEREZ, retraité, demeurant à VILLEJUIF (94800), 61 rue Jean Jacques Rousseau.

Né à PARIS 16ème arrondissement (75016), le 07 février 1946.

Déjà propriétaire des lots ci-après désignés :

Lot numéro 206 : Au sous-sol, une cave.

Et les 17/1308èmes des parties communes générales.

a acquis la propriété de l'immeuble ci-après désignés :

Lot numéro 342 : Au rez-de-chaussée, un espace de circulation.

Et les 2/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 356 : Au sous-sol : Le droit d'affouiller le sol.

Et les 3/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 357 : Au sous-sol : Le droit d'affouiller le sol.

Et les 22/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 358 : Au sous-sol : Le droit d'affouiller le sol.
Et les 17/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 359 : Au sous-sol : un espace de circulation.
Et les 3/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 360 : Au sous-sol : Le droit d'affouiller le sol.
Et les 2/1308èmes des parties communes générales.

La réunion des lots a nécessité des travaux ayant fait l'objet d'une autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

A la suite de ces travaux, il y a lieu de modifier l'état descriptif de division de l'immeuble pour supprimer les anciens lots et constater qu'ils ne forment plus qu'un.

En conséquence, le requérant déclare que par suite de la réunion et de la suppression des lots, ci-dessus désignés, il y a lieu de modifier l'état descriptif de division, et de les remplacer par le lot dont la désignation suit :

Lot numéro 375 – Dans le bâtiment 1 - Une cave
Et les 196/10.000èmes des parties communes générales.
Et les 225/10.000èmes des charges spéciales du hall et de la minuterie

XIII – Création du lot 376

Aux termes de deux actes reçus par Maître Charles MASSABIE, notaire à BLAYE (Gironde), concomitamment aux présentes, qui sera publié au service de la publicité foncière de CRETEIL 2,

Monsieur Dominique Marie André ESTEREZ, retraité, demeurant à VILLEJUIF (94800), 61 rue Jean Jacques Rousseau.

Né à PARIS 16ème arrondissement (75016), le 07 février 1946.

a acquis la propriété de l'immeuble ci-après désignés :

Lot numéro 6 : Au rez-de-chaussée, une cour.
Et les 2/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 104 : Au sous-sol, une cave.
Et les 8/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 105 : Au sous-sol, une cave.
Et les 25/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 307 : Au sous-sol, une cave.
Et les 18/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 314 : Au rez-de-chaussée, une partie de local.
Et les 5/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 356 : Au sous-sol : Le droit d'affouiller le sol.
Et les 3/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 357 : Au sous-sol : Le droit d'affouiller le sol.
Et les 22/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 358 : Au sous-sol : Le droit d'affouiller le sol.

Et les 17/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 359 : Au sous-sol : un espace de circulation.

Et les 3/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 360 : Au sous-sol : Le droit d'affouiller le sol.

Et les 2/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 361 : Au sous-sol : un espace de circulation

Et les 3/1308èmes des parties communes générales.

La réunion des lots a nécessité des travaux ayant fait l'objet d'une autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

A la suite de ces travaux, il y a lieu de modifier l'état descriptif de division de l'immeuble pour supprimer les anciens lots et constater qu'ils ne forment plus qu'un.

En conséquence, le requérant déclare que par suite de la réunion et de la suppression des lots, ci-dessus désignés, il y a lieu de modifier l'état descriptif de division, et de les remplacer par le lot dont la désignation suit :

Lot numéro 376 - Dans le bâtiment 1 - Une cave

Et les 213/10.000èmes des parties communes générales.

Et les 244/10.000èmes des charges spéciales du hall et de la minuterie.

TABLEAU RECAPITULATIF DES OPERATIONS :

N° des lots		Etage	Quote-part en 1308 èmes	Quote-part en 1221 èmes	Quote part en 10.000 èmes	Observations
66			2	2	-	Suppression par réunion
77			1	1	-	Suppression par réunion
1101		Rez-de-chaussée	39	39	-	Suppression par réunion
1104		Sous-sol	8	8	-	Suppression par réunion
1105		Sous-sol	25	25	-	Suppression par réunion
2201	1	Premier étage	44	44	378	Lot inchangé
2202	1	Premier étage	27	27	279	Lot inchangé
2203	1	Premier étage	22	22	197	Lot inchangé
2205		Rez-de-chaussée	105	105	-	Suppression par réunion
2206		Sous-sol	17	17	-	Suppression par réunion
2215		Premier	18	18	210	Lot inchangé
2216		Premier	20	20	221	Lot inchangé
3303		Rez-de-	27	27	-	Suppression par

		chaussée				réunion
3304	3	Premier étage	43	43	-	Suppression par réunion
3307		Sous-sol	18	18	-	Suppression par réunion
3308		Rez-de-chaussée	10	10	-	Suppression par réunion
3309		Rez-de-chaussée	74	74	-	Suppression par réunion lot 102
3310		Rez-de-chaussée	64	64	-	Suppression par réunion
3311		Rez-de-chaussée	5	5	-	Suppression par réunion
3312		Rez-de-chaussée	3	3	-	Suppression par réunion
3313		Rez-de-chaussée	49	49	-	Suppression par réunion
3314		Rez-de-chaussée	5	5	-	Suppression par réunion
3315		Rez-de-chaussée	6	6	-	Suppression par retour aux parties communes
3316		Rez-de-chaussée	80	80	-	Suppression par réunion
3317		Rez-de-chaussée	2	2	-	Suppression par réunion
3318		Rez-de-chaussée	5	5	-	Suppression par réunion
3319		Rez-de-chaussée	3	3	-	Suppression par réunion
3320		Rez-de-chaussée	3	3	-	Suppression par réunion
3321		Rez-de-chaussée	11	11	-	Suppression par retour aux parties communes
3322		Rez-de-chaussée	2	2	36	Lot inchangé
3323		Rez-de-chaussée	2	2	36	Lot inchangé
3324		Rez-de-chaussée	2	2	-	Suppression par retour aux parties communes
3325		Rez-de-chaussée	10	10	36	Lot inchangé
3326		Rez-de-chaussée	8	8	-	Suppression par réunion
3327		Rez-de-chaussée	3	3	-	Suppression par retour aux parties communes
3328		Rez-de-chaussée	15	15	-	Suppression par retour aux parties communes
3329		Rez-de-chaussée	1	1	-	Suppression par réunion

3330		Rez-de-chaussée	3	3	-	Suppression par retour aux parties communes
3331		Rez-de-chaussée	2	2	-	Suppression par réunion
3332		Rez-de-chaussée	3	3	-	Suppression par retour aux parties communes
3333		Rez-de-chaussée	2	2	-	Suppression par réunion
3334		Rez-de-chaussée	3	3	-	Suppression par réunion
3335		Rez-de-chaussée	5	5	-	Suppression par réunion
3336		Rez-de-chaussée	0,5	0,5	-	Suppression par retour aux parties communes
3337		Rez-de-chaussée	1	1	-	Suppression par réunion
3338		Rez-de-chaussée	0,5	0,5	-	Suppression par retour aux parties communes
3339		Rez-de-chaussée	1	1	-	Suppression par retour aux parties communes
3340		Rez-de-chaussée	13	13	-	Suppression par retour aux parties communes
3341		Rez-de-chaussée	7	7	-	Suppression par réunion
3342		Rez-de-chaussée	2	2	-	Suppression par réunion
3343		Rez-de-chaussée	16	16	-	Suppression par retour aux parties communes
3344		1 ^{er} étage	63	63	-	Suppression par réunion
3345		1 ^{er} étage	59	59	-	Suppression par réunion
3346		1 ^{er} étage	56	56	-	Suppression par réunion
3347		1 ^{er} étage	13	13	-	Suppression par retour aux parties communes
3348		1 ^{er} étage	1	1	-	Suppression par réunion
3349		1 ^{er} étage	3	3	-	Suppression par réunion
3350		1 ^{er} étage	6	6	-	Suppression par réunion
3351		1 ^{er} étage	34	34	-	Suppression par

						réunion
3352		1 ^{er} étage	70	70	-	Suppression par réunion
3353		1 ^{er} étage	34	34	-	Suppression par réunion
3354		1 ^{er} étage	1	1	-	Suppression par réunion
3355		2 ^{eme} étage	66	66	-	Suppression par réunion
3356		Sous-sol	3	3	-	Suppression par réunion
3357		Sous-sol	22	22	-	Suppression par réunion
3358		Sous-sol	17	17	-	Suppression par réunion
3359		Sous-sol	3	3	-	Suppression par réunion
3360		Sous-sol	2	2	-	Suppression par réunion
3361		Sous-sol	3	3	-	Suppression par réunion
3362		Rez-de-chaussée	1	1	-	Suppression par réunion
3363		1 ^{er} étage	13	13	-	Suppression par réunion
3364		Rez-de-chaussée	-	113	1039	Création par réunion des lots 7-101-308-344
3365		Rez-de-chaussée	-	133	1026	Création par réunion des lots 309-345
3366		Rez-de-chaussée	-	130	1191	Création par réunion des lots 310-312-317-318-346
3367		Rez-de-chaussée	-	57	640	Création par réunion des lots 311-313-319
3368		Rez-de-chaussée	-	83	793	Création par réunion des lots 316-320
3369		Rez-de-chaussée	-	9	36	Création par réunion des lots 326-329
3370		Rez-de-chaussée	-	5	36	Création par réunion des lots 331-337-333
3371		Rez-de-chaussée	-	270	1611	Création par réunion des lots 303-304-334-205-335-341-355-362-363
3372		1 ^{er} étage	-	40	543	Création par réunion des lots 350-351
3373		1 ^{er} étage	-	74	673	Création par réunion des lots 352-349-354
3374		1 ^{er} étage	-	35	610	Création par

						réunion des lots 348-353
3375		Sous-sol	-	66	196	Création par réunion des lots 357-206-359- 356-360-342- 358
3376		Sous-sol	-	61	213	Création par réunion des lots 6-104-105-307- 314-361
TOTAL			1308/1308	1221/1221	10.000/10.000	

DEUXIEME PARTIE - MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'assemblée générale a décidé à l'unanimité, dans le cadre de l'assemblée générale en date du 04 avril 2022 dont une copie est demeurée ci-annexée, que les conditions de jouissance et les règles de gouvernance de la copropriété sont refondues dans le cadre du présent modificatif.

Dans le cas où des contradictions devraient toutefois apparaître, il conviendrait d'appliquer les règles du présent règlement de copropriété. En particulier, les règles fixées en II et III du présent modificatif se substituent purement et simplement aux stipulations du chapitre III de la PREMIERE partie du règlement de copropriété initial en date du 28 octobre 2002, et à l'intégralité des stipulations contenues au sein de la DEUXIEME et de la TROISIEME parties de ce même règlement de copropriété en date du 28 octobre 2002.

Titre I - DISTINCTION PARTIES COMMUNES, PRIVATIVES ET MITOYENNES

I. Définition des « Parties communes »

Les « parties communes » sont celles qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif d'un ou plusieurs copropriétaires déterminés.

Elles appartiennent indivisément à l'ensemble des copropriétaires chacun pour la quote-part de droits afférente à chaque lot ainsi qu'il est indiqué dans l'état descriptif de division qui précède.

Elles comprennent notamment (cette énumération étant purement énonciative et non limitative) :

I.1. Les parties communes générales

- La totalité du sol, c'est-à-dire, l'ensemble du terrain en ce compris le sol des parties construites des cours et jardins ; les clôtures, haies et murs séparatifs en tant qu'ils dépendent de la copropriété ;

- Les fondations, les gros murs de façade et de refend, les murs pignons, mitoyens ou non ;

- Le gros œuvre des planchers, à l'exclusion du revêtement du sol et des plafonds des parties privatives ;

- Les couvertures et toutes les terrasses accessibles ou non accessibles, même affectées à l'usage exclusif d'un copropriétaire ;
- Les ornements, décorations, et éléments extérieurs des façades y compris les balcons, loggias et assimilés, même affectés à l'usage exclusif d'un copropriétaire ;
- Les conduits (coffres et gaines), les tuyaux d'aération des water-closets et ceux de ventilation des salles de bains ;
- Les tuyaux de chute et d'écoulement des eaux pluviales, ménagères et usées, les conduits, prises d'air, canalisations, colonnes montantes et descendantes d'eau, de gaz et d'électricité (sauf toutefois, les parties de ces canalisations se trouvant à l'intérieur des appartements ou des locaux en dépendant et servant à l'usage exclusif de ceux-ci) ;
- Tous les accessoires de ces parties communes, tels que les installations d'éclairage et de chauffage, les glaces et paillasons, non compris les tapis brosses sur les paliers d'entrée des appartements qui seront 'partie privative', les compteurs généraux d'eau, de gaz, d'électricité ;
- Les locaux destinés au service d'entretien et de gardiennage de l'immeuble, ainsi que tous locaux destinés au service commun de l'immeuble (local poubelle, garage à bicyclette et voiture d'enfant, etc...);
- Les descentes, couloirs et dégagements des caves;
- Les rampes d'accès, couloirs de circulation, postes de lavage et tous autres dégagements des garages;
- La chaudière, les appareils de chauffage central, de service d'eau chaude et de climatisation, les locaux de la chaufferie;
- L'ascenseur, les locaux y affectés, les transformateurs, les câbles, la machinerie.

Sont accessoires aux parties communes générales :

- Le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui constituent des parties privatives différentes ou d'en affouiller le sol ;
- Le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans les cours, parcs ou jardins constituant des parties communes ;
- Le droit d'affouiller de tels parcs, cours ou jardins ;
- Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes.

Les parties communes et les droits qui leur sont accessoires ne peuvent faire l'objet, séparément des parties privatives, d'une action de partage ni d'une licitation forcée.

I.2. Les parties communes spéciales aux lots n°201 à 216 - 364 à 368 et 372 à 374

- Le local ordures ménagères situé au rez-de-chaussée de l'immeuble face à la rue Jean-Jacques Rousseau, ainsi que de façon générale, tous les accessoires de cette partie commune spéciale, ses appareillages, objets mobiliers, portes, équipements, outillages et fournitures et conséquences

I.3. Les parties communes spéciales aux lots n°201 à 216 :

- la chaudière desservant les lots susvisés située au niveau du palier du 1^{er} étage, ainsi que les canalisations ou réseaux jusqu'au branchement des canalisations ou réseaux constituant les parties privatives.

II. Définition des parties privatives

Les « parties privatives » sont celles qui sont affectées à l'usage exclusif de chaque copropriétaire, c'est-à-dire, les locaux compris dans son lot avec tous leurs accessoires, notamment :

- Les carrelages, dalles ou parquets, moquettes et en général, tous revêtements de sol ;
- Les plafonds et les planchers (à l'exception des gros œuvres qui sont parties communes) ;
- Les portes palières, les fenêtres et portes-fenêtres des balcons ou terrasses particulières, les volets ou stores, leurs chambranles, leurs châssis, leurs accessoires ;
- Les barres d'appui des fenêtres, les garde-corps des balcons, terrasses, loggias et assimilés (à l'exception des parties en béton, pierres ou briques) ;
- Les enduits des gros murs et cloisons séparatives,
- Les canalisations sises à l'intérieur d'un local privatif et affectées à son usage exclusif, les appareillages robinetteries, radiateurs et accessoires ;
- Les installations de cuisine, éviers, sanitaires etc... ;
- Tous les accessoires des parties privatives (serrurerie, robinetterie, etc...) les placards et penderies; tout ce qui concourt à la décoration intérieure, les glaces, cheminées, peintures, boiseries, et en résumé, tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux, y compris, s'il y a lieu, les communications séparatives de lot à lot, la présente désignation n'étant qu'énonciative et non limitative.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire, lequel en assurera l'entretien et la réparation à ses frais exclusifs.

III. Définition des Parties mitoyennes.

Sont mitoyennes entre deux locaux privatifs, les cloisons séparatives à condition qu'elles ne fassent pas partie du gros œuvre.

TITRE II : DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

Sous-Titre 1er : Conditions d'usage de l'immeuble

Chapitre premier : Destination de l'immeuble

L'immeuble est destiné exclusivement à l'usage d'habitation.

L'affectation donnée à chaque lot est reprise dans l'état descriptif de division ci-inclus, lequel approuvé par chaque copropriétaire a valeur contractuelle au même titre que le règlement lui-même.

Chapitre deuxième : Conditions de jouissance des parties privatives et communes

Usage des parties privatives

Chaque copropriétaire aura le droit de jouir comme bon lui semble des parties privatives comprises dans son lot, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires et de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité ou la sécurité de l'immeuble ou porter atteinte à sa destination.

Les appartements ne pourront être occupés que bourgeoisement.

L'exercice de professions libérales à l'exclusion de toutes autres activités sera toutefois toléré, à la condition de ne pas nuire à la bonne tenue et à la tranquillité de l'immeuble.

Usage des parties communes

Chaque propriétaire pourra user librement des parties communes pour la jouissance de ses locaux privatifs, suivant leur destination propre telle qu'elle résulte du présent règlement, à la condition de ne pas porter atteinte aux droits des autres copropriétaires et sous réserve des limitations énoncées ci-après.

Tranquillité de l'immeuble

Les copropriétaires et occupants devront veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit à aucun moment troublée par leur fait, celui des membres de leur famille, de leurs invités, personnes à leur service ou locataires.

Tous bruits ou tapages nocturnes sont formellement interdits.

L'usage des appareils de radio et de télévision, des magnétoscopes, des électrophones, magnétophones ou chaînes HI-FI ou autres est autorisé sous réserve de l'observation des règlements administratifs et à la condition que le bruit en résultant ne soit pas perceptible par les voisins.

La présence d'animaux malfaisants, malodorants, malpropres ou bruyants est également interdite.

Les animaux classés sur les listes établis par la Direction de l'Agriculture comme étant réputés dangereux sont prohibés

Aucun des copropriétaires ou occupants de l'immeuble ne pourra encombrer les cours, entrées, vestibules, paliers et escaliers, ni laisser séjourner quoi que ce soit dans ces parties communes.

Les vestibules d'entrée ne pourront en aucun cas servir de garage de voitures d'enfants ou d'engins à deux roues avec ou sans moteur.

Les livraisons dans l'immeuble de provisions, matières sales ou encombrantes, etc., devront être faites le matin avant dix heures.

Les tapis des escaliers, s'il en existe, pourront être enlevés tous les ans, en état, pendant une période de trois mois pour leur nettoyage, sans que les copropriétaires puissent réclamer une indemnité quelconque.

D'une manière générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent ou qui pourront grever la propriété.

Chaque copropriétaire sera personnellement responsable des dégradations aux parties communes, soit par son fait, soit par le fait de ses locataires ou ayants droit, de son personnel ou des personnes se rendant chez lui.

Les copropriétaires qui bénéficient de la jouissance exclusive des terrasses ou balcons devront les maintenir en parfait état d'entretien. Ils seront personnellement responsables de tous dommages, fissures, fuites, etc., provenant de leur fait direct ou indirect et des aménagements, plantations et installations quelconques qu'ils auraient

effectués. Ils supporteront, en conséquence, tous les frais de remise en état qui s'avèreraient nécessaires. En cas de carence, les travaux pourront être commandés par le syndic à leurs frais.

Seuls les gros travaux résultant d'une vétusté normale seront à la charge de la collectivité.

Harmonie de l'immeuble

Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres et persiennes, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui des balcons et fenêtres, même la peinture et d'une façon générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble, ne pourront être modifiés, même s'ils constituent une partie privative, sans le consentement de l'assemblée générale.

La pose des stores est autorisée, sous réserve que la teinte soit celle adoptée à la majorité par les copropriétaires.

Les tapis-brosses sur les paliers d'entrée, quoique fournis par chaque copropriétaire, devront être d'un modèle unique indiqué par le syndic.

Le tout devra être entretenu en bon état et aux frais de chacun des copropriétaires.

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres et balcons ; aucun objet ne pourra être posé sur le bord des fenêtres et balcons ; les vases à fleurs devront être fixés et reposer sur des dessous étagés de nature à conserver l'excédent d'eau, pour ne pas détériorer les murs ni incommoder les voisins ou passants.

Il ne pourra être placé sur la façade des immeubles aucune enseigne, réclame, lanterne ou écriteau quelconque de caractère commercial.

Une antenne radio et une antenne de télévision (antenne râteau ou parabolique) seront installées sur le toit. Le raccordement de chaque appartement à l'antenne collective ou le raccordement à un réseau câblé installé dans l'immeuble sera réalisé aux frais exclusifs de chaque copropriétaire.

Réparations de l'immeuble - Accès des ouvriers

Les copropriétaires devront souffrir, sans indemnité, l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux parties communes, quelle qu'en soit la durée et si besoin est, donner accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux.

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser les clés de son appartement à la loge du gardien ou à une personne connue du syndic ; le détenteur des clés sera autorisé à pénétrer dans l'appartement durant cette absence en cas d'urgence.

Modifications

Chaque copropriétaire pourra modifier, comme bon lui semblera, la disposition intérieure de son appartement ; il devra toutefois en aviser le syndic au préalable, lequel pourra exiger que les travaux soient exécutés sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, dont les honoraires seront à la charge de l'intéressé. Il devra prendre toutes mesures nécessaires pour ne pas nuire à la solidité de l'immeuble et il sera responsable de tous affaissements et dégradations qui se produiraient du fait de ces travaux.

Locations

Les copropriétaires pourront louer leurs appartements, à la condition que les locataires soient de bonne vie et mœurs et qu'ils respectent les prescriptions du présent règlement, obligation qui devra être imposée dans les baux et engagements de location.

Tout copropriétaire bailleur devra, dans les quinze jours de l'entrée en jouissance du locataire, en aviser le syndic par lettre recommandée.

La transformation des appartements en chambres meublées pour être louées à des personnes différentes est interdite, mais les locations en meublé, par appartement entier, sont autorisées.

Responsabilité

Chaque copropriétaire restera responsable, à l'égard des autres copropriétaires, des conséquences dommageables entraînées par sa faute ou sa négligence, ou celle des personnes dont il doit répondre ou par le fait d'un bien dont il est légalement responsable.

Sous-Titre 2ème : Etat de répartition des charges

Chapitre premier : Charges communes

Définition

Les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes qui ne sont pas définies ci-après comme charges particulières seront réparties entre les copropriétaires au prorata de leurs tantièmes de copropriété.

Les charges relatives au fonctionnement, à l'entretien ou au remplacement des services collectifs ou éléments d'équipements communs sont réparties ainsi qu'il suit :

Les charges communes générales comprennent toutes les dépenses communes qui ne sont pas considérées comme spéciales au sens du présent règlement, c'est-à-dire :

Les impôts, contributions et taxes, sous quelque dénomination que ce soit, auxquels seront assujetties toutes les parties communes de l'immeuble, et même ceux afférents aux parties privatives, tant que, en ce qui concerne ces dernières, les services fiscaux ne les auront pas répartis entre les divers copropriétaires ;

Les dépenses afférentes au fonctionnement du syndicat et du conseil syndical, les honoraires du syndic et de l'architecte de l'immeuble pour les travaux intéressant les parties communes après achèvement de la réhabilitation de l'immeuble ;

Les primes d'assurances souscrites par le syndicat ;

Les charges d'entretien, de réparation et de reconstruction du bâtiment, telles que les frais de réparation de toute nature, grosses ou menues, à faire aux gros murs (sauf cependant les menues réparations des gros murs à l'intérieur des appartements), à la toiture, aux têtes de cheminées, aux canalisations d'eau, de gaz, d'électricité, aux tuyaux de tout-à-l'égout, aux conduits, installations et équipements d'écoulement des eaux pluviales, à ceux conduisant les eaux ménagères au tout-à-l'égout (sauf pour les

parties intérieures à l'usage exclusif de chaque appartement ou locaux en dépendant) ;

Les réparations nécessitées par les engorgements dans les conduits des Water-closets et celles nécessaires aux conduits de fumée par les feux de cheminée, lorsque la cause ne pourra être exactement déterminée ;

Les frais de ravalement des façades, auxquels s'ajouteront, mais seulement lorsqu'ils seront la conséquence d'un ravalement général, les frais de nettoyage, de peinture et de réparation des extérieurs des fenêtres, des persiennes, des garde-corps, balustrades, appuis des balcons et fenêtres de chaque appartement, bien que ces choses soient propriété privative ;

Les frais de réparation, de réfection et de reconstruction des balcons, à l'exclusion de leurs appuis et balustrades et de leurs revêtements au sol, qui sont parties privatives ;

Les frais d'entretien et de remplacement de l'installation électrique à usage commun, la location, la pose et l'entretien des compteurs à usage collectif.

La présente énumération est purement énonciative et non limitative.

Les charges communes énoncées à l'article précédent seront réparties entre les copropriétaires, au prorata des quotes-parts de copropriété dans les parties communes attachées à chaque lot comme indiqué dans le tableau récapitulatif de l'état descriptif de division dont la répartition est reportée ci-après.

Chapitre deuxième : charges particulières ou spéciales.

1. Charges relatives aux accès du 59 et du 63 rue Jean-Jacques Rousseau et aux circulations communes, couloir et escaliers desservis par ces accès.

Définition

Les charges relatives aux accès du 59 et du 63 de la rue Jean-Jacques Rousseau, ainsi qu'aux circulations, couloir et escaliers communs desservis par ces accès se répartissent entre les copropriétaires au prorata d'une répartition particulière.

Ces charges particulières comprennent notamment

Les dépenses d'entretien et de réparation des couloirs, escaliers et cages d'escaliers auxquels on accède par le 59 et le 63 de la rue Jean-Jacques Rousseau ;

Les frais d'éclairage, de nettoyage et d'entretien ainsi que les charges de chauffage des mêmes lieux ;

Les frais et charges relatives aux portes d'entrée et vestibules, aux paliers des étages, aux couloirs et corridors communs.

Les dépenses d'eau pour l'entretien de ces parties communes.

Les dépenses entraînées par le ravalement intérieur des cages d'escaliers et de leurs paliers ;

L'entretien, la réparation et éventuellement, le remplacement des tapis d'escaliers (mais non ceux des portes palières qui sont personnels aux copropriétaires).

Et, de façon générale, toutes les charges relatives aux parties communes auquel on accède par le 59 et le 63 de la rue Jean-Jacques Rousseau. La présente énumération étant purement énonciative et non limitative.

2. Charges relatives aux accès du 61 rue Jean-Jacques Rousseau.

Le propriétaire du lot 371 aura à sa charge l'entretien et la gestion de ses accès à usage privatifs, carrossable comme piétonnier, situés au 61 de la rue Jean-Jacques Rousseau.

3. Évacuation des ordures ménagères.

Les charges liées aux ordures ménagères du 59 et du 63 de la rue Jean-Jacques Rousseau, ainsi qu'à la gestion, l'entretien, les travaux, soit tous les frais se rapportant au locale des poubelles situé au 59 de la rue Jean-Jacques Rousseau se répartiront selon le tableau qui suit.

Les lots non visés dans cette répartition n'y participeront pas.

Le propriétaire du lot 371 fera son affaire des frais et de la gestion des ordures ménagères du 61 de la rue Jean-Jacques Rousseau, ceci sans intervention de la copropriété.

4. Charges de chauffage collectif

L'ancienne chaufferie générale en sous-sol et le local de la cuve à fioul sont supprimés. Seuls les logements lots 201, 202, 203, 215 et 216 seront chauffés par une nouvelle chaufferie collective.

Les autres lots sont chauffés individuellement, ceci à la charge et sous la responsabilité de leur propriétaire et sans intervention de la copropriété.

La chaufferie commune des lots 201, 202, 203, 215 et 216 sera installée et connectée aux radiateurs de ces logements par la société réalisant la réhabilitation de l'immeuble, ceci au premier étage des parties communes du bâtiment 2.

Cette chaufferie sera équipée d'une chaudière électrique alimentée depuis l'installation électrique de la copropriété derrière un compteur divisionnaire dédié.

Les lots non connectés à la chaufferie ne participeront pas aux frais induits par celle-ci.

Les copropriétaires chauffés par la chaufferie feront leur affaire de sa conduite.

Frais individuels d'énergie

Ces frais correspondent au coût des quantités de chaleur procurées par les appareils de chauffage reliés à l'installation collective. La configuration de l'installation des radiateurs existants qu'il convient de raccorder rendant techniquement quasiment impossible l'individualisation des consommations, les frais d'énergie seront répartis proportionnellement au tableau ci-dessous « Répartition des charges de la chaufferie commune ».

Frais d'entretien et de contrôle.

Les dépenses liées à l'entretien, la maintenance et le contrôle de la chaufferie ainsi que l'ensemble des dépenses qui lui sont, directement ou indirectement, attachées se répartissent selon le tableau qui suit :

Obligation des copropriétaires desservis par la chaufferie collective

Les charges de chauffage doivent être acquittées par tout copropriétaire de locaux desservis par l'installation commune, même s'il se chauffe par ses propres moyens ou s'il déclare ne pas vouloir être chauffé, ou encore en cas d'absence au cours d'une période de chauffe ; aucune exception ne peut être admise à la contribution de chacun dans ces dépenses.

5. Frais d'eau chaude

L'Immeuble n'est pas équipé d'installation d'eau chaude collective.

Ballons d'eau chaude privatifs dans les parties communes.

Les logements 201, 202, 203 et 215 sont autorisés à conserver leur ballon d'eau chaude dans les parties communes au premier étage du bâtiment 2. Toutefois, l'aménageur de l'immeuble, tout comme la copropriété, pourront décider d'en déplacer l'implantation avec l'autorisation et sous le contrôle du syndic de la copropriété, ceci pour autant que le nouvel emplacement n'occasionne pas de gêne au bon fonctionnement des parties communes et que l'entité qui en décide en assume le coût. Ces ballons resteront alimentés en eau et en électricité depuis les installations privatives des logements concernés. La conduite, l'éventuel remplacement et la maintenance de ces équipements restent individuellement à la charge et sous la responsabilité des propriétaires des logements qu'ils desservent.

L'installation d'autres ballons d'eau chaude dans les parties privatives est interdite, sauf vote à la majorité qualifiée de nouvelles autorisations.

6. Dépenses d'eau froide

Les dépenses d'eau froide seront réparties au prorata des consommations relevées sur les compteurs subdivisionnaires des lots desservis.

Les dépenses d'eau froide pour l'entretien des parties communes de la copropriété seront comptabilisées par un compteur subdivisionnaire spécifique dont la répartition sera identique à la répartition des charges liées aux circulations communes & accès sur la rue aux 59 & 63 rue Jean-Jacques Rousseau.

Le propriétaire du lot 371 dispose d'un compteur spécifique installé par le fournisseur d'eau dans sa partie privative dont il assure personnellement l'abonnement et le paiement des consommations. En conséquence, il ne sera pas concerné par les charges de l'installation commune d'adduction d'eau desservant les autres copropriétaires.

7. Entretien des cours et jardins

Les propriétaires des cours et des jardins privatifs feront leur affaire de l'entretien de leur lot ainsi que de l'élagage des arbres qui y sont situés.

Chaque copropriétaire assurera la taille de la vigne vierge au pourtour de ses fenêtres. Pour les zones non directement accessibles depuis ces fenêtres, la taille de la vigne vierge et plus généralement l'entretien des parties communes végétalisées seront assurés par la copropriété.

Les charges de cet entretien seront réparties en tant que charges générales.

Chapitre troisième : Règlement des charges

I. Pour permettre au syndic de faire face au paiement des charges communes, chaque copropriétaire devra verser au syndic une avance de trésorerie permanente dont le montant est fixé par l'assemblée générale.

Le syndic pourra, en outre, exiger le versement des provisions selon les modalités suivantes :

- une provision égale au quart du budget prévisionnel voté par l'assemblée générale, exigible le premier jour de chaque trimestre. Cette provision permet de faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble ;

- des provisions spéciales votées en vue des travaux d'entretien et de conservation des parties communes et éléments d'équipement collectif, à exécuter dans les trois années à échoir et non encore décidées.

Le notaire soussigné rappelle que la constitution d'un fonds de travaux est obligatoire pour les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation, à l'issue d'une période de cinq ans suivant la date de la réception des travaux, sauf dans l'un de ces cas :

- le diagnostic technique global de l'immeuble prévu à l'article L. 731-1 du Code de la construction et de l'habitation ne fait apparaître aucun besoin de travaux dans les dix années qui suivent sa réalisation ;

- le syndicat des copropriétaires d'une copropriété de moins de dix lots a décidé à l'unanimité de ne pas en constituer.

Conformément à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, les sommes versées au titre du fonds de travaux sont attachées aux lots et ne donnent pas lieu à un remboursement par le syndicat des copropriétaires à l'occasion de la cession d'un lot.

Pour les provisions prévues au budget prévisionnel, à défaut de versement à sa date d'exigibilité d'une provision, les autres provisions non encore échues deviennent immédiatement exigibles après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse pendant plus de trente jours à compter du lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile de son destinataire.

Pour les autres provisions prévues au précédent article, les versements devront être effectués dans le délai de 15 jours de la demande qui en sera faite par le syndic lors de l'appel de fonds.

Le règlement des charges communes ne pourra, en aucun cas, être imputé sur l'avance de trésorerie versée, laquelle devra rester intacte.

Le paiement des charges n'emporte pas l'approbation des comptes qui reste du ressort de l'assemblée générale.

II. Toute somme due porte intérêt au profit du syndicat au taux légal en matière civile à compter de la mise en demeure adressée par le syndic au copropriétaire défaillant.

D'autre part, les autres copropriétaires devront faire l'avance nécessaire pour parer aux conséquences de cette défaillance constatées par l'assemblée générale.

III. Tous les frais et honoraires quelconques exposés pour le recouvrement des sommes dues par un copropriétaire resteront à la charge du débiteur, selon les modalités prévues par la loi.

Les copropriétaires qui aggraveraient par leur fait, celui de leurs ayants cause, locataires ou personnes à leur service, les charges communes, supporteront seuls les frais qui seraient ainsi occasionnés.

Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat, lequel, en conséquence, pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants du copropriétaire débiteur.

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, les nu-propriétaires et usufruitiers seront solidairement tenus de l'entier paiement des charges afférentes à ce lot.

IV. - En aucun cas, le non-paiement des charges de copropriété ne pourra être justifié par un copropriétaire par le défaut d'adaptation du règlement de copropriété aux éventuels textes ultérieurs.

Titre 3ème : Administration de l'immeuble

Chapitre premier : Syndicat

Les copropriétaires sont constitués en un syndicat, dont le siège est dans l'immeuble.

Les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic, sous le contrôle d'un conseil syndical.

L'assemblée générale des copropriétaires pourra décider de donner au syndicat la forme coopérative.

Chapitre deux : Syndic

Le syndic est nommé par l'assemblée générale des copropriétaires, à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Il peut être révoqué à tout moment dans les mêmes conditions.

Les pouvoirs du syndic sont ceux qui lui sont conférés par la législation en vigueur ; le contrat de syndic, soumis à l'approbation de l'assemblée générale, explicite les diverses prestations à fournir par le syndic, avec, en contrepartie, la rémunération qui lui est due.

Chapitre trois : Conseil syndical

Constitution

En vue d'assurer une liaison permanente entre la collectivité des copropriétaires et le syndic, d'assister ce dernier et de contrôler sa gestion, il est institué un conseil syndical composé de trois membres.

Les membres du conseil syndical sont désignés par l'assemblée générale parmi les copropriétaires, les associés, les accédants ou les acquéreurs à terme dans le cas prévu par le premier alinéa de l'article 32 de la loi 84-595 du 12 juillet 1984 sur la location accession à la propriété immobilière leurs conjoints, les partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, leurs représentants légaux, ou leurs usufruitiers. Lorsqu'une personne morale est nommée en qualité de membre du conseil syndical, elle peut s'y faire représenter, à défaut de son représentant légal ou statutaire, par un fondé de pouvoir spécialement habilité à cet effet.

Si une société est propriétaire de plusieurs lots dont elle attribue la jouissance à ses associés, ceux-ci, leurs conjoints et leurs représentants légaux pourront être membres du conseil syndical.

Le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, ses ascendants ou descendants, ses parents en ligne collatérale, ses préposés, même s'ils sont copropriétaires, associés ou acquéreurs à terme, ne peuvent être membres du conseil syndical.

Les membres du conseil syndical seront élus par l'assemblée générale pour une durée ne pouvant excéder trois ans.

Ils sont rééligibles et peuvent être révoqués par l'assemblée générale statuant à la même majorité.

L'assemblée pourra, si elle le juge à propos, désigner un ou plusieurs membres suppléants dans les mêmes conditions que les membres titulaires.

En cas de cessation définitive des fonctions des membres titulaires, les membres suppléants siègent au conseil syndical au fur et à mesure des vacances, dans l'ordre de leur élection, s'il y en a plusieurs, et jusqu'à la date d'expiration du mandat du membre titulaire qu'ils remplacent.

Dans tous les cas, le conseil syndical n'est plus régulièrement constitué si plus du quart des sièges devient vacant pour quelque cause que ce soit. L'assemblée générale devra alors désigner de nouveaux membres en remplacement de ceux ayant rendu les sièges vacants pour que le conseil syndical puisse reprendre son fonctionnement normal.

Le conseil syndical élit un président parmi ses membres, à la majorité de ceux-ci, pour la durée qu'il fixe ; à défaut, le président demeure en fonction pendant toute la durée de son mandat de conseiller syndical sauf révocation prononcée à la même majorité.

Il se réunit à la demande du président au moins une fois tous les six mois. Il peut également être réuni à toute époque à la demande de l'un quelconque de ses membres ou à celle du syndic. Les convocations sont adressées par lettre recommandée ; elles contiennent l'ordre du jour de la réunion ; copie en est transmise au syndic qui peut assister aux réunions avec voix consultative.

Les avis ou rapports du conseil syndical sont adoptés à la majorité des voix et à la condition que la moitié au moins de ses membres soient présents ou représentés ; en cas de partage des voix, celle du président sera prépondérante.

Les délibérations du conseil sont constatées par des procès-verbaux portés sur un registre ouvert à cet effet, signés par les membres ayant assisté à la réunion. Copies de ces procès-verbaux sont délivrées par le président du conseil syndical sur demande qui lui en est faite par les copropriétaires.

Les fonctions de président et de membre du conseil syndical ne donnent pas lieu à rémunération.

Les débours exposés par les membres du conseil syndical dans l'exercice de

leur mandat leur sont remboursés par le syndicat sur justifications.

Les honoraires des techniciens dont le conseil syndical peut se faire assister (experts-comptables, conseils juridiques, architectes), ainsi que les frais de fonctionnement dudit conseil sont payés par le syndic, sur l'indication du président du conseil syndical, dans le cadre des dépenses générales de l'administration de l'immeuble.

Le budget prévisionnel peut prévoir un crédit de fonctionnement du conseil syndical.

Mission

Organe consultatif, le conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion.

En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même. L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité de l'article 25, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire. A la même majorité, elle arrête un montant des marchés et des contrats autres que celui de syndic à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire.

Au cas où l'assemblée générale est appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic, celle-ci est précédée d'une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic, faisant notamment état des frais afférents au compte bancaire séparé, effectuée par le conseil syndical, sans préjudice de la possibilité, pour les copropriétaires, de demander au syndic l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'examen des projets de contrat de syndic qu'ils communiquent à cet effet.

Le conseil syndical peut proposer de ne pas procéder à la mise en concurrence mentionnée au troisième alinéa lorsque le marché local des syndicats ne permet pas cette mise en concurrence. Le syndic notifie cette proposition aux copropriétaires dans un délai leur permettant de demander l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'examen des projets de contrat de syndic qu'ils communiquent à cet effet. La proposition du conseil syndical ne fait pas l'objet d'une question inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale.

Le conseil syndical peut se prononcer, par un avis écrit, sur tout projet de contrat de syndic. Si un tel avis est émis, il est joint à la convocation de l'assemblée générale, concomitamment avec les projets de contrat concernés.

Lorsque la copropriété n'a pas institué de conseil syndical, la mise en concurrence n'est pas obligatoire.

Le conseil syndical contrôle la gestion du syndic, notamment la comptabilité du syndicat, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats, ainsi que l'élaboration du budget prévisionnel dont il suit l'exécution.

Il peut également recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale.

Un ou plusieurs membres du conseil syndical habilités à cet effet par son président peuvent prendre connaissance et copie, au bureau du syndic, ou au lieu arrêté en accord avec lui, après lui en avoir donné avis, de toutes pièces, documents, correspondances, registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété.

Le conseil reçoit en outre, sur sa demande, communication de tout document intéressant le syndicat.

Le conseil syndical présente chaque année un rapport à l'assemblée générale sur les avis donnés au syndic et sur les comptes de la copropriété au cours de l'exercice écoulé. En outre, il rend compte de l'exécution des missions et délégation que l'assemblée générale aurait pu lui donner.

Chapitre quatrième : Assemblées générales

I. Epoque des assemblées

La réunion de tous les copropriétaires formant le syndicat constitue l'assemblée générale. Cette assemblée contrôle l'administration et la gestion de l'immeuble ; elle prend toutes les décisions utiles. Ses décisions obligent l'universalité des copropriétaires.

Cette assemblée se tient sur convocation du syndic, chaque fois que les circonstances l'exigent et au moins une fois par an. En outre, le syndic doit convoquer l'assemblée générale chaque fois que la demande lui en est faite soit par le conseil syndical, soit par les copropriétaires représentant ensemble au moins le quart des voix de tous les copropriétaires ; faute par le syndic de le faire dans un délai de huit jours, les convocations seront valablement envoyées par le président du conseil syndical.

II. Convocations

Les convocations sont adressées par courriers électroniques conformément à la QUATRIEME RÉSOLUTION adoptée lors de l'Assemblée générale du samedi 5 décembre 2015 qui stipule :

« QUATRIEME RÉSOLUTION

L'assemblée générale des copropriétaires de la résidence Jean-Jacques Rousseau décide que toutes les correspondances, convocations, et significations du syndicat aux copropriétaires continueront à être effectuées par e-mail sans qu'il soit nécessaire d'effectuer une confirmation par courrier recommandé. »

Les copropriétaires sont tenus de communiquer au syndic une adresse électronique personnelle valide et de tenir celui-ci informé celui-ci de tout changement d'adresse.

Les convocations devront comporter l'indication des lieu, date, heure de la réunion laquelle pourra être tenue dans la commune, soit de la situation de l'immeuble, soit au domicile du syndic, ainsi que l'ordre du jour qui précisera chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

Lorsque l'assemblée générale est appelée à délibérer sur les comptes de la copropriété, conformément aux dispositions de l'article 11 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967, les documents suivants sont notifiés au plus tard en même temps que l'ordre du jour :

- Pour la validité de la décision :

1° L'état financier du syndicat des copropriétaires et son compte de gestion général, lorsque l'assemblée est appelée à approuver les comptes. Ces documents sont présentés avec le comparatif des comptes de l'exercice précédent approuvé ;

2° Le projet du budget présenté avec le comparatif du dernier budget prévisionnel voté, lorsque l'assemblée est appelée à voter le budget prévisionnel ;

3° Les conditions essentielles du contrat ou, en cas d'appel à la concurrence, des contrats proposés, lorsque l'assemblée est appelée à approuver un contrat, un devis ou un marché, notamment pour la réalisation de travaux ;

4° Le ou les projets de contrat du syndic, lorsque l'assemblée est appelée à désigner le représentant légal du syndicat ;

5° Le projet de convention, ou la convention, mentionné à l'article 39 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967 outre les projets mentionnés au 4° ci-dessus ;

6° Le projet de règlement de copropriété, de l'état descriptif de division, de l'état de répartition des charges ou le projet de modification desdits actes, lorsque l'assemblée est appelée, suivant le cas, à établir ou à modifier ces actes ;

7° Le projet de résolution lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur l'une des questions mentionnées aux articles 14-1 (2e et 3e alinéas), 14-2 (2e alinéa), 18 (7e alinéa), 24 (alinéas 2 et 3), 25, 26-2, 30 (alinéas 1, 2 et 3), 35, 37 (alinéas 3 et 4) et 39 de la loi du 10 juillet 1965 ;

8° Le projet de résolution tendant à autoriser, s'il y a lieu, le syndic à introduire une demande en justice ;

9° Les conclusions du rapport de l'administrateur provisoire lorsqu'il en a été désigné un par le président du Tribunal de grande instance en application des dispositions de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 et lorsque l'assemblée est appelée à statuer sur une question dont la mention à l'ordre du jour résulte de ces conclusions ;

10° Les conclusions du rapport du mandataire ad hoc lorsqu'il en a été désigné un par le président du tribunal de grande instance en vertu de l'article 29-1B de la loi du 10 juillet 1965 et que l'assemblée générale est appelée à statuer sur les projets de résolution nécessaires à la mise en œuvre de ce rapport ;

11° Les projets de résolution mentionnant, d'une part, la saisie immobilière d'un lot, d'autre part, le montant de la mise à prix, ainsi que le montant des sommes estimées définitivement perdues, lorsque l'assemblée générale est appelée à autoriser le syndic à poursuivre la saisie immobilière d'un lot.

- Pour l'information des copropriétaires :

1° Les annexes au budget prévisionnel ;

2° L'état détaillé des sommes perçues par le syndic au titre de sa rémunération ;

3° L'avis rendu par le conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire,

en application du deuxième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 ;

4° Le compte rendu de l'exécution de la mission du conseil syndical prévu au deuxième alinéa de l'article 22 du présent décret et le bilan établi par le conseil syndical en application du second alinéa de l'article 41-2 de la loi du 10 juillet 1965 ;

5° En vue de l'approbation des comptes par l'assemblée générale, le projet d'état individuel de répartition des comptes de chaque copropriétaire ;

6° L'état actualisé des lots délaissés prévu au second alinéa de l'article 24-6 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis ;

7° Le compte rendu de la dernière réunion du conseil des résidents mentionnant l'avis émis en application du quatrième alinéa de l'article 41-7 de la loi du 10 juillet 1965.

Le contenu de ces documents ne fait pas l'objet d'un vote par l'assemblée des copropriétaires.

Dans le cas où la fonction de syndic est exercée par un syndic bénévole, celui-ci sera exonéré de la production des documents qui ne sont pas strictement requis selon la réglementation en vigueur.

III - Représentation

Chaque copropriétaire peut se faire représenter par un mandataire ; celui-ci peut être soit permanent, soit désigné spécialement pour une assemblée.

Cette représentation sera réglée par les articles 22 et 23 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 susvisée.

Le mandataire peut être choisi hors des membres du syndicat (toutes dispositions contraires sont réputées non écrites).

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent être représentés par un mandataire commun, qui sera, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal d'instance à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

IV - Tenue des assemblées

Il sera dressé pour chaque assemblée une feuille de présence pouvant comporter plusieurs feuillets, signée par tous les copropriétaires ou leur mandataire et arrêtée par le président de l'assemblée.

La feuille de présence constitue une annexe du procès-verbal avec lequel elle est conservée, les pouvoirs y seront annexés.

Elle peut être tenue sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1366 et suivants du Code civil.

L'assemblée générale élit son président, et s'il y a lieu, un ou plusieurs scrutateurs à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

Le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité et

ses préposés ne peuvent présider l'assemblée même s'ils sont copropriétaires.

Le syndic ou son représentant assure le secrétariat de la séance sauf décision contraire de l'assemblée générale.

Il est établi un procès-verbal des délibérations de chaque assemblée qui est signé, à la fin de la séance, par le président, par le secrétaire et par le ou les scrutateurs.

Lorsque le registre est tenu sous forme électronique, ces signatures sont établies conformément au deuxième alinéa de l'article 1367 du Code civil.

Le procès-verbal comporte, sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour, le résultat du vote.

Il précise les noms des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision et leur nombre de voix, ainsi que les noms des copropriétaires ou associés qui se sont abstenus et leur nombre de voix.

Le procès-verbal mentionne les réserves éventuellement formulées par les copropriétaires ou associés opposants sur la régularité des décisions.

Les procès-verbaux des séances sont inscrits, à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

Ce registre peut être tenu sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1366 et suivants du Code civil.

Les copies ou extraits de procès-verbaux sont certifiés conformes par le syndic.

- Majorité

Chaque copropriétaire dispose d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts de propriété des parties communes.

Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède plus de la moitié des quotes-parts des parties communes appartenant à tous les copropriétaires, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires, sauf les dispositions prévues à l'article 23 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965.

Les assemblées des copropriétaires ne peuvent valablement délibérer qu'aux conditions de quorum et majorité des articles 24 et suivants de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 susvisée, dans leur rédaction actuelle, étant précisé ce qui suit :

- Majorité de droit commun prévue à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 : majorité des voix exprimées par les copropriétaires présents ou représentés :

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, s'il n'en est autrement ordonné par la loi :

a) Les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi qu'à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants, qui incluent les travaux portant sur la stabilité de l'immeuble, le clos, le couvert ou les réseaux et les travaux permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1er de la loi n° 67-561 du 12 juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat ;

b) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ou d'un arrêté de police administrative relatif à la sécurité ou à la salubrité publique, notifié au syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic ;

c) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux notifiés en vertu de l'article L. 313-4-2 du Code de l'urbanisme, notamment la faculté pour le syndicat des copropriétaires d'assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux notifiés portant sur les parties privatives de tout ou partie des copropriétaires et qui sont alors réalisés aux frais du copropriétaire du lot concerné ;

d) Les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels ;

e) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer, à leurs frais, des travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci, sous réserve que ces travaux n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels ;

f) Les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement. La publication de ces modifications du règlement de copropriété est effectuée au droit fixe ;

g) La décision d'engager le diagnostic prévu à l'article L. 731-1 du Code de la construction et de l'habitation ainsi que ses modalités de réalisation ;

h) Les opérations d'amélioration de l'efficacité énergétique à l'occasion de travaux affectant les parties communes ;

i) La décision d'équiper les places de stationnement couvertes ou d'accès sécurisé avec des bornes de recharge pour véhicules électriques.

Sont également adoptées à la majorité de l'article 24 :

- les diverses décisions visées aux articles 24-1 à 24-3 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 concernant la réception des services de télévision ;

- les diverses décisions visées aux articles 24-4 à 24-9 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 ;

- la décision concernant l'assurance responsabilité civile du syndicat visée à l'article 18, I, al. 4 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 ;

- l'autorisation donnée par l'assemblée de conclure diverses conventions auxquelles le syndic est partie, visée à l'article 18, I, al. 7 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965.

Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, il peut être prévu par ledit règlement que ces copropriétaires seuls prennent part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses.

- Majorité prévue à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 : majorité des voix de tous les copropriétaires (y compris ceux qui ne sont ni présents ni représentés) :

Celle-ci est nécessaire pour les décisions concernant :

- a) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions entrant dans le champ d'application de l'article 24 ainsi que, lorsque le syndicat comporte au plus

quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, toute délégation de pouvoir concernant la mise en application et le suivi des travaux et contrats financés dans le cadre du budget prévisionnel de charges. Dans ce dernier cas, les membres du conseil syndical doivent être couverts par une assurance de responsabilité civile ;

b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci ;

c) La désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical ;

d) Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes de l'immeuble ou sur les droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires, telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes, ou à la cession de droits de mitoyenneté ;

e) La modification de la répartition des charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction que l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives ;

f) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Ces travaux peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné, sauf dans le cas où ce dernier est en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes. Pour la réalisation des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives, le syndicat exerce les pouvoirs du maître d'ouvrage jusqu'à réception des travaux ;

Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent f.

g) La suppression des vide-ordures pour les impératifs d'hygiène ;

h) L'installation d'une station radioélectrique nécessaire au déploiement d'un réseau radioélectrique ouvert au public ou l'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble dès lors qu'elles portent sur des parties communes ;

i) L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationales de pénétrer dans les parties communes ;

j) L'installation ou la modification des installations électriques intérieures permettant l'alimentation des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides, ainsi que la réalisation des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules ;

k) L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires ;

Observation faite que lorsque cette majorité n'a pu être atteinte, mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut statuer à la majorité de l'article 24, en procédant immédiatement à un second vote.

l) L'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage ;

m) L'autorisation de transmettre aux services chargés du maintien de l'ordre les images réalisées en vue de la protection des parties communes, dans les conditions prévues à l'article L. 126-1-1 du Code de la construction et de l'habitation ;

n) L'ensemble des travaux comportant transformation, addition ou

amélioration ;

o) La demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation ;

Sont également adoptées à la majorité de l'article 25, les décisions suivantes prévues par la loi n°65-457 du 10 juillet 1965 :

- Art. 17-1, al. 3 : décision du syndicat d'abandonner ou d'adopter la forme coopérative ;
- Art. 18, I, al. 6 : décision de confier les archives du syndicat à une entreprise spécialisée ;
- Art. 18, I, al. 11 : décision de ne pas recourir à un accès en ligne sécurisé aux documents concernant la gestion de l'immeuble ;
- Art. 18, IV : autorisation de délégation de pouvoir en vue de la substitution du syndic ;
- Art. 18, 1 AA : décision de déroger à l'article 18 pour les immeubles à destination autre que l'habitation, propriété de personnes morales ;
- Art. 21, al. 2 : fixation du montant des marchés et contrats pour lesquels la consultation du conseil syndical est obligatoire ;
- Art. 27 : décision de constituer un syndicat secondaire ;
- Art. 29 : décision d'adhérer à une union de syndicats ;
- Art. 37 : décision de s'opposer à l'exercice d'un droit accessoire aux parties communes réservé par un copropriétaire ou un tiers.

- Majorité prévue à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 : majorité des membres du syndicat représentant les deux tiers des voix :

Cette dernière est nécessaire pour les décisions les plus importantes, à savoir :

- a) Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25 d ;
- b) La modification, ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ;
- c) Les modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles. En cas de fermeture totale de l'immeuble, celle-ci doit être compatible avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété. La décision d'ouverture est valable jusqu'à la tenue de l'assemblée générale suivante ;
- d) La suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat. Les deux questions sont inscrites à l'ordre du jour de la même assemblée générale ;

Lorsqu'en vertu d'une clause du règlement de copropriété, la suppression du service de conciergerie porte atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives, la suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat ne peuvent être décidées qu'à l'unanimité.

- Décisions requérant l'unanimité :

L'assemblée générale ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble, ni imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du présent règlement de copropriété.

Sous réserve du cas prévu par les dispositions des articles 11 et 12 de la loi

n°65-557 du 10 Juillet 1965, aucune modification de la répartition des charges ne peut être effectuée sans le consentement unanime des copropriétaires.

VI. Votes particuliers

Chaque fois que la question mise en discussion concernera les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble à la charge de certains copropriétaires seulement ou les dépenses d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement commun seulement à certains des copropriétaires, seuls les copropriétaires intéressés prendront part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses.

Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation aux dites dépenses.

VII. Information des occupants

Le syndic doit assurer dans un délai de trois mois après la tenue de chaque assemblée générale des copropriétaires, l'information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par ladite assemblée, susceptibles d'avoir des conséquences sur les conditions d'occupation de l'immeuble et sur les charges des occupants.

Cette information se fera soit au moyen un document affiché pendant un mois à l'emplacement prévu à cet effet s'il en existe un ou, à défaut, déposé dans chacune des boîtes aux lettres ou remis selon les modalités habituellement utilisées dans la copropriété pour la remise des courriers.

Titre 4ème : Mutations de propriété et de jouissance - Constitution de droits réels

Chapitre premier : Opposabilité du règlement aux tiers

Le présent règlement de copropriété et l'état descriptif de division, ainsi que les modifications qui pourraient y être apportées, seront, à compter de leur publication au fichier immobilier, opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires.

Quand bien même le présent règlement et ses éventuels modificatifs n'auraient pas été publiés, ils seraient néanmoins opposables auxdits ayants cause, qui, après en avoir eu connaissance, auraient adhéré aux obligations en résultant.

Chapitre deuxième : Mutation à titre onéreux - Contribution aux charges

En cas de mutation entre vifs à titre onéreux, les parties seront tenues de remplir les formalités prévues par l'article 20 de la loi du 10 juillet 1965.

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 au syndic dans les conditions de l'article 6 du décret du 17 mars 1967 susvisé.

Le nouveau copropriétaire sera tenu, vis-à-vis du syndicat, au paiement des

sommes dont la mise en recouvrement aura été régulièrement décidée postérieurement à la notification, faite au syndic, de la mutation intervenue.

Le précédent copropriétaire restera tenu de répondre à tous appels de fonds décidés avant cette notification, fût-ce pour le financement de travaux futurs, et de régler toutes autres sommes mises en recouvrement antérieurement à ladite notification.

Il ne pourra exiger la restitution, même partielle, des sommes par lui versées à titre d'avances ou de provisions.

Les conventions ou accords intervenus entre l'ancien et le nouveau copropriétaire à l'occasion du transfert de propriété du lot pour la prise en charge des dépenses de copropriété ne seront en aucun cas opposables au syndicat.

Mutation par décès

Les héritiers devront, dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé de régler la succession.

Les obligations de chaque copropriétaire étant indivisibles à l'égard du syndicat, celui-ci pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel des héritiers ou représentants, ainsi qu'il est dit ci-dessus.

Mention de la superficie du lot vendu (Loi 10 Juillet 1965, Art. 46)

Il est rappelé que le vendeur de lot est tenu d'en garantir la superficie dans les conditions prévues à l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965 et au décret d'application du 23 mai 1997.

Titre 5ème : Dispositions diverses

Litiges

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 et du présent règlement entre certains copropriétaires, ou entre un copropriétaire et le syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans.

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.

En cas de modification, par l'assemblée générale, des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la loi, le Tribunal de grande instance, saisi par un copropriétaire dans le délai précité d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application du paragraphe ci-dessus intitulé "Améliorations".

Modification du règlement de copropriété

Le présent règlement de copropriété pourra être modifié par l'assemblée

générale dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes et, ce, dans les conditions de majorité de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

Les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires seront adoptées en assemblée générale à la majorité de l'article 24. Elles donneront lieu à publication et seront soumises au droit fixe.

DECLARATION

A ce sujet, le service de la publicité foncière a délivré un état révélant l'absence de droit ou de charge, sur les immeubles objet des présentes, pouvant mettre obstacle à la présente réunion de lots.

REPARTITION DES CHARGES

En conséquence de la réunion des lots, il a été procédé à une attribution des charges des anciens lots réunis sur le nouveau lot créé.

La nouvelle grille de répartition s'établit comme suit :

N° des lots	Charges générales	Charge Hall Minuterie	Charges ordures ménagères 59-63 et local poubelle du 59	Charges chaufferie commune aux lots n°201,202,203, 215,216
201	378	434	490	294
202	279	321	362	217
203	197	226	255	153
215	210	242	273	164
216	221	254	287	172
322	36	42	-	-
323	36	42	-	-
325	36	42	-	-
364	1039	1188	1340	-
365	1026	1161	1310	-
366	1191	1338	1513	-
367	640	710	801	-
368	793	887	1000	-
369	36	42	-	-
370	36	42	-	-
371	1611	461	-	-
372	543	625	705	-
373	673	773	873	-
374	610	701	791	-
375	196	225	-	-
376	213	244	-	-
	10000/10000	10000/10000	10000/10000	1000/1000

NOTIFICATION AU SYNDIC

Le notaire notifiera une copie du présent acte par lettre recommandée avec accusé de réception au syndic de l'immeuble.

Cela exposé, il est procédé au modificatif du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division sus-énoncé.

**III - NOUVEL ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION
TABLEAU RECAPITULATIF**

Le nouvel état descriptif de division est résumé ci-après, conformément aux articles 71-5 et 71-7 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955 pris pour l'application du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière, ledit article créé par décret n° 2012-1462 du 26 décembre 2012 :

NOUVEL ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Le nouvel état descriptif est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après conformément aux articles 71-1 et suivants du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955, modifié, portant réforme de la publicité foncière.

TABLEAU RECAPITULATIF

N° des lots	Etage	Nature du lot	Quote part en 10.000èmes
201	Premier étage	Un appartement	378
202	Premier étage	Un appartement	279
203	Premier étage	Un appartement	197
215	Premier	Un appartement	210
216	Premier	Un appartement	221
322	Rez-de-chaussée	Un parking	36
323	Rez-de-chaussée	Un parking	36
325	Rez-de-chaussée	Un parking	36
364	Rez-de-chaussée	Appartement	1039
365	Rez-de-chaussée	Appartement	1026
366	Rez-de-chaussée	Appartement	1191
367	Rez-de-chaussée	Appartement	640
368	Rez-de-chaussée	Appartement	793
369	Rez-de-	Emplacement de parking	36

	chaussée		
370	Rez-de-chaussée	Emplacement de parking	36
371	Rez-de-chaussée	Appartement	1611
372	1 ^{er} étage	Appartement	543
373	1 ^{er} étage	Appartement	673
374	1 ^{er} étage	Appartement	610
375	Sous-sol	cave	196
376	Sous-sol	cave	213
			TOTAL : 10.000

PUBLICITE FONCIERE

Le présent modificatif sera publié au service de la publicité foncière de : CRETEIL 2.

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

POUVOIRS

Tous pouvoirs nécessaires pour produire au service de la publicité foncière compétent, les justifications qu'il pourrait réclamer et pour signer les actes complémentaires ou rectificatifs qu'il serait éventuellement utile d'établir sont consentis à tout clerc ou collaborateur de l'étude.

ELECTION DE DOMICILE

Domicile est élu de plein droit dans l'immeuble, objet des présentes, pour chacun des copropriétaires, à défaut de notification faite par lui, au syndic, de son domicile réel.

FRAIS

Tous les frais des présentes sont supportés par la SAS KARMA, qui s'y oblige.

TRANSMISSION PAR COURRIER ELECTRONIQUE

A titre d'information préalable sont ici reproduites les dispositions de l'article 1126 du Code civil tel qu'issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 aux termes desquelles : *"Les informations qui sont demandées en vue de la conclusion d'un contrat ou celles qui sont adressées au cours de son exécution peuvent être transmises par courrier électronique si leur destinataire a accepté l'usage de ce moyen."*

Les parties déclarent en conséquence accepter expressément que les informations et documents relatifs à la conclusion du contrat, en ce compris, le cas échéant, le consentement à la comparution par visioconférence, leur soient communiqués par courrier électronique (e-mail).

PROJET D'ACTE

Les parties reconnaissent avoir reçu un projet du présent acte, dès avant ce jour, et en conséquence, avoir eu la possibilité d'en prendre connaissance avant d'apposer leur signature sur ledit acte.

FORCE PROBANTE

Le notaire a informé les parties des dispositions de l'article 1379 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, duquel il résulte que la copie exécutoire ou authentique d'un acte authentique a la même force probante que l'original.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les parties pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le Livre Foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),

- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,

- les établissements financiers concernés,

- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,

- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.

- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les parties peuvent demander l'accès aux données les

concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un délégué à la protection des données que les parties peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les parties estiment, après avoir contacté l'office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, telle qu'elle figure dans la partie normalisée du présent acte, lui a été régulièrement justifiée.

DONT ACTE sur support électronique

Signé à l'aide d'un procédé de signature électronique qualifiée conforme aux exigences réglementaires.

Fait et passé à PARIS (75017) 8 Rue Gounod,

La lecture du présent acte a été donnée aux parties par le notaire soussigné, qui a recueilli leur signature manuscrite à l'aide d'un procédé permettant d'apposer l'image de cette signature sur ledit acte, les jour, mois et an indiqués en tête des présentes.

MENTION POUR LES BESOINS DE LA PUBLICITE FONCIERE

Maître Charles MASSABIE, notaire soussigné, en qualité et au nom de la Société à Responsabilité Limitée dénommée "Office Notarial de l'Estuaire", titulaire d'un office notarial, dont le siège social est à BLAYE (Gironde), 1 place des Cônes,

ATTESTE qu'il y a lieu d'apporter à l'acte ci-dessus la rectification suivante :

Page numéro 3 Au lieu de lire

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION D'ORIGINE

L'immeuble ci-dessus désigné est divisé en 71 lots numérotés de 6 à 7, 101, 104 à 105, 201 à 206, 215 à 216, 303 à 304, 307, 308 à 363 , dont la désignation comprend pour chacun d'eux, l'indication des parties privatives et une quote-part indivise des parties communes, exprimées en millièmes.

Conformément aux dispositions de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges est la suivante :

Il y a lieu de Lire :

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION D'ORIGINE

L'immeuble ci-dessus désigné est divisé en 71 lots numérotés de 6 à 7, 101, 104 à 105, 201 à 203, 205, 206, 215 à 216, 303 à 304, 307, 308 à 363 , dont la désignation comprend pour chacun d'eux, l'indication des parties privatives et une quote-part indivise des parties communes, exprimées en millièmes.

Conformément aux dispositions de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965, les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges est la suivante :

Pages numéro 22, 23 et 24 Au lieu de lire

XII - Création du lot 374

XIII - Création du lot 375

XIV - Création du lot 376

Il y a lieu de lire

XI - Création du lot 374

XII - Création du lot 375

XIII - Création du lot 376

Maître MASSABIE, Notaire à BLAYE, soussigné(e), certifie la présente copie établie sur 56 pages dont page 55 mention pour les besoins de la publicité foncière, exactement conforme à la minute et à l'expédition destinée à recevoir la mention de publicité foncière et approuve aucun renvoi aucun mot rayé nul.

Il certifie également que l'identité complète des parties, telle qu'elle figure dans le présent document, lui a été régulièrement justifiée.

Fait à BLAYE, le 26 JUILLET 2023



9404P02 2023 D N° 43136
ATTR

Date : 17/10/2023

Volume : 9404P02 2023 P N° 25871

1
N° 3265-SD
(01-2019)
@internet-DGFIP

DROITS : Néant		(pour l')		à publier)	
CSI : 15,00 EUR	Droits : Néant				
SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE		VOL Delo 20/10/2023			
		TAXES : 2023 > 52018			
		CSI (1) :			
		TOTAL			

ATTESTATION RECTIFICATIVE

REGLEMENT DE COPROPRIETE déposé le 18 septembre 2023, sous le numéro 9404P02 2023 D38768 volume 2023 P numéro 23231,

ACTE reçu par Maître Charles MASSABIE, notaire à BLAYE (33390), le 26 juillet 2023,

SUITE A LA NOTIFICATION DE REJET numéro 94054P2 2023/2755, et en vue de réparer les irrégularités signalées, Maître Charles MASSABIE, notaire à BLAYE (33390), 1 place des Cônes,

ATTESTE qu'il y a lieu d'apporter les modifications suivantes audit acte, savoir :

I- Au lieu de lire

XIV – Création du lot 376

Aux termes de deux actes reçus par Maître Charles MASSABIE, notaire à BLAYE (Gironde), concomitamment aux présentes, qui sera publié au service de la publicité foncière de CRETEIL 2,

(1) CSI : Contribution de sécurité immobilière.

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

Monsieur Dominique Marie André ESTEREZ, retraité, demeurant à VILLEJUIF (94800), 61 rue Jean Jacques Rousseau.
Né à PARIS 16ème arrondissement (75016), le 07 février 1946.

a acquis la propriété de l'immeuble ci-après désignés :

Lot numéro 6 : Au rez-de-chaussée, une cour.
Et les 2/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 104 : Au sous-sol, une cave.
Et les 8/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 105 : Au sous-sol, une cave.
Et les 25/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 307 : Au sous-sol, une cave.
Et les 18/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 314 : Au rez-de-chaussée, une partie de local.
Et les 5/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 356 : Au sous-sol : Le droit d'affouiller le sol.
Et les 3/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 357 : Au sous-sol : Le droit d'affouiller le sol.
Et les 22/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 358 : Au sous-sol : Le droit d'affouiller le sol.
Et les 17/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 359 : Au sous-sol : un espace de circulation.
Et les 3/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 360 : Au sous-sol : Le droit d'affouiller le sol.
Et les 2/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 361 : Au sous-sol : un espace de circulation
Et les 3/1308èmes des parties communes générales.

La réunion des lots a nécessité des travaux ayant fait l'objet d'une autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

A la suite de ces travaux, il y a lieu de modifier l'état descriptif de division de l'immeuble pour supprimer les anciens lots et constater qu'ils ne forment plus qu'un.

En conséquence, le requérant déclare que par suite de la réunion et de la suppression des lots, ci-dessus désignés, il y a lieu de modifier l'état descriptif de division, et de les remplacer par le lot dont la désignation suit :

Lot numéro 376 - Dans le bâtiment 1 - Une cave
Et les 213/10.000èmes des parties communes générales.
Et les 244/10.000èmes des charges spéciales du hall et de la minuterie.

II- Il y a lieu de lire

XIII – Création du lot 376

Aux termes de deux actes reçus par Maître Charles MASSABIE, notaire à BLAYE (Gironde), concomitamment aux présentes, qui sera publié au service de la publicité foncière de CRETEIL 2,

Monsieur Dominique Marie André ESTEREZ, retraité, demeurant à VILLEJUIF (94800), 61 rue Jean Jacques Rousseau.

Né à PARIS 16ème arrondissement (75016), le 07 février 1946.

a acquis la propriété de l'immeuble ci-après désignés :

Lot numéro 6 : Au rez-de-chaussée, une cour.
Et les 2/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 104 : Au sous-sol, une cave.
Et les 8/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 105 : Au sous-sol, une cave.
Et les 25/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 307 : Au sous-sol, une cave.
Et les 18/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 314 : Au rez-de-chaussée, une partie de local.
Et les 5/1308èmes des parties communes générales.

Lot numéro 361 : Au sous-sol : un espace de circulation
Et les 3/1308èmes des parties communes générales.

La réunion des lots a nécessité des travaux ayant fait l'objet d'une autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

A la suite de ces travaux, il y a lieu de modifier l'état descriptif de division de l'immeuble pour supprimer les anciens lots et constater qu'ils ne forment plus qu'un.

En conséquence, le requérant déclare que par suite de la réunion et de la suppression des lots, ci-dessus désignés, il y a lieu de modifier l'état descriptif de division, et de les remplacer par le lot dont la désignation suit :

Lot numéro 376 - Dans le bâtiment 1 - Une cave
Et les 213/10.000èmes des parties communes générales.
Et les 244/10.000èmes des charges spéciales du hall et de la minuterie.

Et au lieu de lire

TABLEAU RECAPITULATIF DES OPERATIONS :

N° des lots	Etage	Quote-part en 1308 èmes	Quote-part en 1221 èmes	Quote part en 10.000 èmes	Observations
6		2	2	-	Suppression par réunion
7		1	1	-	Suppression par réunion
101	Rez-de-chaussée	39	39	-	Suppression par réunion
104	Sous-sol	8	8	-	Suppression par réunion
105	Sous-sol	25	25	-	Suppression par réunion
201	1 Premier étage	44	44	378	Lot inchangé
202	1 Premier étage	27	27	279	Lot inchangé
203	1 Premier étage	22	22	197	Lot inchangé
205	Rez-de-chaussée	105	105	-	Suppression par réunion
206	Sous-sol	17	17	-	Suppression par réunion
215	Premier	18	18	210	Lot inchangé
216	Premier	20	20	221	Lot inchangé
303	Rez-de-chaussée	27	27	-	Suppression par réunion
304	3 Premier étage	43	43	-	Suppression par réunion
307	Sous-sol	18	18	-	Suppression par réunion
308	Rez-de-chaussée	10	10	-	Suppression par réunion
309	Rez-de-chaussée	74	74	-	Suppression par réunion lot 102
310	Rez-de-chaussée	64	64	-	Suppression par réunion
311	Rez-de-chaussée	5	5	-	Suppression par réunion
312	Rez-de-chaussée	3	3	-	Suppression par réunion
313	Rez-de-chaussée	49	49	-	Suppression par réunion
314	Rez-de-chaussée	5	5	-	Suppression par réunion
315	Rez-de-chaussée	6	6	-	Suppression par retour aux parties communes
316	Rez-de-chaussée	80	80	-	Suppression par réunion
317	Rez-de-chaussée	2	2	-	Suppression par réunion
318	Rez-de-chaussée	5	5	-	Suppression par réunion
319	Rez-de-	3	3	-	Suppression par

	chaussée				réunion
320	Rez-de-chaussée	3	3	-	Suppression par réunion
321	Rez-de-chaussée	11	11	-	Suppression par retour aux parties communes
322	Rez-de-chaussée	2	2	36	Lot inchangé
323	Rez-de-chaussée	2	2	36	Lot inchangé
324	Rez-de-chaussée	2	2	-	Suppression par retour aux parties communes
325	Rez-de-chaussée	10	10	36	Lot inchangé
326	Rez-de-chaussée	8	8	-	Suppression par réunion
327	Rez-de-chaussée	3	3	-	Suppression par retour aux parties communes
328	Rez-de-chaussée	15	15	-	Suppression par retour aux parties communes
329	Rez-de-chaussée	1	1	-	Suppression par réunion
330	Rez-de-chaussée	3	3	-	Suppression par retour aux parties communes
331	Rez-de-chaussée	2	2	-	Suppression par réunion
332	Rez-de-chaussée	3	3	-	Suppression par retour aux parties communes
333	Rez-de-chaussée	2	2	-	Suppression par réunion
334	Rez-de-chaussée	3	3	-	Suppression par réunion
335	Rez-de-chaussée	5	5	-	Suppression par réunion
336	Rez-de-chaussée	0,5	0,5	-	Suppression par retour aux parties communes
337	Rez-de-chaussée	1	1	-	Suppression par réunion
338	Rez-de-chaussée	0,5	0,5	-	Suppression par retour aux parties communes
339	Rez-de-chaussée	1	1	-	Suppression par retour aux parties communes
340	Rez-de-chaussée	13	13	-	Suppression par retour aux parties communes
341	Rez-de-chaussée	7	7	-	Suppression par réunion
342	Rez-de-chaussée	2	2	-	Suppression par réunion
343	Rez-de-chaussée	16	16	-	Suppression par retour aux parties communes
344	1 ^{er} étage	63	63	-	Suppression par réunion
345	1 ^{er} étage	59	59	-	Suppression par réunion
346	1 ^{er} étage	56	56	-	Suppression par réunion
347	1 ^{er} étage	13	13	-	Suppression par retour aux parties communes
348	1 ^{er} étage	1	1	-	Suppression par

					réunion
349	1 ^{er} étage	3	3	-	Suppression par réunion
350	1 ^{er} étage	6	6	-	Suppression par réunion
351	1 ^{er} étage	34	34	-	Suppression par réunion
352	1 ^{er} étage	70	70	-	Suppression par réunion
353	1 ^{er} étage	34	34	-	Suppression par réunion
354	1 ^{er} étage	1	1	-	Suppression par réunion
355	2 ^{eme} étage	66	66	-	Suppression par réunion
356	Sous-sol	3	3	-	Suppression par réunion
357	Sous-sol	22	22	-	Suppression par réunion
358	Sous-sol	17	17	-	Suppression par réunion
359	Sous-sol	3	3	-	Suppression par réunion
360	Sous-sol	2	2	-	Suppression par réunion
361	Sous-sol	3	3	-	Suppression par réunion
362	Rez-de-chaussée	1	1	-	Suppression par réunion
363	1 ^{er} étage	13	13	-	Suppression par réunion
364	Rez-de-chaussée	-	113	1039	Création par réunion des lots 7-101-308-344
365	Rez-de-chaussée	-	133	1026	Création par réunion des lots 309-345
366	Rez-de-chaussée	-	130	1191	Création par réunion des lots 310-312-317-318-346
367	Rez-de-chaussée	-	57	640	Création par réunion des lots 311-313-319
368	Rez-de-chaussée	-	83	793	Création par réunion des lots 316-320
369	Rez-de-chaussée	-	9	36	Création par réunion des lots 326-329
370	Rez-de-chaussée	-	5	36	Création par réunion des lots 331-337-333
371	Rez-de-chaussée	-	270	1611	Création par réunion des lots 303-304-334-205-335-341-355-362-363
372	1 ^{er} étage	-	40	543	Création par réunion des lots 350-351
373	1 ^{er} étage	-	74	673	Création par réunion des lots 352-349-354
374	1 ^{er} étage	-	35	610	Création par réunion des lots 348-353
375	Sous-sol	-	66	196	Création par réunion

						des lots 357-206-359-356-360-342-358
376		Sous-sol	-	61	213	Création par réunion des lots 6-104-105-307-314-361
TOTAL			1308/1308	1221/1221	10.000/10.000	

Il y a lieu de lire

TABLEAU RECAPITULATIF DES OPERATIONS :

N° des lots	Etage	Quote-part en 1308 èmes	Quote-part en 1221 èmes	Quote part en 10.000 èmes	Observations
6		2	-	-	Suppression par réunion
7		1	-	-	Suppression par réunion
101	Rez-de-chaussée	39	-	-	Suppression par réunion
104	Sous-sol	8	-	-	Suppression par réunion
105	Sous-sol	25	-	-	Suppression par réunion
201	1 Premier étage	44	44	378	Lot inchangé
202	1 Premier étage	27	27	279	Lot inchangé
203	1 Premier étage	22	22	197	Lot inchangé
205	Rez-de-chaussée	105	-	-	Suppression par réunion
206	Sous-sol	17	-	-	Suppression par réunion
215	Premier	18	18	210	Lot inchangé
216	Premier	20	20	221	Lot inchangé
303	Rez-de-chaussée	27	-	-	Suppression par réunion
304	3 Premier étage	43	-	-	Suppression par réunion
307	Sous-sol	18	-	-	Suppression par réunion
308	Rez-de-chaussée	10	-	-	Suppression par réunion
309	Rez-de-chaussée	74	-	-	Suppression par réunion lot 102
310	Rez-de-chaussée	64	-	-	Suppression par réunion
311	Rez-de-chaussée	5	-	-	Suppression par réunion
312	Rez-de-chaussée	3	-	-	Suppression par réunion
313	Rez-de-chaussée	49	-	-	Suppression par réunion
314	Rez-de-chaussée	5	-	-	Suppression par réunion

315	Rez-de-chaussée	6	-	-	Suppression par retour aux parties communes
316	Rez-de-chaussée	80	-	-	Suppression par réunion
317	Rez-de-chaussée	2	-	-	Suppression par réunion
318	Rez-de-chaussée	5	-	-	Suppression par réunion
319	Rez-de-chaussée	3	-	-	Suppression par réunion
320	Rez-de-chaussée	3	-	-	Suppression par réunion
321	Rez-de-chaussée	11	-	-	Suppression par retour aux parties communes
322	Rez-de-chaussée	2	2	36	Lot inchangé
323	Rez-de-chaussée	2	2	36	Lot inchangé
324	Rez-de-chaussée	2	-	-	Suppression par retour aux parties communes
325	Rez-de-chaussée	10	10	36	Lot inchangé
326	Rez-de-chaussée	8	-	-	Suppression par réunion
327	Rez-de-chaussée	3	-	-	Suppression par retour aux parties communes
328	Rez-de-chaussée	15	-	-	Suppression par retour aux parties communes
329	Rez-de-chaussée	1	-	-	Suppression par réunion
330	Rez-de-chaussée	3	-	-	Suppression par retour aux parties communes
331	Rez-de-chaussée	2	-	-	Suppression par réunion
332	Rez-de-chaussée	3	-	-	Suppression par retour aux parties communes
333	Rez-de-chaussée	2	-	-	Suppression par réunion
334	Rez-de-chaussée	3	-	-	Suppression par réunion
335	Rez-de-chaussée	5	-	-	Suppression par réunion
336	Rez-de-chaussée	0,5	-	-	Suppression par retour aux parties communes
337	Rez-de-chaussée	1	-	-	Suppression par réunion
338	Rez-de-chaussée	0,5	-	-	Suppression par retour aux parties communes
339	Rez-de-chaussée	1	-	-	Suppression par retour aux parties communes
340	Rez-de-chaussée	13	-	-	Suppression par retour aux parties communes
341	Rez-de-chaussée	7	-	-	Suppression par réunion
342	Rez-de-chaussée	2	-	-	Suppression par réunion
343	Rez-de-chaussée	16	-	-	Suppression par retour aux parties communes

344	1 ^{er} étage	63	-	-	Suppression par réunion
345	1 ^{er} étage	59	-	-	Suppression par réunion
346	1 ^{er} étage	56	-	-	Suppression par réunion
347	1 ^{er} étage	13	-	-	Suppression par retour aux parties communes
348	1 ^{er} étage	1	-	-	Suppression par réunion
349	1 ^{er} étage	3	-	-	Suppression par réunion
350	1 ^{er} étage	6	-	-	Suppression par réunion
351	1 ^{er} étage	34	-	-	Suppression par réunion
352	1 ^{er} étage	70	-	-	Suppression par réunion
353	1 ^{er} étage	34	-	-	Suppression par réunion
354	1 ^{er} étage	1	-	-	Suppression par réunion
355	2eme étage	66	-	-	Suppression par réunion
356	Sous-sol	3	-	-	Suppression par réunion
357	Sous-sol	22	-	-	Suppression par réunion
358	Sous-sol	17	-	-	Suppression par réunion
359	Sous-sol	3	-	-	Suppression par réunion
360	Sous-sol	2	-	-	Suppression par réunion
361	Sous-sol	3	-	-	Suppression par réunion
362	Rez-de-chaussée	1	-	-	Suppression par réunion
363	1 ^{er} étage	13	-	-	Suppression par réunion
364	Rez-de-chaussée	-	113	1039	Création par réunion des lots 7-101-308-344
365	Rez-de-chaussée	-	133	1026	Création par réunion des lots 309-345
366	Rez-de-chaussée	-	130	1191	Création par réunion des lots 310-312-317-318-346
367	Rez-de-chaussée	-	57	640	Création par réunion des lots 311-313-319
368	Rez-de-chaussée	-	83	793	Création par réunion des lots 316-320
369	Rez-de-chaussée	-	9	36	Création par réunion des lots 326-329
370	Rez-de-chaussée	-	5	36	Création par réunion des lots 331-337-333
371	Rez-de-chaussée	-	270	1611	Création par réunion des lots 303-304-334

					205-335-341-355-362-363
372	1 ^{er} étage	-	40	543	Création par réunion des lots 350-351
373	1 ^{er} étage	-	74	673	Création par réunion des lots 352-349-354
374	1 ^{er} étage	-	35	610	Création par réunion des lots 348-353
375	Sous-sol	-	66	196	Création par réunion des lots 357-206-359-356-360-342-358
376	Sous-sol	-	61	213	Création par réunion des lots 6-104-105-307-314-361
TOTAL		1308/1308	1221/1221	10.000/10.000	

Dressé en TROIS EXEMPLAIRES, sans renvoi ni mot nul, certifiés exactement conformes entre eux, à rattacher :

- l'un sur une feuille de tête de formule de publication à la copie à publier ;
- un autre à la copie authentique déposée en vue de recevoir la mention d'exécution de la formalité ;
- et un autre à la minute.

Fait à BLAYE,
Le 9 octobre 2023



SAISIE-IMMOBILIERE

AFFAIRE : SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE
L'IMMEUBLE sis à VILLEJUIF (94800), 59/63 rue Jean-
Jacques Rousseau
c/ Madame Léa Maria LE LAY épouse DOHO

IMMEUBLE : 61 Rue Jean-Jacques Rousseau – 94800 VILLEJUIF
Lot numéro 201

AUDIENCE D'ORIENTATION : Jeudi 4 septembre 2025 à 9 heures 30

AUDIENCE D'ADJUDICATION : Jeudi 15 janvier 2026 à 9 heures 30

RG n°25/00093

DIRE

L'AN DEUX MIL VINGT CINQ ET LE

Au Greffe du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de CRETEIL et
par-devant nous, Secrétaire-Greffier,

A comparu **Maître Olivier TOURNILLON, membre de la SELARL
MODERE ET ASSOCIES**, Avocat au Barreau du Val de Marne, demeurant
40 avenue du Général Leclerc – 94140 ALFORTVILLE,
Palais PC 43, poursuivant la présente vente ;

Lequel a dit :

Que pour compléter l'article 7 "SERVITUDES" des conditions de la vente du
cahier des conditions de vente qui précède, il donne ci-après copie des différents
documents d'urbanisme qu'il a reçus des autorités administratives compétentes.

Et **Maître Olivier TOURNILLON, membre de la SELARL MODERE
ET ASSOCIES**, Avocat, a signé avec nous, Secrétaire-Greffier, sous toutes
réserves.

SAISIE-IMMOBILIERE

AFFAIRE : SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE
L'IMMEUBLE sis à VILLEJUIF (94800), 59/63 rue Jean-
Jacques Rousseau
c/ Madame Léa Maria LE LAY épouse DOHO

IMMEUBLE : 61 Rue Jean-Jacques Rousseau – 94800 VILLEJUIF
Lot numéro 201

AUDIENCE D'ORIENTATION : Jeudi 4 septembre 2025 à 9 heures 30

AUDIENCE D'ADJUDICATION : Jeudi 15 janvier 2026 à 9 heures 30

RG n°25/00093

DIRE

L'AN DEUX MIL VINGT CINQ ET LE

Au Greffe du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de CRETEIL et
par-devant nous, Secrétaire-Greffier,

A comparu **Maître Olivier TOURNILLON, membre de la SELARL
MODERE ET ASSOCIES**, Avocat au Barreau du Val de Marne, demeurant
40 avenue du Général Leclerc – 94140 ALFORTVILLE,
Palais PC 43, poursuivant la présente vente ;

Lequel a dit :

Que pour compléter l'article 7 "SERVITUDES" des conditions de la vente du
cahier des conditions de vente qui précède, il donne ci-après copie des différents
documents d'urbanisme qu'il a reçus des autorités administratives compétentes.

Et **Maître Olivier TOURNILLON, membre de la SELARL MODERE
ET ASSOCIES**, Avocat, a signé avec nous, Secrétaire-Greffier, sous toutes
réserves.



Numéro de dossier : CU0940762503393

CERTIFICAT D'URBANISME D'INFORMATION

Dossier n°CU0940762503393, déposé le 08/07/2025 par SVE

Durée de validité

Conformément à l'article L 410-1 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'une demande d'autorisation ou une déclaration préalable est déposée dans un délai de **dix huit mois** à compter de la délivrance du présent certificat d'urbanisme, les dispositions d'urbanisme, le régime des taxes et participations d'urbanisme ainsi que les limitations administratives au droit de propriété tels qu'ils existaient à la date du présent certificat ne peuvent être remis en cause à l'exception des dispositions ayant pour objet la préservation de la sécurité ou de la salubrité publique.

Attention

Passé ce délai, aucune garantie au maintien des règles d'urbanisme indiquées dans le certificat ne vous est assurée. Il appartient au demandeur de s'assurer, préalablement à l'acquisition d'une construction, qu'aucune décision de justice n'a ordonné la démolition de cette construction (Greffes des tribunaux de Grande Instance, Notaires, ...).

Prolongation de validité

Conformément à l'article R 410-17 du Code de l'Urbanisme, le certificat d'urbanisme peut être prorogé par périodes d'une année sur demande présentée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes administratives de tous ordres et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables au terrain n'ont pas changé.

La demande de prorogation, formulée en double exemplaire, par lettre accompagnée du certificat à proroger, est déposée et transmise dans les conditions prévues à l'article R 410-3 du Code de l'Urbanisme.

Cadre n° 1 : IDENTIFICATION

Adresse du terrain	61 Rue Jean-Jacques Rousseau 94800 VILLEJUIF
Parcelle(s)	0Q-0126
Demandeur	CABINET PAILLARD - HPUC 266 Avenue Daumesnil 75012 PARIS

Cadre n° 2 : TERRAIN DE LA DEMANDE

Surface du terrain : 1064 m²

Cadre n° 3 : CONTENU DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN

Le terrain est situé dans une commune dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 16 décembre 2015, modifié une première fois le 15 avril 2017, mis en compatibilité le 28 mai 2019 et modifié une seconde fois le 29 juin 2021, modifié une troisième fois le 19 décembre 2023 et mis en compatibilité le 13 mai 2025, qui est soumis au(x) zonage(s) suivant(s):

Zone UC, Urbaine du PLU

L'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre a, par délibération du 26 janvier 2021 n°2021-01-26_2217, prescrit la réalisation d'un PLUi.

Le Conseil Territorial du Grand-Orly Seine Bièvre a débattu le 4 avril 2023 des orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables du futur plan local d'urbanisme intercommunal.

En application de l'article L153-11 du code de l'urbanisme, l'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions et délai prévus à l'article L. 424-1 du code de l'urbanisme, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables.

Par délibération en date du 17 décembre 2024, le Conseil Territorial de l'Établissement Public Grand-Orly Seine Bièvre a tiré le bilan de la concertation et arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) valant zonage pluvial.

Le dossier est intégralement tenu à disposition du public au siège administratif de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre (bâtiment Askia - 11 avenue Henri Farman – BP 748 – 94398 Orly Aérogare Cedex) et consultable sur le site Internet de l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre (www.grandorlyseinebievre.fr), rubrique PLUi.

Le public est informé qu'au titre des articles L153-11 et L424-1 du code de l'urbanisme, il peut être sursis à statuer sur toute demande d'autorisation d'urbanisme ou projet d'aménagement susceptible de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan.

Tant que le Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant zonage pluvial n'a pas été approuvé, ce sont les plans locaux d'urbanisme communaux qui demeurent applicables et opposables.

Un plan de prévention des risques mouvement de terrain (PPRMT) a été prescrit par l'arrêté préfectoral n°2001-2822 du 1er août 2001.

Cadre n° 4 : SERVITUDES D'UTILITÉ PUBLIQUE

Le terrain est classé dans un périmètre de protection des monuments historiques.

Le terrain est concerné par une servitude de télécommunications (PT1) : protection contre les obstacles.

Le terrain est situé dans un périmètre de 500m autour d'une gare.

Le terrain est situé en zone d'Anciennes Carrières : Aléas fort.

Le terrain est situé en zone d'Anciennes Carrières : Aléas très fort.

PPRN argiles : zone fortement exposée (B1).

Par arrêté n° 2013/2592, en date du 4 septembre 2013, portant délimitation des zones contaminées par les termites dans la commune de Villejuif, Monsieur le Préfet du Val-de-Marne déclare que l'ensemble du territoire de la commune de Villejuif constitue une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être.

Le terrain n'est soumis à aucune servitude d'alignement.

Le terrain est situé en secteur de mixité sociale identifié au titre de l'article L.123-1-5-II.4° du code de l'Urbanisme : périmètre au sein duquel les constructions destinées à l'habitation sont autorisées à condition que chaque opération entraînant la réalisation de plus de 1 250m² de surface de plancher comporte au moins 36% de logements financés par un prêt aidé de l'État, au titre de la loi SRU.

Cadre n° 5 : DROIT DE PREEMPTION

L'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre a, par délibération n°2017-02-28-434 du 28 février 2017, institué le droit de préemption sur l'ensemble de son territoire.

Par délibérations n° 2017-02-28-434 et 435 du 28 février 2017, l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre a instauré le droit de préemption urbain renforcé sur les périmètres des ZAC Aragon et Campus Grand Parc situées sur le territoire de Villejuif et délégué ce droit à SADEV 94, aménageur.

Par délibération n°2017-06-27-696 l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre a instauré le droit de préemption urbain renforcé sur les périmètres d'études délégués au Syndicat mixte d'action foncière du Val-de-Marne (SAF 94) et délégué ce droit au SAF 94.

Par délibération n°2017-06-27-697 (rendue exécutoire le 17 juillet 2017), l'Établissement Public Territorial Grand-Orly Seine Bièvre a instauré le droit de préemption urbain renforcé sur le territoire de la commune (hors ZAC Aragon et Campus Grand Parc et périmètres délégués au Syndicat mixte d'action foncière du Val-de-Marne) et délégué ce droit à la Commune de Villejuif.

Par délibération n°2022-02-15_2687 l'Établissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre a instauré le droit de préemption urbain renforcé sur les périmètres dénommés Lilas-Stalingrad et Gagarine et délégué ce droit au SAF 94.

Par délibération n°2022-02-15_2685 l'Établissement Public Territorial Grand Orly Seine Bièvre a repris le droit de préemption urbain renforcé sur quatre secteurs de la commune dénommés *Pasteur, Gorki-Cassini, Aragon et Racine* (Modification de la délibération n°2017-06-27_697 relative à la délégation partielle du DPU-R sur le territoire de Villejuif au bénéfice de la commune).

Avant toute mutation du terrain ou des bâtiments, le propriétaire ou son mandataire devra adresser une déclaration d'intention d'aliéner en mairie de Villejuif. Elle comportera l'indication du prix et les conditions de la vente projetée. **SANCTION** : nullité de la vente en cas d'absence de déclaration.

Cadre n° 6 : RÉGIMES DES TAXES ET PARTICIPATIONS D'URBANISME APPLICABLES AU TERRAIN (articles L.332-6 et suivants du code de l'Urbanisme)

TAXES : Les contributions ci-dessous seront prescrites, selon le cas par un permis de construire, un permis d'aménager ou des prescriptions faites par l'autorité compétente à l'occasion d'une déclaration préalable (article L 332-28 du code de l'Urbanisme).

PARTICIPATIONS : Les contributions figurant en gras ci-dessous pourront être prescrites (article L 332-28 du Code de l'Urbanisme) par un permis de construire, un permis d'aménager et des prescriptions faites par l'autorité compétente à l'occasion d'une déclaration préalable.

Le terrain est concerné par :

Redevance d'archéologie préventive (lorsque des fouilles sont prescrites en application de l'article 2 de la loi 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive).

La taxe d'aménagement de 10% correspondant au secteur UC
Part régionale : 1% **Part Départementale : 2,5%**

Participation exigible sans procédure de délibération préalable : Participation pour équipements publics exceptionnels (article L332-8 du Code de l'Urbanisme)

Cadre n° 7: OBSERVATIONS ET PRESCRIPTIONS

Le présent certificat ne vaut pas autorisation de construire. Toute construction fera l'objet d'une demande d'autorisation du droit des sols.

Les raccordements aux réseaux publics ou privés (eau potable et électricité BT) sont à la charge du constructeur.

Délibération du Conseil Municipal du 04/10/2007 décidant de soumettre à Déclaration Préalable l'édification des clôtures et instaurant le Permis de Démolir sur l'ensemble du territoire communal.

Fait à VILLEJUIF,

Pour le Maire et par délégation
Fabien FABBRI
Directeur Général des Services

Le présent certificat est transmis au représentant de l'État dans les conditions définies aux articles L 2131-1 et L 2131-2 du Code Général des Collectivités Territoriales (Art R 410-19 du Code de l'Urbanisme).

Recours obligatoire à un architecte

(Art L 431-1 et suivants et R 431-1 du Code de l'Urbanisme).

L'établissement du projet architectural par un architecte est obligatoire pour toutes constructions.

Toutefois, ne sont pas tenues de recourir à un architecte, les personnes physiques ou exploitations agricoles à responsabilité limitée à associé unique qui déclarent vouloir édifier ou modifier, pour elles-mêmes, une construction, à usage autre agricole dont la surface de plancher hors œuvre nette n'excède pas 170 m².

(Pour les constructions à usage agricole, ce plafond est porté à 800 m², et pour les serres de production dont le pied-droit a une hauteur à 4 mètres et dont la surface de plancher hors œuvre brute n'excède pas 2000 m²).

Le recours à l'architecte n'est pas non plus obligatoire pour les travaux soumis au permis de construire qui portent exclusivement sur l'aménagement et l'équipement des espaces intérieurs des constructions et des vitrines commerciales ou qui sont limités à des reprises n'entraînant pas de modifications visibles de l'extérieur (article L 431-3 al 2).

Division de terrain

Sauf si la division constitue un lotissement (article R 315-1 du Code de l'Urbanisme), tout propriétaire a la possibilité de diviser son terrain comme il l'entend, mais les nouveaux lots de propriété issus de la division, qu'ils soient ou non bâtis, ne sont pas nécessairement constructibles, compte tenu de leurs dimensions, de leurs formes et des règles d'urbanisme qui s'y appliquent.

Les cessions effectuées sans autorisation de lotir, alors que cette autorisation était nécessaire, sont entachées de nullité (Art L 315-1 du Code de l'Urbanisme). Il en est de même des divisions de propriétés bâties sur lesquelles un coefficient d'occupation des sols est applicable, non précédées de la délivrance d'un certificat d'urbanisme (Art L 111-5 du Code de l'Urbanisme), sauf exceptions prévues à l'article R 160-5 du même code).

Détails et voies de recours

Le destinataire d'un certificat d'urbanisme qui en conteste le contenu peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification du certificat. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou saisir d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme lorsque le certificat est délivré par le Préfet.

Cette démarche prolonge le délai du recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme d'un délai de quatre mois vaut rejet implicite).

Commune de **VILLEJUIF** (Département du Val de Marne)

Adresse : **61 rue Jean-Jacques Rousseau**

Cadastre : section Q n° 126

Contenance cadastrale : 1064 m²

Dossier n°250434

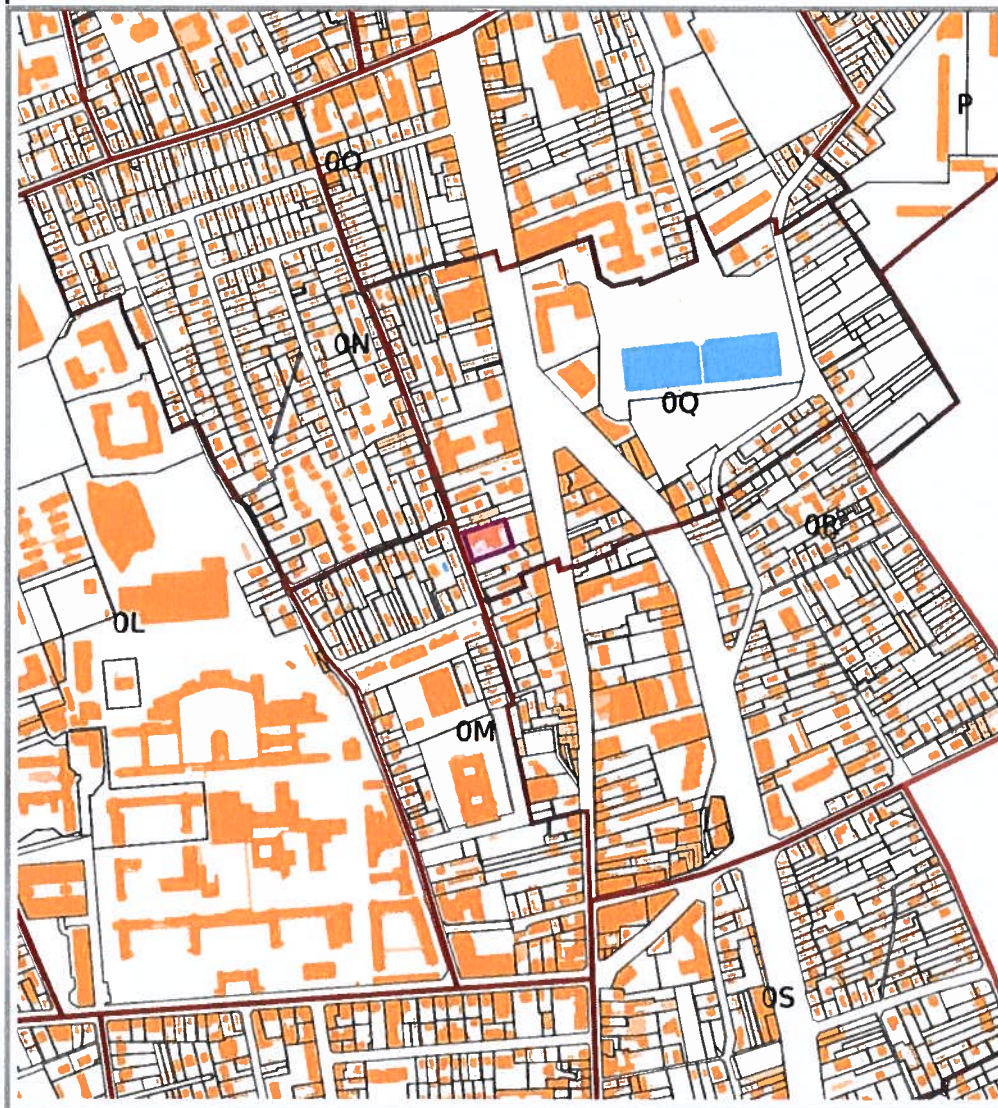
PLAN DE SITUATION

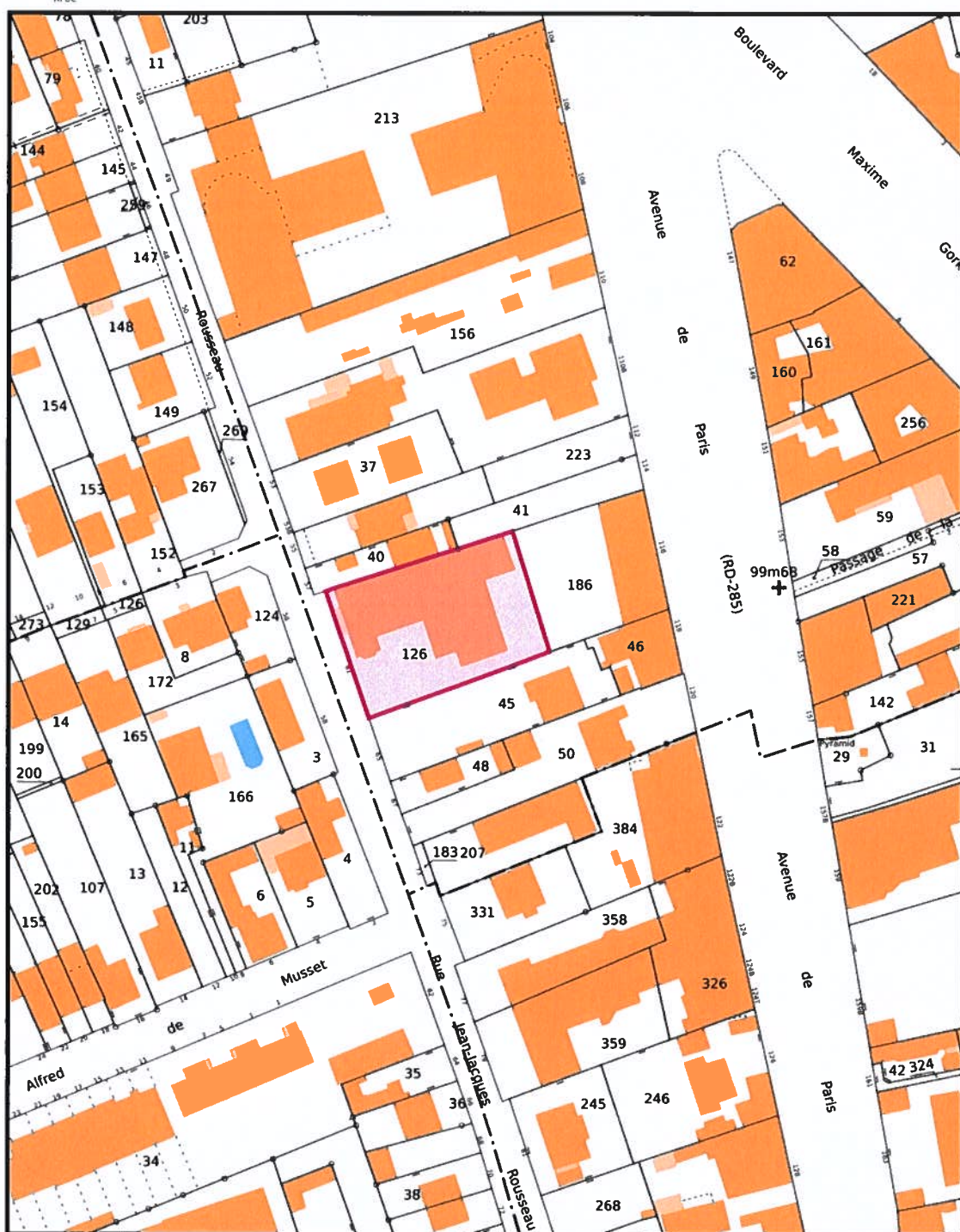
ECHELLE 1/5000

PROPRIÉTAIRE : Mme Léa Maria LE LAY

Lot n° 201 de l'état descriptif de division

EXTRAIT DE PLAN CADASTRAL





Fiche parcelle cadastrale

Villejuif
Q 126

Géofoncier

Fiche éditée le 04 septembre 2025 à 15h16 (UTC +0200)
Par CABINET PAILLARD HPUC

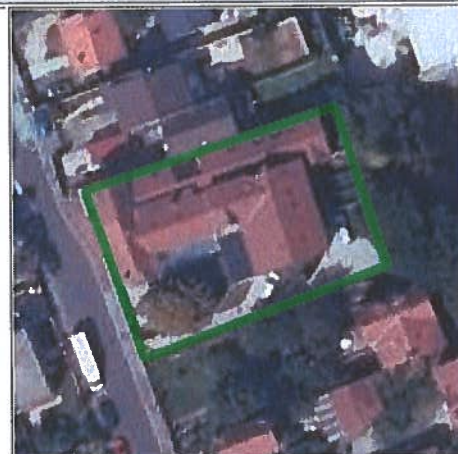
AVERTISSEMENT :

Les informations présentes sur cette fiche sont fournies à titre informatif.
Elles sont issues des bases de données du portail Géofoncier et de la DGFIP telles qu'elles se présentent à la date d'édition de cette fiche.

CARACTERISTIQUES

Commune : Villejuif (94076)
Préfixe : 000
Section : Q
Numéro : 126

Adresse postale la plus proche :
61 Rue Jean-jacques Rousseau 94800 Villejuif



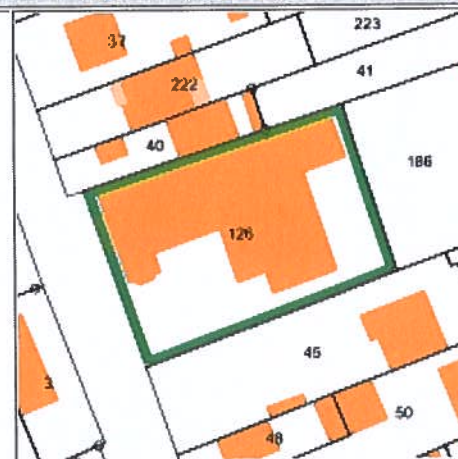
INFORMATIONS CADASTRALES

Contenance cadastrale : 10 a 64 ca *
Parcelle arpentée : non

Parcelle en attente de division par DELBARD
(document d'arpentage).

Lieu-dit cadastral : non renseigné

* Ne vaut pas certificat de surface



GEOMETRES-EXPERTS
Dossier(s) de géomètre-expert situé(s) sur la parcelle ou citant la parcelle : <ul style="list-style-type: none"> • Bornage et reconnaissance de limites (mitoyenneté....) en 2004 par Philippe JAMIN (dossier 0413787 detenu par SELARL FOREST et Associés) Aucun document disponible sur Géoportail
Coordonnées des détenteurs : Bientôt disponible
URBANISME
Cette commune est couverte par un PLU urbaine Zone UC
RISQUES
Lien de génération du rapport Géorisques https://www.georisques.gouv.fr/mes-risques/connaitre-les-risques-pres-de-chez-moi/rapport2?form-adresse=true&isCadastre=false&city=Villejuif&type=housenumber&typeForm=adresse&codeInsee=940Rue Jean-jacques Rousseau 94800 Villejuif
VALEURS FONCIERES VENALES *
Dernière(s) vente(s) ayant eu lieu sur la parcelle :
<ul style="list-style-type: none"> • 25000 € Date de la mutation : 2023-07-26 Prix / m² estimé : 357,14 € / m² Locaux appartement (70 m² , 4 pièce(s))
<ul style="list-style-type: none"> • 25000 € Date de la mutation : 2023-07-26 Prix / m² estimé : 58,55 € / m² Locaux local industriel et commercial ou assimilés (396 m²) appartement (31 m² , 2 pièce(s))
<ul style="list-style-type: none"> • 144000 € Date de la mutation : 2021-09-03 Prix / m² estimé : 10285,71 € / m² Locaux appartement (14 m² , 1 pièce(s))
<ul style="list-style-type: none"> • 25000 € Date de la mutation : 2021-02-19 Prix / m² estimé : 806,45 € / m² Locaux appartement (31 m² , 2 pièce(s))

• **169000 €**
Date de la mutation : 2020-03-02
Prix / m² estimé : 5827,59 € / m²
Locaux
appartement (29 m² , 1 pièce(s))

• **900000 €**
Date de la mutation : 2018-05-25
Prix / m² estimé : 2272,73 € / m²
Locaux
local industriel et commercial ou assimilés (396 m²)

Document Modificatif du Parcellaire Cadastral n°94076-000-1689F

Commune de Villejuif (94076)

RÉFÉRENCES

Commune (INSEE) : Villejuif (94076)
Préfixe : 000 Référence : 1689 F

INFORMATIONS

PAS DE PDF POUR CE DOCUMENT

- Type
Document d'Arpentage
- Auteur
DELBARD
- Statut
Non appliqué
- Commentaire
- Source
DFI (le 02/07/2025)



Leaflet | Map data © OpenStreetMap contributors, DGP, P

FILIATIONS

Graphique

Tableau

Parcelle ancienne

Parcelle actuelle

```

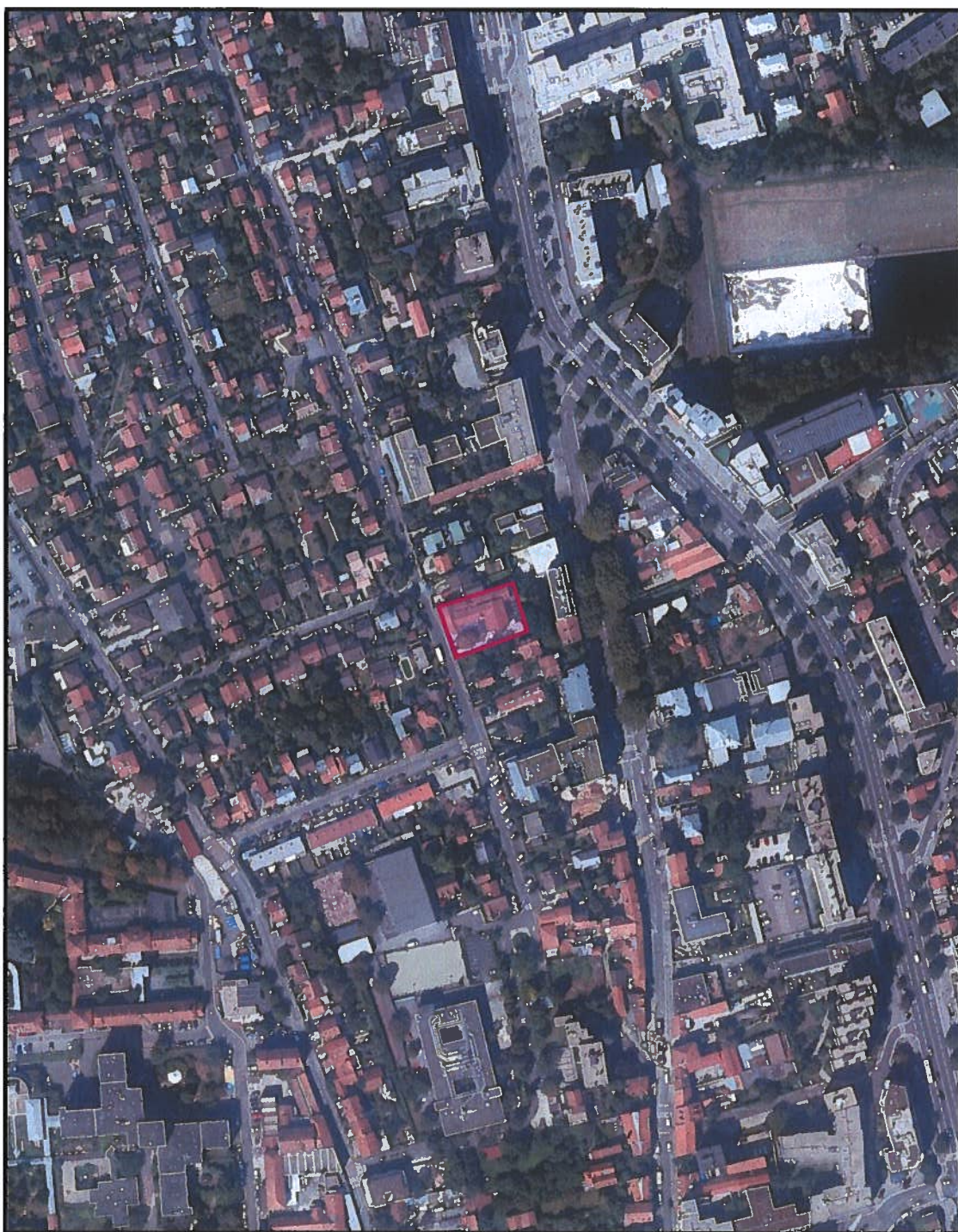
graph TD
    Q128((Q 128)) --> Q175((Q 175))
    Q128 --> Q176((Q 176))
    Q128 --> Q177((Q 177))
    Q128 --> Q178((Q 178))
    Q128 --> Q179((Q 179))
    Q128 --> Q180((Q 180))

```

DOSSIERS GÉOFONCIER

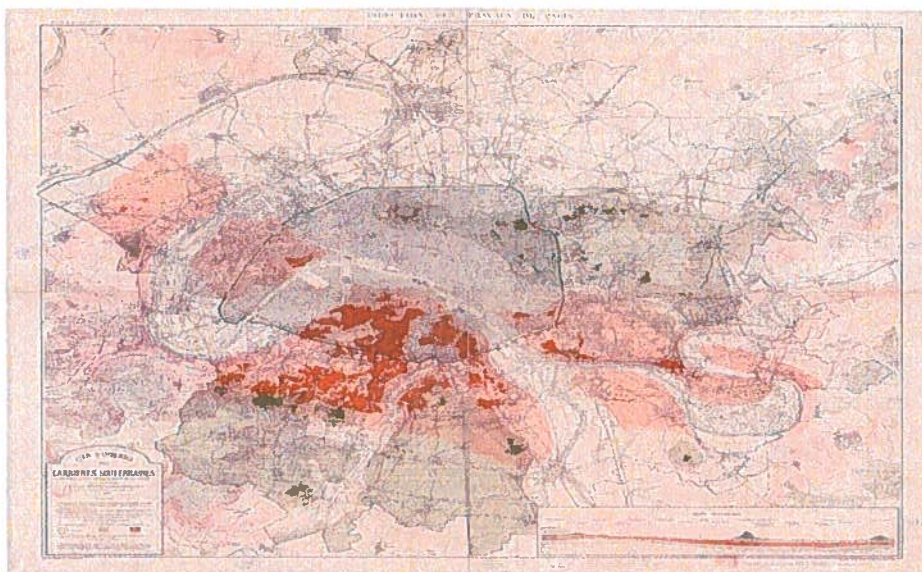
Aucun dossier n'a pu être rattaché à ce DMPC

Année de référence : 2024		Département : 94 0		Commune : 076 VILLEJUIF		TRES : 021		Numéro communal : L03915																	
Titulaire(s) de droit(s)																									
Droit réel : Propriétaire				Numéro propriétaire : MCMNZP																					
Nom : LE LAY DOHO				Prénom : LEA																					
Adresse : PL DE LA SOUCHE				91310 MONTLHERY																					
Propriété(s) bâtie(s)																									
Désignation des propriétés				Identification du local				Évaluation du local																	
Ad	Sec	N° Plan	C Part	N° Voie	Adresse	Code Rv001	Bat Rv001	Ent Niv	N° ports	N° fiscal du local	S Tar	M Eval	Nat loc	Cat Imposable	RC Com	Coil Exo	AN RET	AN DEB	Fraction RC Exo	%EXO OM	TX Coef	RC TEOM			
12	Q	126		61	RUE JEAN JACQUES ROUSSEAU	4731	B	01	01	01001	94076023243	075A	C	H	AP	5M	1808						1 808		
Total revenu imposable pour la part communale				1 808 euro(s)				Total revenu exonéré pour la part communale				0 euro(s)				Total revenu imposé pour la part communale				1 808 euro(s)					
Propriété(s) non bâtie(s)																									
Désignation des propriétés				Évaluation				Livre foncier																	
Ad	Sec	N° Plan	N° Voie	Adresse	Code Rv001	N° Parc Prim	FP/ DP	S Tar	SUF	GN/ SSGR	CL	Nat culte	Contenance		Revenu cadastral		Nat Exo		AN Ret		Fraction RC Exo		TC	Feuille	
Contenance totale				HA				A				CA				Revenu imposé		Revenu exonéré		Revenu imposé		Revenu exonéré		Majoration des terrains constructibles	
				0				0				0				0		0		0		0		0	



AFFAIRE : SDC / LELAY

RENSEIGNEMENTS SUR LES CARRIERES - SOUS/SOL



ADRESSE : 61 rue Jean-Jacques Rousseau, 94800 VILLEJUIF

CADASTRE : section Q n° 126

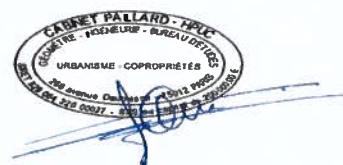
Dans l'état actuel des connaissances acquises par l'inspection générale des carrières et sous réserve de vérification par tous moyens appropriés, la situation de la propriété est la suivante :

N'est pas connue comme étant affectée par des travaux souterrains abandonnés

Les renseignements ci-dessus sont donnés à titre indicatif. Il est rappelé que le propriétaire du sol est aussi propriétaire du sous-sol (art. 552 du code Civil).

Ces informations ne sont pas suffisantes pour compléter l'état des risques naturels et technologiques en application des articles L 125-5 et R 125-26 du code de l'environnement.

Paris, le 15 juillet 2025





Ce QR Code peut servir à vérifier l'authenticité des données contenues dans ce document.

ÉTAT DES RISQUES POUR L'INFORMATION DES ACQUÉREURS ET DES LOCATAIRES

Établi le 4 septembre 2025

La loi du 30 juillet 2003 a institué une obligation d'information des acquéreurs et locataires (IAL) : le propriétaire d'un bien immobilier (bâti ou non bâti) est tenu d'informer l'acquéreur ou le locataire du bien sur certains risques majeurs auquel ce bien est exposé, au moyen d'un état des risques, ceci afin de bien les informer et de faciliter la mise en œuvre des mesures de protection éventuelles.

L'état des risques est obligatoire à la première visite.

Attention! Le non respect de ces obligations peut entraîner une annulation du contrat ou une réfaction du prix.

Ce document est un état des risques pré-rempli mis à disposition par l'État depuis www.georisques.gouv.fr. Il répond au modèle arrêté par le ministre chargé de la prévention des risques prévu par l'article R. 125-26 du code de l'environnement.

Il appartient au propriétaire du bien de vérifier l'exactitude de ces informations autant que de besoin et, le cas échéant, de les compléter à partir de celles disponibles sur le site internet de la préfecture ou de celles dont ils disposent, notamment les sinistres que le bien a subis.

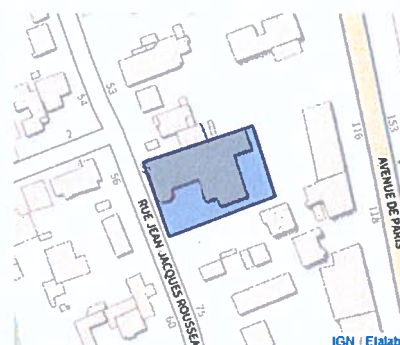
En complément, il aborde en annexe d'autres risques référencés auxquels la parcelle est exposée.

Cet état des risques réglementés pour l'information des acquéreurs et des locataires (ERRIAL) est établi pour les parcelles mentionnées ci-dessous.

PARCELLE(S)

94800 VILLEJUIF

Code parcelle :
000-Q-126



Parcelle(s) : 000-Q-126, 94800 VILLEJUIF

A L'ADRESSE SAISIE, LES RISQUES EXISTANTS ET FAISANT L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL SONT :



MOUVEMENT DE TERRAIN

Le Plan de prévention des risques naturels (PPR) de type Plan de Prévention des Risques Naturels nommé PPRMT Argiles a été approuvé et affecte votre bien.

Date de prescription : 09/07/2001

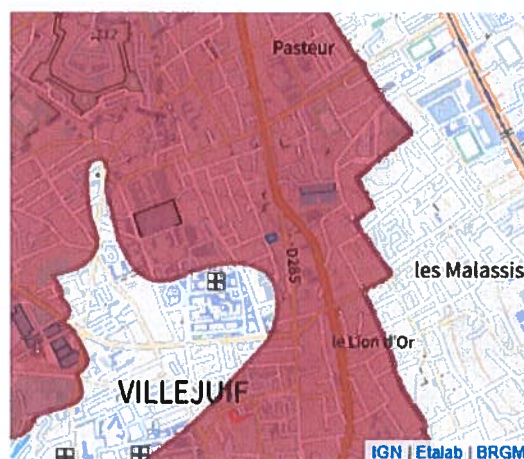
Date d'approbation : 21/11/2018

Un PPR approuvé est un PPR définitivement adopté.

Le PPR couvre les aléas suivants :

Mouvement de terrain Tassements différentiels

Le plan de prévention des risques est un document réalisé par l'Etat qui interdit de construire dans les zones les plus exposées et encadre les constructions dans les autres zones exposées.



MOUVEMENT DE TERRAIN

Le Plan de prévention des risques naturels (PPR) de type Plan de Prévention des Risques Naturels nommé PPRMT 94

"Anciennes Carrières" a été prescrit et peut affecter votre bien.

Date de prescription : 01/08/2001

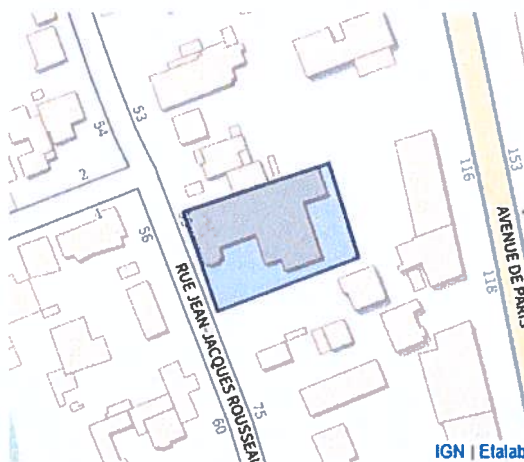
Un PPR prescrit est un PPR en cours d'élaboration à la suite d'un arrêté de prescription.

Un PPR qui est en cours d'élaboration n'est pas applicable, mais il doit faire l'objet d'une information des potentiels futurs locataires ou des futurs acquéreurs au titre de l'information acqureur-locataires. vous pouvez trouver des informations complémentaires notamment la zone d'étude auprès de votre préfecture.

Le PPR couvre les aléas suivants :

Mouvement de terrain

Le plan de prévention des risques est un document réalisé par l'Etat qui interdit de construire dans les zones les plus exposées et encadre les constructions dans les autres zones exposées.





INONDATION

Le Plan de prévention des risques naturels (PPR) de type Plan de Prévention des Risques Naturels nommé PPRi Ruissellement urbain a été prescrit et peut affecter votre bien.
Date de prescription : 09/07/2001

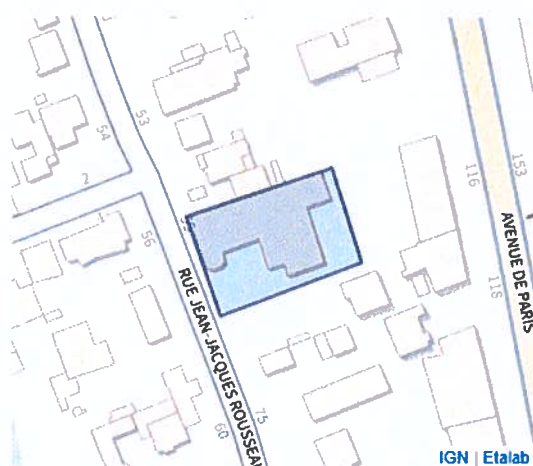
Un PPR prescrit est un PPR en cours d'élaboration à la suite d'un arrêté de prescription.

Un PPR qui est en cours d'élaboration n'est pas applicable, mais il doit faire l'objet d'une information des potentiels futurs locataires ou des futurs acquéreurs au titre de l'information acqureur-locataires. vous pouvez trouvez des informations complémentaires notamment la zone d'étude auprès de votre préfecture.

Le PPR couvre les aléas suivants :

InondationPar ruissellement et coulée de boue

Le plan de prévention des risques est un document réalisé par l'Etat qui interdit de construire dans les zones les plus exposées et encadre les constructions dans les autres zones exposées.





RAPPEL

Plans de prévention des risques

Votre immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques. Il peut être concerné par l'obligation de réaliser certains travaux. Pour le savoir vous devez consulter le PPR auprès de votre commune ou sur le site de votre préfecture.

Recommandation

Pour faire face à un risque, il faut se préparer et connaître les bons réflexes.

Consulter le dossier d'information communal sur les risques (DICRIM) sur le site internet de votre mairie et les bons conseils sur georisques.gouv.fr/me-preparer-me-protger



INFORMATIONS À PRÉCISER PAR LE VENDEUR / BAILLEUR

PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS

Rappel du risque : Mouvement de terrain.

Le bien est-il concerné par des prescriptions de travaux ? ☐ Oui ☐ Non

Si oui, les travaux prescrits ont-ils été réalisés ? ☐ Oui ☐ Non



INFORMATION RELATIVE AUX SINISTRES INDEMNISÉS PAR L'ASSURANCE À LA SUITE D'UNE CATASTROPHE NATURELLE, MINIÈRE OU TECHNOLOGIQUE

Le bien a-t-il fait l'objet d'indemnisation par une assurance suite à des dégâts liés à une catastrophe ? ☐ Oui ☐ Non

Vous trouverez la liste des arrêtés de catastrophes naturelles pris sur la commune en annexe 2 ci-après (s'il y en a eu).

Les parties signataires à l'acte certifient avoir pris connaissance des informations restituées dans ce document et certifient avoir été en mesure de les corriger et le cas échéant de les compléter à partir des informations disponibles sur le site internet de la Préfecture ou d'informations concernant le bien, notamment les sinistres que le bien a subis.

Le propriétaire doit joindre les extraits de la carte réglementaire et du règlement du PPR qui concernent la parcelle.

SIGNATURES

Vendeur / Bailleur

Date et lieu

Acheteur / Locataire

ANNEXE 1 : A L'ADRESSE SAISIE, LES RISQUES SUIVANTS EXISTENT MAIS NE FONT PAS L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL



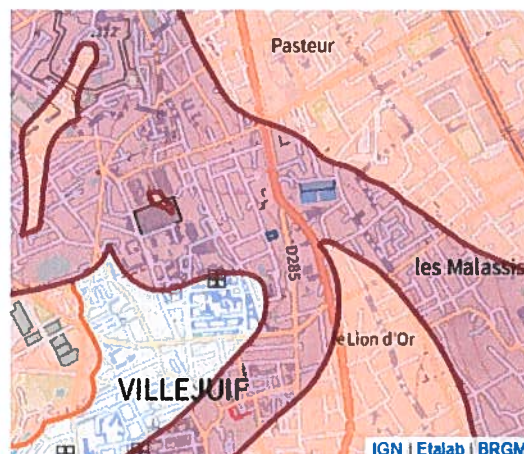
ARGILE : 3/3

-  1 : Exposition faible
-  2 : Exposition moyenne
-  3 : Exposition forte

Les sols argileux évoluent en fonction de leur teneur en eau. De fortes variations d'eau (sécheresse ou d'apport massif d'eau) peuvent donc fragiliser progressivement les constructions (notamment les maisons individuelles aux fondations superficielles) suite à des gonflements et des tassements du sol, et entraîner des dégâts pouvant être importants. Le zonage argile identifie les zones exposées à ce phénomène de retrait-gonflement selon leur degré d'exposition.

Exposition forte : La probabilité de survenue d'un sinistre est élevée et l'intensité des phénomènes attendus est forte. Les constructions, notamment les maisons individuelles, doivent être réalisées en suivant des prescriptions constructives ad hoc. Pour plus de détails :

<https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction#e3>

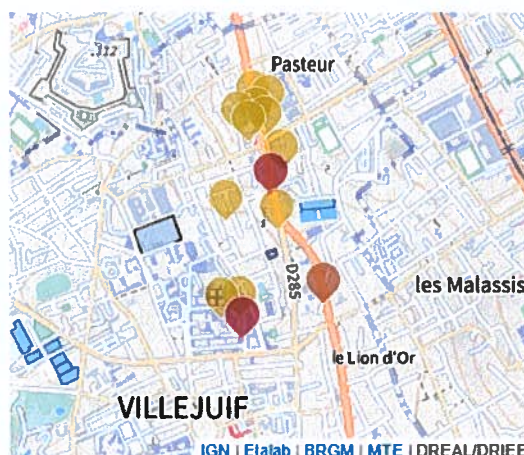


POLLUTION DES SOLS (500 m)

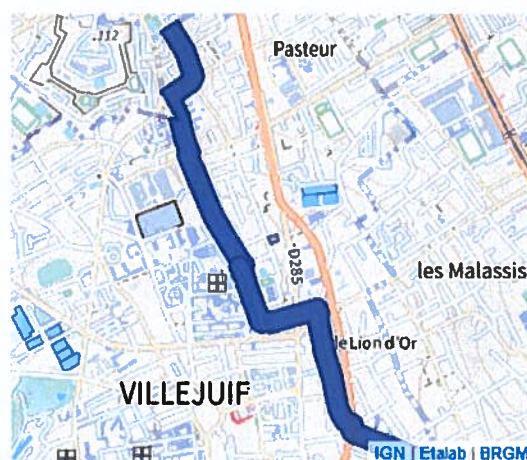
Les pollutions des sols peuvent présenter un risque sanitaire lors des changements d'usage des sols (travaux, aménagements, changement d'affectation des terrains) si elles ne sont pas prises en compte dans le cadre du projet.

Dans un rayon de 500 m autour de votre parcelle, sont identifiés :

- 2 site(s) référencé(s) dans l'inventaire des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)
- 11 site(s) potentiellement pollué(s), référencé(s) dans l'inventaire des sites ayant accueilli par le passé une activité qui a pu générer une pollution des sols (CASIAS).
- 1 site(s) pollué(s) ou potentiellement pollué(s) (BASOL - terrain pollué appelant une action des pouvoirs publics à titre curatif ou préventif)



Une canalisation de matières dangereuses (gaz naturel, produits pétroliers ou chimiques) est située dans un rayon de 500 m autour de votre parcelle. La carte représente les implantations présentes autour de votre localisation. Il convient de rechercher une information plus précise en se rendant en mairie.

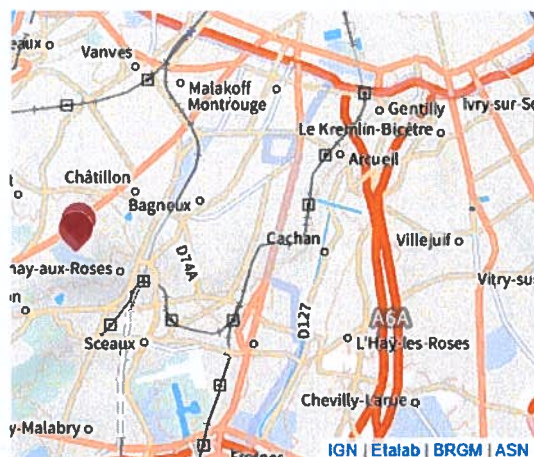


Votre bien est situé à moins de 10 km d'une installation nucléaire de base, installation dans laquelle une certaine quantité de substance ou de matières radioactives est présente (ex. réacteurs nucléaires de production d'électricité (centrale nucléaire), installations de préparation, enrichissement, fabrication, traitement ou entreposage de combustibles nucléaires ; etc.).

Ces installations sont contrôlées par l'Autorité de Sûreté Nucléaire.

Installation(s) concernée(s) :

- Procédé (FONTENAY-AUX-ROSES)
- Support (FONTENAY-AUX-ROSES)



ANNEXE 2 : LISTE DES ARRÊTÉS CAT-NAT PRIS SUR LA COMMUNE

Cette liste est utile notamment pour renseigner la question de l'état des risques relative aux sinistres indemnisés par l'assurance à la suite d'une catastrophe naturelle.

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles (CAT-NAT) : 21

Source : CCR

Inondations et/ou Coulées de Boue : 10

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
ECOA8800084A	23/07/1988	23/07/1988	19/10/1988	03/11/1988
INTE0000522A	11/05/2000	11/05/2000	25/09/2000	07/10/2000
INTE0100523A	06/07/2001	07/07/2001	09/10/2001	27/10/2001
INTE2119792A	19/06/2021	20/06/2021	30/06/2021	02/07/2021
INTE2122514A	22/06/2021	22/06/2021	26/07/2021	01/08/2021
INTE9400502A	18/07/1994	19/07/1994	28/10/1994	20/11/1994
INTE9500410A	02/07/1995	02/07/1995	18/08/1995	08/09/1995
INTE9700555A	29/08/1997	30/08/1997	17/12/1997	30/12/1997
INTE9800443A	01/08/1998	01/08/1998	19/11/1998	11/12/1998
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Sécheresse : 9

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE0400918A	01/07/2003	30/09/2003	11/01/2005	01/02/2005
INTE2002330A	01/10/2018	31/12/2018	28/01/2020	13/02/2020
INTE2118485A	01/07/2020	30/09/2020	22/06/2021	09/07/2021
INTE9300213A	01/08/1989	31/12/1992	18/05/1993	12/06/1993
IOCE0808038A	01/01/2005	31/03/2005	31/03/2008	04/04/2008
IOCE0808038A	01/01/2005	31/03/2005	31/03/2008	04/04/2008
IOCE0808038A	01/07/2005	30/09/2005	31/03/2008	04/04/2008
IOCE0808038A	01/07/2005	30/09/2005	31/03/2008	04/04/2008
IOCE0810063A	01/01/2006	31/03/2006	18/04/2008	23/04/2008

Mouvement de Terrain : 2

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE9900627A	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
IOCE0761915A	01/09/2004	31/10/2005	27/07/2007	01/08/2007

ANNEXE 3 : SITUATION DU RISQUE DE POLLUTION DES SOLS DANS UN RAYON DE 500 M AUTOUR DE VOTRE BIEN

Base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement

Nom du site	Fiche détaillée
ARGENTURE BELARBI SARL	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007409794
AP-HP	https://www.georisques.gouv.fr/risques/installations/donnees/details/0007408827

Inventaire CASIAS des anciens sites industriels et activités de services

Nom du site	Fiche détaillée
Dépôt de liquides inflammables	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3895026
Atelier de caoutchouc	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3895034
Atelier d'application de peinture et vernis	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3896979
Fabrique de produits chimiques	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3897172
Hôpital	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3894722
Savonnerie	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3895956
Verrerie	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3895033
Dépôt d'engrais	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3895025
Dépôt de liquides inflammables	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3895933
Dépôt de liquides inflammables	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3897351
Fabrique d'appareils électriques	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3897953

Inventaires des sites pollués ou potentiellement pollués (Basol)

Nom du site	Fiche détaillée
SAFI	https://fiches- risques.brgm.fr/georisques/infosols/instruction/SSP001220801

SAISIE-IMMOBILIERE

**AFFAIRE : SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE
L'IMMEUBLE sis à VILLEJUIF (94800), 59/63 rue Jean-
Jacques Rousseau
c/ Madame Léa Maria LE LAY épouse DOHO**

**IMMEUBLE sis à : 61 Rue Jean-Jacques Rousseau – 94800 VILLEJUIF
Lot numéro 201**

AUDIENCE D'ORIENTATION : Jeudi 4 septembre 2025 à 9 heures 30

AUDIENCE D'ADJUDICATION : Jeudi 15 janvier 2026 à 9 heures 30

RG n°25/00093

DIRE

L'AN DEUX MIL VINGT CINQ ET LE

Au Greffe du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de CRETEIL et
par-devant nous, Secrétaire-Greffier,

A comparu **Maître Olivier TOURNILLON, membre de la SELARL
MODERE ET ASSOCIES**, Avocat au Barreau du Val de Marne, demeurant
40 avenue du Général Leclerc – 94140 ALFORTVILLE, Palais PC 43,
poursuivant la présente vente ;

Lequel entend compléter le cahier des conditions de vente par la production de
la réponse du syndic au questionnaire en date du 13 novembre 2025.

Et **Maître Olivier TOURNILLON, membre de la SELARL MODERE
ET ASSOCIES**, Avocat, a signé avec nous, Secrétaire-Greffier, sous toutes
réserves.

SAISIE-IMMOBILIERE

**AFFAIRE : SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE
L'IMMEUBLE sis à VILLEJUIF (94800), 59/63 rue Jean-
Jacques Rousseau
c/ Madame Léa Maria LE LAY épouse DOHO**

**IMMEUBLE sis à : 61 Rue Jean-Jacques Rousseau – 94800 VILLEJUIF
Lot numéro 201**

AUDIENCE D'ORIENTATION : Jeudi 4 septembre 2025 à 9 heures 30

AUDIENCE D'ADJUDICATION : Jeudi 15 janvier 2026 à 9 heures 30

RG n°25/00093

DIRE

L'AN DEUX MIL VINGT CINQ ET LE

Au Greffe du Juge de l'Exécution près le Tribunal Judiciaire de CRETEIL et
par-devant nous, Secrétaire-Greffier,

A comparu **Maître Olivier TOURNILLON, membre de la SELARL
MODERE ET ASSOCIES**, Avocat au Barreau du Val de Marne, demeurant
40 avenue du Général Leclerc – 94140 ALFORTVILLE, Palais PC 43,
poursuivant la présente vente ;

Lequel entend compléter le cahier des conditions de vente par la production de
la réponse du syndic au questionnaire en date du 13 novembre 2025.

Et **Maître Olivier TOURNILLON, membre de la SELARL MODERE
ET ASSOCIES**, Avocat, a signé avec nous, Secrétaire-Greffier, sous toutes
réserves.

QUESTIONNAIRE

SYNDIC DE L'IMMEUBLE :

IMMOBILIER DU GRAND PARIS (I.G.P.)

IMMEUBLE EN CO-PROPRIETE :

59-63 rue Jean Jacques Rousseau – 94800 VILLEJUIF

LOTS DU REGLEMENT DE COPROPRIETE : 201

Prière au syndic de l'immeuble, de bien vouloir faire connaître à Maître Eric SIMONNET, membre de la SELARL SIMONNET AVOCATS, Avocat au Barreau de PARIS, les renseignements suivants relatifs à l'immeuble :

59-63 rue Jean Jacques Rousseau
94800 VILLEJUIF

- 1°) A-t-il été fait appel depuis le 7 février 1953 au Fonds National d'Amélioration de l'Habitat en ce qui concerne les biens dont la vente est projetée ?

Ncm

- 2°) Un organisme financier a-t-il, pour ces mêmes biens, consenti un prêt destiné à financer les travaux ? Dans l'affirmative :

- Nom de l'organisme :

- Quel en est le solde à ce jour ?

3°) Certains travaux importants ont-ils été votés par l'Assemblée des copropriétaires et non encore exécutés ?

4°) Auprès de quelle Compagnie l'immeuble est-il assuré contre l'incendie, son numéro de Police, sa durée, le montant de l'assurance ?

AXA, police n° 21459751204 jusqu'au 16 octobre 2026
montant = 1.669,60€

5°) Quel est le montant du fonds de roulement actuellement détenu par vous pour les dépenses courantes de copropriété en ce qui concerne les lots dont la vente est poursuivie ?

Concernant le lot 201, il est de 84,42€.

6°) Est-il prévu dans le règlement de copropriété que les charges arriérées soient à la charge de l'adjudicataire ?

?

7°) Des recherches d'amiante ont-elles été effectuées dans l'immeuble ? MCM
Si oui, quel en est le résultat ?

Fait à
Le

Brumcy

13/11/2025

IMMOBILIER DU GRAND PARIS
SAS au capital de 160.000 €
20 avenue Saint-Hilaire
91800 BRUNOY
contact@igp.immo
SIRET 509 673 919 00049

AFFAIRE : **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE
L'IMMEUBLE sis à VILLEJUIF (94800), 59/63 rue Jean-
Jacques Rousseau
c/ Madame Léa Maria LE LAY épouse DOHO**

VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE

IMMEUBLE : **61 rue Jean-Jacques Rousseau -94800 VILLEJUIF
Lot numéro 201**

- **Cahier des conditions de vente déposé le 8 juillet 2025**
- **R.G. 25/00093**
- **Audience d'orientation : jeudi 4 septembre 2025 à 9 heures 30**
- **Audience d'adjudication : jeudi 15 janvier 2026 à 9 heures 30**

AVOCAT POURSUIVANT : **Maître Olivier TOURNILLON
SELARL MODERE ET ASSOCIES**

DIRE RELATANT LES FORMALITES DE PUBLICITE

L'AN DEUX MIL VINGT CINQ ET LE

Au Greffe du Tribunal Judiciaire de CRETEIL et par-devant nous, Secrétaire Greffier, a comparu **Maître Olivier TOURNILLON, membre de la SELARL MODERE ET ASSOCIES**, Avocat au Barreau du Val de Marne, Conseil du syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à VILLEJUIF (94800), 59/63 rue Jean-Jacques Rousseau, représenté par son syndic, le CABINET IMMOBILIER DU GRAND PARIS (I.G.P.), poursuivant la présente vente, lequel a dit,

Rendant compte des formalités par lui remplies pour parvenir à ladite vente postérieurement à l'audience éventuelle :

Qu'il a rédigé, sur timbre, un placard original contenant les énonciations voulues par la Loi ;

Que des exemplaires dudit placard, imprimés sur timbres de dimension, ont été apposés dans tous les endroits prescrits par la Loi, ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal d'apposition dressé par la SAS CD JUSTITIA, Commissaires de Justice à YERRES (91330), en date du 24 novembre 2025, enregistré ;

Que copie entière dudit placard a été insérée dans le journal d'annonces judiciaires et légales LES AFFICHES PARISIENNES du 28 novembre 2025, page 48, ainsi qu'il appert d'un exemplaire signé par l'imprimeur ;

Que pour donner une publicité plus grande et plus étendue à la vente, il a été fait une insertion sommaire indicatrice de la vente dans l'hebdomadaire LE JOURNAL DES ENCHERES du 4 décembre 2025, dans le quotidien LE PARISIEN du 3 décembre 2025, et sur le site LICITOR à compter du 5 décembre 2025.

C'est pourquoi, et attendu que toutes les formalités prescrites par la Loi ont été remplies, ledit **Maître Olivier TOURNILLON**, Avocat comparant, a requis acte de l'accomplissement de ces formalités, et qu'il soit procédé à l'adjudication des biens saisis désignés au cahier des conditions de vente qui précède, sur la mise à prix qui est fixée.

Et ladite **Maître Olivier TOURNILLON**, a signé sous toutes réserves.

AFFAIRE : SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE
L'IMMEUBLE sis à VILLEJUIF (94800), 59/63 rue Jean-
Jacques Rousseau
c/ Madame Léa Maria LE LAY épouse DOHO

VENTE SUR SAISIE IMMOBILIERE

IMMEUBLE : 61 rue Jean-Jacques Rousseau -94800 VILLEJUIF
Lot numéro 201

- Cahier des conditions de vente déposé le 8 juillet 2025
- R.G. 25/00093
- Audience d'orientation : jeudi 4 septembre 2025 à 9 heures 30
- Audience d'adjudication : jeudi 15 janvier 2026 à 9 heures 30

AVOCAT POURSUIVANT : Maître Olivier TOURNILLON
SELARL MODERE ET ASSOCIES

DIRE RELATANT LES FORMALITES DE PUBLICITE

L'AN DEUX MIL VINGT CINQ ET LE

Au Greffe du Tribunal Judiciaire de CRETEIL et par-devant nous, Secrétaire Greffier, a comparu **Maître Olivier TOURNILLON, membre de la SELARL MODERE ET ASSOCIES**, Avocat au Barreau du Val de Marne, Conseil du syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à VILLEJUIF (94800), 59/63 rue Jean-Jacques Rousseau, représenté par son syndic, le CABINET IMMOBILIER DU GRAND PARIS (I.G.P.), poursuivant la présente vente, lequel a dit,

Rendant compte des formalités par lui remplies pour parvenir à ladite vente postérieurement à l'audience éventuelle :

Qu'il a rédigé, sur timbre, un placard original contenant les énonciations voulues par la Loi ;

Que des exemplaires dudit placard, imprimés sur timbres de dimension, ont été apposés dans tous les endroits prescrits par la Loi, ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal d'apposition dressé par la SAS CD JUSTITIA, Commissaires de Justice à YERRES (91330), en date du 24 novembre 2025, enregistré ;

Que copie entière dudit placard a été insérée dans le journal d'annonces judiciaires et légales LES AFFICHES PARISIENNES du 28 novembre 2025, page 48, ainsi qu'il appert d'un exemplaire signé par l'imprimeur ;

Que pour donner une publicité plus grande et plus étendue à la vente, il a été fait une insertion sommaire indicatrice de la vente dans l'hebdomadaire LE JOURNAL DES ENCHERES du 4 décembre 2025, dans le quotidien LE PARISIEN du 3 décembre 2025, et sur le site LICITOR à compter du 5 décembre 2025.

C'est pourquoi, et attendu que toutes les formalités prescrites par la Loi ont été remplies, ledit **Maître Olivier TOURNILLON**, Avocat comparant, a requis acte de l'accomplissement de ces formalités, et qu'il soit procédé à l'adjudication des biens saisis désignés au cahier des conditions de vente qui précède, sur la mise à prix qui est fixée.

Et ladite **Maître Olivier TOURNILLON**, a signé sous toutes réserves.



CERTIFICAT DE DEPÔT AU GREFFE
DU TRIBUNAL JUDICIAIRE de
CRETEIL

AFFAIRE : SDC 59-63 rue Jean Jacques Rousseau - 94800 VILLEJUIF c/ LE LAY
N/ REF : A25/0510
DATE DE VENTE : 15/01/2026
DATE LIMITE D’AFFICHAGE : 14/12/2025

BIEN sis : VILLEJUIF (94800) 61 Rue Jean-Jacques Rousseau

Greffé des Saisies Immobilières
du Tribunal Judiciaire
de CRETEIL

Le

Monsieur le Président,

Ce jour, nous vous remettons, avec la présente, un Avis Légal concernant la vente aux enchères publiques dont les références sont précisées ci-dessus.

Cet Avis Légal doit être apposé au Greffe du Tribunal.

Conformément aux Articles R322-31, R322-32 et R322-33 du Décret n° 2012-783 du 30 Mai 2012 du Code Des Procédure Civiles d’Exécution, ce placard devra être affiché dans les locaux de la juridiction et ce, jusqu’à la date de vente et pendant les 10 jours suivant la date de vente (correspondant au délai de surenchère).

Lors du dépôt, nous vous prions de bien vouloir préciser la date et apposer le cachet du Tribunal valant récépissé de dépôt.

En vous priant d’agréer, Monsieur le Président, l’expression de nos sentiments les plus sincères.

FERRARI & CIE

DATE DE DEPOT

TRIBUNAL JUDICIAIRE DE CRETEIL
Reçu le
24 NOV. 2025
SAUJ
CACHET DU TRIBUNAL
& SIGNATURE



SAS CD JUSTITIA

E. MARTINEZ
M. LONGUEVILLE
Commissaires de Justice Associés
68 rue Pierre BROSSOLETTE
91330 YERRES
Tél : 01.69.49.65.49
Fax : 01.69.49.65.40
contact@cd-justitia.fr

www.cd-justitia.fr



Compte bancaire
IBAN : FR79 3000 4919 2100 0107 0713 472
BIC ADRESSE SWIFT : BNPAFRPPXXX

Dossier suivi par :

01.69.49.65.48
a.beptiste@cd-justitia.fr

ACTE D'HUISSIER DE JUSTICE EXPEDITION



Références : 803214/SIWAB
Edité le 24.11.2025

PROCES VERBAL D'APPOSITION D'AVIS

Article R322-33 du Code des Procédures Civiles d'Exécution

L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ et le VINGT QUATRE NOVEMBRE

Nous, SAS CD JUSTITIA, Eric MARTINEZ, Manon LONGUEVILLE, Commissaires de Justice Associés à YERRES (91330) 68 rue Pierre Brossolette, l'un d'eux soussigné

A LA DEMANDE DE

Syndicat des Copropriétaires IMMEUBLE sis VILLEJUIF 59/63 représenté par son syndic IMMOBILIER du GRAND PARIS, pour lequel domicile élu de Maître TOURNILLON Olivier, dont le siège social est situé 40 Avenue du Général Leclerc à ALFORTVILLE (94140), agissant poursuites et diligences de son représentant légal, domicilié en cette qualité audit siège social

Élisant domicile en mon étude,

Ayant pour avocat constitué Maître Eric SIMONNET, avocat au barreau de PARIS demeurant à 106 rue de Richelieu (75002) PARIS, laquelle constitution emporte élection de domicile en son cabinet.

EN VERTU DE :

un JUGEMENT D'ORIENTATION réputé contradictoire et en premier ressort rendu par le Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de CRETEIL en date du 16 octobre 2025 et revêtu de la formule exécutoire le 8 octobre 2024

JE CERTIFIE ET ATTESTE que l'avis simplifié a été apposé à l'adresse suivante :

61 rue Jean-Jacques Rousseau (94800) VILLEJUIF

Adresse du bien faisant l'objet de la présente procédure et appartenant à :

Madame LE LAY DOHO Lea
née le 25 décembre 1985 à AIX EN PROVENCE
10 place de la Souche

91310 MONTLHERY
Où étant et parlant à comme il est dit en fin d'acte

A savoir un avis simplifié, en tout semblable à celui ci-joint, à l'entrée ou en limite de l'immeuble, sis à l'adresse ci-dessus indiquée, contenant les mentions requises par l'article R 322-31 du Code de Procédure civile d'Exécution soit :

- 1°) La mise aux enchères publiques de l'immeuble
- 2°) La nature de l'immeuble et son adresse
- 3°) Le montant de la mise à prix
- 4°) Les jour, heure et lieu de la vente
- 5°) L'indication que le cahier des conditions de vente peut être consulté au greffe du juge de l'exécution.

De plus, j'ai CONSTATE que le format et la taille de l'avis apposé sur l'immeuble étaient conformes aux exigences de l'article R 322-31 du Code de Procédure civile d'Exécution soit un avis rédigé en caractères dont la hauteur ne peut être inférieure à celle du corps 30, sur format A3 (40x29.7 cm).

Le cahier des conditions de vente peut être consulté au greffe du Juge de l'Exécution.

Telles sont mes constatations.

En foi de quoi, j'ai dressé le présent procès-verbal, pour apposition d'avis aux lieux prévus par la Loi.

Le présent Procès-Verbal est établi sur 2 pages.

Maître Manon LONGUEVILLE
Commissaire de Justice



M^e Olivier TOURNILLON, membre de la **SELARL MODERE & ASSOCIÉS**, Avocat au Barreau du Val de Marne,
Demeurant 40 Avenue du Général Leclerc – 94140 ALFORTVILLE – Tél. : **01.43.75.31.55**

VENTE AUX ENCHERES PUBLIQUES - EN UN LOT

Au plus Offrant et Dernier Enchérisseur, devant le JEX du Tribunal Judiciaire de CRETEIL,
Place du Palais – 94000 CRETEIL, Salle A, B ou J, rez-de-chaussée, Bâtiment Nord

L'ADJUDICATION AURA LIEU LE JEUDI 15 JANVIER 2026 à 9 H 30

Aux requête, poursuites et diligences du **SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE** sis à **VILLEJUIF (94800)**, 59/63 rue Jean Jacques Rousseau, représenté par son syndic, la société **IMMOBILIER DU GRAND PARIS (I.G.P)** Société par Actions Simplifiée à associé unique au capital de 160.000 €, immatriculée au RCS d'EVRY-COURCOURONNES sous le N° 509 673 919, dont le siège social est sis 20 Avenue Saint-Hilaire – 91800 BRUNOY, représenté par son Président domicilié en cette qualité audit siège. Pour lequel domicile est élu au **Cabinet de M^e Olivier TOURNILLON**, membre de la **SELARL MODERE ET ASSOCIES**, Avocat au Barreau du Val de Marne.

DESIGNATION DES BIENS A VENDRE

À VILLEJUIF (94800) - 61 rue Jean-Jacques Rousseau

Cadastrés Section Q N° 126, lieudit 61 imp. Jean Jacques Rousseau pour 10a 64ca

LE LOT N° 201 : Dans le bâtiment DEUX, escalier 1, 1^{er} étage, **UN APPARTEMENT de 28,33 m²**, comprenant : une entrée, une salle d'eau avec WC, un couloir, une cuisine, un séjour avec mezzanine aménagé en chambre.

Et les 44/1000^{èmes} des parties communes générales.

LES BIENS SONT LIBRES

MISE à PRIX : 15 000 Euros

Consignation pour enchérir : chèque de banque à l'ordre de Mr le Bâtonnier Séquestre représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3 000 €.

Outre les clauses et conditions énoncées au cahier des Conditions de vente. On ne peut porter les enchères qu'en s'adressant à l'un des Avocats inscrits au Barreau du Val de Marne
Fait et rédigé à ALFORTVILLE, le 17 Novembre 2025 - Signé **M^e Olivier TOURNILLON** Avocat

RENSEIGNEMENTS : 1/ **M^e Olivier TOURNILLON**, membre de la **SELARL MODERE & ASSOCIÉS** Avocat au Barreau du Val de Marne, demeurant 40 Avenue du Général Leclerc – 94140 ALFORTVILLE – Tél. : **01.43.75.31.55**. 2/ **M^e Eric SIMONNET**, membre de la **SELARL SIMONNET AVOCATS**, Avocat au Barreau de PARIS, demeurant 106 Rue de Richelieu – 75002 PARIS – T. : **01.47.64.48.00 de 9h00 à 12h00** - www.simonnetavocat.com. 3/ Le cahier des conditions de vente peut être consulté au Greffe du JEX du Tribunal Judiciaire de CRETEIL, au cabinet de l'avocat poursuivant ou sur le site de Maître Eric SIMONNET.

SUR LES LIEUX POUR VISITER LE LUNDI 5 JANVIER 2026 DE 11H À 12H

Ferrari & Cie 7, rue Sainte Anne - 75001 PARIS T. 01 42 96 27 92 - www.ferrari.fr

Affiches PARISIENNES

Journal
hebdomadaire
d'information
politique
et générale

28 novembre 2025 • n° 48 • 1,40 € • mesinfos.fr

GRAND PARIS



Aminata Sy

PARIS
Simi 2025 : l'investissement immobilier,
entre innovation, IA et décarbonation

DROIT



Isabelle Gavanon

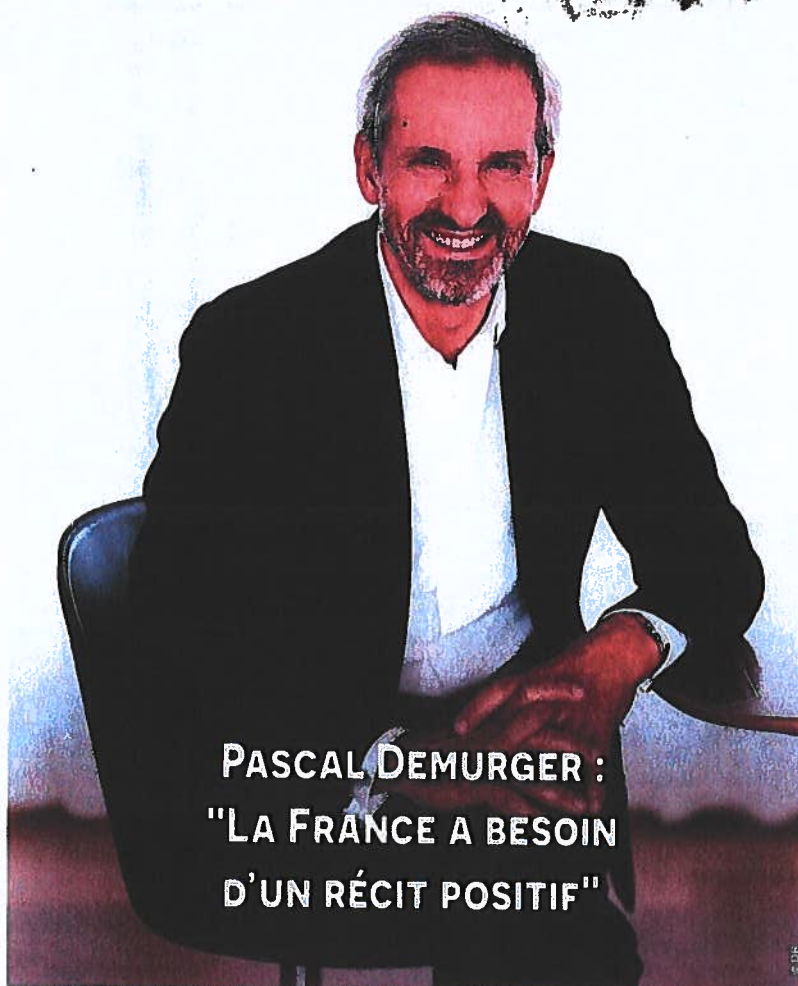
Quand l'Afdit décrypte l'état du droit
de la cybersécurité

ENTREPRISE



Virginie Si Hassan

Transfair 2025 :
lumière sur le repreneuriat au féminin



PASCAL DEMURGER :
"LA FRANCE A BESOIN
D'UN RÉCIT POSITIF"

ENTREPRISE

ÉLECTIONS AU CONSEIL DE L'ORDRE
SAFYA AKORRI ET LUDOVIC BLANC,
LES AVOCATS DE LA CAUSE DES AVOCATS



MISE A PRIX : 200 000 euros

Une consignation préalable est obligatoire dont le montant est fixé à 20 000 € en un chèque de banque libellé à l'ordre du Bâtonnier Séquestre, outre une somme pour faire face aux frais et émoluments dont le montant sera indiqué par l'Avocat.

Les enchères sont obligatoirement portées par le ministère d'un avocat au Barreau de la Seine Saint Denis. Fait et rédigé à ROSNY SOUS BOIS, le 17 Novembre 2025 signé, M^e Valérie GARCON, Avocat

RENSEIGNEMENTS : 1°) M^e Valérie GARCON, SCP Interbarreaux W2G, Avocat inscrit au Barreau de Seine Saint Denis, 21 avenue Général De Gaulle - 93110 ROSNY SOUS BOIS - Tél : 01.48.64.80 87 - Mail : valerie.garcon@avocatsw2g.com, 2°) La SELARL TMDL3 AVOCATS, prise en la personne de M^e Nicolas TAVIEUX-MORO, société d'Avocats inscrite au Barreau de PARIS, demeurant 72 avenue Victor Hugo - 75116 PARIS - T. 01.47.20.17.49 - www.tmdl3.fr | Mail : ntavieuxmoro@tmdl3.fr, 3°) Le cahier des conditions de vente peut être consulté au greffe du JEX du TJ de BOBIGNY où il est déposé (RG n°23/00410) ou au cabinet de l'avocat poursuivant ou sur les sites Internet www.tmdl3.fr et www.ictor.com.

VISITE SUR PLACE LE : VENDREDI 02 JANVIER 2026 À 14 HEURES

(ADJ50218)

Val-de-Marne

M^e Olivier TOURNILLON, membre de la SELARL MODERE & ASSOCIÉS, Avocat au Barreau du Val de Marne, Demeurant 40 Avenue du Général Leclerc - 94140 ALFORTVILLE - Tél. : 01.43.76.31.55

VENTE AUX ENCHERES PUBLIQUES - EN UN LOT

Au plus Offrant et Dernier Enchérissseur, devant le JEX du Tribunal Judiciaire de CRETEIL, Place du Palais - 94000 CRETEIL, Salle A, B ou J, rez-de-chaussée, Bâtiment Nord

L'ADJUDICATION AURA LIEU LE JEUDI 15 JANVIER 2026 À 9 H 30

Aux requête, poursuites et diligences du SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE sis à VILLEJUIF (94800), 69/63 rue Jean Jacques Rousseau, représenté par son synde, la société IMMOBILIER DU GRAND PARIS (I.G.P.) Société par Actions Simplifiée à associé unique au capital de 160.000 €, immatriculée au RCS d'EVRY-COURCOURONNES sous le N° 509 873 919, dont le siège social est sis 20 Avenue Saint-Hilaire - 91800 BRUNOY, représenté par son Président domicilié en cette qualité audit siège.

Pour lequel domicile est élu au Cabinet de M^e Olivier TOURNILLON, membre de la SELARL MODERE ET ASSOCIES, Avocat au Barreau du Val de Marne.

DESIGNATION DES BIENS A VENDRE

À VILLEJUIF (94800) - 61 rue Jean-Jacques Rousseau

Cadastrés Section Q N° 126, lieudit 61 Imp. Jean Jacques Rousseau pour 10a 64ca

LE LOT N° 201 : Dans le bâtiment DEUX, escalier 1, 1^{er} étage, UN APPARTEMENT de 28,33 m², comprenant : une entrée, une salle d'eau avec WC, un couloir, une cuisine, un séjour avec mezzanine aménagée en chambre. Et les 44/1000èmes des parties communes générales.

LES BIENS SONT LIBRES

MISE à PRIX : 15 000 Euros

Consignation pour enchérir : chèque de banque à l'ordre de Mr le Bâtonnier Séquestre représentant 10 % du montant de la mise à prix avec un minimum de 3 000 €.

Outre les clauses et conditions énoncées au cahier des Conditions de vente.

On ne peut porter les enchères qu'en s'adressant à l'un des Avocats inscrits au Barreau du Val de Marne

Fait et rédigé à ALFORTVILLE, le 17 Novembre 2025

Signé M^e Olivier TOURNILLON Avocat

RENSEIGNEMENTS : 1/ M^e Olivier TOURNILLON, membre de la SELARL MODERE & ASSOCIÉS Avocat au Barreau du Val de Marne, demeurant 40 Avenue du Général Leclerc - 94140 ALFORTVILLE - Tél. : 01.43.76.31.55, 2/ M^e Eric SIMONNET, membre de la SELARL SIMONNET AVOCATS, Avocat au Barreau de PARIS, demeurant 106 Rue de Richelieu - 75002 PARIS - T. : 01.47.64.48.00 de 9h00 à 12h00 - www.simonnetavocats.com, 3/ Le cahier des conditions de vente peut être consulté au Greffe du JEX du Tribunal Judiciaire de CRETEIL, au cabinet de l'avocat poursuivant ou sur le site de Maître Eric SIMONNET.

SUR LES LIEUX POUR VISITER LE LUNDI 5 JANVIER 2026
DE 11H À 12H

(ADJ50094)

Legal digital

Délégez toutes vos formalités juridiques

Choisir legal2digital, c'est profiter de l'expertise du formaliste sénior qui vous sera attribué. Son expérience vous assure **une parfaite maîtrise des procédures et de leur délai**. Un suivi permanent de l'évolution de vos dossiers est assuré grâce à votre espace client sur notre plateforme dématérialisée.



legal2digital.fr

AVOCATS • NOTAIRES • COMMISSAIRES-PRISEURS • HUISSIERS • MANDATAIRES JUDICIAIRES • DOMAINES

Le Journal des Enchères

N° 1186 - 37^{ème} ANNÉE

HEBDOMADAIRE

JEUDI 4 DÉCEMBRE 2025

Des accessoires Hermès

Paris, samedi 6 décembre



Du design brésilien

Paris, mercredi 10 décembre



Des céramiques de collection

Paris, jeudi 11 décembre



75. Paris 4ème

Une cave

Mise à prix : 6 000 €

75. Paris 13ème

Chambre de 14 m²

Mise à prix : 26 000 €

75. Paris 13ème

Appartement de 99 m²

Mise à prix : 40 000 €

94. Villejuif

Appartement de 28 m²

Mise à prix : 15 000 €

91. Grigny

Appartement de 65 m²

Mise à prix : 33 500 €

78. Jouars-Pontchartrain

Maison de 123 m²

Mise à prix : 106 000 €

35. Bains-sur-Oust

Maison de 92 m²

Mise à prix : 27 000 €

17. Talmont-sur-Gironde

Maison de 143 m²

Mise à prix : 160 200 €

75. Paris 19ème

Appartement de 86 m²

Mise à prix : 117 000 €



92. Montrouge

Appartement de 3 pièces

Mise à prix : 430 000 €



M 03074 - 1186 F. 2,00 €



VENTES DES AVOCATS 2
SEMAINE DES TRIBUNAUX 5 VENTES MOBILIÈRES 8
RÉSULTATS DES ADJUDICATIONS 7 ACTUALITÉ 11

VENTES DES AVOCATS

92 HAUTS DE SEINE

À l'Annexe du Tribunal Judiciaire de Nanterre
Vente aux enchères publiques jeudi 22 janvier 2026 à 14h

UN APPARTEMENT

de 73,1 m² (hors balcon), bâtiment A, escalier 1, au 4ème étage, porte droite, comprenant : entrée, séjour, deux chambres, cuisine, couloir de distribution, salle de bain, wc, placards et balcon (6,1 m²). Une cave au sous-sol. Les lieux étaient occupés au 7 juillet 2025 (date du PVD)

Mise à prix : 430 000 €

Avec diminution possible des enchères d'1/4 puis d'1/3 à défaut d'enchérisseur

Montrouge
7, rue Marie Debos

Visite sur place lundi 5 janvier 2026 de 14h30 à 15h30

Maître Frédéric Cortes, Avocat
21, rue de Chartres - 92200 Neuilly-sur-Seine - Tél.: 01 47 45 86 00
cortes.avocat@gmail.com - www.cortes-avocat.fr

Le cahier des conditions de vente, référence Greffe n°25/00125, peut être consulté au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de Nanterre de 9h30 à 11h30 et au Cabinet du ou (des) Avocat(s)

94 VAL DE MARNE

Tribunal Judiciaire de Créteil
Vente aux enchères publiques jeudi 15 janvier 2026 à 9h30

UN APPARTEMENT

de 28,33 m², bâtiment 2, escalier 1, au 1er étage, comprenant : entrée, salle d'eau avec wc, couloir, cuisine, séjour avec mezzanine aménagée en chambre. Les biens sont libres

Mise à prix : 15 000 €

Consignation pour enchérir : chèque de banque à l'ordre de M. le Bâtonnier Séquestre représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3.000 €

Villejuif
61, rue Jean-Jacques Rousseau

Visite sur place lundi 5 janvier 2026 de 11h à 12h

Maître Olivier Tournillon, membre de la SELARL Modere et Associés, Avocat
40, av. du Général Leclerc - 94140 Alfortville - Tél.: 01 43 75 31 55

Maître Éric Simonnet, membre de la SELARL Simonnet Avocats, Avocat
106, rue de Richelieu - 75002 Paris - Tél.: 01 47 64 48 00 (de 9h à 12h)
www.simonnetavocats.com

Le cahier des conditions de vente est déposé au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de Créteil et au Cabinet de l'Avocat poursuivant, où il peut être consulté, ou sur le site de Maître Éric Simonnet

91 ESSONNE

Tribunal Judiciaire d'Evry-Courcouronnes
Vente aux enchères publiques en un lot mercredi 14 janvier 2026 à 10h

UN APPARTEMENT

de 65,43 m², bâtiment D2, escalier 4, au 9ème étage, comprenant : entrée, cuisine, séjour, deux chambres, dressing, salle de bains, wc. Une cave n°40. Lieux loués et occupés

Mise à prix : 33 500 €

Consignation : 3.350 €

Grigny
4, av. des Sablons

Visite sur place lundi 5 janvier 2026 à 9h

Maître Priscillia Miorini, Avocat
Résidence Le Féray - 4, rue Féray - 91100 Corbeil-Essonnes - Tél.: 01 60 90 13 13
Dépositaire d'une copie du cahier des conditions de vente - www.miorini.com

Le cahier des conditions de vente (PG n°25/00137) est déposé au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire d'Evry-Courcouronnes et au Cabinet de l'Avocat poursuivant, où il peut être consulté

Vente aux enchères publiques sur liquidation judiciaire en un lot mercredi 14 janvier 2026 à 10h

DIVERS BIENS

Bâtiment A2, au rez-de-chaussée : cabinet de toilette. Bâtiment A3, au rez-de-chaussée : trois boxes, une réserve à usage de commerce de restauration rapide. Occupés

Mise à prix : 20 000 €

Avec faculté de baisse de la mise à prix d'un quart puis de la moitié. Consignation : 3.000 €

Savigny-sur-Orge
18, Passage Séverine

Visite sur place mardi 6 janvier 2026 à 9h

Maître Priscillia Miorini, Avocat
Résidence Le Féray - 4, rue Féray - 91100 Corbeil-Essonnes - Tél.: 01 60 90 13 13
Dépositaire d'une copie du cahier des conditions de vente - www.miorini.com

Le cahier des conditions de vente est déposé au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire d'Evry-Courcouronnes et au Cabinet de l'Avocat poursuivant, où il peut être consulté

78 YVELINES

Tribunal Judiciaire de Versailles
Vente aux enchères publiques en un seul lot mercredi 7 janvier 2026 à 9h30

UNE MAISON D'HABITATION

de 123,89 m² habitables, comprenant : - au rez-de-chaussée : entrée ouvrant sur une salle de séjour, une cuisine, wc, garage avec buanderie - au 1er étage : un paller, un petit espace bureau sous pente, trois chambres, deux salles de bains, wc, Jardin. Sur un terrain cadastré section AL n°92, fleuduit La Genetrière pour 7a 82ca. Les biens sont occupés

Mise à prix : 106 000 €

Consignation obligatoire : chèque de banque d'un montant de 10.600 € établi à l'ordre du Bâtonnier Séquestre, outre une somme pour les frais et émoluments dont le montant sera annoncé par l'Avocat chargé de porter les enchères. On ne peut enchérir que par le ministère d'un Avocat du Barreau de Versailles

Jouars-Pontchartrain
2, Résidence du Parc des Bordes

Visites sur place mardi 16 décembre 2025 de 10h à 12h et mercredi 17 décembre 2025 de 14h à 16h

Maître Marion Cordier, membre de la SELARL Sillard - Cordier et Associés, Avocat
60-62, rue du Maréchal Foch - 78000 Versailles
Tél.: 01 39 20 15 75 - cabinet@avocats-sillard.com

Le cahier des conditions de vente est déposé au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de Versailles et au Cabinet de l'Avocat poursuivant, où il peut être consulté

01506524

Paris Pas de concert sur les Champs pour le réveillon du Nouvel An ● P. 9

Crétail La spectaculaire rénovation de la maternité ● P. 1

94

Val de Marne • Mercredi 3 décembre 2025 • 17 20 200 • 2 20 €

Le Parisien

+ Votre supplément **Etudiant**



Agressions, meurtres, vols

Le calvaire des prostituées chinoises

Isolées, ces travailleuses du sexe sont la cible d'une inquiétante hausse des violences à Paris. Des faits qu'elles hésitent à dénoncer, de peur d'être expulsées.

16 novembre 2013



Airbags Takata
Action de groupe contre Stellantis

Automobile • P. 12 et 13



Enfan
TikTok remet la Viennetta à la mode

Mode • P. 12

Le Parisien



0 20174 000 220 €

ENNIO MORRICONE
NINTA ROTA

IL TAVI ENI FOIS
LES MUSIQUES DE FILMS

FRANCE 2

03/01/75	TRAFIC	03/01/75	TRAFIC
04/01/75	LA FEMME	04/01/75	LA FEMME
05/01/75	LA FEMME	05/01/75	LA FEMME
06/01/75	LA FEMME	06/01/75	LA FEMME
07/01/75	LA FEMME	07/01/75	LA FEMME
08/01/75	LA FEMME	08/01/75	LA FEMME
09/01/75	LA FEMME	09/01/75	LA FEMME
10/01/75	LA FEMME	10/01/75	LA FEMME
11/01/75	LA FEMME	11/01/75	LA FEMME
12/01/75	LA FEMME	12/01/75	LA FEMME
13/01/75	LA FEMME	13/01/75	LA FEMME
14/01/75	LA FEMME	14/01/75	LA FEMME
15/01/75	LA FEMME	15/01/75	LA FEMME
16/01/75	LA FEMME	16/01/75	LA FEMME
17/01/75	LA FEMME	17/01/75	LA FEMME
18/01/75	LA FEMME	18/01/75	LA FEMME
19/01/75	LA FEMME	19/01/75	LA FEMME
20/01/75	LA FEMME	20/01/75	LA FEMME
21/01/75	LA FEMME	21/01/75	LA FEMME
22/01/75	LA FEMME	22/01/75	LA FEMME
23/01/75	LA FEMME	23/01/75	LA FEMME
24/01/75	LA FEMME	24/01/75	LA FEMME
25/01/75	LA FEMME	25/01/75	LA FEMME
26/01/75	LA FEMME	26/01/75	LA FEMME
27/01/75	LA FEMME	27/01/75	LA FEMME
28/01/75	LA FEMME	28/01/75	LA FEMME
29/01/75	LA FEMME	29/01/75	LA FEMME
30/01/75	LA FEMME	30/01/75	LA FEMME

PARIS | XIX Violaine Vanoyeke, une historienne de 69 ans, a fait ériger de son vivant une statue à son effigie au sein du plus grand cimetière parisien. Une œuvre qui attise la curiosité des visiteurs.

Elle a déjà sa statue au Père-Lachaise

Bertrand Métyer

LE REGARD perplexe, Virgile observe une pierre tombale au-dessus de laquelle s'élève une troublante statue de femme en marbre blanc. En pleine visite du cimetière du Père-Lachaise à Paris (XIX), le Strasbourgeois s'est arrêté devant ce monument sur la quelle figure une date de naissance... mais pas celle du décès. Et pour cause, le visiteur se trouve, sans le savoir, juste à côté de Violaine Vanoyeke, tout sourire ce jour-là face à son double sculpté, du haut de ses 69 ans.

« C'est bien moi », sourit cette habitante de Rueil-Malmaison (Hauts-de-Seine), l'autrice de plusieurs dizaines d'ouvrages de littérature et d'histoire avec elle aussi son trouble devant cette statue imposante, presque à l'aille réelle, et aux faux airs de celle de Dalida à Montmartre. « C'est un peu perturbant

mais elle est magnifique, et puis elle égale un peu ce coin triste et sombre du cimetière », assure-t-elle.

Située en bordure de la 21^e division, la sépulture ou plutôt cénotaphe comme elle n'abrite pas un corps, attire de nombreux curieux, stupéfaits par sa blancheur et son éclat. Sur la pierre est simplement gravé « Violaine Vanoyeke, 23.04.1956, écrivain, égyptologue, latiniste, helléniste, linguiste, pianiste. »

De nombreux mystères Pace aux interrogations suscitées par la présence de cet étonnant monument érigé de son vivant au cœur du plus grand cimetière parisien, l'autrice évoque « un appel de l'Élysée pour lui offrir cet emplacement dans une forme d'hommage » suivi d'une lettre du maire de l'époque, Bertrand Delanoë. Une version contestée par la Ville de Paris, administratrice du cimetière.



« Cette concession funéraire a été acquise en 2009 par Madame Vanoyeke, la statue datant, elle, de 2020, indique-t-elle. Sa sépulture a fait l'objet d'une autorisation par l'architecte des Bâtiments de France. En tant que concessionnaire, elle est seule décisionnaire des inscriptions qui y sont

gravées. » La réglementation du Père-Lachaise ne permet désormais plus d'acquiescer une concession de son vivant. L'intéressée voit surtout dans cette spectaculaire sépulture « une distinction et un hommage mérités ».

Depuis Muret (Haute-Garonne) où il exerce ses talents de sculpteur, Gérard Lartigue se souvient de ce surprenant appel de l'entreprise de pompes funèbres pour lui commander une statue funéraire d'une femme encore vivante. « C'était assez inhabituel comme demande », sourit l'artiste qui a travaillé avec de nombreuses photos de Violaine Vanoyeke avant de la rencontrer à Paris, pour « mieux saisir sa présence ».

Pour façonner la sculpture de 700 kg, l'artiste a dû diriger dans un bloc d'une tonne de marbre de carrare. « C'est un matériau de très haute qualité et d'une dureté particulière qui lui permet

d'être très résistant aux intempéries. C'est pour cela que la statue reste aussi éclatante au bout de cinq ans. »

Une fois réalisée et validée par les autorités, l'œuvre a été transportée par les services du cimetière jusqu'à son emplacement actuel. « C'est une expérience troublante de se retrouver face à sa propre représentation, souffle l'historienne. Mes parents en étaient très fiers même si ma mère, superstitieuse, craignait que cela me porte malheur (rires). Mais le Père-Lachaise n'est pas qu'un cimetière, c'est un musée à ciel ouvert qui attire des visiteurs du monde entier. Je recois d'ailleurs des courriers de partout. »

Un engouement que confirme un guide du Père-Lachaise. « Cette œuvre est devenue une curiosité. Mais elle fait aussi beaucoup parler car il y a une forme de mystère sur les raisons qui lui ont permis d'ériger cette statue. »

JUDICIAIRES ET LÉGALES | ANNONCES 94

ferrari & Co
VENTE JUDICIAIRE IMMOBILIÈRE
AUX ENCHÈRES PUBLIQUES

À VILLEJUIF (94800)
61 rue Jean-Jacques Rousseau
Mise à Prix : 15 000 €

À Villejuif (94800)
61 rue Jean-Jacques Rousseau
Mise à Prix : 15 000 €

À Villejuif (94800)
61 rue Jean-Jacques Rousseau
Mise à Prix : 15 000 €

Constitution de société
ATELIER

Divers sociétés
CHERRY KALLS

Le Parisien
Publiez votre
ANNONCE LÉGALE
avec Le Parisien

Formulaires certifiés pour une annonce conforme
Attestation de parution pour le greffe immédiate et gratuite
Paiement 100% sécurisé
Affichage en temps réel

Rendez-vous sur
leparisien.annonces-legales.fr



1

.....

Moi de passe oubliée

1

Édition du vendredi 5 décembre 2025

Annonce n°108570 : un appartement à Villejulf (Val-de-Marne), mise à prix : 15 000 €



106570

Tribunal Judiciaire de Créteil (Val de Marne)

Vente aux enchères publiques

jeudi 15 janvier 2026 à 9h30

Annonces similaires

Paris et Île de France

Paris et Ile de France - Appartemen

Val de Marne

Val de Marne • Appartement

UN APPARTEMENT

de 28,33 m², bâtiment 2, escalier 1, au 1er étage, comprenant :
entrée, salle d'eau avec wc, couloir, cuisine, séjour avec mezzanine aménagée en
chambre

Les biens sont libres

Mise à prix : 15 000 €

Consignation pour enchérir : chèque de banque à l'ordre de M. le Bâtonnier Sèquestre
représentant 10% du montant de la mise à prix avec un minimum de 3.000 €

Villejuif

61, rue Jean-Jacques Rousseau

Afficher le plan

(exclude non-pays etc)

Visite sur place lundi 5 janvier 2026 de 11h à 12h

Liens vers les documents annexes (CCV / PV descriptif) en pied d'annonce

Maitre Olivier Tournillon, membre de la SELARL Modere et Associés. Avocat

40, av. du Général Leclerc - 94140 Alfortville

Tél. 01 43 75 31 55

Maitre Éric Simonnet, membre de la SELARL Simonnet Avocats, Avocat

106, rue de Richelieu - 75002 Paris

Tel : 01 47 64 48 00 (de 9h à 12h)

www.simonnelayocat.com



Le cahier des conditions de vente est déposé au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de Créteil et au Cabinet de l'Avocat poursuivant, où il peut être consulté ou sur le site de Maître Éric Simonnet

Cahier des conditions de vente

PV descriptif

Attestation de surface

193 ♡ 333

Partnership	Requirements	Editor	Comments
Partnership	Partnership	Partnership	Partnership
Partnership	Partnership	Partnership	Partnership
Partnership	Partnership	Partnership	Partnership
Partnership	Partnership	Partnership	Partnership

CERTIFICAT DE PUBLICATION INTERNET

URL : www.lidjor.com

N° d'inscription : 1 0 6 5 7 0

Date de publication : 2 7 1 1 2 5

LIDJON

Parrot Conseil S.A. - 41, rue de la Vieille - 71001 Paris, France
Tél. : 33 (0) 3 20 01 03 - Fax : 33 (0) 3 20 01 03