

COPIE

A Carrière Gas

3 NOVEMBRE 1953

Agence de la Gas

D E P O T
du règlement de co-propriété -
" S. I. A. E. R " (concernant la société)

M.F.

CLAUSES PARTICULIERES
et
REGLEMENT DE CO-PROPRIETE

concernant les immeubles édiés par la SOCIETE IMMO-
BILIERE D'AMENAGEMENT ET D'EMBELLISSEMENT de la ville
de LA ROCHELLE, avenue de Strasbourg, a La Rochelle -

SOMMAIRE

- - -

Exposé ;

CHAPITRE I

Mitoyenneté -- Servitudes

CHAPITRE II

Règlement de co-propriété

Art. I . Division générale

CHAPITRE III

Dispositions spéciales aux parties communes
à l'ensemble du groupe

Art. 2 . Composition

Art. 3 . Division

Art. 4 . Administration de ces parties com-
munes.

CHAPITRE IV

Dispositions spéciales aux parties communes
et parties appartenant exclusivement à chaque
acquéreur, dans chaque immeuble

Art . 5 . Division

Art . 6 . Choses communes

Art . 7 . Propriété exclusive

Art . 8 . Conditions d'habitation.

Art . 9 . Architecte de l'immeuble.

...

- Art. 10 . Concierge
- Art. 11 . Charges communes ;
- Art. 12.. Assemblée des propriétaires de chaque immeuble.
- Art. 13 . Assemblée des propriétaires des choses communes de l'ensemble du groupe
- Art. 14 . Pouvoirs des assemblées
- Art. 15 . Syndic
- Art. 16 . Conseil de gérance
- Art. 17 . Travaux et réparations
- Art. 18 . Risques civils assurances.
- Art. 19 . Cas imprévus - modifications . Difficultés.
- Art. 20 . Exécution
- Art. 21 . Dépôt du présent règlement.
- Art. 22 . Election de domicile.

- - - - -
11 Janvier 1951

CLAUSES PARTICULIERES ET REGLEMENT DE

 CO-PROPRIETE CONCERNANT LES IMMEUBLES EDIFIES PAR LA

 SOCIETE IMMOBILIERE D'AMENAGEMENT ET D'EMBELLISSEMENT

 DE LA VILLE DE LA ROCHELLE, Avenue de Strasbourg, - à

 LA ROCHELLE (Charente Inférieure)

E X P O S E
=====

Suivant acte reçu par Maître PAGEOT, Notaire à LA ROCHELLE, dont une expédition a été transcrite au bureau des Hypothèques de LA ROCHELLE (Charente Inférieure) le trois juin mil neuf cent trente deux, volume 2149. N° 52.

La SOCIETE D'AMENAGEMENT ET D'EMBELLISSEMENT DE LA VILLE DE LA ROCHELLE, dite : " SIAER ", dont le siège est à PARIS, 66, rue de la Chaussée d'Antin, s'est rendue acquéreur d'un terrain, sis à LA ROCHELLE, d'une contenance totale de 4 226 mètres carrés, bordé :

AU sud-ouest par l'Avenue de Strasbourg ;
 Au nord-ouest par une rue non dénommée en bordure du canal/

...

Au nord -est par la rue Nouvelle
 Au sud-est par l'avenue de Mulhouse.
 Sur ce terrain, la société a fait édifier, en
 bordure de l'Avenue de Strasbourg, quatre immeubles
 figurant aux dessins annexés aux présentes et dont
 désignation ci-après.

- 1° Plan du sous sol ;
- 2° Plan du rez-de-chaussée ;
- 3° Plan des étages ;
- 4° Plan des combles ;
- 5° Plan d'ensemble .

Le premier immeuble coté canal portant la
 lettre " A "

Le second au milieu, portant la lettre "B"

Le troisième, contigu, portant la lettre "C"

Le quatrième, côté avenue de Mulhouse, por-
 tant la lettre "D".

Chacun de ces immeubles est flanqué d'une an-
 nexes sous terrasse faisant partie intégrante de cha-
 cun d'eux.

Ils possèdent une cour commune limitée à l'est
 par une clôture en ciment armé de deux mètres de hau-
 teur qui divise le terrain en deux parties longitudi-
 nales, avec un passage aboutissant à la rue Nouvelle.

Cette cour prend accès sur le boulevard de
 Strasbourg, par deux portes monumentales situées entre
 les bâtiments "A", et "B", et les bâtiments "C" et
 "D".

Dans cette cour, existe un local servant de re-
 mise à bicyclettes ou voitures d'enfants, qui comporte
 seize cases.

La " S.I.A.E.R. " se propose de revendre ces
 immeubles en les détaillant par appartements et par
 magasins ou boutiques.

Tous les travaux nécessaires à l'habitabili-
 té complète des immeubles à l'exception des maga-
 sins dont l'achèvement reste à la charge des occu-
 pants sont entièrement à la charge de la S.I.A.E.R.
 sans que les acquéreurs futurs puissent être tenus
 de payer autre chose que le prix forfaitaire auquel
 ils auront acheté.

CHAPITRE I

=====

MITOYENNETE

Dans le cas où la société viendrait à aliéner

...

soit en totalité, soit en partie, l'un ou les immeubles sus-désignés, elle déclare que, ce cas arrivant, le mur pignon séparant les bâtiments B et C, sera mitoyen en sol et construction sur toute la hauteur.

Cette déclaration de mitoyenneté sera rappelée et imposée dans toutes les aliénations totales ou partielles des bâtiments B et C.

SERVITUDES

La S.I.A.E.R. s'oblige, ainsi que tous futurs propriétaires pour totalité ou partie de l'un ou l'autre des immeubles, à maintenir à perpétuité à l'état de cour commune les terrains ayant actuellement cette affectation.

Comme conséquence, il ne pourra être édifié dans cette cour, aucune construction, sauf cependant si besoin s'en fait sentir, un bâtiment à usage de loge de concierge, avec buanderie et sècheirs, qui serait situé en bordure de la rue nouvelle, à l'endroit indiqué en pointillé sur le plan annexé aux présentes.

La S.I.A.E.R. ainsi que les futurs propriétaires ne pourront, à aucun moment, supprimer les lignes électriques passant dans la cour et desservant les immeubles et devront laisser les agents de la Compagnie d'Electricité pénétrer dans la cour pour assurer l'entretien et la réparation de ces lignes.

CHAPITRE II

REGLEMENT DE CO-PROPRIETE

Ce règlement a pour but de déterminer les droits tant en pleine propriété qu'en simple jouissance, les charges et obligations et les rapports respectifs entre les co-propriétaires, des immeubles ci-dessus désignés auxquelles clauses et conditions tous, (propriétaires usagers, usufruitiers, locataires, ou sous locataires, etc...) seront tenus de se conformer, tant actuellement que dans l'avenir.

ARTICLE UN - DIVISION GENERALE

La division du groupe d'immeubles se fera en

...

deux portions.

La première comprenant les parties communes à l'ensemble du groupe.

La deuxième comprenant les parties communes à chacun des immeubles A - B - C - D - et les parties qui appartiendront exclusivement à chaque acquéreur d'une portion de chacun de ces immeubles.

Chaque acquéreur possédera le droit de co-propriété des parties communes du groupe et des parties communes de l'immeuble duquel il aura acquis une portion, avec droit d'usage et de jouissance, avec obligation, par contre, de supporter et acquitter les charges imposées ci-après sur chacun des lots distincts suivant barème établi d'après sa situation et sa consistance.

CHAPITRE III

=====

DISPOSITIONS SPECIALES AUX PARTIES COMMUNES

A L'ENSEMBLE DU GROUPE

ARTICLE DEUX - COMPOSITION

Ces parties comprennent :

Le solé de la cour et la cour elle-même, les murs de clôture, les portes monumentales, les canalisations d'eaux usées qui se trouvent enterrées dans la cour et aboutissent aux fosses septiques, les fosses septiques, les filtres nitrificateurs, les branchements d'égoût, le passage sous les arcades, la remise à bicyclettes, la loge du concierge, et, éventuellement les buanderies et séchoirs, en un mot tout ce qui sert à l'ensemble des possesseurs du groupe en dehors des immeubles qu'ils occupent.

ARTICLE TROIS - DIVISION

Ces parties communes resteront toujours affectées à leur usage actuel, et appartiendront aux divers possesseurs du groupe d'immeubles, dans les proportions ci-après exprimées en millièmes.

1° Ceux possédant l'immeuble A, comprenant les

/...

appartements 25. 26.27. 28. 29. 30. 31. 32, et les boutiques numéros 1 et 2	275/1000
2° Ceux possédant l'immeuble, B, comprenant les appartements 17, 18. 19. 20 21. 22. 23. 24. et les boutiques numéros- 3.4 et 5	225/1000
3° Ceux possédant l'immeuble C, comprenant les appartements numéros 9. 10 11. 12.13. 14. 15. 16 et les boutiques, N° 6. 7. et 8,	225/1000
4° Et ceux possédant l'immeuble- D, comprenant les appartements 1. 2. 3. 4. 5. 6. 7. 8 et les boutiques numéros 9. 10 et 11,	275/1000
TOTAL EGAL A L'ENTIER	1000/1000

Les dépenses de gestion et de réparations nécessitées par l'entretien et l'amélioration des parties communes de l'ensemble du groupe seront réparties entre les co-proprétaires des différents immeubles suivant la proportion indiquée ci-dessus.

ARTICLE QUATRE - ADMINISTRATION DE CES PARTIES COMMUNES

Les quatre syndics de chacun des immeubles A B - C - D - dont la nomination est prévue à l'article quinze, nommeront, l'un d'eux syndic général ayant pour mission d'administration des choses communes de l'ensemble du groupe.

Ce syndic agira dans le cadre de sa mission, pour les choses dont il a à s'occuper, comme il est dit pour les syndics d'immeubles à l'article 15.

Il répartira les dépenses de gestion et de réparations relatives aux parties dont il a la charge entre les syndics particuliers dans la proportion indiquée à l'article trois.

Chacun des syndics d'immeuble fera ensuite la répartition de ces dépenses entre les co-proprétaires de l'immeuble dont il a la charge, dans la proportion de leur contribution aux charges communes d'immeubles fixées à l'article cinq ci-après.

Le syndic général qui est en même temps syndic

...

d'immeuble ne recevra aucune rémunération supplémentaire pour sa fonction de syndic général

C'est lui qui s'occupera du concierge prévu à l'article 10.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS SPECIelles AUX PARTIES COMMUNES ET PARTIES APPARTENANT EXCLUSIVEMENT A CHACUN DES ACQUEREURS DANS CHAQUE IMMEUBLE

ARTICLE CINQ - DIVISION

Chacun des quatre immeubles comportant des parties exclusives et des parties communes, indépendantes des autres immeubles, forme une chose séparée, dont les acquereurs possèdent le droit de co-propriété, ainsi que le droit d'usage et de jouissance, avec les mêmes obligations que celles indiquées par l'article un, mais suivant la proportion en millièmes ci-après désignée pour chaque immeuble.

PARAGRAPHE A - PARTIES APPARTENANT EXCLUSIVEMENT A CHAQUE ACQUEREUR

BATIMENT A

Appartement n° 25	du 1er étage	M ^{rs} Henry. Kessler	82/1000		
-	26	2	-	M ^{rs} Charlotte. Kessler	83/1000
-	27	3	-	M ^{rs} Baugier	81/1000
6	28	4	-	M ^{rs} Kessler	82/1000
-	29	1	-	M ^{rs} Bloch. Kessler	99/1000
-	30	2	-	M ^{rs} Hausman	100/1000
-	31	3	-	M ^{rs} Baugier	98/1000
-	32	4	-	M ^{rs} Kessler	99/1000
Boutique n° 0	Rez-de-chaussée	88/1000		
-	1	-	88/1000		
-	2	-	100/1000		
TOTAL EGAL A L'ENTIER			1000/1000		

Handwritten note: } toutes

1919 11

...

BATIMENT B

Appartement n° 17	au 1er étage	M ^{rs} Simon Payolle	Vendus	97/1000	CHIFFRE
18	2ème	M ^{rs} Basso	98/1000	TEU	
19	3ème	M ^{rs} Lecondre	96/1000	GUZENT	
20	4ème	M ^{rs} Gaur	97/1000	GNV	
21	1er	M ^{rs} P. Magon	77/1000	FROUIN	
22	2ème	M ^{rs} Allou	78/1000	FROUIN	
23	3ème	M ^{rs} Paris	76/1000	FROUIN	
24	4ème	M ^{rs} Pignon	77/1000	PAYAS	
Boutique n° 3	Rez de chaussée en annexe	M ^{rs} Pignon	118/1000	BUDAN	
4			95/1000		
5			91/1000		
TOTAL EGAL A L'ENTIER				1000/1000	

BATIMENT C

Appartement n° 9	au 1er étage	M ^{rs} Dubaux	Vendus	97/1000
10	2°	M ^{rs} Morinet	Vendus	98/1000
11	3°	M ^{rs} Arit	96/1000	
12	4°	M ^{rs} Bourgeois	Vendus	97/1000
13	1°	M ^{rs} Tourmy	Vendus	77/1000
14	2°	M ^{rs} Delius	78/1000	
15	3°	M ^{rs} Steier	Vendus	76/1000
16	4°		77/1000	
Boutique n° 6	au rez-de-chaussée		95/1000	
7	- en annexe		91/1000	
8			118/1000	
TOTAL EGAL A L'ENTIER				1000/1000

BATIMENT D

Appartement n° 1	au 1er étage	M ^{rs} Guayville	Drouard	Vendus	82/1000
2	2°	M ^{rs} Verlet		83/1000	
3	3°	M ^{rs} Rivalland		81/1000	
4	4°	M ^{rs} Petit		82/1000	
5	1°	M ^{rs} Laurinet		99/1000	
6	2°	M ^{rs} SAENS	Vendus	100/1000	
7	3°	M ^{rs} Blanche		98/1000	
8	4°	M ^{rs} Morinet		99/1000	
A Reporter				724/1000	

	Report	724/1000
Boutique n° 9 au rez-de-chaussée en annexe		100/1000
- 10	-	78/1000
- 11	- avec logement.	98/1000

TOTAL EGAL A L'ENTIER		1000/1000
		=====

Dans chaque immeuble toutes les parties à l'intérieur de ces appartements et locaux et des pièces secondaires du cinquième étage et caves qui font partie de chacun d'eux et portant le même numéro, et à leur usage exclusif, seront la propriété particulière de chacun des acquéreurs de ces appartements ou locaux, mais seront exceptées les choses stipulées communes au paragraphe suivant :

Toutefois, les planchers seront mitoyens dans les parties où ils sépareront des locaux appartenant à des propriétaires différents et entre ces seuls propriétaires sauf en ce qui concerne les plafonds et les parquets qui seront la propriété exclusive du propriétaire du local dans lequel ils se trouveront.

Par le fait même de l'acquisition de l'une des parties du bâtiment d'après la division indiquée ci-dessus, l'acquéreur deviendra propriétaire des parties communes de l'immeuble dans la proportion ci-dessus indiquée correspondant à la partie acquise par lui.

PARAGRAPHE B - PARTIES COMMUNES

Les parties communes de la maison comprendront le sol de la maison, tous les gros murs et ouvrages de soutien de la maison, les charpentes, la toiture et toutes ses super-structures (à l'exception des parties vitrées, des tabatières ou lucarnes éclairant les locaux particuliers) les conduits et têtes de cheminées, les ornements extérieurs de la façade, balcons et fenêtres (mais non compris les garde-corps, balustrades, rampes, barres d'appui des balcons et fenêtres, ni les persiennes et leurs accessoires) seront également choses communes.; les canalisations de gaz, d'eau, et d'électricité, les tuyaux de tout à l'égoût en cave, ceux d'écoulement des eaux pluviales ceux conduisant les eaux ménagères à l'égoût, les installations de chauffage central chauffant l'escalier et les couloirs du cinquième étage (à l'exception des parties

de ces dites canalisations et installations situées à l'intérieur de chaque appartement ou local en dépendant et à l'usage exclusif de cet appartement ou local).

Seront aussi choses communes, le vestibule, d'entrée, tous les escaliers et cages d'escaliers, les descentes de caves et tous les paliers, les caves de compteur et celles non numérotées, couloirs et corridors extérieurs aux appartements, autres locaux en dépendant les water-closets et lavabos de domestiques situés au cinquième étage.

Seront aussi propriété communes, les tapis des escaliers et des vestibules d'entrée, les grilles, gratte-pieds, les tuyaux de descentes d'ordures ménagères et leurs poubelles, et d'une façon générale tous les meubles et ustensiles, appareils et outils nécessaires à l'ameublement, au service et à l'entretien des parties communes de la maison.

Enfin, d'une façon générale toutes les parties de la maison qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif des acquéreurs, suivant ce qui vient d'être dit au paragraphe A ci-dessus, ou qui sont communes selon la loi et l'usage.

ARTICLE SIX 6 CHOSES COMMUNES

Les parties et choses communes ne pourront faire l'objet d'aucune licitation, mais devront toujours rester attachées pour les portions ci-dessus déterminées en co-propriété, usage et jouissance, au lot vendu primitive ment et aux subdivisions dudit lot.

Elles ne pourront être modifiées sans le consentement de la majorité des co-propriétaires votant, comme il sera dit à l'article 14 ci-après.

Cette disposition s'adapte exclusivement aux choses communes d'un immeuble et non aux choses communes du groupe.

Pour les modifications aux choses communes de l'ensemble du groupe, l'unanimité des co-propriétaires des quatre immeubles sera nécessaire.

Cette unanimité sera également nécessaire pour toutes modifications à apporter qui puissent changer d'une manière quelconque et définitive l'aspect des façades ou en détruire l'harmonie.

En tout état de cause, si un changement de cette nature venait à être voté, il ne pourrait recevoir son application qu'après autorisation de la Ville de

LA ROCHELLE, conformément au cahier des charges imposé par cette Ville dans la vente du terrain sur lequel sont construits les immeubles.

Il ne pourra être créé aucun nouveau conduit de fumée ou ventilation sans l'assentiment unanime des propriétaires des appartements situés au-dessus.

Dans ce cas, l'autorisation du syndic et l'avis conforme de l'architecte des immeubles seront également nécessaires et tous les frais seront à la charge exclusive des propriétaires qui les auront motivés.

Chacun des co-propriétaires s'interdit de faire une pénétration dans les conduits de fumée ailleurs qu'aux emplacements où il est réservé une trappe ménagée à cet effet pour la pose d'un tuyau.

Aucun tuyau d'appareil à gaz ne devra être collecté dans les conduits de fumée.

Aucun des propriétaires ou occupants de l'immeuble ne pourra encombrer l'entrée de la maison, le vestibule, palier, escalier, cour, couloir de cave, couloir du cinquième étage, ni y laisser séjourner des objets quelconques.

Il ne pourra être mis sur les paliers aucun crochet ni porte manteaux ni enseigne commerciale.

Pour les professions libérales, il sera toléré une petite plaque sur les tableaux de la porte d'entrée de chaque immeuble.

La cour ne pourra servir ni au lavage, ni à l'étendage du linge, ni à aucun travail quelconque sauf dans l'intérêt commun des propriétaires.

Les provisions de matières sales et encombrantes (bois, charbons, vins en fûts, etc...) devront être faites avant 10 heures, en hiver, et 9 heures en été.

Il ne devra pas être introduit, dans la maison des matières dangereuses ou insalubres.

Chaque propriétaire d'appartement devra, s'il doit s'absenter pendant un certain temps, en hiver, faire fermer et vidanger ses conduites d'eau particulières et son chauffage central pour éviter les accidents causés par les gèlées.

Tous dégâts produits aux appartements voisins par l'inobservation de cette clause, seraient à la charge du contrevenant.

Pour le surplus, en tout ce qui concerne les choses communes, l'assemblée des propriétaires dont il sera parlé plus loin, votant, comme il sera dit à l'ar-

ticle 14 ci-après, pourra prendre toutes décisions et, au besoin, établir un règlement intérieur auquel chacun d'eux sera obligé de se conformer.

ARTICLE SEPT - PROPRIETE EXCLUSIVE

Chacun des propriétaires aura, en ce qui concerne l'appartement, les caves et pièce secondaire du cinquième étage, lui appartenant exclusivement, le droit d'en faire, d'en jouir et d'en disposer comme de chose lui appartenant en toute propriété, à la condition de ne pas nuire au droit de propriété des autres appartements, de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble, et sous les réserves qui vont être ci-après formulées.

Il aura, par contre, l'entière charge de l'entretien, de la réparation et de la réfection des mêmes parties de la portion de l'immeuble acquise par lui.

Chacun des propriétaires ou ses ayants droit auront la faculté de faire toutes modifications que bon leur semblera, dans le ou les appartements ou locaux leur appartenant, mais en ce qui concerne seulement la disposition et l'ornementation intérieure de l'appartement, sans toucher aux murs ni ouvrages de soutien, sans rien changer à l'aspect de la façade ni au passage des conduits des cuisines, offices, salles de bains, water-closets, ni d'aucune conduite d'eau sanitaire, de chauffage central ou autres à l'usage commun.

Ils pourront notamment abattre ou édifier toutes cloisons sans pouvoir porter préjudice aux autres propriétaires.

Ils pourront, s'ils le veulent, faire installer chez eux, le téléphone de réseau, le tout à leurs frais exclusifs.

Ces modifications intérieures ne pourront toutefois être faites que sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble.

Tous les frais en résultant, notamment les honoraires de cet architecte, seront à la charge exclusive de la partie qui les aura faites et lesdites modifications seront exécutées sous la responsabilité exclusive de la même partie, sans aucun recours possible contre les autres co-propriétaires.

...

Chaque co-propriétaire devra donner libre accès chez lui, sans aucune indemnité, pour toutes les réparations et nettoyages des parties communes.

Ils devront, dans les mêmes conditions, supporter les réparations qui pourront être faites aux mêmes parties de l'immeuble, en exécution de l'article 15 des présentes.

Lorsque le ramonage des conduits de fumée qui devra être exécuté deux fois par an aux frais des co-propriétaires sera en exécution, ils devront faire opérer le nettoyage intérieur de leurs cuisinières, e poêles et fourneaux et de leur tuyaux, en même temps que le ramonage des conduits.

Ils devront satisfaire à toutes les charges de ville et de police et de voirie, et se conformer aux conditions habituelles d'habitation dans les maisons bien tenues.

Bien que constituant la propriété exclusive et séparée des propriétaires de l'appartement dont ils dépendent, les portes d'entrée des appartements, fenêtres persiennes, garde corps, balustrades, rampes, barres d'appui des balcons, fenêtres en façade sur rue et sur cour, et d'une façon générale tout ce qui est à l'extérieur des appartements et bien qu'en dépendant ne pourra être modifié sans nuire à l'harmonie ou à l'uniformité de l'immeuble, ne pourront être changés notamment quand à la teinte de la peinture et la décoration sans une décision unanime de l'ensemble des propriétaires prises dans les conditions stipulées à l'article quatorze, le tout devra être en parfait état d'entretien.

En ce qui concerne les peintures extérieures des mêmes parties de l'immeuble, elles devront être refaites conformément des règlements municipaux et toutes les fois que besoin sera.

À défaut d'accord sur la nécessité de cette refecton il sera statué par la majorité des co-propriétaires de l'ensemble du groupe.

Cette décision sera prise, soit sur l'initiative du conseil de gérance ou d'un syndic soit au cours d'une assemblée des propriétaires sur l'initiative de l'un des assistants.

Elle sera obligatoire pour tous les co-propriétaires et l'ensemble des travaux sera exécuté aux frais communs en même temps pour tous les immeubles par les soins du conseil de gérance pour tous les immeubles

par les soins du conseil de gérance, et sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble.

Il est cependant bien entendu que ces travaux devront avoir uniquement pour but de restaurer la peinture ou revêtement extérieur en leur état primitif, dans le même style, la même teinte et la même catégorie de qualité.

ARTICLE HUIT - CONDITIONS D'HABITATION

D'autre part, la maison dont il s'agit est destinée exclusivement à l'habitation bourgeoise,

Chacun des appartements ne pourra être occupé que par des personnes de bonne vie et moeurs, qui devront veiller à ne rien faire qui puisse nuire à la bonne tenue de la maison, ;

Sont considérées comme habitant bourgeoisement : les médecins, dentistes, architectes, notaires et les avocats plaidents inscrits ou stagiaires.

Sont formellement interdits l'installation de la radio-activité et de la radiographie, ainsi que l'emploi des rayons X, sauf cependant dans les boutiques où ces installations seront tolérées avec toutes les protections d'usage.

Aucune plaque ni enseigne d'aucune sorte ne pourra être placée sur aucune façade, balcon ou fenêtre ;

Les pièces secondaires du cinquième étage ne pourront être occupées par des personnes étrangères au ménage des propriétaires ou locataires des appartements.

Les perroquets ou autres animaux bruyants ou insalubres seront interdits dans les appartements, les chiens seront tolérés, mais ne pourront jamais séjourner sans leur maîtres dans les cours, vestibules, escaliers ou autres endroits communs.

Il ne pourra être mis sur les fenêtres et balcons en façade sur la rue aucun pot ni caisse de fleurs ou de plantes aucuns cage ni autres objets pouvant nuire à la propreté ou à l'aspect de la maison.

Il ne pourra être cassé ni bois ni charbon dans les appartements.

Il ne pourra pas être étendu de linge aux fenêtres et balcons sur la rue.

Aucun des propriétaires ou occupants de l'immeuble ne pourra encombrer l'entrée de la maison, ni

...

les vestibules, paliers, escaliers, couloirs, cour, ni y laisser séjourner des objets quelconques.

Les personnes habitant la maison, pourront laver et rincer leurs tonneaux ou baquets dans la cour commune, mais à charge de nettoyer cette cour immédiatement, sans y laisser ni lie ni détritrus quelconque.

Ladite cour ne pourra servir ni au lavage ni à l'étendage du linge.

Les tapis et habits ne pourront être battus que par les fenêtres donnant sur la cour, et avant dix heures du matin. Ils pourront l'être éventuellement dans la cour avec l'autorisation du syndic.

Pendant les gelées, il ne pourra être jeté aucune espèce d'eau dans les tuyaux exposés à la gelée.

ARTICLE NEUF - ARCHITECTE DE L'IMMEUBLE

Un architecte sera désigné par l'assemblée des propriétaires votants à la majorité comme il sera dit à l'article quatorze ci-après.

Il sera chargé de la surveillance et de la conduite de tous les travaux et réparations à faire aux parties communes et de la surveillance transformations et réparations que les propriétaires voudront faire dans les appartements et locaux qui seront leur propriété exclusive.

Cet architecte sera dénommé architecte du groupe d'immeubles.

Dans le cas de travaux faits à l'intérieur des appartements par leur propriétaire, le rôle de l'architecte se bornera à se rendre compte si les travaux exécutés ne compromettent pas la solidité de l'immeuble ni ne constituent pas une gêne pour les autres occupants chaque propriétaire conservant le droit de choisir son architecte pour la conduite des travaux qu'il fera faire à son compte exclusif.

ARTICLE DIX - CONCIERGE

Le concierge sera choisi par l'assemblée des co-propriétaires de l'ensemble du groupe votant à la majorité ci-après prévue.

Il sera engagé à payé au mois.

Il ne pourra être engagé que sous la condition

...

éfrite de pouvoir être congédié par le syndic général en le prévenant un mois à l'avance par lettre recommandée avec avis de réception.

Il ne pourra lui même renoncer à son emploi qu'en prévenant le syndic dans les mêmes formes et délai.

Son service consistera notamment :

1° A tenir en parfait état de propreté tous les lieux communs des immeubles, particulièrement le vestibule, les escaliers, la cour, les corridors, les couloirs des caves et du cinquième étage, ainsi que les water-closets et postes d'eau de ces étages, les poignées, ferrures vitrages des portes d'entrée des immeubles, les vitrages des escaliers, à assurer chaque fois que le besoin s'en fera sentir et au moins une fois par semaine le ramonage des tuyaux de descente des ordures ménagères et à sortir les poubelles le matin pour permettre le vidage par le service d'enlèvement de la ville.

2° A assurer l'éclairage des escliers depuis la tombée de la nuit jusqu'à vingt et une heures en hiver et vingt deux heures en été.

3° A fermer les portes d'entrée des vestibules à vingt et une heures ;

4° Exercer une surveillance vigilante au point de vue de la bonne tenue des mœurs sur le cinquième étage ;

5° Et à faire visiter les appartements et autres locaux à louer occupés ou non .

6° A assurer la surveillance et l'entretien du chauffage central des vestibules et des couloirs du cinquième étage des bâtiments A - B - C (le chauffage des mêmes locaux des bâtiments D étant assurés par les propriétaires d'appartements correspondants).

7° A conserver en dépôt les clés des robinets colonnes montantes, afin de pouvoir fermer celles-ci en cas d'accident et vider les eaux en cas de gelée.

8° A assurer la détention des clés de tous placements et locaux communs.

Son service comportera plus généralement tout ce qui est d'usage dans les maisons bien tenues.

Il sera logé, chauffé, éclairé.

En outre, du logement du concierge qui sera étagli dans le bâtiment A partie de la boutique n° 0, tout au moins jusqu'à ce que tous les appartements soient vendus, date à partir de laquelle il pourra être logé

...

dans un local qui sera édifié à cet effet et qui est indiqué en pointillé sur le plan d'ensemble n° 1201 ; il aura à sa disposition une cave dans le bâtiment A et pourra utiliser uniquement pour le service des immeubles des caves et des compteurs.

En aucun cas, il ne pourra sous louer toute ou partie de locaux mis à sa disposition.

Il devra se consacrer à tous les ordres qu'il recevra du syndic général.

Son salaire sera fixé par l'assemblée des co-propriétaires et sera compté parmi les dépenses communes incombant aux propriétaires dans les conditions prévues à l'article trois.

Le syndic devra congédier le concierge si l'assemblée des co-propriétaires de l'ensemble du groupe le décide à la majorité.

Le concierge devra satisfaire aux lieux et place des propriétaires ou personnes occupant les immeubles, mais seulement pour les parties communes, aux charges de balayage, éclairage, et autres obligations de ville et de police auxquelles lesdites personnes pourraient être tenues.

ARTICLE 11 - CHARGES COMMUNES

Les charges communes comprendront, d'une façon générale, tous les frais de réparations, d'entretien, de consommation, de gestion et autres se rapportant aux parties communes de la maison, telles qu'elles ont été définies au paragraphe III, article deux, et au chapitre IV, article cinq, paragraphe B.

Elles comprendront notamment sans que l'énumération ci-après soit limitative :

- Les impôts, contributions ou taxes sous quelque dénomination que ce soit, frappant lesdites parties communes ;

- Les frais d'entretien et de réparations de toutes natures à faire aux mêmes parties ;

Les charges de ravalement, lequel devra être fait en conformité des règlements municipaux ou chaque fois qu'il sera décidé par l'assemblée des propriétaires, votant à la majorité comme il sera dit à l'article quatorze ci-après.

- Les primes d'assurances dans les conditions prévues à l'article dix huit ci-après.

- Les frais de gestion de l'immeuble ;

...

La rémunération allouée au syndic comme il sera dit à l'article quinze ci-après.

- Les salaires du concierge ;
- Les frais d'éclairage de toutes les parties communes de la maison.
- Les frais d'abonnement à l'eau et à l'électricité servant aux parties communes de la maison.
- Les frais d'achat, d'entretien ou remplacement du mobilier et des ustensiles et outils qui ont été déclarés propriété commune au chapitre IV article 5, paragraphe B.
- Les frais de consommation du chauffage central des escaliers et couloirs du cinquième étage.

Toutes les charges communes incomberont à chacun des co-propriétaires dans la proportion de ses droits de co-propriété, usage et jouissance desdites choses communes, telle que cette proportion est établie au chapitre IV, article cinq, paragraphe A.

Les propriétaires qui aggraveraient par leur fait les charges communes, auraient à supporter seuls les frais et dépenses qui seraient ainsi occasionnés.

Le règlement des charges communes se fera trimestriellement, les quinze janvier, quinze avril, quinze juillet et quinze octobre de chaque année, par les soins du syndic qui encaissera ou fera encaisser, à cette date, la part incombant à chaque co-propriétaire.

Lors de la première assemblée des propriétaires il sera décidé, s'il y a lieu de remettre entre les mains du syndic une certaine somme, comme provision, pour faire face aux dépenses courantes du premier trimestre.

Cette provision pourra être renouvelée sur justification des dépenses faites par le syndic.

Chacun des co-propriétaires devra y contribuer dans une proportion égale à sa part de contribution de charges communes ci-dessus fixées.

Dans le cas où des recettes communes quelconques seraient effectuées, elles seront portées au crédit du compte de gestion commun à tous les co-propriétaires.

Le règlement des charges sera fait trimestriellement, les quinze janvier, avril, juillet et octobre de chaque année, pour les dépenses faites à ces dates.

En cas de cession de son appartement, le cédant devra verser, avant la vente, le montant des char-

...

ges, jusqu'à l'entrée en jouissance du cessionnaire, et une provision pour celles non encore liquidées, sans préjudice de l'action du syndicat des propriétaires contre le nouveau propriétaire pour obtenir le paiement des charges mêmes antérieures à son entrée en jouissance.

Après une simple mise en demeure par lettre recommandée adressée par le syndic les sommes impayées pour charges et provision, seront productives d'intérêts au taux fixé par l'assemblée et jusqu'à décision contraire aux taux des avances sur titres de la Banque de France, majoré de deux pour cent.

Le syndic sera remboursé de ses avances sur les provisions versées par les autres propriétaires.

Il pourra être aussi créé, si le syndicat le décide, un fonds de réserve en vue de travaux importants ou pour charges imprévues, alimenté par des versements exigibles de chaque propriétaire, dans la proportion de sa contribution aux charges communes.

Le paiement, par chacun des co-propriétaires, de sa part contributive, est garanti au profit de la collectivité qui en fait l'avance par un privilège portant sur la part divise de celui pour lequel l'avance aura été consentie, ensemble sur sa quote part, indivise des parties communes de l'immeuble.

L'avance, consentie, sera constatée par un acte dressé en la forme authentique, le débiteur dûment appelé, sur la production, par le président représentant légal ou conventionnel de la collectivité des pièces comptables portant répartition entre les co-propriétaires des charges et dépenses de l'immeuble et du procès verbal de l'assemblée des co-propriétaires établissant cette répartition et constatant le montant de la part incombant au co-propriétaire défaillant, qui a été avancée pour son compte, ; une copie de ce procès verbal, certifiée conforme par le représentant de la collectivité sera annexée à l'acte.

Le privilège immobilier institué par le décret du vingt neuf novembre mil neuf cent trente neuf, portant modification de la loi du vingt huit juin mil neuf cent trente huit, sera inscrit au bureau des Hypothèques de LA ROCHE-LLÉ, de la manière indiquée par la loi, en vertu de l'acte authentique visé au paragraphe précédent du présent article.

Le privilège prendra effet à compter de la date de l'acte authentique à condition d'avoir été inscrit dans le délai maximum de soixante jours à comp-

...

ter dudit acte.

Il ne pourra être invoqué que pour la contribution à des charges dont la naissance ne sera pas antérieure de plus de cinq années à l'acte authentique.

En outre, le paiement de la part contributive due, même à titre d'avance, par chacun des co-propriétaires, est garanti au profit de la collectivité, par un privilège portant sur tous les meubles qui garnissent les lieux sauf si ces derniers font l'objet d'une location non meublée.

Dans ce dernier cas, le privilège sera reporté sur les loyers dus par le locataire.

Ce privilège sera assimilé au privilège prévu par l'article 2102, paragraphe un, du code civil.

Les dispositions des articles huit cent dix neuf, huit cent vingt et un, huit cent vingt quatre, et huit cent vingt cinq du code de procédure civile, seront applicables au recouvrement des créances visées au présent article.

Toutes dispositions légales tendant à faciliter le recouvrement des créances du syndicat et des propriétaires s'appliqueront de plein droit.

ARTICLE DOUZE - ASSEMBLÉE DES PROPRIÉTAIRES

----- DE CHAQUE IMMEUBLE -----

Les co-propriétaires se réuniront sur la convocation du syndic ou du plus diligent d'entre eux, à l'effet de prendre toutes décisions que les présentes confient à la délibération de la première assemblée des co-propriétaires et toutes autres décisions qui leur paraîtraient utiles concernant les parties communes de l'immeuble, et l'application des présentes au plus tard trois mois après réalisation de la première vente d'appartement.

Cette première réunion aura lieu dans un local de l'immeuble lui-même qui sera désigné par le syndic ou à son défaut par un co-propriétaire.

Ils se réuniront ensuite dans l'immeuble ou en tout autre lieu qu'ils choisiront, les vingt janvier, vingt avril, vingt juillet et vingt octobre de chaque année, ou le plus prochain jour non férié à partir de ces dates au cas où elles tomberaient un jour férié, et

...

chaque fois qu'ils seront convoqués par le syndic général agissant proprio motu ou sur la demande des propriétaires représentant entre eux plus de cinquante pour cent de la propriété commune, suivent les clauses énoncées ci-dessus.

En dehors des dates ci-dessus prévues, les convocations seront remises récépissé ou adressées aux propriétaires par le syndic par lettre recommandée envoyée à leur domicile, ou au domicile élu par eux.

Elles devront être mises à la poste, huit jours au moins avant la date de l'assemblée et indiquent le motif de convocation.

En cas d'urgence, ce délai pourrait être réduit à quatre jours.

Toutefois, les assemblées qui se tiendraient à la suite de convocation verbale seront valables si tous les propriétaires y sont représentés ou exclusés par écrit.

En cas d'indivision d'un appartement, entre plusieurs personnes, celles-ci devront se faire représenter par l'une d'elles.

Faute par elles de faire connaître l'indivision et de désigner l'une d'elles à qui les convocations devront être adressées, ces convocations seront valablement faites au domicile de l'ancien propriétaire ou au domicile par lui élu.

Les co-propriétaires qui ne pourront assister aux assemblées auront la faculté de s'y faire représenter par un autre co-propriétaire ou par son conjoint ou un membre de sa famille en ligne directe/

Le mandataire devra être porteur d'un pouvoir dans lequel le mandant devra faire connaître son opinion sur les questions à l'ordre du jour.

L'assemblée se composera de l'ensemble des co-propriétaires de l'immeuble.

Elle ne pourra délibérer valablement que si elle réunit un nombre de co-propriétaires présents ou représentés possédant au moins soixante quinze pour cent de l'ensemble de la co-propriété.

Si pour une première convocation, ce quorum n'était pas atteint., il sera convoqué une deuxième assemblée, qui délibérera valablement, mais seulement sur les questions à l'ordre du jour de la présente assemblée, et à la condition de réunir un nombre de co-propriétaires représentant au moins cinquante pour cent de l'ensemble de la co-propriété.

...

Si sur cette seconde convocation ce nouveau quorum n'était pas atteint, il sera convoqué une troisième assemblée qui délibérera valablement, mais seulement sur les questions à l'ordre du jour des deux premières assemblées, quelle que soit la fraction de copropriétaires représentés.

Dans ces deux derniers cas, le délai de convocation sera réduit à quatre jours.

ARTICLE TREIZE - ASSEMBLEE DES PROPRIETAIRES

DES CHOSES COMMUNES DE L'ENSEMBLE DU GROUPE

Dans les mêmes conditions qu'à l'article douze les copropriétaires des choses communes de l'ensemble du groupe se réuniront sur la convocation du syndic général dont il est parlé à l'article quatre à l'effet de prendre toutes les décisions qui paraîtraient utiles concernant les parties communes de l'ensemble du groupe, telles qu'elles ont été décrites au chapitre III, article 2.

La première réunion se fera immédiatement après celle prévue à l'article douze.

Les réunions suivantes auront lieu ensuite sauf cas imprévu, une seule fois par an, et suivront immédiatement la réunion prévue à l'article douze, qui se tiendra le vingt janvier.

Le syndic général adressera une convocation à tous les copropriétaires de l'ensemble du groupe dans les mêmes conditions que les convocations prévues à l'article douze.

Le quorum nécessaire pour délibérer sera celui prévu à l'article douze.

ARTICLE QUATORZE - POUVOIRS DES ASSEMBLEES

1° Les assemblées des copropriétaires décideront souverainement de toutes les questions sans exception concernant les parties communes de chaque immeuble et de l'ensemble du groupe et de toutes celles relatives à l'application des présentes.

Ces décisions régulièrement prises obligeront tous les propriétaires même les absents, les dissidents et les incapables.

...

Ces décisions seront notifiées aux absents au moyen d'une copie certifiée par le syndic ou le syndic général ou son remplaçant et qui leur sera adressée sous pli recommandé ou remis contre récépissé.

Toutes les décisions de l'assemblée des propriétaires de chaque immeuble, sous réserve de celles qui pour lesquelles il va être stipulé la nécessité de réunir l'unanimité, seront prises à la majorité des voix des co-propriétaires présents ou représentés, qui disposeront chacun d'autant de voix qu'ils seront de fois propriétaires de millièmes des parties communes de l'immeuble.

Toutes les décisions de l'assemblée des co-propriétaires des choses communes de l'ensemble du groupe sous réserve de celles nécessitant l'unanimité seront prises à la majorité des voix des co-propriétaires présents ou représentés, les co-propriétaires des immeubles A et D possédant chacun II voix et ceux des immeubles B et C possédant chacun neuf voix.

En cas d'égalité des voix, les voix des co-propriétaires représentant la majorité en nombre seront prépondérantes.

Dans ce cas, s'il y a encore partage égal, le co-propriétaire présent le plus âgé, aura voix prépondérante.

2° L'assemblée des propriétaires qui serait appelée à modifier les présentes (notamment en ce qui concerne la répartition des charges communes), ou à prendre toutes décisions qui auraient pour conséquence de modifier la destination de l'immeuble telle qu'elle a été définie à l'article huit du présent chapitre ou encore de modifier l'aspect extérieur de l'immeuble comme il est dit à l'article sept ci-dessus (ou encore de décider la reconstruction de ou des immeubles après sinistre total ou quasi total) comme il sera expliqué à l'article dix huit ci-après, ou de décider une réparation non indispensable, mais entretenant une amélioration quelconque, comme il sera stipulé à l'article dix sept ci-après, sous réserve des modalités prévues à ce dernier article dix sept, ne délibérera que si tous les co-propriétaires y sont présents ou représentés et ces décisions devront être prises à l'unanimité.

Dans ces différents cas, sauf accord entre tous les co-propriétaires, les convocations devront

...

être faites par le syndic ou syndic général par lettre recommandée avec avis de réception, au moins vingt jours à l'avance et à la requête des co-propriétaires, représentant plus de cinquante pour cent de la propriété commune.

Elles devront, sous peine de nullité, indiquer très explicitement l'objet de l'assemblée, .

Les co-propriétaires seront alors tenus d'assister ou de se faire représenter à ces assemblées.

Si une des décisions qui viennent d'être énumérées au présent paragraphe deux devrait être prise avant qu'il y ait lieu de réunir la première assemblée des propriétaires, comme il est dit en tête du présent article cette assemblée devrait être obligatoirement convoquée en observant toutes les formalités prescrites par le présent paragraphe et elle seule, votant à l'unanimité, comme il vient d'être dit, aurait le pouvoir de prendre ces décisions.

En cas de modifications aux présentes, le procès verbal de l'assemblée, les ayant décidées, sera transcrit s'il y a lieu, au bureau des Hypothèques de LA ROCHELLE .

Les délibérations seront transcrites par ordre de date sur un ϕ registre de procès verbaux tenus par le syndic ou le syndic général, chaque procès verbal sera signé par tous les co-propriétaires réunis.

Les pouvoirs et lettres d'excuses y seront annexés .

Une copie du procès verbal certifié par le syndic devra être remise à tous les co-propriétaires qui manifesteront la demande .

En cas d'absence du syndic, les propriétaires présents ou les mandataires de ceux représentés désigneront l'un des co-propriétaires présents pour remplacer le syndic à la réunion, et, en cas d'absence du syndic général, les trois autres syndics désigneront l'un d'eux pour le remplacer.

ARTICLE QUINZE - SYNDIC

L'administration générale de chaque immeuble sa surveillance et l'exécution de tous les travaux se rapportant aux choses communes seront confiées à un syndic.

Ce syndic sera nommé aux voix par l'assemblée

...

des co-propriétaires votant à la majorité comme il est dit à l'article douze ci-dessus.

La révocation du syndic le cas échéant, aura lieu de la même façon.

En cas de décès, révocation ou démission du syndic, il devra être pourvu à son remplacement dans les mêmes conditions qu'à sa nomination, sur l'initiative du co-propriétaire le plus diligent qui sauf d'accord, convoquera l'assemblée des co-propriétaires, par lettre recommandée, huit jours à l'avance.

Le syndic sera le mandataire de l'assemblée des co-propriétaires de l'immeuble pour la gestion générale.

Il aura à cet effet les pouvoirs de gérer activement et passivement les parties communes de l'immeuble et, en cas de difficultés quelconques, comme à défaut d'exécuter les présentes d'exercer toutes poursuites contraintes et diligences nécessaires, depuis les préliminaires de conciliation, jusqu'à l'obtention et l'exécution de tous jugements et arrêts.

D'une façon générale, il exercera son mandat suivant la lettre et l'esprit du présent règlement de co-propriété, dont il sera le principal agent d'exécution.

Il devra se conformer strictement en ce qui le concerne, et rappeler les co-propriétaires ou leurs ayants droit à la stricte application, au cas où ils contreviendraient.

Dans les cas non prévus aux présentes, le syndic devra en référer à l'assemblée des co-propriétaires.

Les dépenses de gestion et celles de réparations telles que celles-ci seront définies à l'article dix sept, seront réparties par le syndic entre les co-propriétaires dans les proportions de leur contribution aux charges communes fixées à l'article onze ci-dessus.

Les co-propriétaires ne pourront jamais s'opposer aux travaux que le syndic fera exécuter en conformité du présent article et de l'article dix sept, ni contester les réparations qui seront faites sur les bases stipulées aux mêmes articles.

Le syndic tiendra la comptabilité de l'immeuble et les écritures et il rendra ses comptes à l'assemblée des co-propriétaires trimestriellement lors des réunions des vingt janvier, vingt avril, vingt juillet

...

vingt octobre de chaque année., dès que cette assemblée aura commencé à se réunir, conformément au premier alinéa de l'article douze ci-dessus

En dehors des dates qui viennent d'être fixées le syndic convoquera l'assemblée des co-proprétaires toutes les fois que se présentera un cas nécessitant cette réunion d'après les présentes conventions et chaque fois que cette convocation leur sera demandée, par lettre recommandée par les co-proprétaires, représentant entre eux plus de cinquante pour cent de la propriété commune, faite par lui de déférer à cette demande dans les quinze jours de la mise à la poste de ladite lettre recommandée, les co-proprétaires réunis dans le mois qui suivra l'expiration de ce délai, et votant à la majorité comme il est dit à l'article treize, pourront décider la révocation du syndic.

Le syndic, même s'il est un des co-proprétaires de l'immeuble, aura droit à une rémunération qui sera imputée aux charges communes et payable semestriellement en même temps que lesdites charges.

Cette rémunération sera fixée par l'assemblée des co-proprétaires, votant à la majorité comme il est dit à l'article treize.

A titre transitoire, jusqu'au quinze octobre mil neuf cent trente quatre, la société actuellement propriétaire désignera un syndic provisoire qui assurera gratuitement l'administration générale de l'immeuble.

Les co-proprétaires admettant que le syndic ait le droit de poursuivre par tous les moyens légaux et même judiciairement tant en demandant qu'en défendant l'exécution du présent règlement, renonçant à se prévaloir de la maxime "Nul ne peut plaider en France par Procureur",

ARTICLE SEIZE - CONSEIL DE GERANCE

Ainsi qu'il est envisagé à l'article quatre les syndics de chacun des immeubles A B C D formeront de droit un conseil de gerance.

Ce conseil nommera un président qui sera syndic général chargé de s'occuper des choses communes de l'ensemble du groupe.

Ce syndic général aura les mêmes pouvoirs que les syndics d'immeuble pour la gestion et la réparation

...

des choses communes citées plus haut .

C'est lui seul qui s'occupera de la question d'assurances traitées à l'article dix huit et pour l'ensemble des immeubles.

La société propriétaire sera de droit syndic général jusqu'à ce que le dernier appartement ou local soit vendu.

Jusqu'à ce moment, l'administration des choses communes de l'ensemble du groupe sera assurée par le conseil d'administration de la S.I.M.R., ou son représentant, dûment mandaté.

ARTICLE DIX SEPT - TRAVAUX ET REPARATIONS

I - Répar tions urgentes

Le syndic pourra faire exécuter, sans que les co-propriétaires puissent s'y opposer, et sans avoir à leur en référer toutes les répar tions concernant les choses communes et d'une urgence évidente (telle que conduites d'eau et de gaz crevées, accidents aux tuyaux extérieurs, aux toitures, aux gouttières, etc ...) ou celles déclarées urgentes par l'architecte de l'immeuble sous sa responsabilité.

2° Réparations indispensables, mais non urgentes

tes

--- Ces répar tions seront décidées par l'assemblée des co-propriétaires votant à la majorité comme il est dit aux articles douze et treize ci-dessus, et exécutées sur les ordres du syndic sans qu'aucun des co-propriétaires puisse s'y opposer.

3° Travaux et réparations non indispensables

mais entraînant un agrément ou une amélioration quelconque

Ces travaux et réparations devront être demandés par les co-propriétaires possédant ensemble plus de cinquante pour cent de la propriété commune, et décidés par l'assemblée des co-propriétaires convoqués extraordinairement à cet effet par le syndic, et votant à l'unanimité telle que celle-ci est décrite aux articles douze et treize ci-dessus.

...

Toutefois, ils pourront être décidés par une majorité des co-propriétaires, possédant ou représentant les trois quarts de la propriété commune, si ces co-propriétaires s'engagent à en supporter entièrement la dépense.

A titre transitoire, tant que la société restera propriétaire d'un seul appartement de la maison, aucune réparation rentrant dans les catégories énumérées ci-dessus au paragraphe deux et trois du présent article ne pourra être faite, sans l'assentiment de ladite société.

ARTICLE DIX HUIT 6 RISQUES CIVILS - ASSURANCES

En cas de poursuites en dommages intérêts, la responsabilité de l'immeuble vis à vis de l'un des co-propriétaires ou des tiers et voisins, sera imputable au point de vue des risques civils à tous les co-propriétaires au prorata du nombre de civils millièmes de propriété commune leur appartenant.

Toutefois, la responsabilité de ces risques restera à la charge de celui des co-propriétaires ou des occupants qui auraient commis un fait personnel à lui imputable.

Si elle le juge utile, l'assemblée des co-propriétaires dans la première réunion, désignera un assureur conseil qui assumera, sous le contrôle du syndic général, la direction et la surveillance des différentes assurances concernant l'immeuble.

Au point de vue immobilier, les choses communes et les appartements ou locaux particuliers devront toujours être assurés à une société notoirement solvable, d'après les principes suivants :

Cette assurance devra couvrir :

1° Les risques l'incendie, d'explosion, de gaz, d'accidents causes par la foudre ou l'électricité les dégâts des eaux notamment ceux pouvant provenir des canalisations de l'immeuble, le recours des locataires et des voisins, la perte de jouissance.

2° La responsabilité civile des propriétaires de l'immeuble pour les accidents de toute nature qui pourraient être causés, soit par le fait de l'immeuble soit par le fait des salariés préposés à la garde, la surveillance et à l'entretien de l'immeuble (tels que concierge ou journaliers).

...

3° La responsabilité des accidents pouvant survenir à ces mêmes salariés, et dont les co-propriétaires pourraient être responsables, soit civilement, soit aux termes de la législation sur les accidents du travail.

Le syndic général devra également assurer dans les mêmes conditions contre les risques énumérés au premier alinéa du présent article, le mobilier commun et celui du concierge.

Ces assurances seront faites pour une somme globale s'appliquant, tant aux parties communes, qu'à celles appartenant séparément à chaque propriétaire, (sauf pour les embellissements intérieurs faits par eux) et les objets garnissant les appartements).

Cette somme sera fixée souverainement par les assemblées des propriétaires votant à la majorité comme il est dit aux articles douze et treize ci-dessus.

Les primes seront réparties entre tous les co-propriétaires dans les mêmes proportions que les charges communes dont elles feront du reste partie comme il est dit à l'article cinq ci-dessus.

Le syndic général sera le mandataire obligatoire des co-propriétaires vis à vis de la compagnie d'assurances.

1° Pour signer les polices dans les conditions générales déterminées ci-dessus et toutes autres conditions particulières qui pourraient être adoptées par l'assemblée des propriétaires, votant à la majorité comme il est dit à l'article six ci-dessus, lesquelles conditions seront obligatoires pour tous les co-propriétaires.

2° Pour l'exécution des polices.

En cas de sinistre, les indemnités allouées seront valablement réglées et encaissées par le syndic général assisté des autres membres du conseil de gestion prévu à l'article seize et il sera procédé comme suit :

SINISTRE PARTIEL

En cas de sinistre partiel les indemnités seront obligatoirement employées à la réparation des dommages et à la remise en état des lieux sinistrés (cette dernière devant être faite par les soins du syndic, dans les mêmes conditions que la construction

...

primitive). ou concurremment à l'une ou à l'autre, le syndic sera à cet effet mandataire de chaque propriétaire intéressé en tant que besoin.

Au cas d'insuffisance d'indemnité pour la réparation du dommage ou de la remise en état ou concurremment pour l'une ou l'autre le surplus sera à la charge de tous les co-propriétaires et récupéré par le syndic comme les charges communes.

SINISTRE TOTAL

En cas de sinistre total ou quasi total (c'est à dire seul ou le gros oeuvre subsisterait en tout ou en partie) l'indemnité sera employée à la reconstruction de l'immeuble, si l'assemblée des co-propriétaires réunis à cet effet le décide à l'unanimité dans les conditions prévues aux articles douze et treize.

La reconstruction aura lieu par les soins du syndic qui sera le mandataire à cet effet de tous les co-propriétaires en tant que besoin et sera faite sur les mêmes plans et dans les mêmes conditions que la construction primitive.

En cas d'insuffisance de l'indemnité pour l'acquisition des travaux de reconstruction, le supplément sera à la charge des co-propriétaires dans les mêmes proportions du droit de co-propriété de chacun et exigible dans les trois mois de l'assemblée qui aura déterminé ce supplément ; les intérêts au taux légal courront de plein droit à défaut de versement dans ledit délai.

Au cas où l'indemnité serait supérieure aux dépenses de reconstruction, le surplus serait reparti par le syndic entre les différents co-propriétaires proportionnellement à leur part de co-propriété des choses communes.

Si l'assemblée ne décide pas à l'unanimité de reconstruire tout ce qui restera subsiste de l'immeuble sera considéré comme chose commune et vendu aux enchères, pardevant notaire, ainsi que le terrain ; le produit de cette vente, de même que l'indemnité d'assurance, le cas échéant, seront partagés entre les co-propriétaires, dans la proportion de leurs droits de propriété des choses communes.

L'exécution des conventions qui précèdent et des décisions prises en conformité par l'assemblée générale étant d'un intérêt commun à tous les propriétaires et formant un pacte intégral entre eux, il est

...

bien entendu :

Que ces conventions et décisions seront exécutées tant contre tous les co-propriétaires, même absents mineurs ou incapables qu'à l'égard des créanciers personnels de chacun d'eux.

En conséquence, le propriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur ses parts divisées et sur droits communs de l'immeuble, devra donner connaissance à son créancier du présent article et l'obliger à se soumettre aux présentes conventions et aux décisions de l'assemblée des propriétaires.

Il devra notamment obtenir de lui son consentement à ce que, en cas de sinistre, l'indemnité ou la part d'indemnité pouvant revenir au débiteur, soit versée directement, sans son concours et hors sa présence, entre les mains du syndic, et, par suite, sa renonciation au bénéfice des dispositions de la loi du dix neuf février mil huit cent quatre vingt neuf.

Il ne sera dérogé à cette règle, qu'en cas d'emprunt du CREDIT FONCIER DE FRANCE, dont en ce cas la législation spéciale et les statuts devront être respectés.

Toutefois, les créanciers des sinistrés pourront toujours déléguer leur architecte pour la surveillance des travaux après sinistre, soit total, soit partiel.

En outre des assurances dont il vient d'être parlé, et afférentes à l'immeuble, chaque co-propriétaire sera tenu d'assurer ses meubles contre l'incendie et le recours des voisins, à une compagnie notoirement solvable.

Il devra également soumettre à cette obligation tous locataires ou occupants quelconques de son appartement, qui devront, en particulier, couvrir leur responsabilité locative qu'ils occupent les locaux à titre gratuit ou à titre onéreux.

La S.I.A.E.R. déclare que les immeubles sont actuellement assurés conformément aux principes fixés au présent article de la façon suivante : par police d'assurance tous risques de propriétaires d'immeubles, à la Compagnie "L'UNION", 9, Place Vendôme, à PARIS garantissant l'incendie, la foudre, l'électricité, les explosions de toute nature, même celles par attentat criminel, le vol, les dégâts des eaux, les tremblements de terre, les éruptions volcaniques, les chutes d'appareils de navigation aériennes, les orages,

...

ouragans, cyclones, la responsabilité civile, ainsi que les accidents de travail survenus aux salariés occupés à la surveillance et la garde des immeubles.

Cette police résiliable annuellement devant être continuée et exécutée par les futurs co-propriétaires de l'immeuble, conformément aux présents articles.

ARTICLE DIX NEUF - CAS IMPREVUS - MODIFICATIONS - DIFFICULTES

Les questions qui n'auraient pas été prévues aux présentes et se rapportant aux parties communes de l'immeuble, seront tranchées par l'assemblée des propriétaires votant, suivant les règles cas, soit à la majorité, soit à l'unanimité, conformément aux règles posées aux premier et deuxièmes alinéas de l'article douze ci-dessus.

Les questions non prévues au présent règlement et se rapportant aux seules parties de la maison qui seront la propriété exclusive de chacun des co-propriétaires ne relèveront pas de l'assemblée des propriétaires.

Elles seront tranchées suivant la loi et l'usage, local, ou à défaut, suivant les usages de GRENOBLE.

Les difficultés qui pourraient naître entre les divers propriétaires au sujet de l'application du présent règlement seront soumises à deux arbitres qui seront désignés par les co-propriétaires réunis et votant comme il est dit à l'article douze ci-dessus, mais l'un des deux arbitres sera choisis par la minorité et avec faculté, pour les arbitres de désigner un tiers arbitre.

A défaut d'entente sur le choix du tiers arbitre, celui-ci sera désigné par le Président du tribunal civil de LA ROCHELLE.

Si, pour une quelconque cause que ce soit, la nomination des arbitres ne pouvait avoir lieu, les difficultés seront réglées conformément au droit commun.

Les assemblées des propriétaires votant à la majorité comme il est dit aux articles douze et treize

...

ci-dessus décideront de la conduite à suivre dans toutes les difficultés qui pourraient naître avec des tiers, au sujet des parties communes de l'immeuble,.

Elles donneront mandat au syndic pour régler ces difficultés, conformément à sa décision, laquelle liera tous les co-propriétaires.

Dans ces cas là, il sera interdit aux co-propriétaires d'agir individuellement.

ARTICLE VINGT - EXECUTION

Le présent règlement sera obligatoire pour tous les co-propriétaires actuels et futurs de l'immeuble dont il s'agit.

En conséquence, son existence devra être mentionnée dans les contrats translatifs ou déclaratifs, de la propriété de l'immeuble, et un exemplaire sur papier libre certifié conforme à l'original, sera remis à chaque acquéreur.

Dans chacun de ces contrats les parties devront faire élection de domicile attributif de juridiction à LA ROCHELLE.

A défaut de l'avoir fait, le domicile sera élu de plein droit dans l'immeuble (loge du concierge).

L'exécution des conventions qui précèdent et les décisions prises par l'assemblée générale étant d'un intérêt commun à tous les co-propriétaires, et formant un pacte intégral entre eux, il est bien entendu que ces conventions et décisions seront exécutées tant contre les propriétaires, même absents, mineurs ou incapables, qu'à l'égard des créanciers personnels de chacun d'eux.

En conséquence, le co-propriétaire qui voudra emprunter hypothécairement sur ses parts divisées et sur ses parts communes de l'immeuble, devra donner connaissance à son créancier des présentes dispositions et l'obliger à s'y soumettre et aux décisions de l'assemblée générale des propriétaires.

Il devra notamment obtenir de lui son consentement à ce que en cas de sinistre, l'indemnité ou part d'indemnité pouvant revenir au débiteur, soit versée directement et sans son concours et hors sa présence, entre les mains du syndic comme il est dit ci-dessus, et par suite, renonciation au bénéfice des dispositions de la loi du treize juillet mil neuf cent trente.

...

Il ne sera dérogé à cette règle qu'en cas d'emprunt au CREDIT FONCIER DE FRANCE, dont dans ce cas la législation spéciale et les statuts devront être respectés.

Les créanciers des sinistrés pourront toujours déléguer leurs architectes pour la surveillance des travaux après sinistre total ou partiel.

Les mêmes règles s'appliqueront dans la mesure qu'il y aura lieu, en cas de dommages à l'immeuble pour d'autres causes d'un risque assuré.

ARTICLE VINGT ET UN (DEPOT DU PRESENT REGLE-

MENT

Le règlement général présentement arrêté sera déposé au rang des minutes de M^o ABJEAN, notaire à LA ROCHELLE.

ARTICLE VINGT DEUX - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile attributive de juridiction, dans le sens de l'article trois du code civil à LA ROCHELLE, dans les immeubles présentement envisagés, savoir, dans la portion de l'immeuble de chaque propriétaire dont il sera l'occupant, et dans le cas contraire, dans la loge du concierge.

LA ROCHELLE, Janvier 1934.



publié sur 14 pages 1/2

11 octobre 1958.

Publié à
le 15 12.58
volume 3060
No 28.

Dépôt de procès-verbal

de l'assemblée des copropriétaires
ayant modifié le règlement
de copropriété de l'immeuble
collectif de l'avenue de Strasbourg
(S.I.A.E.R.)

PARDEVANT Me René ABJEAN, notaire à
LA ROCHELLE, soussigné
Et COMPARU :

Monsieur Gilbert ~~Julien~~ CHAIGNEAU, Agent
Immobilier, demeurant à LA ROCHELLE, 5 Avenue de Stras-
bourg, ~~époux de~~ Madame Andrée Madeleine Irène GUITTON, son
Né à LE RETAIL (Deux-Sèvres) le huit Juin
mil neuf cent vingt quatre; et Madame
CHAIGNEAU à VERRUYES (Deux-Sèvres) le
deux Octobre mil neuf cent vingt quatre.

Agissant ~~tant~~ en leur nom personnel
en qualité de propriétaires de l'apparte-
ment n° 2I dans l'immeuble 5 faisant
partie du groupe d'immeuble n° un à onze
Avenue de Strasbourg; pour l'avoir acquis
de la "SOCIETE IMMOBILIERE D'AMENAGEMENT
ET D'EMBELLISSEMENT DE LA VILLE DE LA
ROCHELLE" dite "S.I.A.E.R." Société
Anonyme au capital de UN MILLION DE
FRANCS, dont le siège est à PARIS, rue
Bixio n° I, suivant acte reçu par Me
ABJEAN, notaire soussigné, le vingt sept
Février mil neuf cent cinquante sept.
La grosse dudit acte a été publiée au
bureau des hypothèques de LA ROCHELLE,
le vingt sept Avril mil neuf cent cin-
quante sept, volume 2.960 n° 43.

Et M. Chiquet au nom et comme manda-
taire de

I° Monsieur Marcel BARRAULT, Président
Directeur Général de la S.I.A.E.R. ayant agi
en cette dite qualité et au nom de ladite Société

Suivant pouvoir qu'il lui a consenti en date à
La Rochelle du dix octobre mil neuf cent cinquante huit
lequel pouvoir est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Ladite Société constituée définitivement
en vertu de ses statuts suivant acte sous signatures

h

g

G.C

A



prises, en date à NEUILLY SUR SEINE du quatorze Avril mil neuf cent trente deux, dont l'original est annexé à l'acte de déclaration de souscription et de versement fait par le fondateur, suivant acte reçu par Me WARGNY, notaire à NEUILLY SUR SEINE, le quatorze Avril mil neuf cent trente deux, et deux délibérations de l'Assemblée générale des Actionnaires en date des quatorze et vingt deux Avril mil neuf cent trente deux, dont les copies certifiées conformes ont été déposées aux minutes dudit Me WARGNY, suivant acte reçu par lui le treize Mai suivant (mil neuf cent trente deux) le tout publié conformément à la loi.

Ladite Société "S.I.A.E.R." immatriculée au Registre de Commerce de la Seine sous le n° 252.413 B et réimmatriculée sous le n° 56 B 8196.

2° Monsieur Roger André VINET, Gérant de Société, demeurant à LA ROCHELLE, Avenue de Strasbourg n° 1, époux de Madame Madeleine Marie Emma OLLIVE, son épouse

cf 3172

Nés, savoir: Monsieur VINET à LA ROCHELLE, le cinq Janvier mil neuf cent trois ; et Madame VINET à LA ROCHELLE le vingt et un Mai mil neuf cent huit

Propriétaire de l'appartement n° 32 dans l'immeuble n° I du groupe d'immeuble pour l'avoir acquis de ladite Société, suivant acte reçu par Me ABJEAN, notaire soussigné, le vingt Février mil neuf cent cinquante huit. La grosse dudit acte a été publiée au bureau des Hypothèques de LA ROCHELLE, le dix neuf Avril mil neuf cent cinquante huit, volume 3.020 n° I.

Suivant pouvoir qu'il lui a consenti en date à LA ROCHELLE du dix Octobre mil neuf cent cinquante huit lequel pouvoir est demeuré ci-joint et annexé après mention.

3° Monsieur Gabriel Albert DESCLAUX, Secrétaire Général de l'Inspection d'Académie, demeurant à LA ROCHELLE, Avenue de Strasbourg n° 7, époux de Madame Marie Madeleine BALERE-DUCOS.

cf 2862

Né à NAVAILLES-ANGOS (Basses Pyrénées) le dix sept Mars mil neuf cent huit

Propriétaire de l'appartement n° 9 dans l'immeuble n° sept du groupe d'immeuble.

Pour l'avoir acquis de ladite Société, suivant acte reçu par Me ABJEAN, notaire soussigné, le vingt huit Février mil neuf cent cinquante sept.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de UN MILLION HUIT CENT MILLE FRANCS, payé comptant et quittancé audit acte.

Une expédition dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de LA ROCHELLE, le douze Aout mil neuf cent cinquante sept, volume 2977 n° 18.

Suivant pouvoir qu'il lui a consenti en date à LA ROCHELLE du dix Octobre mil neuf cent cinquante huit

h

g.c



lequel pouvoir est demeuré ci-joint et annexé après mention.

4° Monsieur Joseph Jean François MIRANDE
IRE, chef d'Escadron de gen armerie, demeurant à LA ROCHELLE, 7
Avenue de Strasbourg, époux de Madame Odile GENAIS. son épouse
Nés, savoir: Monsieur MIRANDE IRE à PONZIN (Ardèche)
le vingt quatre Octobre mil neuf cent deux, et Madame
MIRANDE IRE à BLAYE (Gironde) le cinq Aout mil neuf
cent dix huit.

Propriétaire de l'appartement n° 14 dans l'immeuble
portant le n° 7 du groupe d'immeuble
Pour l'avoir acquis de ladite Société suivant acte re-
çu par Me ABJEAN, soussigné, les vingt cinq Aout et quinze Sep-
tembre mil neuf cent cinquante six.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de
UN MILLION CINQ CENT MILLE FRANCS payé comptant et quittancé audit
acte.

Une expédition de cet acte a été transcrite au bureau
des hypothèques de LA ROCHELLE, le vingt trois Mai mil neuf cent
cinquante sept, volume 2964 n° 49

Suivant pouvoir qu'il lui a consenti en date à
LA ROCHELLE du dix Octobre mil neuf cent cinquante huit
lequel pouvoir est demeuré ci-joint et annexé après
mention.

5° Madame Geneviève Marie DUTEAU, professeur
d'enseignement technique, demeurant à LA ROCHELLE, rue des Brandes
n° 2, veuve non remariée de Monsieur Jean FERRAND.

cf 2668

Née à NANCY, le trente Novembre mil neuf cent vingt cinq.
Propriétaire de l'appartement n° 16, portant le n° 7
du groupe d'immeuble

Pour l'avoir acquis de ladite Société suivant acte reçu
par Me ABJEAN, soussigné, le vingt et un Mai mil neuf cent cinquante
sept

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal
de UN MILLION QUATRE CENT MILLE FRANCS, sur lequel prix Madame
FERRAND a payé comptant la somme de HUIT CENT MILLE FRANCS, le sur-
plus ayant été stipulé payable à terme.

Une grosse dudit acte a été publiée au bureau des hypo-
thèques de LA ROCHELLE, le dix huit Juillet mil neuf cent cinquante
sept, volume 2973 n° 37.

Suivant pouvoir qu'elle lui a consenti en date à
LA ROCHELLE du dix Octobre mil neuf cent cinquante huit
lequel pouvoir est demeuré ci-joint et annexé après
mention.

6° Mademoiselle Alice Françoise BURGAN, employée des
Postes Télégraphes et Téléphones, demeurant à LA ROCHELLE, 5 Avenue
de Strasbourg

cf 2622

Née à DURAS (Lot et Garonne) le seize Avril mil neuf



cent deux.

Et Mademoiselle Marie Antoinette Joséphine BURGAN,
employée des Hypothèques, demeurant au même lieu.

cf 2622

Née à PAINBOEUF (Loire Inférieure) le vingt trois
Avril mil huit cent quatre vingt dix neuf.

Propriétaires de l'appartement n° 20 portant le n° 5
du groupe d'immeuble.

Pour l'avoir acquis de ladite Société suivant acte reçu
par Me ABJEAN, soussigné, le six Mai mil neuf cent cinquante
sept.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal
de UN MILLION CINQ CENT MILLE FRANCS sur lequel prix les acquéreuses
ont payé comptant la somme de UN MILLION CENT CINQUANTE MILLE quit-
tancée audit acte, et le surplus stipulé payable à terme.

Une grosse de cet acte a été publiée au bureau des hypo-
thèques de LA ROCHELLE le quinze Octobre mil neuf cent cinquante
sept volume 2986 n° 51.

Suivant pouvoir qu'elles lui ont consenti, en date
à LA ROCHELLE du *des* Octobre mil neuf cent cinquante huit
lequel pouvoir est demeuré ci-joint et annexé après
mention.

- 7° Mademoiselle Irène Marguerite Eva MORISSET, Professeur
au Collège de Jeunes Filles, demeurant à LA ROCHELLE, 7 Avenue
de Strasbourg

cf 2455

Née à LA ROCHELLE le vingt six Octobre mil neuf
cent deux.

Propriétaire de l'appartement n° 10 portant le n° 7
du groupe d'immeuble

Pour l'avoir acquis de ladite société suivant acte reçu
par Me ABJEAN, soussigné, le vingt sept Février milneuf cent cin-
quante sept.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal
de UN MILLION HUIT CENT MILLE FRANCS sur lequel prix l'acqureuse
a payé comptant la somme de HUIT CENT MILLE FRANCS quittancée audit
acte, le surplus ayant été stipulé payable à terme.

Une grosse de cet acte a été publiée au bureau des hypo-
thèques de LA ROCHELLE, le vingt six Avril mil neuf cent cinquante
sept, volume 2960 N° 25.

Suivant pouvoir qu'elle lui a consenti en date à
LA ROCHELLE du *des* Octobre mil neuf cent cinquante huit
lequel pouvoir est demeuré ci-joint et annexé après men-
tion.

5/11/55
8° Monsieur Gilbert Guy Jean RIOU, Directeur Commercial,
demeurant à LA ROCHELLE, II Avenue de Strasbourg, ~~époux de~~ Madame
Jacqueline France Louise VAUCHER, *son épouse*

cf 3144

Nés, savoir: Monsieur RIOU à SAINT PIERRE QUILBE-
GNON (Finistère) le vingt deux Aout mil neuf cent vingt;

h

A. G. C. A.



cf 3174

et Madame RIOU à SAINTE SOULLE (Charente Maritime) le vingt six Juin mil neuf cent vingt.

Propriétaire; de l'appartement n° 5, portant le n° II du groupe d'immeuble.

Pour l'avoir acquis de ladite Société, suivant acte reçu par Me ABJEAN, soussigné, le vingt Février mil neuf cent cinquante huit

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de DEUX MILLIONS TROIS CENT MILLE FRANCS, sur lequel prix les acquéreurs ont payé comptant la somme de UN MILLION DEUX CENT MILLE FRANCS, quittancée audit acte, le surplus ayant été stipulé payable à terme.

Une grosse de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de LA ROCHELLE, le dix neuf Avril mil neuf cent cinquante huit, volume 3.020 n° 4.

Suivant pouvoir qu'il lui a consenti en date à LA ROCHELLE du dix Octobre mil neuf cent cinquante huit lequel pouvoir est demeuré ci-joint et annexé après mention.

9° Monsieur Gaston Louis DROUARD, commerçant, demeurant à LA ROCHELLE, II Avenue de Strasbourg, époux et Madame Jeanne Henriette Thérèse CANAVEILLES. *son épouse*.

cf 3143

Nés, savoir: Monsieur DROUARD à CURZAY (Vienne) le vingt six Juin mil neuf cent dix ; et Madame DROUARD à RIVESALTES (Pyrénées Orientales) le vingt neuf Septembre mil neuf cent douze.

Propriétaire; de l'appartement n° I, portant le n° II du groupe d'immeuble.

Pour l'avoir acquis de ladite Société, suivant acte reçu par Me ABJEAN, soussigné, le vingt Février mil neuf cent cinquante huit.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de UN MILLION HUIT CENT MILLE FRANCS sur lequel prix les acquéreurs ont payé comptant la somme de UN MILLION DE FRANCS quittancée audit acte, le surplus ayant été stipulé payable à terme.

Une grosse de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de LA ROCHELLE, le dix neuf Avril mil neuf cent cinquante huit, volume 3.020 n° 5.

Suivant pouvoir qu'il lui a consenti en date à LA ROCHELLE du dix Octobre mil neuf cent cinquante huit lequel pouvoir est demeuré ci-joint et annexé après mention.

10° Monsieur Antoine François Marie Joseph VERLEY, représentant, demeurant à LA ROCHELLE, II Avenue de Strasbourg, époux et Madame Anne Marie Joseph Antoinette DUVERGER, *son épouse*

cf 3175

Nés, savoir: Monsieur VERLEY à HAUBOURDIN (Nord) le trente et un Janvier mil huit cent quatre vingt quinze ;

h

Handwritten signatures and initials: P, G, C, and a stylized signature.



cf 3175

et Madame VERLEY au même lieu, le vingt Septembre mil huit cent quatre vingt seize.

Propriétaire de l'appartement n° 6, portant le n° II du groupe d'immeuble.

Pour l'avoir acquis de ladite Société, suivant acte reçu par Me ABJEAN soussigné, le vingt Février mil neuf cent cinquante huit.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de DEUX MILLIONS TROIS CENT MILLE FRANCS, sur lequel prix les acquéreurs ont payé comptant la somme de UN MILLION DE FRANCS, quittancée audit acte, le surplus ayant été stipulé payable à terme.

Une grosse de cet acte a été publiée au bureau des Hypothèques de LA ROCHELLE, le dix neuf Avril mil neuf cent cinquante huit, volume 3020 n° 4.

Suivant pouvoir qu'il lui a consenti en date à LA ROCHELLE du dix Octobre mil neuf cent cinquante huit lequel pouvoir est demeuré ci-joint et annexé après mention.

U.M.P.

II ° Monsieur François Xavier Louis HENRY, Officier de Port, demeurant à LA ROCHELLE, Avenue de Strasbourg n° I, épouse de Madame Germaine Céline Angèle Marie ESNAULT, son épouse.

cf 2778

Nés, savoir: Monsieur HENRY à PLESLIN (Cotes du Nord) le vingt huit Novembre mil huit cent quatre vingt douze ; et Madame HENRY à MELESSE (Ille et Vilaine) le vingt huit Février mil huit cent quatre vingt dix neuf.

Propriétaires de l'appartement n° 26, portant le n° I du groupe d'immeuble et de l'appartement n° 29, n° I dudit groupe

Pour l'avoir acquis de la dite Société, suivant actes reçus par Me ABJEAN, notaire soussigné, le trente Juillet mil neuf cent cinquante sept. pour l'appartement n° 26, et le trois novembre mil neuf cent cinquante trois pour l'appartement n° 29.

Ces acquisitions ont eu lieu. Rien de qui concerne l'appartement n° 26. Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de DEUX MILLIONS DEUX CENT MILLE FRANCS sur lequel prix les acquéreurs ont payé comptant la somme de HUIT CENT MILLE FRANCS quittancée audit acte, le surplus ayant été stipulé payable à terme, la publicité de cet acte est en cours.

2e en ce qui concerne l'appartement n° 29
Moyennant le prix principal de un million six cent mille francs sur lequel les acquéreurs ont payé comptant la somme de cinq cent mille francs quittancée audit acte, le surplus ayant été stipulé payable à terme. Une grosse dudit acte a été publiée au bureau des hypothèques de La Rochelle le dix neuf Janvier mil neuf cent cinquante quatre volume 2801 n° 64.

Suivant pouvoir qu'il lui a consenti en date à LA ROCHELLE du dix Octobre mil neuf cent cinquante huit lequel pouvoir est demeuré ci-joint et annexé après

h

Handwritten signature: G. C.



mention.

- 12° Madame Blanche Clémence Marie

PRUD'HOMME, sans profession, demeurant à LA ROCHELLE, Avenue de la ^{Strasbourg}
Case n° 4, veuve en premières noces, non remariée de Monsieur Léon
Pierre Auguste LEYENDECKER.

Née à LA ROCHELLE, le vingt huit Octobre mil huit cent
soixante dix sept.

Propriétaire de l'appartement n° 30 portant le n° 1 du groupe d'immeuble
Pour l'avoir acquis de ladite Société, suivant acte reçu par M. le Notaire
notaire à La Rochelle le vingt huit novembre mil neuf cent cinquante deux, en
présence le procureur principal de la commune de La Rochelle, de la somme de un million huit cent mille francs, payés comptant
et quittance audit acte, pour acquisition de l'acte a été transcrit au bureau
des hypothèques de La Rochelle le dix sept juillet mil neuf cent cinquante sept, au
volume 1247 n° 26 -

Suivant, pourvu qu'elle lui a consenti en date de La
Rochelle, le dix Octobre mil neuf cent cinquante huit; lequel
pourvu est demeuré ci-joint et annexé après mention.

13° Monsieur Armand Christian Marie Joseph GAU, Ingénieur
demeurant à LA ROCHELLE, 5 Avenue de Strasbourg, ~~avec~~ et Madame Jac-
queline Marie Thérèse VERDON, toujours -

de 3176

1°

Nés, savoir: Monsieur GAU à LYON (septième) le
deux Septembre mil neuf cent vingt neuf; et Madame
GAU à VILLEFRANCHE, (Rhône) le vingt six Décembre mil
neuf cent vingt neuf.

Propriétaires de l'appartement n° 24 portant le n° 5 du
groupe d'immeuble.

Pour l'avoir acquis de ladite Société, suivant acte reçu
par Me ABJEAN, soussigné, le vingt Février mil neuf cent cinquante
huit.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal
de UN MILLION HUIT CENT MILLE FRANCS, sur lequel prix les acquéreurs
ont payé comptant la somme de UN MILLION DE FRANCS quittancée audit
acte, le surplus ayant été stipulé payable à terme.

Une grosse dudit acte a été ~~trans~~ publiée au bureau des

Handwritten scribbles and a large 'h' at the bottom left.

Handwritten signatures and initials at the bottom right.



Hypothèques de LA ROCHELLE, le dix neuf Avril mil neuf cent cinquante huit, volume 3020 n° 2.

Suivant pouvoir qu'il lui a consenti en date à LA ROCHELLE du dix Octobre mil neuf cent cinquante huit lequel pouvoir est demeuré ci-joint et annexé après mention.

14° Monsieur Louis Fernand Florent Marcel BUDAIL, représentant, demeurant à LA ROCHELLE, 1 Avenue de Strasbourg, époux et Madame Gisèle Marie Thérèse MAINGRAUD, son épouse.

Nés, savoir: Monsieur BUDAIL aux SABLES D'OULONNE (Vendée) le vingt six Janvier mil neuf cent vingt sept; et Madame BUDAIL à LA ROCHELLE, le dix neuf Janvier mil neuf cent vingt six.

Propriétaire de l'appartement n° 27 portant le n° I du groupe d'immeuble.

Pour l'avoir acquis de ladite Société suivant acte reçu par Me ABJEAN, notaire soussigné, le vingt deux Juillet mil neuf cent cinquante huit.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de DEUX MILLIONS TROIS CENT MILLE FRANCS, sur lequel prix les acquéreurs ont payé comptant la somme de UN MILLION DE FRANCS, le surplus ayant été stipulé payable à terme.

Les formalités de publicité sont en cours.

Suivant pouvoir qu'il lui a consenti en date à LA ROCHELLE du dix Octobre mil neuf cent cinquante huit lequel pouvoir est demeuré ci-joint et annexé après mention.

15° Monsieur Guido Charles Milton ROTHSCHILD, Directeur de Prisunic, demeurant à LA ROCHELLE, 1 Avenue de Strasbourg, époux de Madame Yvonne Mathilde DRUXFUS.

Né à MULHOUSE (Haut Rhin) le vingt quatre Aout mil neuf cent sept.

Propriétaire de l'appartement n° 25 portant le n° I du groupe d'immeuble.

Pour l'avoir acquis de ladite Société suivant acte reçu par Me ABJEAN, notaire soussigné; le vingt sept Février mil neuf cent cinquante sept.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de DEUX MILLIONS CENT MILLE FRANCS, payé comptant et quittancé au dit acte.

Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des Hypothèques de LA ROCHELLE, le vingt six Juin mil neuf cent cinquante sept, volume 2969 n° 35.

16° Monsieur Constant Jean Léon ROMAIN Romain ALISON, Garagiste, demeurant à LA ROCHELLE, 7 Avenue de Strasbourg, célibataire majeur.

Né à LOCHES (Indre et Loire) le huit Février mil neuf

Suivant pouvoir qu'il lui a consenti en date à LA ROCHELLE du dix Octobre mil neuf cent cinquante huit, lequel pouvoir est demeuré ci-joint et annexé après mention.

cf 2463

G.C

A

[Signature]

cf 2468

cf 2320

[Signature] G.C [Signature]



cent douze.

Propriétaire de l'appartement n° 12 portant le n°7 du groupe d'immeubles.

Pour l'avoir acquis de ladite Société suivant acte reçu par Me ABJEAN, notaire soussigné, le vingt sept Décembre mil neuf cent cinquante six.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de UN MILLION SIX CENT MILLE FRANCS, payé comptant et quit-tancé audit acte.

Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de LA ROCHELLE, le quatre Juin mil neuf cent cinquante sept, volume 2966 n° 25.

Suivant pouvoir qu'il lui a cönsenti en date à LA ROCHELLE du *11* Octobre mil neuf cent cinquante huit lequel pouvoir est demeuré ci-joint et annexé après mention .

LEQUEL a déposé au rang des ~~mes~~ minutes de Me ABJEAN, notaire soussigné, à la date de ce jour, pour qu'il en soit délivré tous extraits et expéditions quand et à qui il appartiendra, et plus particulièrement en vue de la publicité foncière, une copie certifiée conforme, d'une procès verbal en date à LA ROCHELLE du sept Octobre mil neuf cent cinquante huit, de l'Assemblée Générale Extraordinaire des Co-propriétaires de l'immeuble collectif de l'Avenue de Strasbourg, où il porte les numéros 1, 3, 5, 7 et II

Lequel procès verbal est demeuré ci-joint et annexé après mention.

DONT ACTE

Fait et passé à LA ROCHELLE ,
En l'étude du notaire soussigné .
L'AN MIL NEUF CENT CINQUANTE HUIT,
Le onze octobre ,
Et, après lecture faite, le comparant a signé avec le

notaire.

(ci) quatre francs dans un blanc et sept dix mot comme mil

g.e.
8204
Emploi de la ROCHELLE A.C.
Badouin 555/3
Huit
vingt francs

Chauvigny Phaiducay
Rochelle



L'an mil neuf cent cinquante huit,

Le sept octobre,

En l'étude de M^e ABJEAN, notaire à LA ROCHELLE.

S'est tenue, ainsi qu'il suit, l'Assemblée Générale Extraordinaire des Co-Propriétaires de l'immeuble collectif de l'Avenue de Strasbourg, où il porte les numéros 1, 3, 5, 7, et 11.

Etaient présents ou représentés :

1ent- Monsieur BARAULT, Président Directeur Général de la Société Immobilière d'Aménagement et d'Embellissement de la Ville de LA ROCHELLE.

2ent- Monsieur Roger VINET, Gérant de Société, demeurant à LA ROCHELLE, Avenue de Strasbourg, n°1

3ent- Monsieur Gabriel Albert DESCLAUX, Secrétaire Général de l'Inspection d'Académie, demeurant à LA ROCHELLE, Avenue de Strasbourg, n°7.

4ent- Monsieur Joseph Jean François MIRANDE. IRE, demeurant à LA ROCHELLE, 1, Avenue de Strasbourg.

5ent- Madame Geneviève Marie DUTEAU, Professeur d'enseignement technique, demeurant à LA ROCHELLE, rue des Brandes, n°2, veuve de Mr Jean FERRAND.

6ent- Mademoiselle Alice Françoise BURGAN, demeurant à LA ROCHELLE, 5, Avenue de Strasbourg

7ent- Mademoiselle Marie Antoinette BURGAN, demeurant au même lieu

8ent- Mademoiselle Irène Marguerite Eva MORISSET, Professeur au Collège de Jeunes Filles, demeurant à LA ROCHELLE, 7, Avenue de Strasbourg.

9ent- Monsieur Gilbert Huy Jean RIOU, Directeur Commercial, demeurant à LA ROCHELLE, 11, Avenue de Strasbourg.

10ent- Monsieur Gaston Louis BROUARD, demeurant à LA ROCHELLE, 11 avenue de Strasbourg.

11ent- Monsieur Antoine François Marie Joseph VERLEY, représentant, demeurant à LA ROCHELLE, 11, avenue de Strasbourg.

12ent- Monsieur François Xavier Louise HENRY, Officier de Port, demeurant à LA ROCHELLE, Avenue de Strasbourg, n°1.

13ent- Madame Blanche Marie Clémence LEYENDECKER, demeurant à LA ROCHELLE, 1, avenue de Strasbourg.

14ent- Monsieur Gilbert Gabriel Julien CHAIGNEAU, Agent Immobilier, demeurant à LA ROCHELLE, 5, Avenue de Strasbourg.

15ent- Monsieur Armand Christian Marie GAU, demeurant à LA ROCHELLE 5, Avenue de Strasbourg.

16ent- Monsieur Louis Fernand Florent Marcel BUDAIL, représentant, demeurant à LA ROCHELLE 1, avenue de Strasbourg.

17ent- Monsieur Guide Charles Milton ROTHSCHILD, Directeur de PRISUNIC, demeurant à LA ROCHELLE, 1, avenue de Strasbourg.

18ent- Monsieur Constant Jean Léon Romain ALIZON, garagiste, demeurant à LA ROCHELLE, 7, Avenue de Strasbourg.

Tous représentant la totalité des co-propriétaires de l'Avenue de Strasbourg.

La séance était présidée par Monsieur HENRY.

Il a fait connaître qu'à la suite d'une erreur existante dans le règlement de co-propriétaire initial, déposé au rang des minutes de M^e ABJEAN

h

F. JB
G. C.



mitaire à LA ROCHELLE, en date du trois novembre mil neuf cent cinquante trois, il y avait lieu de rectifier ce règlement de co-propriété. Il a donné connaissance aux personnes présentes, de l'erreur rectifiée et en conséquence de la nouvelle répartition, après rectification.

En outre, il a émis l'avis qu'il serait opportun de profiter de la circonstance et de la présence ou de la représentation de tous les co-propriétaires, pour mettre le règlement de co-propriété en harmonie avec la nouvelle loi foncière qui a pris effet le premier janvier mil neuf cent cinquante six.

Chacun des co-propriétaires présents ou représentés a eu connaissance des rectifications et modifications suggérées.

Si le vote de l'assemblée est favorable, la nouvelle répartition des millièmes au règlement de co-propriété devra se présenter comme suit :

BATIMENT A - AVENUE DE STRASBOURG n° 1 -

n° du lot	n° de l'appartement	étage	nombre de pièces principales	nom du propriétaire	millième
1	25	1er étage	5	ROTSCHILD	87
2	26	2ème -	5	HENRY	88
3	27	3ème -	5	BUDAIL	86
4	28	4ème -	5	S.I.A.E.R.	87
5	29	1er -	4	HENRY	70
6	30	2ème -	4	LEYENDECKER	71
7	31	3ème -	4	S.I.A.E.R.	69
8	32	4ème -	4	VINET	70
REZ DE CHAUSSÉE					
9	1	rez-de-chaussée 2	2	S.I.A.E.R.	88
10	2	-	1	-	34
11	3	-	1	-	42
12	4	-	1	-	28
13	5	-	1	-	28
14	6	-	1	-	28
N° DE LA CAVE					
15	25			ROTSCHILD	4
16	26			HENRY	4
17	27			BUDAIL	4
18	28			S.I.A.E.R.	4
19	29			HENRY	4
20	30			LEYENDECKER	4
21	31			S.I.A.E.R.	4
22	32			VINET	4
23	41			S.I.A.E.R.	4
24	40			-	4
25	39			-	4
CHAMBRE AU 5 ^e ETAGE					
26	25			ROTSCHILD	8
27	26			HENRY	8

T. 88
g.c



28 27
 29 28
 30 29
 31 30
 32 31
 33 32
 34 41
 35 40

BUDAIL 8
 S.I.A.E.R. 8
 HE?RY 8
 LEYENDECKER 8
 S.I.A.E.R. 8
 VINET 8
 S.I.A.E.R. 8
 S.I.A.E.R. 8

IMMEUBLE B - N° 5, Avenue de Strasbourg

n° du lot	n° de l'ap- partement	étage	nom du pro- priétaire	millièmes
1	17	1er étage	3 S.I.A.E.R.	65
2	18	2ème -	3 -	66
3	19	3ème -	3 -	64
4	20	4ème -	3 BURGAN (Molles)	65
5	21	1er -	4 CHAIGNEAU	85
6	22	2ème -	4 S.I.A.E.R.	86
7	23	3ème -	4 S.I.A.E.R.	84
8	24	4ème -	4 GAU	85
REZ DE CHAUSSEE				
9	1	rez-de-chaussée	2 S.I.A.E.R.	122
10	8	-	2 -	92
11	9	-	1 -	40
12	9 bis	-	1 -	30
N° DE LA CAVE				
13	17		S.I.A.E.R.	4
14	18		-	4
15	19		-	4
16	20		BURGAN	4
17	21		CHAIGNEAU	4
18	22		S.I.A.E.R.	4
19	23		-	4
20	24		GAU	4
21	35		S.I.A.E.R.	4
22	33		-	4
23	36		-	4
N° CHAMBRE AU 5ème ETAGE				
24	17	5ème étage	S.I.A.E.R.	8
25	18	-	-	8
26	19	-	-	8
27	20	-	-	8
28	21	-	BURGAN	8
29	22	-	CHAIGNEAU	8
30	23	-	S.I.A.E.R.	8
31	24	-	-	8
32	38	-	GAU	8
		-	S.I.A.E.R.	8

(33)

39 loge

[Handwritten signature]

[Handwritten mark]



IMMEUBLE C - 7 Avenue de Strasbourg

n° du lot	n° de l'appartement	étage		nom du propriétaire	millièmes
1	13	1er étage	3	S.I.A.E.R.	65
2	14	2ème -	3	MIRANDE IRE	66
3	15	3ème -	3	DELHNE SIAER	64
4	16	4ème -	3	FERRAND (Mme)	65
5	9	1er -	4	DESCLAUX	85
6	10	2ème -	4	MORISSET (Melle)	86
7	11	3ème -	4	S.I.A.E.R.	84
8	12	4ème -	4	ALIZON	85
REZ DE CHAUSSEES					
9	10		2	S.I.A.E.R.	85
10	11		2	-	92
11	12		2	-	115
N° DE LA CAVE					
12	13			S.I.A.E.R.	4
13	14			MIRANDE IRE	4
14	15			MIRANDE IRE SIAER	4
15	16			FERRAND (Mme)	4
16	9			DESCLAUX	4
17	10			MORISSET (Melle)	4
18	11			S.I.A.E.R.	4
19	12			ALIZON	4
20	36			S.I.A.E.R.	4
CHAMBRE AU 5 ^e ETAGE					
21	13			S.I.A.E.R.	8
22	14			MIRANDE IRE	8
23	15			MIRANDE IRE SIAER	8
24	16			FERRAND (Mme)	8
25	9			DESCLAUX	8
26	10			MORISSET (Melle)	8
27	11			S.I.A.E.R.	8
28	12			ALIZON	8
29	37			S.I.A.E.R.	8

IMMEUBLE D - 11, AVENUE DE STRASBOURG

n° du lot	n° de l'appartement	étage		nom du propriétaire	millièmes
1	1	1er étage	4	DROUARD	70
2	2	2ème -	4	S.I.A.E.R.	71
3	3	3ème -	4	-	69
4	4	4ème -	4	-	70

Delalonde

h

J. 76



5	5	1er -	5	RIOU	87
6	6	2ème -	5	VERLEY	88
7	7	3ème -	5	S.I.A.E.R.	86
8	8	4ème -	5	-	87
REZ DE CHAUSSÉES					
9	13		1	S.I.A.E.R.	28
10	14		1	-	28
11	15		1	-	24
12	16		1	-	26
13	17		1	-	26
14	18		2	-	40
15	19		2	-	88
N° DE LA CAVE					
16	1			DROUARD	4
17	2			S.I.A.E.R.	4
18	3			-	4
19	4			-	4
20	5			RIOU	4
21	6			VERLEY	4
22	7			S.I.A.E.R.	4
23	8			-	4
24	42			-	4
25	34			-	4
CHAMBRE AU 5 ^e ETAGE					
26	1			DROUARD	8
27	2			S.I.A.E.R.	8
28	3			-	8
29	4			-	8
30	5			RIOU	8
31	6			VERLEY	8
32	7			S.I.A.E.R.	8
33	8			-	8
34	35			-	8

820
 1000
 550
 huit cent vingt quatre

Ceci exposé, il est passé au vote.
 Les propositions de rectification et modification ci-dessus sont adoptées à l'unanimité.
 Tous pouvoirs et autorisation nécessaires sont donnés également par l'assemblée générale à Monsieur CHAIGNEAU, pour procéder à la régularisation par devant Maître ABJEAN, notaire à LA ROCHELLE, des conséquences de la présente assemblée générale, notamment déposer un exemplaire certifié conforme, du présent procès-verbal; faire tout ce qui sera nécessaire, pour parvenir à la publicité foncière du nouveau règlement de co-propriété, ainsi modifié.
 A LA ROCHELLE, le sept octobre mil neuf cent cinquante huit.

Annexe à la minute d'un acte reçu par M. R. ABJEAN Notaire à La Rochelle, le onze octobre mil neuf cent cinquante huit.

Certifié exact
 Henry
 Chaigneau

Droit de Timbre payé sur état.
Autorisation du 6 janvier 1987.

34 - HYPOTHEQUES LA ROCHELLE
Dépot n° 428 Publié et
Sal. : 100 enregistré le 16 Juin 1994
Tot. : 600 Vol 1994 P. n° 3665
Reçu six cents francs

Le Conservateur,

Y. DESCHAMPS

DÉPOT n° 428 du 29 9 94
Exécution de la loi n° 10 après régularisation.

Le Conservateur,

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT
QUATORZE

Le quatorze aouit.

A LA ROCHELLE (Charente Maritime),
au siège de la société notariale ci-après
nommée.

Me Jean Bertrand CHAUDUN de la
Société civile professionnelle "Jean
Bertrand CHAUDUN, Bernard CHIFFOLEAU, Bernard
DIERES MONPLAISIR -----notaires associés",
titulaire d'un office notarial, ayant son
siège à LA ROCHELLE, 7 avenue de la Porte
Neuve

A RECU LE PRESENT ACTE AUTHENTIQUE,
aux termes duquel,

Monsieur CEYRAT, Syndic de
copropriété, domicilié à LA ROCHELLE 23bis
avenue de Mulhouse.

AGISSANT AU NOM ET POUR LE COMPTE DU
SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE
STRASBOURG 27 avenue du Général de GAULLE à
LA ROCHELLE.

En vertu d'une Assemblée Générale
extraordinaire du 25 novembre 1993, dont le
procès verbal demeurera ci-joint et annexé
après mention.

LEQUEL, ès-qualités, préalablement
au MODIFICATIF à l'état descriptif de
division et règlement de copropriété, ci-
après énoncé, a exposé ce qui suit :

DC

I

I. Suivant acte reçu par Me ASSELIN notaire à LA ROCHELLE, ayant substituer Me PAGEOT notaire en la même ville, le 17 mai 1933,

La SOCIETE D'AMENAGEMENT ET D'EMBELLISSEMENT DE LA VILLE DE LA ROCHELLE dite "SIAER" dont le siège était à PARIS, 66, rue de la Chaussée d'Antin,

S'est rendue acquéreur d'un terrain, sis à LA ROCHELLE, avenue de Strasbourg, d'une contenance totale de 4226m².

Une expédition de cet acte a été transcrite au bureau des hypothèques de LA ROCHELLE le 3 juin 1932, volume 2149 n° 62.

II. Aux termes d'un acte reçu par Me ABJEAN notaire à LA ROCHELLE le 3 novembre 1953, il a été déposé le règlement de copropriété des immeubles édifiés par la SIAER sur le terrain ci-dessus désigné.

Une expédition de cet acte a été transcrite au bureau des hypothèques de LA ROCHELLE le 4 janvier 1954, volume 2799 n° 66.

III. Aux termes d'un acte reçu par Me ABJEAN notaire à LA ROCHELLE le 11 octobre 1958, il a été déposé le procès verbal de l'Assemblée des copropriétaires ayant modifié le règlement de copropriété de l'immeuble collectif de l'avenue de Strasbourg (SIAER) .

Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de LA ROCHELLE le 15 décembre 1958, volume 3060 n° 28.

IV. Suivant Assemblée Générale extraordinaire du 25 novembre 1993, le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE STRASBOURG a décidé de modifier le règlement de copropriété afin qu'une portion des parties communes au cinquième étage (ancien local à usage de WC et réduit y attenant) soit vendue à Monsieur et Madame VOL, copropriétaires afin de faire communiquer leurs deux chambres de bonnes.

En conséquence, le présent acte a pour but de créer, pour cette portion des parties communes un nouveau lot et lui attribuer les tantièmes correspondants.

CECI EXPOSE, il est passé au MODIFICATIF objet des présentes, (se rapportant à l'ensemble immobilier sis à LA ROCHELLE av. du Gal de Gaulle n°s 22 à 28, bd Joffre n°s 164 et 166, avenue de

DC

I

Colmar n°s 2 à 18 et avenue du 123ème sans numéro, cadastré section EH numéro 13 pour soixante quinze ares soixante dix centiares (75a70ca)

MODIFICATIF

Monsieur CEYRAT, ès-qualités, déclare créer un NOUVEAU LOT à usage de local , portant le numéro TRENTE TROIS (33) .

OBSERVATION ETANT ICI FAITE que la quote part des "parties communes" attachées à chaque lot initialement exprimée en MILLIEMES (1000èmes) dans l'immeuble considéré, sera déterminé en 1001èmes dans l'IMMEUBLE B - n° 5 , avenue de Strasbourg, ainsi qu'il sera indiqué sous le tableau récapitulatif ci-après.

Le NOUVEAU LOT sera donc inclus dans ledit règlement de copropriété et désigné de la façon suivante :

LOT NUMERO TRENTE TROIS (33) -

Un local et un réduit y attenant situé au 5ème étage de l'immeuble "B" et portant le n° 39.

Le un/millième des parties communes de l'immeuble "B" (1/1001èmes).

TABLEAU RECAPITULATIF

La modification objet des présentes est résumées dans le tableau récapitulatif suivant, concernant la modification ainsi apportées à l'état descriptif de division de l'ENSEMBLE IMMOBILIER DE LA RESIDENCE STRASBOURG :

ANCIENNE REPARTITION

BATIMENT A - AVENUE DE STRASBOURG n°1 -

n° du lot	n° de l'appartement	étage	nombre de pièces principales	nom du propriétaire	millièmes
1	25	1er étage	5	ROTSCHILD	57
2	26	2ème -	5	HENRY	58
3	27	3ème -	5	BUDAIL	86
4	28	4ème -	5	S.I.A.E.R.	87
5	29	1er -	4	HENRY	70
6	30	2ème -	4	LEYENDECKER	71
7	31	3ème -	4	S.I.A.E.R.	69
8	32	4ème -	4	VINET	70
	REZ DE CHAUSSEE				
9	1 -	rez-de-chaussée 2		S.I.A.E.R.	88
10	2	-	1	-	34
11	3	-	1	-	42
12	4	-	1	-	28
13	5	-	1	-	28
14	6	-	1	-	20

DC

7

N° DE LA CAVE			
15	25	ROTSCHILD	4
16	26	HENRY	4
17	27	BUDAIL	4
18	28	S.I.A.E.R.	4
19	29	HENRY	4
20	30	LEYENDECKER	4
21	31	S.I.A.E.R.	4
22	32	VINET	4
23	41	S.I.A.E.R.	4
24	40	-	4
25	39	-	4
CHAMBRE AU 5 ^e ETAGE			
26	25	ROTSCHILD	8
27	26	HENRY	8
28	27	BUDAIL	8
29	28	S.I.A.E.R.	8
30	29	HENRY	8
31	30	LEYENDECKER	8
32	31	S.I.A.E.R.	8
33	32	VINET	8
34	41	S.I.A.E.R.	8
35	40	S.I.A.E.R.	8

IMMEUBLE B - N° 5, Avenue de Strasbourg

n° du lot	n° de l'ap- partement	étage	nom du pro- priétaire	millièmes
1	17	1er étage	3 S.I.A.E.R	65
2	18	2ème -	3 -	66
3	19	3ème -	3 -	64
4	20	4ème -	3 BURGAN (Melles)	65
5	21	1er -	4 CHAIGNEAU	85
6	22	2ème -	4 S.I.A.E.R.	86
7	23	3ème -	4 S.I.A.E.R.	86
8	24	4ème -	4 GAU	85
REZ DE CHAUSSEE				
9	7	rez-de-chaussée	2 S.I.A.E.R	122
10	8	-	2 -	92
11	9	-	1 -	40
12	9 bis	-	1 -	30
N° DE LA CAVE				
13	17		S.I.A.E.R	4
14	18		-	4
15	19		-	4
16	20		BURGAN	4

DC

I

17	21		CHAIGNEAU	4
18	22		S.I.A.E.R.	4
19	23		-	4
20	24		GAU	4
21	35		S.I.A.E.R.	4
22	33		-	4
23	36		-	4
N° CHAMBRE AU 5ème ETAGE				
24	17	5ème étage	S.I.A.E.R.	8
25	18	-	-	8
26	19	-	-	8
27	20	-	BURGAN	8
28	21	-	CHAIGNEAU	8
29	22	-	S.I.A.E.R.	8
30	23	-	-	8
31	24	-	GAU	8
32	38	-	S.I.A.E.R.	8

IMMEUBLE C - 7 Avenue de Strasbourg

n° du lot	n° de l'ap- partement	étage	nom du pro- priétaire	millièmes
1	13	1er étage	S.I.A.E.R.	65
2	14	2ème -	MIRANDE IRE	66
3	15	3ème -	SIAER	64
4	16	4ème -	FERRAND (Mme)	65
5	9	1er -	DESCLAUX	85
6	10	2ème -	MORISSET (Melle)	86
7	11	3ème -	S.I.A.E.R.	84
8	12	4ème -	ALIZON	85
REZ DE CHAUSSEE				
9	10		S.I.A.E.R.	85
10	11		-	92
11	12		-	115
N° DE LA CAVE				
12	13		S.I.A.E.R.	4
13	14		MIRANDE IRE	4
14	15		SIAER	4
15	16		FERRAND (Mme)	4
16	9		DESCLAUX	4
17	10		MORISSET (Melle)	4
18	11		S.I.A.E.R.	4
19	12		ALIZON	4
20	36		S.I.A.E.R.	4

DC

I

CHAMBRE AU 5 ^e ETAGE			
21	13	S.I.A.E.R.	8
22	14	MIRANDE IRE	8
23	15	SIAER	8
24	16	FERRAND (Mme)	8
25	9	DESCLAUX	8
26	10	MORISSET (Molle)	8
27	11	S.I.A.E.R.	8
28	12	ALIZON	8
29	37	S.I.A.E.R.	8

IMMEUBLE D - 11, AVENUE DE STRASBOURG

n° du lot	n° de l'appartement	étage	nom du propriétaire	millièmes
1	1	1er étage	DROUARD	70
2	2	2ème -	S.I.A.E.R.	71
3	3	3ème -	-	69
4	4	4ème -	-	70
5	5	1er -	RIOU	87
6	6	2ème -	VERLEY	88
7	7	3ème -	S.I.A.E.R.	86
8	8	4ème -	-	87
REZ DE CHAUSSEE				
9	13		S.I.A.E.R.	28
10	14		-	28
11	15		-	24
12	16		-	26
13	17		-	26
14	18		-	40
15	19		-	88
N° DE LA CAVE				
16	1		DROUARD	4
17	2		S.I.A.E.R.	4
18	3		-	4
19	4		-	4
20	5		-	4
21	6		RIOU	4
22	7		VERLEY	4
23	8		S.I.A.E.R.	4
24	42		-	4
25	34		-	4
CHAMBRE AU 5 ^e ETAGE				
26	1		DROUARD	8
27	2		S.I.A.E.R.	8
28	3		-	8
29	4		-	8
30	5		-	8
31	6		RIOU	8
32	7		VERLEY	8
33	8		S.I.A.E.R.	8
34	35		-	8

DC

I

NOUVELLE REPARTITION

BATIMENT A - AVENUE DE STRASBOURG n°1 -

n° du lot	n° de l'appartement	étage	nombre de pièces principales	nom du propriétaire	millièmes
1	25	1er étage	5	ROTSCHILD	87
2	26	2ème -	5	HENRY	88
3	27	3ème -	5	BUDAIL	86
4	28	4ème -	5	S.I.A.E.R.	87
5	29	1er -	4	HENRY	70
6	30	2ème -	4	LEYENDECKER	71
7	31	3ème -	4	S.I.A.E.R.	69
8	32	4ème -	4	VINET	70
REZ DE CHAUSSEE					
9	1	rez-de-chaussée 2	2	S.I.A.E.R.	88
10	2	-	1	-	34
11	3	-	1	-	42
12	4	-	1	-	28
13	5	-	1	-	28
14	6	-	1	-	28
N° DE LA CAVE					
15	25			ROTSCHILD	4
16	26			HENRY	4
17	27			BUDAIL	4
18	28			S.I.A.E.R.	4
19	29			HENRY	4
20	30			LEYENDECKER	4
21	31			S.I.A.E.R.	4
22	32			VINET	4
23	41			S.I.A.E.R.	4
24	40			-	4
25	39			-	4
CHAMBRE AU 5è ETAGE					
26	25			ROTSCHILD	8
27	26			HENRY	8
28	27			BUDAIL	8
29	28			S.I.A.E.R.	8
30	29			HENRY	8
31	30			LEYENDECKER	8
32	31			S.I.A.E.R.	8
33	32			VINET	8
34	41			S.I.A.E.R.	8
35	40			S.I.A.E.R.	8

inchangé

DC

I

IMMEUBLE B - N° 5, Avenue de Strasbourg

n° du lot	n° de l'appartement	étage	nom du propriétaire	millièmes
1	17	1er étage	3 S.I.A.E.R	65
2	18	2ème -	3 -	60
3	19	3ème -	3 -	64
4	20	4ème -	3 BURGAN (Melles)	65
5	21	1er -	4 CHAIGNEAU	65
6	22	2ème -	4 S.I.A.E.R.	66
7	23	3ème -	4 S.I.A.E.R.	66
8	24	4ème -	4 GAU	65
REZ DE CHAUSSEE				
9	7	rez-de-chaussée	2 S.I.A.E.R	122
10	8	-	2 -	92
11	9	-	1 - -	40
12	9 bis	-	1 -	30
N° DE LA CAVE				
13	17		S.I.A.E.R	4
14	18		-	4
15	19		-	4
16	20		BURGAN	4
17	21		CHAIGNEAU	4
18	22		S.I.A.E.R	4
19	23		-	4
20	24		GAU	4
21	25		S.I.A.E.R	4
22	23		-	4
23	26		-	4
N° CHAMBRE AU 5ème ETAGE				
24	17	5ème étage	S.I.A.E.R.	8
25	18	-	-	8
26	19	-	-	8
27	20	-	BURGAN	8
28	21	-	CHAIGNEAU	8
29	22	-	S.I.A.E.R.	8
30	23	-	-	8
31	24	-	GAU	8
32	23	-	S.I.A.E.R.	8
33	39	-	" "	1 (créé)

inchangé

DC

I

IMMEUBLE C - 7 Avenue de Strasbourg

n° du lot	n° de l'appartement	étage	nom du propriétaire	millièmes
1	13	1er étage	S.I.A.E.R.	65
2	14	2ème -	MIRANDE IRE	66
3	15	3ème -	SIAER.	64
4	16	4ème -	FERRAND (Mme)	65
5	9	1er -	DESCLAUX	85
6	10	2ème -	MORISSET (Melle)	86
7	11	3ème -	S.I.A.E.R.	84
8	12	4ème -	ALIZON	85
REZ DE CHAUSSEE				
9	10		S.I.A.E.R.	85
10	11		-	92
11	12		-	115
N° DE LA CAVE				
12	13		S.I.A.E.R.	4
13	14		MIRANDE IRE	4
14	15		SIAER	4
15	16		FERRAND (Mme)	4
16	9		DESCLAUX	4
17	10		MORISSET (Melle)	4
18	11		S.I.A.E.R.	4
19	12		ALIZON	4
20	36		S.I.A.E.R.	4
CHAMBRE AU 5è ETAGE				
21	13		S.I.A.E.R.	8
22	14		MIRANDE IRE	8
23	15		SIAER	8
24	16		FERRAND (Mme)	8
25	9		DESCLAUX	8
26	10		MORISSET (Melle)	8
27	11		S.I.A.E.R.	8
28	12		ALIZON	8
29	37		S.I.A.E.R.	8

Inchang

IMMEUBLE D - 11, AVENUE DE STRASBOURG

n° du lot	n° de l'appartement	étage	nom du propriétaire	millièmes
1	1	1er étage	DROUARD	70
2	2	2ème -	S.I.A.E.R.	71
3	3	3ème -	-	69
4	4	4ème -	-	70

DC

I

5	5	1er -	5	RIOU	87
6	6	2ème -	5	VERLEY	88
7	7	3ème -	5	S.I.A.E.R.	86
8	8	4ème -	5	-	87
REZ DE CHAUSSEE					
9	13		1	S.I.A.E.R.	28
10	14		1	-	28
11	15		1	-	24
12	16		1	-	26
13	17		1	-	26
14	18		2	-	40
15	19		2	-	88
Nº DE LA CAVE					
16	1			DROUARD	4
17	2			S.I.A.E.R.	4
18	3			-	4
19	4			-	4
20	5			-	4
21	6			RIOU	4
22	7			VERLEY	4
23	8			S.I.A.E.R.	4
24	42			-	4
25	34			-	4
CHAMBRE AU 5è ETAGE					
26	1			DROUARD	8
27	2			S.I.A.E.R.	8
28	3			-	8
29	4			-	8
30	5			-	8
31	6			RIOU	8
32	7			VERLEY	8
33	8			S.I.A.E.R.	8
34	35			-	8
				-	8

inchang

DC

I

M

PUBLICITE FONCIERE

Les présentes seront publiées à la Conservation des hypothèques de LA ROCHELLE , par les soins du notaire associé soussigné.

MENTION

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

POUVOIRS

Monsieur CEYRAT, ès-qualtiés, donne par ces présetnes tous pouvoirs à :

Monsieur Gérard DELAVOYE, cleric de notaire, domicilié à LA ROCHELLE 7, avenue de la Porte Neuve.

A l'effet de faire dresser tous actes complémentaires, modificatifs ou rectificatifs des présentes s'il y a lieu.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes seront supportés par l'acquéreur du lot objet des présentes.

DONT ACTE sur onze pages

La lecture du présent acte a été donnée aux parties et la signature de celles-ci sur ledit acte a été recueillie par le notaire soussigné.

Le présent acte contient :

- mots nuls : (M)
- chiffres nuls : (M)
- renvois : (M)
- lignes rayées nulles : (M)
- renvois in fine : (M)

Suivent les signatures : CEYRAT et CHAUDUN, ce dernier notaire.

Cet acte rédigé sur :
 M pages, contenant :
 . . . renvoi
 . . . Barres dans blancs
 . . . Lignes nulles
 . . . Chiffres nuls
 . . . Mots nuls

POUR COPIE AUTHENTIQUE

I



[Handwritten signature]

6 - HYPOTHEQUES LA ROCHELLE
Taxe : néant Dépot n° 418 Publié et
Sal. : 100 enregistré le 29 Sept. 1994
Tot. : 100 Vol 1994 n° 6237
Reçu cent francs

Le Conservateur,

Y. DESCHAMPS

Droit de Timbre payé sur état.
Autorisation du 6 janvier 1987.

ATTESTATION RECTIFICATIVE

Acte déposé le 16 juin 1994, sous le numéro 1428 - 1429, volume 94P 3666,

Acte de vente par le Syndicat des copropriétaires de la résidence de Strasbourg au profit de Monsieur et Madame VOL, du 18 avril 1994.

Comme suite à la notification préalable à un rejet de la formalité en date du 12 août 1994 n° 287.288, et en vue de réparer les irrégularités signalées,

Me CHAUDUN notaire associé à LA ROCHELLE atteste qu'il y a lieu d'apporter à l'acte visé ci-dessus, les rectifications suivantes :

Page 2 -

Au lieu de :

LOCALISATION : LA ROCHELLE (Charente Maritime) avenue du Général de Gaulle numéros 22 à 28, boulevard Joffre numéros 164 et 166, avenue de Colmar numéros 2 à 18 et avenue du 123ème sans numéro.

Lire :

LOCALISATION : LA ROCHELLE (Charente Maritime) 1 à 11 avenue du Général de Gaulle, 2 quai de Marans et 1 avenue de Mulhouse.

Page 3 .

Annuler et remplacer les références cadastrales EH n° 13 "27 av. Gal. de Gaulle" pour 75a 70ca.

Par :

S° EI n° 105 pour 18a 60ca.

Dressé en trois exemplaires certifiés exactement collationnés à rattacher :

L'un, sur feuille de tête de formule de publication, à la copie pour publier.

I

Un autre à l'expédition déposée en vue de recevoir la mention d'exécution de la formalité .

Un autre à la minute.

A LA ROCHELLE

Le 2 septembre 1994.

<p>Cet acte rédigé sur :</p> <p>... pages, contenant :</p> <p>... renvoi</p> <p>... Barres dans blancs</p> <p>... Lignes nulles</p> <p>... Chiffres nuls</p> <p>... Mots nuls</p>

I



POUR EXPÉDITION

[Handwritten signature]

Droit de Timbre payé sur état.
Autorisation du 6 janvier 1987

28 - HYPOTHEQUES LA ROCHELLE
Taxe : 500 Dépot n° 5028 Publié et
Sal. : 100 enregistré le 21 Mai 1996
Tot. : 600 Vol 1996 P n° 3055
Reçu six cents francs

Le Conservateur,

G. BRONCHAIN

L'AN MIL NEUF CENT QUATRE VINGT SEIZE,
Le Dix huit Mars.
A LA ROCHELLE 7, avenue de la Porte-Neuve,
Me Bernard CHIFFOLEAU soussigné, notaire associé de
la Société Civile Professionnelle "Jean-Bertrand CHAUDUN,
Bernard CHIFFOLEAU, Bernard DIERES MONPLAISIR, notaires
associés",

A RECU LE PRESENT ACTE AUTHENTIQUE, aux termes
duquel,

Monsieur Dominique CEYRAT, syndic de copropriété,
domicilié à LA ROCHELLE 23 bis avenue de Mulhouse.

AGISSANT AU NOM ET POUR LE COMPTE du SYNDICAT
DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE STRASBOURG dont
le siège est à LA ROCHELLE, 27, Avenue du Général de
Gaulle.

- en sa qualité de syndic de l'ensemble
immobilier "RESIDENCE STRASBOURG", fonction
dans laquelle il a été reconduit, aux termes d'une
assemblée générale des copropriétaires en date du 12
avril 1995.

LEQUEL ès-qualités, préalablement au dépôt de pièces
objet des présentes a exposé ce qui suit :

E X P O S E

I/ Suivant acte reçu par Me ASSELIN, notaire à LA
ROCHELLE ayant substitué Me PAGEOT, notaire en la même
ville, le 17 mai 1933,

La SOCIETE D'AMENAGEMENT ET D'EMBELLISSEMENT DE LA
VILLE DE LA ROCHELLE dite "SIAER" dont le siège était à
PARIS 66, rue de la Chaussée d'Antin,

S'est rendue acquéreur d'un terrain sis à LA ROCHELLE
Avenue de Strasbourg, d'une contenance totale de 4 226 m2

Une expédition de cet acte a été transcrite au bureau
des Hypothèques de LA ROCHELLE, le 3 juin 1932, volume
2149 n° 62.

II/ Aux termes d'un acte reçu par Me ABJEAN, notaire
à LA ROCHELLE, le 3 novembre 1953, il a été déposé le
règlement de copropriété des immeubles édifiés par la
SIAER sur le terrain ci-dessus désigné.

Une expédition de cet acte a été transcrite au bureau
des hypothèques de LA ROCHELLE, le 4 janvier 1954 volume
2799 n° 66.

III/ Aux termes d'un acte reçu par Me ABJEAN, notaire
à LA ROCHELLE, le 11 octobre 1958, il a été déposé le
procès-verbal de l'assemblée des copropriétaires ayant

DC

21

modifié le règlement de copropriété de l'immeuble collectif - RESIDENCE STRASBOURG - sis à LA ROCHELLE 1 à 11 avenue du Général de Gaulle, 2 Quai de Marans et 1 avenue de Mulhouse, et cadastré section EI n° 105 pour une contenance de dix huit ares soixante centiares (18a 60ca).

Une expédition de cet acte a été publiée au bureau des hypothèques de LA ROCHELLE le 15 décembre 1958 volume 3060 n° 28.

IV/ Suivant assemblée générale extraordinaire du 25 novembre 1993, le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE STRASBOURG a décidé de modifier le règlement de copropriété afin qu'une portion des parties communes au cinquième étage (ancien local à usage de wc et réduit y attenant soit vendue à Monsieur et Madame VOL copropriétaires afin de faire communiquer leurs deux chambres de bonne.

Le modificatif correspondant a été établi suivant acte reçu par Me CHAUDUN, notaire sus-nommé, le 14 avril 1994, publié aux hypothèques de LA ROCHELLE le 16 juin 1994 volume 1994P n° 3665.

V/ Aux termes d'une assemblée générale ordinaire du 12 avril 1995, le SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE LA RESIDENCE STRASBOURG ont décidé d'une nouvelle répartition des frais de conciergerie (salaires et charges du concierge) qui seront désormais répartis pour 25 % dans les charges générales et 75 % sur les appartements et mansardes..

CECI EXPOSE, il est passé au DEPOT DE PROCES VERBAL objet des présentes.

Monsieur CEYRAT, ès-qualités, dépose au rang des minutes de la Société Civile Professionnelle dénommée en tête des présentes, pour qu'il en soit délivré tous extraits ou expéditions qu'il appartiendra :


Une copie du procès-verbal de l'assemblée générale ordinaire des copropriétaires de l'ensemble immobilier "STRASBOURG" en date du 12 avril 1995 sus-énoncé qui demeurera annexée aux présentes après mention.

PUBLICITE FONCIERE

Une expédition de cet acte sera publiée à la Conservation des Hypothèques de LA ROCHELLE, par les soins du notaire soussigné.

MENTION

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.


DC

DONT ACTE sur Trois pages

Fait et apssé aux date et lieu sus-indiqués,
Et, lecture faite, le comparant a signé avec le
notaire.

- Le présent acte contient :
- mots nuls : *l'act*
 - chiffres nuls : *l'act*
 - renvois : *l'act*
 - lignes rayées nulles : *l'act*.

M. CEYRAT
AU NOM DU SYNDICAT DES
COPROPRIETAIRES DE LA
RESIDENCE STRASBOURG

M. CHIFFOLEAU
NOTAIRE

The image shows two handwritten signatures. On the left is the signature of M. CEYRAT, and on the right is the signature of M. CHIFFOLEAU. Below each signature are several horizontal lines, likely representing the original document's layout or a scanning artifact.

Suit la teneur de la pière annexée :

A large, thin diagonal line is drawn across the bottom half of the page, starting from the left margin and extending towards the right margin, possibly indicating a redaction or the end of the document's content.

4

**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
DE LA RESIDENCE STRASBOURG**

Adressé par M^r CHIFFOLEAU notaire
transcrit sousigné à la minute d'un acte

reçu par lui ce jour, 18 Nov 1996 . ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

DU 12 AVRIL 1995

Les copropriétaires de la résidence STRASBOURG à LA ROCHELLE se sont réunis sur convocation à eux faite par lettre recommandée avec accusé de réception individuelle.

L'assemblée est présidée par Monsieur PAUCHON, Monsieur CEYRAT est secrétaire de séance.

Le Président, au vu de la feuille de présence, signée par chaque copropriétaire présent, certifiée conforme par les membres du bureau, constate que 32 personnes sur les 43 composant le syndicat, sont présentes, soit par elles mêmes, soit par mandataire et représentent 2946 / 3956 tantièmes.

L'assemblée est valablement constituée pour délibérer sur les questions inscrites à l'ordre du jour.

Le Président dépose sur le bureau :

- un exemplaire de la lettre recommandée adressée à tous les copropriétaires
- les récépissés et accusés de réception des envois recommandés
- la feuille de présence de l'assemblée à laquelle sont annexés les mandats

Le Président rappelle que l'ordre du jour est le suivant :

- Compte rendu de gestion du syndic et quitus
- Renouvellement du mandat du syndic
- Budget prévisionnel 1995, fonds de roulement, compte bancaire
- Entretien de l'immeuble, provisions spéciales pour travaux d'entretien (Art. 36 Loi 21.07.1994)
- Mandat au Conseil Syndical pour commander des travaux à concurrence de 10 000 francs
- Répartition des frais de conciergerie
- Projet de construction de Messieurs GUEMAS sur parcelles 102 et 103
- Conseil Syndical

La discussion est ouverte.

Après échange de vues, personne ne demandant plus la parole, Le Président met aux voix les résolutions suivantes :

PREMIERE RESOLUTION :

COMPTE RENDU DE GESTION DU SYNDIC ET QUITUS

Le Syndic présente à l'assemblée l'état des dettes et des créances à la date de clôture de l'exercice comptable de la copropriété.

Le rapport des commissaires aux comptes est lu à l'assemblée. Au terme de ce rapport, les comptes peuvent être approuvés.

L'état des dépenses est commenté poste par poste et aucune question particulière n'étant posée, l'assemblée approuve les comptes de l'exercice et donne quitus plein et entier au Syndic pour sa gestion.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés.

DEUXIEME RESOLUTION :

RENOUVELLEMENT DU MANDAT DU SYNDIC

L'assemblée générale renouvelle le mandat du Cabinet CEYRAT pour une durée de trois ans à compter du 1er janvier 1995 et, au plus tard, jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 1997

(5)
2

Les honoraires du Syndic sont fixés à la somme de 24 070 Frs. T.T.C. pour l'exercice à venir.
Mandat est donné au Président de séance pour signer le contrat de syndic.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés.

TROISIEME RESOLUTION :

BUDGET PREVISIONNEL, FONDS DE ROULEMENT ET COMPTE BANCAIRE

En fonction des dépenses de l'exercice écoulé, le Syndic propose aux copropriétaires un budget prévisionnel de fonctionnement (hors travaux) d'un montant de 320 870 francs pour l'exercice à venir.

Une discussion s'instaure au terme de laquelle l'assemblée décide d'accepter ce budget et de ne pas modifier le fonds de roulement.

L'assemblée générale des copropriétaires, conformément aux dispositions légales, décide de maintenir le sous compte bancaire ouvert au nom du Cabinet CEYRAT.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés.

QUATRIEME RESOLUTION :

ENTRETIEN DE L'IMMEUBLE, PROVISIONS POUR TRAVAUX D'ENTRETIEN (Art.36 Loi 21.07.1994)

Conformément aux dispositions de la loi du 21.07.1994, le syndic propose à l'assemblée la constitution de provisions pour travaux futurs d'entretien.

L'assemblée générale décide de ne pas constituer ces provisions.

Le président de séance expose à l'assemblée générale les actions du Conseil Syndical qui s'est réuni 7 fois pendant l'exercice.

- **DETTE FERRIE** : L'avocat de la copropriété a annoncé la mise en liquidation de Monsieur FERRIE. La copropriété sera indemnisée lors de la répartition.

- **TRAVAUX DE ZINGUERIE** : Les travaux de réfection totale des chéneaux ont été confiés à l'Entreprise VILLANNEAU pour un montant de 138 164 Francs T.T.C.

L'économie ainsi réalisée sur le budget voté lors de la dernière assemblée générale a permis de faire démolir les 4 grandes cheminées inutiles qui étaient sources d'infiltrations et qui menaçaient ruine. Le solde du budget voté a été utilisé pour étancher toutes les autres cheminées conservées.

- **TRAVAUX DE REMISE EN ETAT DE LA LOGE** : Ceux ci ont été réalisés pour la somme de 46 081 Francs T.T.C.

- **TRAVAUX MESSANT EN FACADE** : Ces travaux ne sont pas encore parfaitement terminés malgré les mises en demeure adressées à l'Entreprise. Le Conseil Syndical réceptionnera l'ensemble de ces travaux dès qu'ils seront terminés et émettra toutes les réserves nécessaires.

- **VERIFICATION PARASITAIRE** : Les Laboratoires SUBLIMM qui garantissent l'absence de termites pendant dix ans (détermitage en 1989) sont venus contrôler l'état de l'immeuble et ont confirmé l'absence totale de parasites.

- **REFECTION DU MUR RUE DE LA GUIGNETTE** : Ce mur a été remis en état. Pour cela, une partie des plaques données par Monsieur ARGIVIER ont été utilisées. L'assemblée générale l'en remercie.

En ce qui concerne l'entretien courant, il restera confié au concierge auquel il sera précisé qu'il doit surveiller scrupuleusement le stationnement dans la cour, qui est interdite aux étrangers à l'immeuble.

Quant au ménage, il lui sera recommandé d'être très zélé, l'assemblée remarque toutefois que ses prestations en cette matière, sont tout à fait convenables.

Pour l'exercice à venir l'assemblée ne prévoit pas de travaux particuliers, hormis la finition du traitement de la façade au niveau du quatrième étage qui ne sera pas confiée aux Etablissements MESSANT.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés.

CINQUIEME RESOLUTION :

**MANDAT AU CONSEIL SYNDICAL POUR COMMANDER DES TRAVAUX
POUR UN MONTANT MAXIMUM DE 10 000 FRANCS**

L 'assemblée générale mandate le Conseil Syndical pour commander tous travaux utiles à la conservation de l'immeuble, dans la limite de 10 000 francs H.T.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés.

SIXIEME RESOLUTION :

REPARTITION DES FRAIS DE CONCIERGERIE

Sur réclamation des propriétaires de locaux commerciaux, une réunion préalable à l'assemblée générale a eu lieu avec le Conseil Syndical pour revoir la répartition des frais de conciergerie.

Pendant plus de vingt ans, les locaux commerciaux en ont été exonérés.

Depuis le 3) trimestre 1994, l'application stricte du règlement de copropriété a été décidée par le Conseil Syndical, les frais de conciergerie étant désignés comme étant charges générales à l'ensemble immobilier.

Contestant cette décision, et invoquant la notion d'utilité de cet élément d'équipement commun qu'est la conciergerie, les propriétaires de locaux commerciaux ont demandé sinon un exonération totale, du moins la réduction de leur participation aux seuls avantages réels que leur produit ce service.

Compte tenu qu'un quart des unités de valeur décomptées dans le contrat de travail du concierge concerne l'ensemble de la copropriété, les locaux commerciaux acceptent de participer à cette dépense dans cette seule proportion.

L 'assemblée générale décide d'homologuer cette proposition. Les frais de conciergerie (salaire et charges du concierge) seront donc répartis pour 25% dans les charges générales et 75% sur les appartements et mansardes.

Cette résolution, sera publiée au fichier immobilier afin que cette modification de la répartition des charges soit définitive et, surtout, opposable aux tiers et futurs acquéreurs.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés.

SEPTIEME RESOLUTION :

**PROJET DE CONSTRUCTION DE MESSIEURS GUEMAS
SUR PARCELLES 102 ET 103**

- Ces parcelles sont contiguës à la copropriété.

La construction d'un petit immeuble y est prévue avec des parkings et des celliers dont Messieurs GUEMAS proposent l'acquisition sélective aux copropriétaires de la résidence.

Compte tenu que l'accès à ces aires de stationnement privées se fera par la cour de l'immeuble, et parce qu'un droit de propriété ne peut être limité, l'assemblée générale refuse cette proposition puisqu'après la revente de ces lots à des tiers, ceux ci seront titulaires d'un droit de passage dans la cour, ce qui n'est pas du tout souhaitable.

L'autre solution appartenant à Messieurs GUEMAS est de clore leurs parcelles et d'orienter leur projet de construction autrement.

Dans ce cas, la copropriété réserve ses droits en revendication de l'usage de la bande de deux mètres utilisée depuis plus de trente ans, dans la cour, derrière le bâtiment A.

L 'assemblée générale donne mandat au syndic et au Conseil Syndical pour exercer toute action en ce sens du fait qu'aux termes des articles 2219 et suivants et 2262 et suivants du Code Civil. la prescription est acquise au profit de la copropriété.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés.

HUITIEME RESOLUTION :

CONSEIL SYNDICAL

La durée du mandat du Conseil Syndical avait été fixée à trois ans en 1993.

Les candidatures de Madame GAUTIER, Madame SCHMITZ et madame VILLAIN sont présentées et acceptées.

La composition du Conseil Syndical est donc, désormais, la suivante :

- Madame GAUTIER, Madame SCHMITZ, Madame VILLAIN, Madame VOL
- Monsieur GUILLON, Monsieur HUMBERT, Monsieur PAUCHON, Monsieur SEVIGNON, Monsieur OFFREDY,
- Monsieur ARGIVIER

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 18 heures 50.

De tout ce qui précède, il a été dressé le présent procès verbal signé par les membres du bureau.

LE PRESIDENT,

LE SECRETAIRE,



CABINET CEYRAT
 Centre d'Affaires "CAP-OUEST"
 23 bis, avenue de Mulhouse
 17000 LA ROCHELLE
 Tél. 46.41.90.90

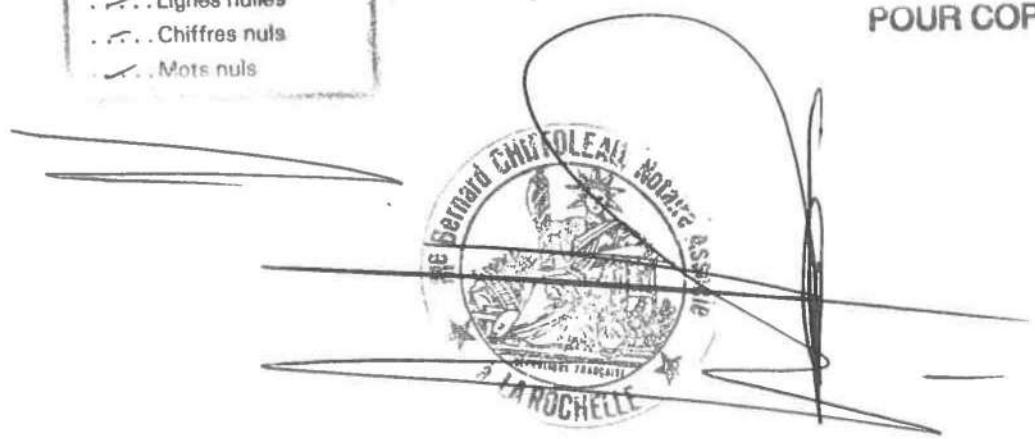
LOI N° 65-557 DU 10 JUILLET 1965- ARTICLE 42 ALINEA 2
COMPLETEE PAR LA LOI N° 85-1470 DU 31 DECEMBRE 1985

« Les actions qui ont pour objet de contester des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires défaillants ou opposants dans un délai de deux mois à compter de la notification des dites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf cas d'urgence, l'exécution par le Syndic, des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa. »

Cet acte rédigé sur :

- 7 pages, contenant :
- renvoi
- Barres dans blancs
- Lignes nulles
- Chiffres nuls
- Mots nuls

POUR COPIE AUTHENTIQUE



DEPOT No 2002D14781
 PUBLIE ET ENREGISTRE LE 21/11/2002
 A LA CONSERVATION DES HYPOTHEQUES DE
 LA ROCHELLE
 VOLUME 2002 P No 8656
 DROITS 15.00 EUR
 SALAIRES 15.00 EUR
 TOTAL 30.00 EUR
 RECU : trente euros
 LE CONSERVATEUR :

« Droit de timbre payé sur état
 autorisation du 22 décembre 1983 »

réf : 06536

PARTIE NORMALISEE

L'AN DEUX MIL DEUX,

Le *cinq novembre*.

Maître Alain MOREAU, Notaire soussigné, en qualité d'associé et au nom de la Société Civile Professionnelle dénommée "Jean-Claude SACRE, Alain MOREAU, François ASSELIN, Luc RAGUET, Frédérique ROBIN, Alain PRODHOMME, Rémy CORBELLE", titulaire d'un office notarial, dont le siège social est à LA ROCHELLE (Charente-Maritime), 35 rue La Noue, A reçu le présent acte authentique entre les personnes ci-après identifiées :

VENTE D'IMMEUBLE

PARTIES A L'ACTE

1) Vendeur

Monsieur CEYRAT, syndic de copropriété, demeurant à LA ROCHELLE - Centre d'Affaires "Cap Ouest", 23bis Avenue de Mulhouse,

Agissant en qualité de gérant de la société dénommée "CABINET CEYRAT", Entreprise Unipersonnelle A Responsabilité Limitée au capital de 33.540 €, ayant son siège à LA ROCHELLE, Centre d'Affaires "Cap Ouest", 23bis Avenue de Mulhouse, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de la Rochelle sous le numéro 320.788.789 - SIRET Numéro 320 788 789 000 16 - APE 703 C

La dite société agissant au nom du syndicat des copropriétaires d'un ensemble immobilier dénommé "PORT ROYAL", sis à LA ROCHELLE, 4 quai de Marans, 2, 2bis et 4 rue de la Guignette, édifié sur un terrain cadastré section EI numéros 101 pour 1a 62ca, 102 pour 1a 47ca et 103 pour 43ca, ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété et d'un état descriptif de division figurant au dit règlement de copropriété aux termes d'un acte reçu par Me Alain MOREAU, notaire associé soussigné, le 20 avril 1998, publié au bureau des hypothèques de LA ROCHELLE, le 20 mai 1998, volume 1998 P numéro 3814.

DC

La société "CABINET CEYRAT" renouvelée à cette fonction aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale des copropriétaires en date du 12 juillet 2002 et habilitée à l'effet des présentes aux termes de la délibération en date du 10 mai 2001 dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

**Désignée ci-après "LE VENDEUR"
D'UNE PART**

2) Acquéreur

Monsieur **CEYRAT**, syndic de copropriété, demeurant à LA ROCHELLE - Centre d'Affaires "Cap Ouest", 23bis Avenue de Mulhouse,

Agissant en qualité de gérant de la société dénommée "CABINET CEYRAT", Entreprise Unipersonnelle A Responsabilité Limitée au capital de 33.540 €, ayant son siège à LA ROCHELLE, Centre d'Affaires "Cap Ouest", 23bis Avenue de Mulhouse, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de la Rochelle sous le numéro 320.788.789 - SIRET Numéro 320 788 789 000 16 - APE 703 C

La dite société agissant au nom du syndicat des copropriétaires d'un ensemble immobilier dénommé "STRASBOURG", sis à LA ROCHELLE, 1 à 11 avenue du Général de Gaulle, 2 quai de Marans, 14 rue de la Guignette et 1 avenue de Mulhouse, édifié sur un terrain cadastré section EI numéro 105 pour 18a 60ca, ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété et d'un état descriptif de division établi en janvier 1934, déposé au rang des minutes de Me ABJEAN, notaire à LA ROCHELLE, suivant acte à son rapport en date du 30 novembre 1953, transcrit au bureau des hypothèques de LA ROCHELLE le 4 janvier 1954, volume 2799 numéro 66, modifié aux termes d'un procès-verbal de l'assemblée des copropriétaires en date à LA ROCHELLE du 7 octobre 1958, déposé au rang des minutes de Me ABJEAN, notaire sus-nommé, le 11 octobre 1958 et publié au bureau des hypothèques de LA ROCHELLE le 15 décembre 1958, volume 3060 numéro 28,

La société "CABINET CEYRAT" renouvelée à cette fonction aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale des copropriétaires en date du 30 avril 2002 et habilitée à l'effet des présentes aux termes de la délibération en date du 21 avril 1999 dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

**Dont la dénomination sera ci-après "L'ACQUEREUR"
D'AUTRE PART**

Présence - Représentation - Toutes les parties susnommées sont présentes.

Capacité - Les contractants confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Ils déclarent en outre qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure civile ou commerciale susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens.

Election de domicile - Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège respectif.

DESIGNATION DES BIENS

Le vendeur vend à l'acquéreur, qui accepte, la pleine propriété de :

DC



VILLE DE LA ROCHELLE (Charente-Maritime)

2bis et 4 rue de la Guignette

Une parcelle de terrain sise audit lieu, cadastrée section EI numéro 314 pour une contenance de TRENTE QUATRE CENTIARES (34ca).

Cette parcelle provient de la division de la parcelle originellement cadastrée section EI numéro 102 pour une contenance de UN ARE QUARANTE SEPT CENTIARES (1a 47ca) qui a été divisée et a servi à former les parcelles cadastrées section EI numéros 313 pour une contenance de UN ARE TREIZE CENTIARES (1a 13ca), restant la propriété du syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier "PORT-ROYAL", et 314, présentement vendue,

Ainsi qu'il résulte d'un document d'arpentage dressé par la SCP VATRE-CHARBONNIER, géomètres-experts à LA ROCHELLE, le 21 janvier 2002 sous le numéro 3791 X, qui sera déposé à la conservation des hypothèques de LA ROCHELLE à l'appui la présente formalité.

Tel que le tout existe sans exception ni réserve et tel qu'il sera dénommé dans le cours de l'acte par le terme "l'immeuble"

REFERENCES DE PUBLICITE FONCIERE

Effet relatif - La parcelle ci-dessus désignée dépendait du terrain d'assiette de l'ensemble immobilier en copropriété situé à LA ROCHELLE, 4 quai de Marans et 2, 2bis et 4, rue de la Guignette, dénommé "PORT-ROYAL", cadastré section EI numéros 101, 102 et 103.

Elle dépendait à ce titre des parties communes de cet ensemble immobilier ainsi qu'il résulte du règlement de copropriété reçu par Me Alain MOREAU, notaire associé soussigné, le 20 avril 1998, publié au bureau des hypothèques de LA ROCHELLE, le 20 mai 1998, volume 1998 P numéro 3814.

**CHARGES ET CONDITIONS
AYANT UNE INCIDENCE FISCALE**

Frais - Tous les frais, droits et honoraires du présent acte et ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront payés par l'acquéreur, qui s'y oblige expressément.

Autres charges et conditions - La présente vente a lieu, en outre, aux charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles qui figureront ci-après, en suite de la partie normalisée.

PROPRIETE - JOUISSANCE

Transfert de propriété - L'acquéreur aura la propriété de l'immeuble vendu à compter de ce jour ; il en supportera les risques à compter du même jour.

Entrée en jouissance - Le vendeur transmet à l'acquéreur la jouissance de l'immeuble vendu à compter de ce jour.

L'immeuble est libre de toute location et de toute occupation.

PRIX

La présente vente est consentie et acceptée moyennant le prix principal d'UN EURO SYMBOLIQUE (1,00€).

DC



L'acquéreur a payé ce prix comptant au vendeur qui le reconnaît et lui en consent bonne et valable quittance.

Dont quittance

Ce paiement a eu lieu à l'instant même, ainsi qu'il résulte de la comptabilité du Notaire soussigné.

FORMALITES - PUBLICITE FONCIERE

Formalité unique - Le présent acte sera soumis à la formalité fusionnée d'enregistrement et de publicité foncière au bureau des hypothèques compétent dans les conditions et délais prévus par les dispositions législatives et réglementaires.

Si, lors de l'accomplissement de cette formalité, ou postérieurement, dans les délais prévus aux articles 2108, 2109 et 2111 du Code civil pour l'inscription des privilèges immobiliers spéciaux, il existe ou survient des inscriptions grevant l'immeuble vendu du chef du vendeur ou des précédents propriétaires, le vendeur sera tenu d'en rapporter les mainlevées et certificats de radiation, à ses frais, dans les six mois des présentes.

DECLARATIONS FISCALES

Base d'imposition - Il est ici rappelé que le prix de la présente vente s'élève à UN EURO (1,00€).

Par suite, la base d'imposition de la présente mutation s'élève à UN EURO (1,00€).

Impôt sur la mutation - Pour la perception des droits, les parties déclarent que la présente mutation est soumise à la taxe de publicité foncière au taux prévu par l'article 1594 D du Code général des impôts.

Projet de liquidation des droits

Montant minimum : 15 €

ATTESTATION

Le Notaire soussigné, atteste que la partie normalisée du présent acte contient toutes les énonciations de l'acte nécessaires à la publication au fichier immobilier, des droits réels et à l'assiette de tous salaires, impôts, droits et taxes.

RENOIS DE LA PARTIE NORMALISEE

Il y a lieu le cas échéant de réincorporer dans le corps de la partie normalisée du présent acte, le texte du ou des renvois suivants, spécialement approuvés et qui ne forment qu'un tout avec lui :

FIN DE PARTIE NORMALISEE

DC



DEUXIEME PARTIE

URBANISME

L'acquéreur a dispensé le Notaire soussigné de demander une simple note de renseignements d'urbanisme.

DROITS DE PREEMPTION

Droit de préemption urbain - L'immeuble vendu étant situé sur une portion de territoire où le droit de préemption urbain a été institué en application de l'article L.211-1 du Code de l'urbanisme, son aliénation donnait ouverture à ce droit de préemption en vertu de l'article L.213-1 dudit code, car elle n'entraîne pas dans les prévisions d'exemption figurant aux articles L.211-4 et L.213-1 du même code.

En conséquence, la déclaration d'intention d'aliéner prescrite par l'article L.213-2 du Code de l'urbanisme et établie conformément aux prescriptions de l'article R.213-5 du même code a été notifiée au Maire de la commune de situation de l'immeuble par lettre recommandée avec demande d'acté de réception.

Le titulaire du droit de préemption a notifié le 4 avril 2002 sa décision de renoncer à son droit, ainsi qu'il résulte d'une lettre demeurée ci-jointe et annexée après mention. La vente dudit immeuble peut donc, en vertu du premier alinéa de l'article L.213-8 du Code de l'urbanisme, être réalisée au prix indiqué dans la déclaration d'intention d'aliéner.

SERVITUDES

Le vendeur déclare que l'immeuble vendu n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.

REGLEMENTATION SUR LA LUTTE CONTRE LES PARASITES

Le notaire associé soussigné a informé les parties qui le reconnaissent de l'existence d'arrêtés préfectoraux ou municipaux prescrivant dans certaines zones des mesures spéciales et obligatoires de lutte contre les termites et autres ennemis du bois et des matériaux et il a attiré l'attention de l'ACQUEREUR sur la nécessité pour lui de se renseigner la Préfecture ou à la Mairie concernée sur la teneur de ces mesures afin de pouvoir les respecter.

AUTRES CHARGES ET CONDITIONS

1.- Obligations du vendeur

Etat - Contenance - L'immeuble est délivré dans son état actuel, sans garantie de la contenance, la différence avec celle réelle, même supérieure à un vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'acquéreur.

Vices cachés - Le vendeur ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol ou le sous-sol.

Garantie d'éviction - Le vendeur sera tenu à la garantie d'éviction dans les termes de droit et s'oblige à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions hypothécaires pouvant grever l'immeuble vendu.

2.- Obligations de l'acquéreur

Impôts et charges - L'acquéreur supportera à compter du jour de l'entrée en jouissance, les impôts, contributions et autres charges auxquels l'immeuble vendu est assujéti.

DC



A cet égard, les parties se régleront directement entre elles tout prorata.

Impôts fonciers - Il est rappelé que le vendeur reste seul tenu au paiement des taxes foncières relatives aux années antérieures et l'acquéreur au paiement de celles relatives aux années postérieures.

Au cas où, malgré la publication des présentes, l'avertissement continuerait à être établi au nom du vendeur, celui-ci s'oblige à le transmettre sans délai à l'acquéreur afin que ce dernier en acquitte le montant.

Concernant ceux relatifs à l'année en cours dont le vendeur est légalement tenu, l'acquéreur s'oblige à rembourser sans délai au vendeur le prorata qui lui incombe sur présentation de l'avertissement.

Servitudes - L'acquéreur souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues pouvant grever le bien vendu, sauf à s'en défendre et à profiter en retour de celles actives, le tout s'il en existe, à ses risques et périls.

REMISE DE TITRES

Il n'est fait la remise d'aucune pièce ni titre de propriété antérieurs, à l'acquéreur, qui pourra s'en faire délivrer à ses frais, tous extraits, copies ou expéditions comme étant subrogé dans tous les droits du vendeur.

PUBLICITE FONCIERE **POUVOIRS**

Tous pouvoirs nécessaires pour produire à Monsieur le Conservateur des Hypothèques 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 de l'étude.

SITUATION HYPOTHECAIRE

Le vendeur déclare qu'il n'existe aucune inscription sur l'immeuble vendu.

MARCHE IMMOBILIER DES NOTAIRES **(M.I.N.)**

L'acquéreur requiert le notaire soussigné d'inscrire la mutation du bien immobilier qu'il vient d'acquérir, à la banque des données de références des transactions immobilières et de fournir à cette banque les éléments d'information nécessaires à cette inscription, hors de toute information sur les personnes.

Au cas où cette transaction ferait l'objet d'un redressement de la part de l'administration fiscale, le notaire soussigné se tient à la disposition de l'acquéreur pour lui fournir à ses frais, des références de biens immobiliers déjà inscrits au fichier et de nature similaire au bien en cause, pour permettre à cet acquéreur d'assurer personnellement sa défense.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix. Elles reconnaissent avoir été informées des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

En outre, le Notaire soussigné affirme, qu'à sa connaissance, le présent acte n'est contredit ni modifié par aucune contre-lettre contenant une augmentation du prix.

De



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, rédigé sur SEPT pages.
La partie normalisée comprenant QUATRE pages.

Fait et passé à LA ROCHELLE,
En l'étude du Notaire soussigné.
Les jour, mois et an susdits,
Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le Notaire.

Le présent acte comprenant :

- renvoi -
- mot nul -
- ligne nulle -
- blanc barré -
- chiffre rayé -

DC




SUIT LA TENEUR DES PIECES ANNEXÉES

**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
DE LA RESIDENCE STRASBOURG**

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU 30 AVRIL 2002**

Annexé à un acte reçu par le notaire
associé à La Rochelle soussigné,



Les copropriétaires de la résidence STRASBOURG à LA ROCHELLE se sont réunis sur convocation à eux faite par lettre recommandée avec accusé de réception individuelle.

L'assemblée est présidée par Monsieur GAU, Monsieur CEYRAT est secrétaire de séance.

Le Président, au vu de la feuille de présence, signée par chaque copropriétaire présent, certifiée conforme par les membres du bureau, constate que 33 personnes sur les 43 composant le syndicat, sont présentes, soit par elles mêmes, soit par mandataire et représentent 3071 / 3957 tantièmes.

L'assemblée est valablement constituée pour délibérer sur les questions inscrites à l'ordre du jour.

Le Président dépose sur le bureau :

- un exemplaire de la lettre recommandée adressée à tous les copropriétaires
- les récépissés et accusés de réception des envois recommandés
- la feuille de présence de l'assemblée à laquelle sont annexés les mandats

Le Président rappelle que l'ordre du jour est le suivant :

- Compte rendu de gestion du Syndic et quitus
- Renouvellement du mandat du Syndic
- Budget prévisionnel 2002, fonds de roulement, compte bancaire, loi S.R.U. et répartition trimestrielle des charges
- Entretien de l'immeuble, constitution de provisions spéciales pour travaux d'entretien (Art. 36 Loi du 21.07.94)
- Homologation des travaux préparatoires au ravalement décidés par le Conseil Syndical
- Acquisition de la bande de terrain, dans la cour, modification du règlement de copropriété (augmentation de l'assiette de la copropriété)
- Conseil syndical

La discussion est ouverte.

Après échange de vues, personne ne demandant plus la parole, Le Président met aux voix les résolutions suivantes :

PREMIERE RESOLUTION :

COMPTE RENDU DE GESTION DU SYNDIC ET QUITUS

Le Syndic présente à l'assemblée l'état des dettes et des créances à la date de clôture de l'exercice comptable de la copropriété.

Les comptes ont été vérifiés par Monsieur SEVIGNON, au bureau du syndic, lecture est faite de son rapport de contrôle au terme duquel il propose leur approbation.



L'état des dépenses est commenté poste par poste et aucune question particulière n'étant posée, l'assemblée approuve les comptes de l'exercice et donne quitus plein et entier au Syndic pour sa gestion.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés.

DEUXIEME RESOLUTION :

RENOUVELLEMENT DU MANDAT DU SYNDIC

L'assemblée générale renouvelle le mandat du Cabinet CEYRAT pour une durée de UN AN à compter du 1er janvier 2002 et, au plus tard, jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2002.

Les honoraires du Syndic sont fixés à la somme de 4 424 Euros T.T.C. pour l'exercice à venir. Mandat est donné au Président de séance pour signer le contrat de syndic.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés.

TROISIEME RESOLUTION :

BUDGET PREVISIONNEL, FONDS DE ROULEMENT ET COMPTE BANCAIRE

En fonction des dépenses de l'exercice écoulé, le Syndic propose aux copropriétaires un budget prévisionnel de fonctionnement (hors travaux) d'un montant de 60 974 Euros TTC pour l'exercice à venir.

Une discussion s'instaure au terme de laquelle l'assemblée décide d'accepter ce budget.

Conformément aux dispositions légales, l'assemblée générale décide de maintenir le compte bancaire séparé ouvert au nom du Cabinet CEYRAT et de la copropriété.

Compte tenu des nouvelles dispositions imposées par la loi S.R.U., les dépenses réelles ne seront plus réparties chaque trimestre. Des appels de fonds provisionnels seront faits en début de chaque trimestre et une régularisation annuelle sera faite en fin d'exercice. En conséquence, le fonds de roulement sera réduit à l'équivalent de deux mois de dépenses courantes.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés.

QUATRIEME RESOLUTION :

**ENTRETIEN DE L'IMMEUBLE,
PROVISIONS POUR TRAVAUX D'ENTRETIEN (Art.36 Loi 21.07.1994)**

Conformément aux dispositions de la loi du 21.07.1994, le syndic propose à l'assemblée la constitution de provisions pour travaux futurs d'entretien.

L'assemblée générale décide de ne pas constituer ces provisions.

L'entretien courant restera confié au concierge.

Dans le cadre du ravalement les commerçants devront démonter leurs enseignes pour permettre l'exécution des travaux de peinture. Elles devront être reposées en respectant les exigences des Bâtiments de FRANCE. Une visite de l'immeuble a eu lieu avec Monsieur BOISSIERE (architecte des bâtiments de FRANCE) qui doit transmettre au syndic les préconisations en matière d'enseigne. Chaque commerçant devra s'y conformer et, en cas d'infraction, procès verbal sera dressé par les bâtiments de FRANCE.

Il est bien précisé aussi qu'au départ d'un locataire commercial, si des dégradations sont visibles, en façade, suite à la dépose de ses enseignes, il sera procédé d'office à une remise en état, aux frais du propriétaire du local qui pourra en demander remboursement à son locataire sortant.

Toujours, dans le cadre des travaux de ravalement il est décidé de faire poser des grilles à toutes les ventilations de WC, qui n'en sont pas actuellement munies, sur la façade cour. En effet, certains appartements n'en sont toujours pas équipés et les pigeons y nichent et dégradent les façades.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés

CINQUIEME RESOLUTION :

HOMOLOGATION DES TRAVAUX PREPARATOIRES AU RAVALEMENT DECIDES PAR LE CONSEIL SYNDICAL

La précédente assemblée générale avait mandaté le Conseil Syndical pour décider de tous travaux nécessaires à la bonne exécution du ravalement et à la bonne conservation de l'immeuble.

Monsieur GAU fait lecture du rapport d'activité du Conseil Syndical à ce sujet.

Ainsi, a t'il été décidé de faire remettre en état le câblage de l'installation téléphonique, anarchique, sur la façade cour. Ce travail a été exécuté par l'entreprise LARGENTON qui avait établi un devis de 8 327 Euros. La facture n'a été que de 5 007 Euros.

Les descentes d'eaux pluviales, en fonte cannelée, doivent être remplacées. Elle ne sont pas réparables. Après négociation avec les bâtiments de FRANCE la copropriété a obtenu l'autorisation de les remplacer par des descentes en zinc peint. Ceci divise par trois le coût de cette opération. Ces travaux sont donc commandés à RCZ pour un coût de 13 552,86 Euros TTC. Ces travaux seront faits depuis l'échafaudage du peintre. Seul le remplacement des deux descentes situées avenue de MULHOUSE devra être fait à l'aide d'une nacelle.

Enfin, l'entreprise BILLARD a établi un devis estimatif pour l'enlèvement des canalisations en amiante ciment, qui sont devenues inutiles, sur la façade coté cour. Ces travaux seront aussi exécutés au fur et à mesure de l'avancement du ravalement en utilisant l'échafaudage en place.

Les fixations des gaines des vide ordures seront consolidées, ainsi que celles des tuyaux de gaz.

L'estimation a été chiffrée à 12 786.34 Euros TTC par l'entreprise BILLARD.

D'autres menues interventions sont prévisibles, en cours de chantier, notamment de petits éclats de bétons peuvent être découverts, après le décapage des façades. Dans ce cas, ils seront traités par SAPAC, comme cela a été fait sur le pignon coté avenue de MULHOUSE.

L'assemblée générale prend bonne note de toutes ces décisions et renouvelle son mandat au Conseil Syndical pour décider de tous travaux supplémentaires nécessaires au bon déroulement du ravalement et à la préservation de l'immeuble.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés

SIXIEME RESOLUTION :

ACQUISITION DE LA BANDE DE TERRAIN, DANS LA COUR ET MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

Mandat a déjà été donné au syndic pour signer tous actes relatifs à la cession de cette bande de terrain à la copropriété par la copropriété voisine, PORT ROYAL.

En complément de ce mandat, l'assemblée générale donne tous pouvoirs au syndic pour faire modifier le règlement de copropriété puisque l'assiette de la copropriété en sera agrandie.

Le Cabinet CEYRAT est donc mandaté pour effectuer, avec l'aide du notaire, les formalités de modificatif (sans modification des tantièmes) et de publicité foncière.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés

SEPTIEME RESOLUTION :

CONSEIL SYNDICAL

Le Conseil Syndical est à renouveler. Y sont nommés :

**Madame SCHMITZ, Madame GAUTIER, Madame VILLAIN, Monsieur HUMBERT,
Monsieur GAU, Monsieur COULON, Monsieur SEVIGNON.**

La durée du mandat du Conseil Syndical est fixée à trois ans et, au plus tard, jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur l'exercice clos au 31.12.2004.

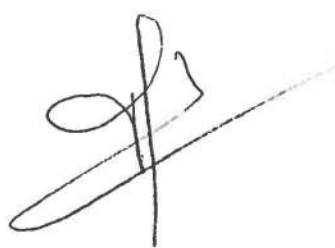
Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 18 heures 30.

De tout ce qui précède, il a été dressé le présent procès verbal signé par les membres du bureau.

LE PRESIDENT,

LE SECRETAIRE,

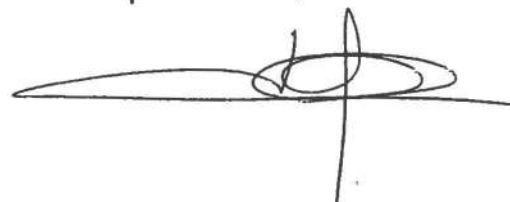


CABINET CEYRAT
Centre d'Affaires "CAP-OUEST"
23 bis, avenue de Mulhouse
17000 LA ROCHELLE
Tél. 46.41.90.90

**LOI N° 65-557 DU 10 JUILLET 1965- ARTICLE 42 ALINEA 2
COMPLETEE PAR LA LOI N° 85-1470 DU 31 DECEMBRE 1985**

« Les actions qui ont pour objet de contester des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires défaillants ou opposants dans un délai de deux mois à compter de la notification des dites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf cas d'urgence, l'exécution par le Syndic, des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa. »

copie certifiée conforme



Direction Générale
Du Développement Urbain
Service de l'Urbanisme
Tél. : 05 46 51 11 01
Fax : 05 46 51 50 89

La Rochelle, le **- 4 AVR. 2002**

Maître MOREAU Alain
35, Rue La Noue
17000 LA ROCHELLE

OBJET : Droit de Prémption Urbain
Dossier numéro : DIA 17300 02*0258
Déposé le : 01/03/2002

Annexé à un acte reçu par le notaire
associé à La Rochelle soussigné,



Par déclaration visée en objet, vous avez fait part de votre intention d'aliéner sous forme de :

Vente amiable

un bien situé à l'intérieur de la zone de D.P.U. de la commune de LA ROCHELLE

Et ci-après désigné : Avenue DU GENERAL DE GAULLE

<u>Section</u> :	<u>N°</u> :	<u>Superficie</u> :
EI	314	34,00 m ²

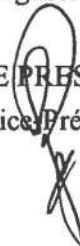
Au prix de : UN EURO SYMBOLIQUE

Appartenant à : SYND COPROP RES PORT ROYAL

J'ai l'honneur de vous faire connaître que la Communauté d'Agglomération de LA ROCHELLE n'entend pas exercer son droit de préemption sur la propriété susvisée et qu'en conséquence, le propriétaire peut procéder à la vente projetée au prix déclaré.

Je vous prie d'agréer, Maître, l'expression de mes sentiments distingués.

P. LE PRÉSIDENT
Le Vice-Président,



M. ROGEON

P.140 / JCLabbe
PORT-ROYAL / STRASSBURG

13

CHARENTE MARITIME

LA ROCHELLE

PLAN DE DIVISION

COPROPRIETE

LIEU DIT :

Rue de la Guignette

CADASTRE :

Section EI n° 102

Surface cadastre 147m²

Surface arpentée :

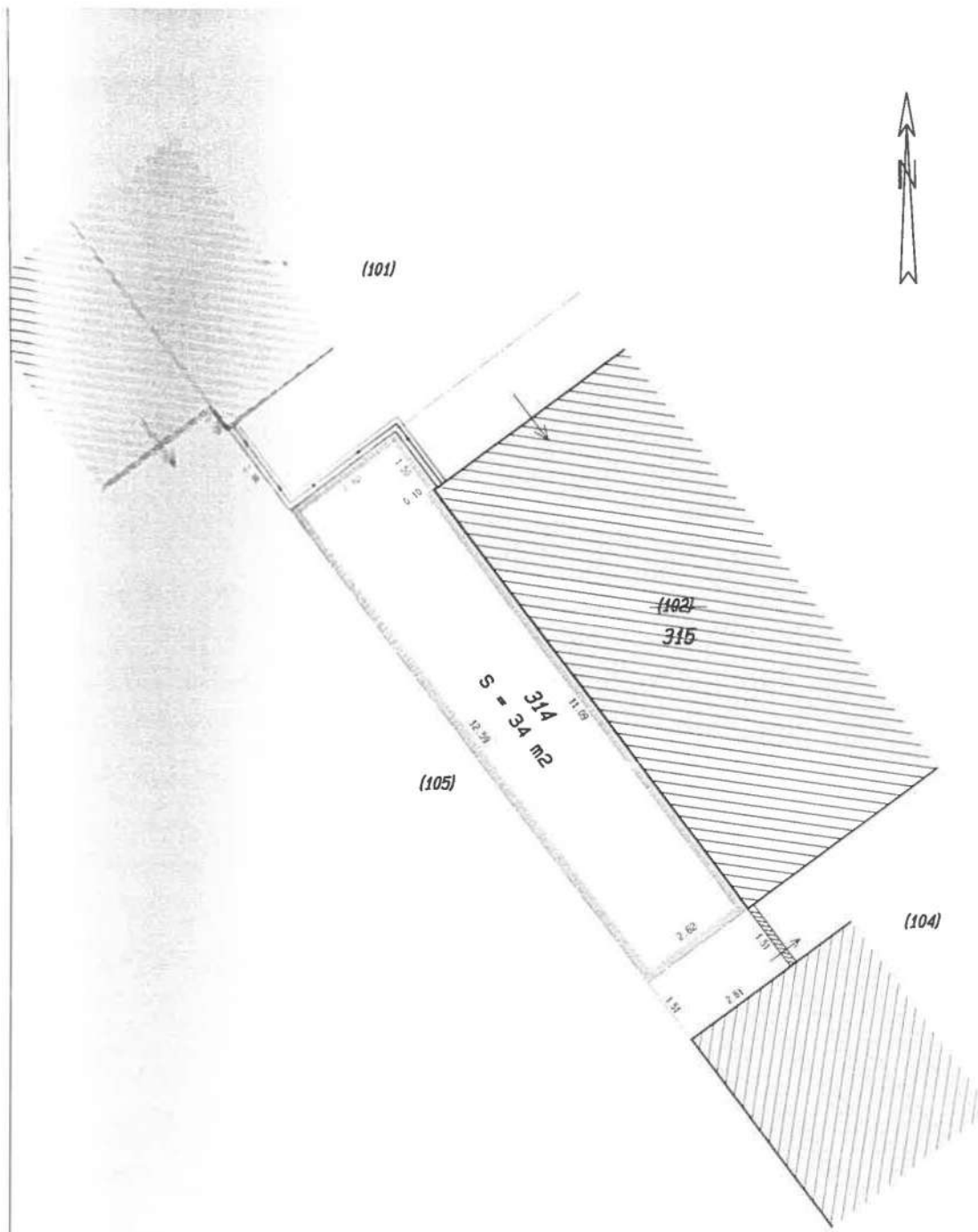
ECHELLE : 1/100

Dossier 10372

Le 11.02.02



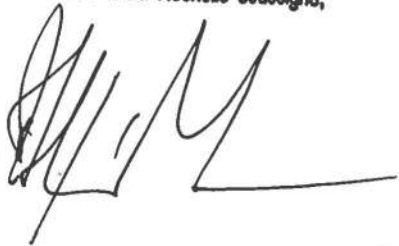
S.C.P. VATRE - CHARBONNIER
Centre d'affaires CAP OUEST
22 rue Eugène THOMAS - 17000 LA ROCHELLE
Tél 05 46 27 14 97 Fax 05 46 27 15 46



**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
DE LA RESIDENCE PORT ROYAL**

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU 12 JUILLET 2002**

Annexé à un acte reçu par le notaire
associé à La Rochelle soussigné,



Les copropriétaires de la résidence PORT ROYAL à LA ROCHELLE se sont réunis sur convocation à eux faite par lettre recommandée avec accusé de réception individuelle.
L'assemblée est présidée par Monsieur HOUDEBERT, Monsieur CEYRAT est secrétaire de séance.
Le Président, au vu de la feuille de présence, signée par chaque copropriétaire présent, certifiée conforme par les membres du bureau, constate que 5 personnes sur les 8 composant le syndicat, sont présentes, soit par elles mêmes, soit par mandataire et représentent 1415 / 2000 tantièmes.
L'assemblée est valablement constituée pour délibérer sur les questions inscrites à l'ordre du jour.

- Le Président dépose sur le bureau :
- un exemplaire de la lettre recommandée adressée à tous les copropriétaires
 - les récépissés et accusés de réception des envois recommandés
 - la feuille de présence de l'assemblée à laquelle sont annexés les mandats

Le Président rappelle que l'ordre du jour est le suivant :

- Compte rendu de gestion du Syndic et quitus
- Renouvellement du mandat du Syndic
- Budget prévisionnel - 2002 / 2003, fonds de roulement, compte bancaire, loi S.R.U. et répartition trimestrielle des charges
- Entretien de l'immeuble, constitution de provisions spéciales pour travaux d'entretien (Art. 36 Loi du 21.07.94)
- Modification de l'assiette de la copropriété suite à la cession de la bande de terrain à la copropriété voisine
- Conseil syndical

La discussion est ouverte.
Après échange de vues, personne ne demandant plus la parole, Le Président met aux voix les résolutions suivantes :

PREMIERE RESOLUTION :

COMPTE RENDU DE GESTION DU SYNDIC ET QUITUS

Le Syndic présente à l'assemblée l'état des dettes et des créances à la date de clôture de l'exercice comptable de la copropriété.
L'état des dépenses est commenté poste par poste et aucune question particulière n'étant posée, l'assemblée approuve les comptes de l'exercice et donne quitus plein et entier au Syndic pour sa gestion.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés.

DEUXIEME RESOLUTION :**RENOUVELLEMENT DU MANDAT DU SYNDIC**

L'assemblée générale renouvelle le mandat du Cabinet CEYRAT pour une durée de UN AN à compter du 1er avril 2002 et, au plus tard, jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 mars 2003.

Les honoraires du Syndic sont fixés à la somme de 976 Euros T.T.C. pour l'exercice à venir.

Mandat est donné au Président de séance pour signer le contrat de syndic.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés.

TROISIEME RESOLUTION :**BUDGET PREVISIONNEL, FONDS DE ROULEMENT ET COMPTE BANCAIRE**

En fonction des dépenses de l'exercice écoulé, le Syndic propose aux copropriétaires un budget prévisionnel de fonctionnement (hors travaux) d'un montant de 9360 Euros TTC pour l'exercice à venir.

Une discussion s'instaure au terme de laquelle l'assemblée décide d'accepter ce budget.

Conformément aux dispositions légales, l'assemblée générale décide de maintenir le compte bancaire séparé ouvert au nom du Cabinet CEYRAT et de la copropriété.

Compte tenu des nouvelles dispositions imposées par la loi S.R.U., les dépenses réelles ne seront plus réparties chaque trimestre. Des appels de fonds provisionnels seront faits en début de chaque trimestre et une régularisation annuelle sera faite en fin d'exercice. En conséquence, le fonds de roulement sera réduit à l'équivalent de deux mois de dépenses courantes.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés.

QUATRIEME RESOLUTION :**ENTRETIEN DE L'IMMEUBLE,
PROVISIONS POUR TRAVAUX D'ENTRETIEN (Art.36 Loi 21.07.1994)**

Conformément aux dispositions de la loi du 21.07.1994, le syndic propose à l'assemblée la constitution de provisions pour travaux futurs d'entretien.

L'assemblée générale décide de ne pas constituer ces provisions.

L'entretien courant restera confié à l'entreprise FASTNETT.

Une demande d'intervention sera adressée à l'ascensoriste (SCHINDLER) car l'appareil est bruyant et présente des à-coups.

Pour l'exercice à venir, l'assemblée n'envisage pas de travaux particuliers.

La vitrerie de la cage d'escalier sera nettoyée après finition des travaux de ravalement de l'immeuble voisin. Si des salissures ont pour origine ce ravalement il sera demandé un nettoyage à l'entreprise responsable.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés.

CINQUIEME RESOLUTION :

MODIFICATION DE L'ASSIETTE DE LA COPROPRIETE SUITE A LA CESSION DE LA BANDE DE TERRAIN A LA COPROPRIETE VOISINE

La copropriété a déjà décidé du principe de la cession pour le franc symbolique de la bande de terrain (parcelle EI 314 pour 34 ca). Ceci diminuera donc l'assiette de la copropriété et l'assemblée générale donne mandat au syndic pour faire modifier le règlement de copropriété en conséquence.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés

SIXIEME RESOLUTION :

CONSEIL SYNDICAL

Le Conseil Syndical est à renouveler. Y sont nommés :

Madame BAILLY, Monsieur ALLAIN, Monsieur HOUDEBERT, Monsieur LARELLE

La durée du mandat du Conseil Syndical est fixée à un an et, au plus tard, jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur l'exercice clos au 31.03.2003.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés.

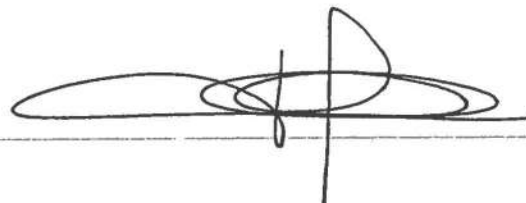
Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à midi.

Avant de lever la séance, Monsieur HOUDEBERT fait lecture de la liste de ses interventions avec Monsieur ALLAIN. Ce document sera joint, en annexe au présent procès verbal. L'assemblée générale les en remercie.

De tout ce qui précède, il a été dressé le présent procès verbal signé par les membres du bureau.

LE PRESIDENT,

LE SECRETAIRE,



CABINET CEYRAT

Centre d'Affaires "CAP-OUEST"

23 bis, avenue de Mulhouse

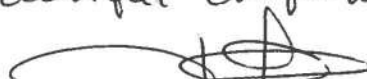
17000 LA ROCHELLE

Tél. 46.41.90.90

**LOI N° 65-557 DU 10 JUILLET 1965- ARTICLE 42 ALINEA 2
COMPLETEE PAR LA LOI N° 85-1470 DU 31 DECEMBRE 1985**

« Les actions qui ont pour objet de contester des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires défaillants ou opposants dans un délai de deux mois à compter de la notification des dites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf cas d'urgence, l'exécution par le Syndic, des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa. »

copie certifiée conforme



**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
DE LA RESIDENCE PORT ROYAL**

Annexé à un acte reçu par le notaire
associé à La Rochelle soussigné,

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

DU 10 MAI 2001



Les copropriétaires de la résidence PORT ROYAL à LA ROCHELLE se sont réunis sur convocation à eux faite par lettre recommandée avec accusé de réception individuelle.
L'assemblée est présidée par Monsieur HOUDEBERT, Monsieur CEYRAT est secrétaire de séance.
Le Président, au vu de la feuille de présence, signée par chaque copropriétaire présent, certifiée conforme par les membres du bureau, constate que 6 personnes sur les 8 composant le syndicat, sont présentes, soit par elles mêmes, soit par mandataire et représentent 1822 / 2000 tantièmes.
L'assemblée est valablement constituée pour délibérer sur les questions inscrites à l'ordre du jour.

Le Président dépose sur le bureau :

- un exemplaire de la lettre recommandée adressée à tous les copropriétaires
- les récépissés et accusés de réception des envois recommandés
- la feuille de présence de l'assemblée à laquelle sont annexés les mandats

Le Président rappelle que l'ordre du jour est le suivant :

- **Compte rendu de gestion du syndic et quitus**
- **Renouvellement du mandat du syndic**
- **Budget prévisionnel 2001 / 2002, fonds de roulement, compte bancaire**
- **Entretien de l'immeuble, provisions spéciales pour travaux d'entretien (Art. 36 Loi 21.07.1994)**
- **Conseil Syndical**

La discussion est ouverte.

Après échange de vues, personne ne demandant plus la parole, Le Président met aux voix les résolutions suivantes :

PREMIERE RESOLUTION :

COMPTE RENDU DE GESTION DU SYNDIC ET QUITUS

Le Syndic présente à l'assemblée l'état des dettes et des créances à la date de clôture de l'exercice comptable de la copropriété.

L'état des dépenses est commenté poste par poste et aucune question particulière n'étant posée, l'assemblée approuve les comptes de l'exercice et donne quitus plein et entier au Syndic pour sa gestion.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés.

DEUXIEME RESOLUTION :**RENOUVELLEMENT DU MANDAT DU SYNDIC**

L'assemblée générale renouvelle le mandat du Cabinet CEYRAT pour une durée de UN AN à compter du 1er avril 2001 et, au plus tard, jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 mars 2002.

Les honoraires du Syndic sont fixés à la somme de 6200 Frs. T.T.C. pour l'exercice à venir.

Mandat est donné au Président de séance pour signer le contrat de syndic.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés.

TROISIEME RESOLUTION :**BUDGET PREVISIONNEL, FONDS DE ROULEMENT ET COMPTE BANCAIRE**

En fonction des dépenses de l'exercice écoulé, le Syndic propose aux copropriétaires un budget prévisionnel de fonctionnement (hors travaux) d'un montant de 59 550 francs pour l'exercice à venir.

Une discussion s'instaure au terme de laquelle l'assemblée décide d'accepter ce budget et de ne pas modifier le fonds de roulement.

Conformément aux dispositions légales, l'assemblée générale décide de maintenir le sous compte bancaire ouvert au nom du Cabinet CEYRAT.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés.

QUATRIEME RESOLUTION :**ENTRETIEN DE L'IMMEUBLE,
PROVISIONS POUR TRAVAUX D'ENTRETIEN (Art.36 Loi 21.07.1994)**

Conformément aux dispositions de la loi du 21.07.1994, le syndic propose à l'assemblée la constitution de provisions pour travaux futurs d'entretien.

L'assemblée générale décide de ne pas constituer ces provisions.

L'entretien courant restera confié au prestataire en place. Son travail est de qualité.

Les faces extérieures des vitres seront nettoyées une fois par an à l'aide d'une nacelle.

L'assemblée générale donne son accord pour la souscription d'un contrat d'entretien de la V.M.C. pour un coût annuel de 487 francs H.T. PROHYGIENA sera chargé de cet entretien.

Les copropriétaires demandent qu'un nettoyage profond de la moquette du palier du quatrième étage soit fait, cette dépense sera imputée dans les charges locatives de l'appartement de Monsieur PANAU dont les locataires sont à l'origine des salissures sur cette moquette.

Monsieur LARELLE évoque ensuite les infiltrations dans son garage. Il a confié le dossier à sa compagnie d'assurance, la M.A.I.F. qui a diligenté une procédure judiciaire et demande une expertise. Une déclaration de sinistre à l'assurance dommages ouvrages de l'immeuble est toujours possible mais elle ne devra pas entraver la procédure en cours. Le syndic se rapprochera de la M.A.I.F. pour faire au mieux des intérêts de Monsieur LARELLE et de la copropriété car d'autres infiltrations, qui ont certainement la même origine apparaissent dans le local à vélos.

Enfin, la copropriété mandate le syndic pour céder, pour le franc symbolique, la bande de terrain de deux mètres de large, située derrière le blockhaus, à la copropriété voisine qui l'utilise depuis plus de 50

ans. Maître MOREAU sera chargé de rédiger l'acte et le syndic a pouvoir pour signer tout document relatif à cette transaction dont les frais seront à la charge de l'acquéreur.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés

CINQUIEME RESOLUTION :

CONSEIL SYNDICAL

Le Conseil Syndical est à renouveler. Y sont nommés :

Madame BAILLY, Monsieur ALLAIN, Monsieur HOUDEBERT, Monsieur LARELLE.

La durée du mandat du Conseil Syndical est fixée à un an et, au plus tard, jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur l'exercice clos au 31.03.2002.

Pour l'exercice 2002, la présidence du Conseil Syndical est confiée à Monsieur HOUDEBERT, que l'assemblée générale remercie.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 12 heures 25.

De tout ce qui précède, il a été dressé le présent procès verbal signé par les membres du bureau.

LE PRESIDENT,

LE SECRETAIRE,

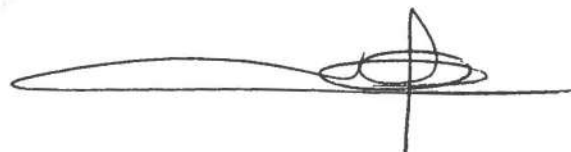


CABINET CEYRAT
Centre d'Affaires "CAP-OUEST"
23 bis, avenue de Mulhouse
17000 LA ROCHELLE
Tél. 46.41.90.90

LOI N° 65-557 DU 10 JUILLET 1965- ARTICLE 42 ALINEA 2
COMPLETEE PAR LA LOI N° 85-1470 DU 31 DECEMBRE 1985

« Les actions qui ont pour objet de contester des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires défaillants ou opposants dans un délai de deux mois à compter de la notification des dites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf cas d'urgence, l'exécution par le Syndic, des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa. »

Copie certifiée conforme



**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
DE LA RESIDENCE STRASBOURG**



ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE

DU 21 AVRIL 1999

Annexé à un acte reçu par le notaire associé à La Roche sousigné,

Les copropriétaires de la résidence STRASBOURG à LA ROCHELLE se sont réunis sur convocation à eux faite par lettre recommandée avec accusé de réception individuelle.
 L'assemblée est présidée par Monsieur PAUCHON, Monsieur CEYRAT est secrétaire de séance.
 Le Président, au vu de la feuille de présence, signée par chaque copropriétaire présent, certifiée conforme par les membres du bureau, constate que 33 personnes sur les 44 composant le syndicat, sont présentes, soit par elles mêmes, soit par mandataire et représentent 3027 / 3956 tantièmes.
 L'assemblée est valablement constituée pour délibérer sur les questions inscrites à l'ordre du jour.

Le Président dépose sur le bureau :

- un exemplaire de la lettre recommandée adressée à tous les copropriétaires
- les récépissés et accusés de réception des envois recommandés
- la feuille de présence de l'assemblée à laquelle sont annexés les mandats

Le Président rappelle que l'ordre du jour est le suivant :

- Compte rendu de gestion du Syndic et quitus
- Budget prévisionnel 1999 , fonds de roulement, compte bancaire
- Entretien de l'immeuble, constitution de provisions spéciales pour travaux d'entretien (Art. 36 loi 21.07.94)
- Mise en place de gravier dans le couloir d'accès aux caves Entrée 43
- Eclairage de la cour
- Installation éventuelle de paraboles TV collectives
- Acquisition de la bande de deux mètres de large dans l'extrémité ouest de la cour
- Conseil syndical

La discussion est ouverte.

Après échange de vues, personne ne demandant plus la parole, Le Président met aux voix les résolutions suivantes :

PREMIERE RESOLUTION :

COMPTE RENDU DE GESTION DU SYNDIC ET QUITUS

Le Syndic présente à l'assemblée l'état des dettes et des créances à la date de clôture de l'exercice comptable de la copropriété.

Monsieur PAUCHON fait part à l'assemblée générale du contrôle des comptes auquel il a procédé avec Monsieur SEVIGNON et propose l'approbation des comptes.

L'état des dépenses est commenté poste par poste et aucune question particulière n'étant posée, l'assemblée approuve les comptes de l'exercice et donne quitus plein et entier au Syndic pour sa gestion.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés.

DEUXIEME RESOLUTION :

BUDGET PREVISIONNEL, FONDS DE ROULEMENT ET COMPTE BANCAIRE

En fonction des dépenses de l'exercice écoulé, le Syndic propose aux copropriétaires un budget prévisionnel de fonctionnement (hors travaux) d'un montant de 380 420 francs pour l'exercice à venir. Une discussion s'instaure au terme de laquelle l'assemblée décide d'accepter ce budget et d'augmenter le fonds de roulement de 8000 francs afin qu'il représente bien le quart des dépenses annuelles de fonctionnement.

Conformément aux dispositions légales, l'assemblée générale décide de maintenir le sous compte bancaire ouvert au nom du Cabinet CEYRAT.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés.

TROISIEME RESOLUTION :

**ENTRETIEN DE L'IMMEUBLE,
PROVISIONS POUR TRAVAUX D'ENTRETIEN (Art.36 Loi 21.07.1994)**

Conformément aux dispositions de la loi du 21.07.1994, le syndic propose à l'assemblée la constitution de provisions pour travaux futurs d'entretien.

L'assemblée générale décide de ne pas constituer ces provisions.

La discussion se porte tout d'abord sur le concierge qu'il convient d'encadrer avec diligence car il peut manquer d'initiative. Il lui sera demandé d'essayer d'enlever les "TAGS" sous les arcades.

Si cela est possible, il ira chercher les sacs prévus pour la collecte sélective des ordures ménagères, pour le compte des occupants de l'immeuble.

Un groom sera posé sur la porte d'entrée N° 43 qui en est dépourvue.

Madame OFFREDY prend ensuite la parole pour signaler l'écoulement d'un lavabo depuis les locaux de HERTZ, dans la cour de l'immeuble, vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales.

Les copropriétaires de l'entrée 43 signalent que lors des travaux effectués par EDF, les anciens tuyaux de chauffage ont été sectionnés en laissant un dépassement au niveau du carrelage, aux premier, second et troisième étage.

Le problème de la sécurité dans l'immeuble est évoqué et, sur proposition du syndic l'assemblée générale accepte que soient posées des horloges sur les serrures PTT de façon à ce qu'elles ne soient actives que pendant les tranches horaires du passage du facteur (il s'agira toutefois de bien examiner cette installation, porte par porte).

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés.

QUATRIEME RESOLUTION :

**MISE EN PLACE DE GRAVIER DANS LE COULOIR D'ACCES AUX CAVES
DE L'ENTREE 43**

Monsieur DAUBERTES a suggéré ceci pour éviter d'avoir à utiliser des bottes lors des remontées d'eau par le sol.

Le coût de cette mise en place a été chiffré à 4 245,12 francs T.T.C. par les Etablissements BILLARD

Monsieur BARON demande ensuite un simple épandage de gravier dans le couloir des caves 31.



Après discussion, il est décidé de confier l'étude de ce projet au Conseil Syndical qui est mandaté pour décider car il faut tenir compte de la hauteur des portes des caves et du sens de leur ouverture.

CINQUIEME RESOLUTION :

ECLAIRAGE DE LA COUR

Le projet de mise en place de trois points lumineux pour éclairer la cour est présenté à l'assemblée générale. Le coût de cette installation, pilotée par une cellule crépusculaire a été chiffré à la somme de 7146,07 franc T.T.C. par Monsieur LARGENTON.

La question est mise aux voix :

- Votent contre : Me DORES, M ROTEN, Me PORNOT, Me MONTIER (plus pouvoir Me DROUARD), M BARON (plus pouvoir M MIALON), SCI STRAGAR, M HUMBERT, M VOL, Me JEGO, M PAPIN, Me GAUTHIER. Ils représentent 13 copropriétaires opposants, contre 20 favorables qui ne représentent pas plus de la moitié du total des copropriétaires.

S'agissant d'une amélioration, la double majorité n'est pas atteinte. La décision ne peut donc être prise.

SIXIEME RESOLUTION :

INSTALLATION EVENTUELLE DE PARABOLES TV COLLECTIVES

Une étude a été diligentée à la demande du Syndic et est présentée à l'assemblée générale.

Après discussion, la question est mise aux voix. Seuls 4 copropriétaires sont intéressés par cette installation. Il s'agit de M COULON, M DUFOUR, M BARON et M HUMBERT.

Là encore la double majorité n'est pas acquise.

Les paraboles individuelles, conformément à la loi sont donc autorisées, à condition qu'elles soient posées sur le toit, de la façon la plus discrète possible (sur les terrassons des cages d'escaliers).

Une demande préalable devra toutefois être adressée au Syndic qui rappellera ces instructions aux demandeurs.

SEPTIEME RESOLUTION :

ACQUISITION DE LA BANDE DEUX METRES DE LARGE SITUÉE DANS L'EXTREMITÉ OUEST DE LA COUR

L'assemblée générale donne mandat au Syndic pour signer tout acte en vue de l'acquisition, par la copropriété, de cette bande de terrain pour le franc symbolique.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés.

HUITIEME RESOLUTION :

CONSEIL SYNDICAL

Le Conseil Syndical est à renouveler. Monsieur PAUCHON, Président depuis six ans, fait part à l'assemblée générale de son désir de ne pas se représenter. Il remercie les membres du Conseil Syndical pour leur collaboration et en particulier Monsieur HUMBERT qui a tenu le secrétariat du conseil.
(3 ans).

Il remercie également Monsieur CEYRAT pour la disponibilité dont il a fait preuve vis à vis du Conseil Syndical.

Sont ensuite nommés au Conseil Syndical :

Me SCHMITZ, Me GAUTHIER, Me VILLAIN, Me VOL, M VOL, M HUMBERT,
M SEVIGNON, M GAU, M COULON.

Le Conseil Syndical désignera son Président lors de sa première réunion.

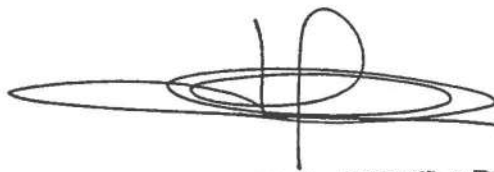
Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés.

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

De tout ce qui précède, il a été dressé le présent procès verbal signé par les membres du bureau.

LE PRESIDENT,

LE SECRETAIRE,



CABINET CEYRAT
Centre d'Affaires "CAP-OUEST"
23 bis, avenue de Mulhouse
17000 LA ROCHELLE
Tél. 46.41.90.90

LOI N° 65-557 DU 10 JUILLET 1965- ARTICLE 42 ALINEA 2
COMPLETEE PAR LA LOI N° 85-1470 DU 31 DECEMBRE 1985

« Les actions qui ont pour objet de contester des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires défaillants ou opposants dans un délai de deux mois à compter de la notification des dites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf cas d'urgence, l'exécution par le Syndic, des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa. »

copie certifiée conforme



Pages 46. 47. 48 détruite (Photocopie)



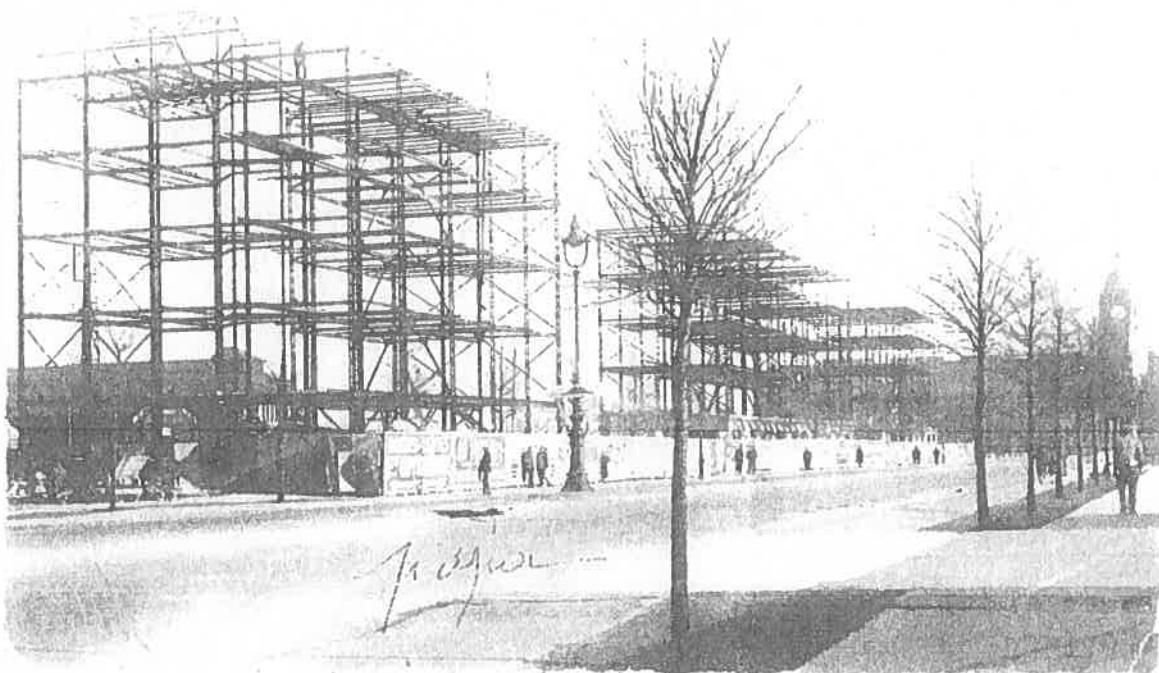
- 24 -

Cet acte rédigé sur 24
pages, contient :
Renvois : /
Mots rayés nuls : /
Chiffres rayés nuls : /
Lignes rayées nulles : /
Barres tirées dans blancs : /

POUR COPIE AUTHENTIQUE



LE STRASBOURG EN CONSTRUCTION
PROBABLEMENT 1933. 1936.



N° 2989

(M)

(6)



Copie authentique

62090

5 NOVEMBRE 2002

**MODIFICATIF DU REGLEMENT DE COPROPRIETE
 DU 30 NOVEMBRE 1953 CONCERNANT L'ENSEMBLE
 IMMOBILIER "STRASBOURG"
 PAR LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES**

C.H. LA ROCHELLE
 USAGER: AHM
 21 NOV. 2002
 DOSSIER: 22271
 PROVISION: 90

S.C.P. Jean-Claude SACRE - Alain MOREAU - François ASSELIN
 Luc RAGUET - Frédérique ROBIN - Alain PRODHOMME
 Rémy CORBELLE Notaires à LA ROCHELLE
 35 rue la Noue - Boîte postale 1200 - 17086 LA ROCHELLE Cedex 02

05 46 28 01 00

NOTAIRE
RUE DE LA ROCHELLE 35
LA ROCHELLE
CHARENTE MARITIME
TÉLÉPHONE 05 47 00 00 00
FAX 05 47 00 00 01
E-MAIL : notaire@notaire-35.com
www.notaire-35.com



«Droit de timbre payé sur état
modifié de la démission 1953»

JCL/140

L'AN DEUX MIL DEUX,
Le cinq novembre.

A LA ROCHELLE, 35, rue La Noue, en l'Office Notarial

PARDEVANT Maître Alain MOREAU, notaire associé soussigné, membre de la Société "Jean-Claude SACRE, Alain MOREAU, François ASSELIN, Luc RAGUET, Frédérique ROBIN, Alain PRODHOMME, Rémy CORBELLE, notaires associés" Société Civile Professionnelle titulaire d'un office de notaire à la résidence de LA ROCHELLE (Charente Maritime).

Lequel a reçu le présent acte authentique contenant un modificatif au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division contenu audit règlement de copropriété reçu par Me ABJEAN, notaire à LA ROCHELLE, le 30 novembre 1953, modifié aux termes d'un acte reçu par ledit notaire, le 11 octobre 1958.

A COMPARU

Monsieur CEYRAT, syndic de copropriété, demeurant à LA ROCHELLE - Centre d'Affaires "Cap Ouest", 23bis Avenue de Mulhouse,

Agissant en qualité de gérant de la société dénommée "CABINET CEYRAT", Entreprise Unipersonnelle A Responsabilité Limitée au capital de 33.540 €, ayant son siège à LA ROCHELLE, Centre d'Affaires "Cap Ouest", 23bis Avenue de Mulhouse, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de la Rochelle sous le numéro 320.788.789 - SIRET Numéro 320 788 789 000 16 - APE 703 C

La dite société agissant au nom du syndicat des copropriétaires d'un ensemble immobilier dénommé "STRASBOURG", sis à LA ROCHELLE, 1 à 11 avenue du Général de Gaulle, 2 quai de Marans, 14 rue de la Guignette et 1 avenue de Mulhouse, édifié sur un terrain cadastré section EI numéro 105 pour 18a 60ca, ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété et d'un état descriptif de division établi en janvier 1934, déposé au rang des minutes de Me ABJEAN, notaire à LA ROCHELLE, suivant acte à son rapport en date du 30 novembre 1953, transcrit au bureau des hypothèques de LA ROCHELLE le 4 janvier 1954, volume 2799 numéro 66, modifié aux termes d'un procès-verbal de l'assemblée des copropriétaires en date à LA ROCHELLE du 7 octobre 1958, déposé au rang des minutes de Me ABJEAN, notaire sus-nommé, le 11 octobre 1958 et publié au bureau des hypothèques de LA ROCHELLE le 15 décembre 1958, volume 3060 numéro 28,

de


La société "CABINET CEYRAT" renouvelée à cette fonction et habilitée à l'effet des présentes aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale des copropriétaires en date du 30 avril 2002 dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

EXPOSE

Suivant acte reçu par Me Alain MOREAU, notaire associé soussigné, le 5 Novembre 2001, en cours de publication au bureau des hypothèques de LA ROCHELLE, le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier "STRASBOURG" sis à LA ROCHELLE, 1 à 11 avenue du Général de Gaulle, 2 quai de Marans, 14 rue de la Guignette et 1 avenue de Mulhouse, a acquis une parcelle de terrain sise à LA ROCHELLE, cadastrée section EI numéro 314 pour TRENTE QUATRE CENTIARES (34ca).

L'assiette de la copropriété se trouvant ainsi modifiée, il convient d'en tirer les conséquences en modifiant également le règlement de copropriété et l'état descriptif de division de l'ensemble immobilier susvisé.

MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE ET DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

La désignation figurant dans le règlement de copropriété de l'ensemble immobilier établi par Me ABJEAN, notaire à LA ROCHELLE, le 30 novembre 1953 et modifié aux termes d'un acte reçu par ledit notaire, le 11 octobre 1958, est modifiée, et la nouvelle désignation s'établit comme suit :

"DESIGNATION

"Le présent règlement de copropriété - état descriptif de division s'applique à un ensemble immobilier édifié sur une parcelle de terrain sise à LA ROCHELLE (Charente-Maritime), 1 à 11 avenue du Général de Gaulle, 2 quai de Marans, 14 rue de la Guignette et 1 avenue de Mulhouse, édifié sur un terrain cadastré section EI numéros :

- 105 pour DIX HUIT ARES SOIXANTE CENTIARES (18a 60ca) ,
- et 314 pour TRENTE QUATRE CENTIARES (34ca)."

EFFET RELATIF

Le règlement de copropriété de l'ensemble immobilier dont s'agit, objet de la présente modification, inclus en l'état descriptif de division, a été établi en janvier 1934, déposé au rang des minutes de Me ABJEAN, notaire à LA ROCHELLE, suivant acte à son rapport en date du 30 novembre 1953, transcrit au bureau des hypothèques de LA ROCHELLE le 4 janvier 1954, volume 2799 numéro 66, modifié aux termes d'un procès-verbal de l'assemblée des copropriétaires en date à LA ROCHELLE du 7 octobre 1958, déposé au rang des minutes de Me ABJEAN, notaire sus-nommé, le 11 octobre 1958 et publié au bureau des hypothèques de LA ROCHELLE le 15 décembre 1958, volume 3060 numéro 28.

DC



PUBLICITE FONCIERE

Une expédition des présentes sera publiée au bureau des hypothèques compétent, par les soins du notaire associé soussigné, aux frais du comparant.

En outre, à l'effet d'accomplir cette formalité, de produire à Monsieur le conservateur des hypothèques toutes pièces et justifications nécessaires, et d'établir et signer tous actes destinés à mettre les présentes en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état-civil, le comparant confère tous pouvoirs, à l'un ou l'autre des principaux clercs de l'Office Notarial, dont le siège est à LA ROCHELLE (Charente-Maritime), 35 rue La Noue.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leurs demeures respectives.

Mais spécialement pour l'exécution des formalités hypothécaires et de publicité foncière, domicile est élu en l'Office Notarial, à LA ROCHELLE, 35 rue La Noue, où toutes pièces relatives aux présentes devront être renvoyées.

DONT ACTE sur TROIS pages

Fait et passé à LA ROCHELLE (Charente-Maritime) 35 Rue La Noue en l'Office Notarial.

Les jour, mois et an sus indiqués.

Et après lecture faite de tout ce que dessus par le Notaire, les parties présentes et intervenantes ont signé avec lui le présent acte.

Les parties approuvent :

- Renvois : / /
- Mots rayés nuls : /
- Chiffres rayés nuls : /
- Lignes entières rayées nulles : /
- Barres tirées dans les blancs : /

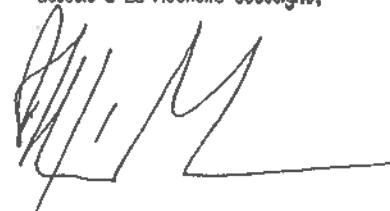
DC

4

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
DE LA RESIDENCE STRASBOURG

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU 30 AVRIL 2002

Annexé à un acte reçu par le notaire
associé à La Rochelle soussigné,



Les copropriétaires de la résidence STRASBOURG à LA ROCHELLE se sont réunis sur convocation à eux faite par lettre recommandée avec accusé de réception individuelle.

L'assemblée est présidée par Monsieur GAU, Monsieur CEYRAT est secrétaire de séance.

Le Président, au vu de la feuille de présence, signée par chaque copropriétaire présent, certifiée conforme par les membres du bureau, constate que 33 personnes sur les 43 composant le syndicat, sont présentes, soit par elles mêmes, soit par mandataire et représentent 3071 / 3957 tantièmes.

L'assemblée est valablement constituée pour délibérer sur les questions inscrites à l'ordre du jour.

Le Président dépose sur le bureau :

- un exemplaire de la lettre recommandée adressée à tous les copropriétaires
- les récépissés et accusés de réception des envois recommandés
- la feuille de présence de l'assemblée à laquelle sont annexés les mandats

Le Président rappelle que l'ordre du jour est le suivant :

- Compte rendu de gestion du Syndic et quitus
- Renouvellement du mandat du Syndic
- Budget prévisionnel 2002, fonds de roulement, compte bancaire, loi S.R.U. et répartition trimestrielle des charges
- Entretien de l'immeuble, constitution de provisions spéciales pour travaux d'entretien (Art. 36 Loi du 21.07.94)
- Homologation des travaux préparatoires au ravalement décidés par le Conseil Syndical
- Acquisition de la bande de terrain, dans la cour, modification du règlement de copropriété (augmentation de l'assiette de la copropriété)
- Conseil syndical

La discussion est ouverte.

Après échange de vues, personne ne demandant plus la parole, Le Président met aux voix les résolutions suivantes :

PREMIERE RESOLUTION :

COMPTE RENDU DE GESTION DU SYNDIC ET QUITUS

Le Syndic présente à l'assemblée l'état des dettes et des créances à la date de clôture de l'exercice comptable de la copropriété.

Les comptes ont été vérifiés par Monsieur SEVIGNON, au bureau du syndic, lecture est faite de son rapport de contrôle au terme duquel il propose leur approbation.



L'état des dépenses est commenté poste par poste et aucune question particulière n'étant posée, l'assemblée approuve les comptes de l'exercice et donne quitus plein et entier au Syndic pour sa gestion.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés.

DEUXIEME RESOLUTION :

RENOUVELLEMENT DU MANDAT DU SYNDIC

L'assemblée générale renouvelle le mandat du Cabinet CEYRAT pour une durée de UN AN à compter du 1er janvier 2002 et, au plus tard, jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2002.

Les honoraires du Syndic sont fixés à la somme de 4 424 Euros T.T.C. pour l'exercice à venir. Mandat est donné au Président de séance pour signer le contrat de syndic.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés.

TROISIEME RESOLUTION :

BUDGET PREVISIONNEL, FONDS DE ROULEMENT ET COMPTE BANCAIRE

En fonction des dépenses de l'exercice écoulé, le Syndic propose aux copropriétaires un budget prévisionnel de fonctionnement (hors travaux) d'un montant de 60 974 Euros TTC pour l'exercice à venir.

Une discussion s'instaure au terme de laquelle l'assemblée décide d'accepter ce budget.

Conformément aux dispositions légales, l'assemblée générale décide de maintenir le compte bancaire séparé ouvert au nom du Cabinet CEYRAT et de la copropriété.

Compte tenu des nouvelles dispositions imposées par la loi S.R.U., les dépenses réelles ne seront plus réparties chaque trimestre. Des appels de fonds provisionnels seront faits en début de chaque trimestre et une régularisation annuelle sera faite en fin d'exercice. En conséquence, le fonds de roulement sera réduit à l'équivalent de deux mois de dépenses courantes.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés.

QUATRIEME RESOLUTION :

**ENTRETIEN DE L'IMMEUBLE,
PROVISIONS POUR TRAVAUX D'ENTRETIEN (Art.36 Loi 21.07.1994)**

Conformément aux dispositions de la loi du 21.07.1994, le syndic propose à l'assemblée la constitution de provisions pour travaux futurs d'entretien.

L'assemblée générale décide de ne pas constituer ces provisions.

L'entretien courant restera confié au concierge.

Dans le cadre du ravalement les commerçants devront démonter leurs enseignes pour permettre l'exécution des travaux de peinture. Elles devront être reposées en respectant les exigences des Bâtiments de FRANCE. Une visite de l'immeuble a eu lieu avec Monsieur BOISSIERE (architecte des bâtiments de FRANCE) qui doit transmettre au syndic les préconisations en matière d'enseigne. Chaque commerçant devra s'y conformer et, en cas d'infraction, procès verbal sera dressé par les bâtiments de FRANCE.

Il est bien précisé aussi qu'au départ d'un locataire commercial, si des dégradations sont visibles, en façade, suite à la dépose de ses enseignes, il sera procédé d'office à une remise en état, aux frais du propriétaire du local qui pourra en demander remboursement à son locataire sortant.

Toujours, dans le cadre des travaux de ravalement il est décidé de faire poser des grilles à toutes les ventilations de WC, qui n'en sont pas actuellement munies, sur la façade cour. En effet, certains appartements n'en sont toujours pas équipés et les pigeons y nichent et dégradent les façades.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés

CINQUIEME RESOLUTION :

HOMOLOGATION DES TRAVAUX PREPARATOIRES AU RAVALEMENT DECIDES PAR LE CONSEIL SYNDICAL

La précédente assemblée générale avait mandaté le Conseil Syndical pour décider de tous travaux nécessaires à la bonne exécution du ravalement et à la bonne conservation de l'immeuble.

Monsieur GAU fait lecture du rapport d'activité du Conseil Syndical à ce sujet.

Ainsi, a t'il été décidé de faire remettre en état le câblage de l'installation téléphonique, anarchique, sur la façade cour. Ce travail a été exécuté par l'entreprise LARGENTON qui avait établi un devis de 8 327 Euros. La facture n'a été que de 5 007 Euros.

Les descentes d'eaux pluviales, en fonte cannelée, doivent être remplacées. Elle ne sont pas réparables. Après négociation avec les bâtiments de FRANCE la copropriété a obtenu l'autorisation de les remplacer par des descentes en zinc peint. Ceci divise par trois le coût de cette opération. Ces travaux sont donc commandés à RCZ pour un coût de 13 552,86 Euros TTC. Ces travaux seront faits depuis l'échafaudage du peintre. Seul le remplacement des deux descentes situées avenue de MULHOUSE devra être fait à l'aide d'une nacelle.

Enfin, l'entreprise BILLARD a établi un devis estimatif pour l'enlèvement des canalisations en amiante ciment, qui sont devenues inutiles, sur la façade coté cour. Ces travaux seront aussi exécutés au fur et à mesure de l'avancement du ravalement en utilisant l'échafaudage en place.

Les fixations des gaines des vide ordures seront consolidées, ainsi que celles des tuyaux de gaz.

L'estimation a été chiffrée à 12 786,34 Euros TTC par l'entreprise BILLARD.

D'autres menues interventions sont prévisibles, en cours de chantier, notamment de petits éclats de bétons peuvent être découverts, après le décapage des façades. Dans ce cas, ils seront traités par SAPAC, comme cela a été fait sur le pignon coté avenue de MULHOUSE.

L'assemblée générale prend bonne note de toutes ces décisions et renouvelle son mandat au Conseil Syndical pour décider de tous travaux supplémentaires nécessaires au bon déroulement du ravalement et à la préservation de l'immeuble.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés

SIXIEME RESOLUTION :

ACQUISITION DE LA BANDE DE TERRAIN, DANS LA COUR ET MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

Mandat a déjà été donné au syndic pour signer tous actes relatifs à la cession de cette bande de terrain à la copropriété par la copropriété voisine, PORT ROYAL.

En complément de ce mandat, l'assemblée générale donne tous pouvoirs au syndic pour faire modifier le règlement de copropriété puisque l'assiette de la copropriété en sera agrandie.

Le Cabinet CEYRAT est donc mandaté pour effectuer, avec l'aide du notaire, les formalités de modificatif (sans modification des tantièmes) et de publicité foncière.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés

SEPTIEME RESOLUTION :

CONSEIL SYNDICAL

Le Conseil Syndical est à renouveler. Y sont nommés :

**Madame SCHMITZ, Madame GAUTIER, Madame VILLAIN, Monsieur HUMBERT,
Monsieur GAU, Monsieur COULON, Monsieur SEVIGNON.**

La durée du mandat du Conseil Syndical est fixée à trois ans et, au plus tard, jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur l'exercice clos au 31.12.2004.

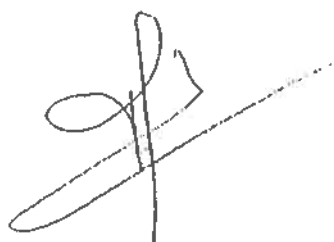
Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 18 heures 30.

De tout ce qui précède, il a été dressé le présent procès verbal signé par les membres du bureau.

LE PRESIDENT,

LE SECRETAIRE,

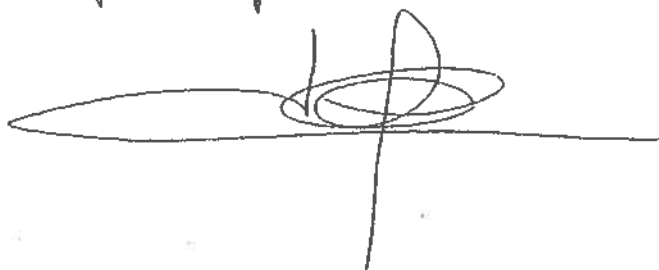


CABINET CEYRAT
Centre d'Affaires "CAP-OUEST"
23 bis, avenue de Mulhouse
17000 LA ROCHELLE
Tél. 46.41.90.90

LOI N° 65-557 DU 10 JUILLET 1965- ARTICLE 42 ALINEA 2
COMPLETEE PAR LA LOI N° 85-1470 DU 31 DECEMBRE 1985

« Les actions qui ont pour objet de contester des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires défaillants ou opposants dans un délai de deux mois à compter de la notification des dites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf cas d'urgence, l'exécution par le Syndic, des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa. »

copie certifiée conforme



Cet acte rédigé sur 8
pages, contient :
Renvois : /
Mots rayés nuls : /
Chiffres rayés nuls : /
Lignes rayées nulles : /
Barres tirées dans blancs : /

①

POUR COPIE AUTHENTIQUE



- A Monsieur Michel Bernard BONNAC : à concurrence de deux/tiers en pleine propriété.

- A Madame Martine BOUYER : à concurrence de un/tiers en pleine propriété.

Absence de biens mobiliers - Les parties déclarent que la présente vente ne comprend aucun bien meuble ou objet mobilier.

REFERENCES DE PUBLICITE FONCIERE

Effet relatif - Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître BOUTINEAU, notaire à PRAHECQ, le 2 octobre 2007, publié au bureau des hypothèques de LA ROCHELLE, le 31 octobre 2007 volume 2007P numéro 8731.

Règlement de copropriété - L'ensemble immobilier dont dépendent les lots vendus a fait l'objet d'un état descriptif de division contenant règlement de copropriété dressé par Maître ABJEAN, Notaire à LA ROCHELLE, le 3 novembre 1953, publié au Bureau des Hypothèques de LA ROCHELLE, le 4 janvier 1954 volume 2799 numéro 66

Modifié aux termes d'un acte reçu par Maître ABJEAN, notaire à LA ROCHELLE, le 11 octobre 1958 publié au bureau des hypothèques de LA ROCHELLE, le 15 décembre 1958 volume 3060 numéro 28

Modifié aux termes d'un acte reçu par Maître CHAUDUN, notaire à LA ROCHELLE, le 14 avril 1994, publié au bureau des hypothèques de LA ROCHELLE, les 16 juin et 29 septembre 1994 volume 94P numéro 3665

Attestation rectificative établie par Maître CHAUDUN, notaire à LA ROCHELLE, le 2 septembre 1994, publiée au bureau des hypothèques de LA ROCHELLE, le 29 septembre 1994 volume 94P numéro 6236

Modifié aux termes d'un acte reçu par Maître CHIFFOLEAU, notaire à LA ROCHELLE, le 18 mars 1996, publié au bureau des hypothèques de LA ROCHELLE, le 22 mai 1996 volume 96P numéro 3055

Modifié aux termes d'un acte reçu par Maître MOREAU, notaire à LA ROCHELLE, le 5 novembre 2002, publié au bureau des hypothèques de LA ROCHELLE, le 21 novembre 2002 volume 2002P numéro 8658.

CHARGES ET CONDITIONS AYANT UNE INCIDENCE FISCALE

Frais - Tous les frais, droits et émoluments du présent acte et ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront payés par l'acquéreur, qui s'y oblige expressément.

Autres charges et conditions - La présente vente a lieu, en outre, aux charge et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles qui figureront ci-après, en suite de la partie normalisée.

✍

AA

DB

Ma
M

I - SITUATION FINANCIERE ET TRESORERIE				Exercice clos	Exercice précédent	Exercice clos	
Trésorerie		Exercice précédent approuvé	Exercice clos	Provisions et avances		Exercice précédent approuvé	Exercice clos
5020	CECOPALUR LE STRASBOURG	20 943.95	6 696.69	1031	Avances de trésorerie	10 160.00	10 160.00
5120	SDC LE STRASBOURG (1)	41 285.07	103 377.66	1050	Fonds travaux ALUR	20 989.14	6 744.94
				1200	Solde en attente travaux	23 965.23	65 406.08
				1210	Travaux décidés par l'assemblée générale		
	Trésorerie disponible Total I	62 229.02	110 074.35		Total I	55 114.37	82 311.02
II - CREANCES				DETTES			
		Exercice précédent approuvé	Exercice clos			Exercice précédent approuvé	Exercice clos
4501	Copropriétaire - budget prévisionnel (2)	4 161.96	4 478.02	4501	Copropriétaire - budget prévisionnel	7 505.14	3 078.97
	Comptes de tiers				Comptes de tiers		
4710	Compte en attente d'imputation débiteur	14 865.20		4010	Factures parvenues	5 168.95	9 879.88
4860	Charges constatées d'avance	86.40	338.40	4080	Factures non parvenues	8 957.33	2 511.77
				4310	Sécurité sociale	2 449.66	1 008.88
				4320	Autres organismes sociaux	911.28	86.86
				4420	Etat - Impôts et versements	84.91	1 150.00
				4620	Créditeurs divers	1 150.00	1.03
				4700	Rompus (arrondi répartition)	0.94	14 862.36
				4720	Compte en attente d'imputation créditeur		
	Total II	19 113.56	4 816.42		Total II	26 228.21	32 579.75
	Total général (I) + (II)	81 342.58	114 890.77		Total général (I) + (II)	81 342.58	114 890.77

(1) Une somme affectée du signe "- " indique un découvert bancaire correspondant à une dette du syndicat

(2) Liste individualisée (nom et montant) voir annexe 5 ci-jointe

Emprunts : montant restant dû /

	CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES				PRODUITS POUR OPERATIONS COURANTES					
	Pour approbation des comptes				Pour approbation des comptes					
	Exercice précédent approuvé	Exercice clos budget voté	Exercice clos réalisé à approuver	Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter	Exercice précédent approuvé	Exercice clos budget voté	Exercice clos réalisé à approuver	Budget prévisionnel en cours voté	
N - 1	N	N	N + 1	N + 2	N - 1	N	N	N + 1	N + 2	
601 Eau	7 100,20	8 000,00	8 135,82	8 000,00	9 800,00	701 Provisions opérat.courantes	79 236,89	92 490,00	92 490,52	99 200,00
602 Electricité	2 716,09	1 000,00	3 024,98	1 000,00	3 300,00	713 Indemnités d'assurance	187,20		3 043,99	
603 Chauffage-Energie-Co mbust.	116,39		106,48		100,00	714 Produits divers			86,40	
604 Achat pdt entretien/petit equi.			48,00			718 Produits exceptionnels	266,50			
605 Matériel	475,95		256,50							
611 Nettoyage des locaux	2 900,35	3 000,00		3 000,00						
612 Locations immobilières		150,00		150,00						
613 Locations mobilières	528,24	390,00	579,90	390,00	470,00					
614 Contrats de maintenance	7 787,15	6 900,00	8 175,02	6 900,00	8 360,00					
615 Entretien et petites réparations	14 606,59	16 600,00	8 008,92	16 600,00	20 100,00					
616 Primes d'assurance	5 834,13	6 000,00	5 834,14	6 000,00	6 000,00					
6211 Rémunération syndic	7 400,00	7 600,00	7 600,00	7 600,00	7 800,00					
6212 Débours	336,40		25,80							
6213 Frais postaux	624,51	700,00	577,67	700,00	700,00					
6223 Autres honoraires			134,00		200,00					
623 Rémunération des tiers			336,40							
624 Frais de conseil syndical	10,00									
633 Taxe foncière	677,00	700,00	679,00	700,00	700,00					
634 Autres impôts et taxes	2 272,22	2 150,00	2 469,04	2 150,00	2 300,00					
641 Salaires	23 688,07	24 000,00	24 742,85	24 000,00	25 000,00					
642 Charges sociales	7 381,07	9 000,00	8 266,52	9 000,00	8 000,00					
643 Taxe sur les salaires	4 772,00	4 500,00		4 500,00	4 500,00					
644 Autres (Médecine travail...)	858,71	1 750,00	1 878,99	1 750,00	1 970,00					
662 Autres charges financières-agios	48,96	50,00	48,96	50,00	50,00					
678 Charges exceptionnelles	4 420,78		728,96							

		CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES					PRODUITS POUR OPERATIONS COURANTES				
		Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel		Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel	
		Exercice précédent approuvé	Exercice clos budget voté	Exercice clos réalisé à approuver	Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter	Exercice précédent approuvé	Exercice clos budget voté	Exercice clos réalisé à approuver	Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter
		N - 1	N	N	N + 1	N + 2	N - 1	N	N	N + 1	N + 2
Sous total		94 554,81	92 490,00	81 657,55	92 490,00	99 200,00					
Solde (excédent opérations courantes affecté aux copropriétaires)				13 963,35							
Total I		94 554,81	92 490,00	95 620,91	92 490,00	99 200,00	94 554,81	92 490,00	95 620,91	92 490,00	99 200,00
Sous total		79 690,59	92 490,00				79 690,59	92 490,00	95 620,91	92 490,00	99 200,00
Solde (insuffisance opérations courantes affectée aux copropriétaires)		14 864,22					14 864,22				
Total II		94 554,81	92 490,00	95 620,91	92 490,00	99 200,00	94 554,81	92 490,00	95 620,91	92 490,00	99 200,00

		CHARGES POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES	
T5 TRVX DIAGNOSTIC PHASE 2			
671 Travaux décidés par AG	15 000,00	14 100,00	
Sous total	15 000,00	14 100,00	
Solde (excédent)		900,03	
Total II	15 000,00	15 000,03	

		PRODUITS POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES	
T6 TRVX DIAGNOSTIC PHASE 2			
702 Provisions travaux	15 000,00	15 000,03	
Sous total	15 000,00	15 000,03	
Solde (insuffisance)			
Total II	15 000,00	15 000,03	

**Compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé (N) du 01/01/2021 au 31/12/2021
et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/01/2023 au 31/12/2023**

	CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES					
	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel		
	Exercice précédent approuvé. N - 1	Exercice clos budget voilé N	Exercice clos réalisé à approuver N	Budget prévisionnel en cours voté N + 1	Budget prévisionnel à voter N + 2	
VOTE GENERAL						
	(Base : ABCD/1000226)					
Frais Divers Gardien/Employé	18.40		1 892.66		1 900.00	
Entretien hygiène	190.22		48.00	150.00	150.00	
Achat matériel hygiène (deduc)			106.48		100.00	
Fournitures produits entretien			1 175.69		1 300.00	
Locations de salle			1 568.21	1 750.00	1 700.00	
Consommation gaz gdf						
Consommation edf	10.00					
Charges de loge	624.51	700.00	577.67	700.00	700.00	
Frais de Conseil Syndical			25.80			
Frais affranchissement			48.96	50.00	50.00	
Frais photocopies et tirages	48.96		336.40			
Frais bancaires			7 600.00	7 600.00	7 600.00	
Honoraires expertises	7 400.00		134.00		200.00	
Honoraires syndic						
Non gestion sinistres syndic						
Frais gestion copropriété	336.40			6 000.00		
Assurance multirisques	677.00		679.00	700.00	700.00	
Taxes foncieres			290.00	150.00	300.00	
Taxes habitations			377.76		400.00	
Consommation telephone			170.10			
Achat badges bip emetteurs	334.72					
Entretien réparation locatif	7 721.29		2 318.68	10 000.00	10 000.00	
Entretien repar. non locatif	-266.50		0.05			
Produits exceptionnels	-1.14					
Rompus arondis répartition	17 093.86	27 100.00	17 349.36	27 100.00	25 300.00	
SALAIRES ET CHG SOCIALES						
Contrat nettoyage				3 000.00		
Salaires concierges			24 742.85	24 000.00	25 000.00	
Cotisations urssaf concierge			6 116.29	6 000.00	6 000.00	
Cotisation retraite concierge			1 488.10	1 500.00	1 500.00	
Visites médicales concierge			96.40		70.00	
Taxes sur salaires				4 500.00	4 500.00	
			sous total :			
			(Base : ABCD/1000226)			

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES					
	Pour approbation des comptes		Exercice clos réalisé à approuver N	Pour le vote du budget prévisionnel	
	Exercice précédent approuvé N - 1	Exercice clos budget voté N		Budget prévisionnel en cours voté N + 1	Budget prévisionnel à voter N + 2
Charges sociales concierge					200.00
Formation pro gard et empl imm				1 500.00	500.00
Coûts, mutuelle prévoyance		40 500.00	33 319.85	40 500.00	37 770.00
EAU FROIDE					
Eau froide individuelle cpteur	5 590.20	8 000.00	8 069.78	8 000.00	8 500.00
	5 590.20	8 000.00	8 069.78	8 000.00	8 500.00
CHARGES UNITAIRES					
Autres taxes recuperables	2 272.22	2 000.00	2 179.04	2 000.00	2 000.00
	2 272.22	2 000.00	2 179.04	2 000.00	2 000.00
CHARGES 13					
CHARGES BATIMENT 13					
Contrat nettoyage	200.12				
Consommation gaz gdf loge	32.01				
Consommation edf loge	256.96				
Consommation eau	-552.57				
Salaires concierges	1 619.83				600.00
Cotisations urssaf concierge	360.69				
Cotisation retraite concierge	92.92				
Visites médicales concierge	5.94				
Taxes sur salaires	328.31				
Charges de loge	127.42				
Formation pro gard et empl imm	21.26				
Coûts, mutuelle prévoyance	35.68				
Assurance multirisques	1 604.38		1 604.39		1 600.00
Consommation telephone loge	82.52				
Contrat entretien portes autom	146.71	200.00	149.31	200.00	150.00
Divers entretien reparation	59.15				
Entretien reparation locatif	80.44	500.00		500.00	500.00
Entretien repar. non locatif	19.59				50.00
Contrat location ent compteur	-1.79				
Rompus arrondis reparation	4 539.57	700.00	2 345.68	700.00	3 100.00
sous total :		700.00	2 345.68	700.00	3 100.00

Compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé (N) du 01/01/2021 au 31/12/2021
et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/01/2023 au 31/12/2023

	CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES					Pour le vote du budget prévisionnel	
	Pour approbation des comptes			Exercice clos réalisé à approuver	Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter	N + 2
	Exercice précédent approuvé.	Exercice clos budget voté	Exercice clos réalisé à approuver				
	N - 1	N	N	N + 1	N + 2		
SINISTRES							
Indemnités assurance itc							
			-3 043,99				
			-3 043,99				
		4 539,37	700,00		700,00		3 100,00
ENTREE 13							
CHARGES ENTREE 13							
Contrat nettoyage	597,47						
Consommation edf	209,74						
Salaires concierges	4 801,73						
Cotisations urssaf concierge	1 136,57						
Cotisation retraite concierge	277,37						
Visites médicales concierge	17,82						
Taxes sur salaires	983,99						
Formation pro gard et empl imm	63,72						
Cotis. mutuelle prévoyance	106,58						
Divers entretien réparation		450,00			450,00		450,00
Entretien repar. non localif		500,00			500,00		600,00
	8 651,39	950,00	624,13		950,00		1 300,00
	8 651,39	950,00	858,17		950,00		1 300,00
UNITAIRES 13							
CHARGES UNITAIRES 13							
Contrat location ent compteur	134,48	130,00	137,70		130,00		140,00
	134,48	130,00	137,70		130,00		140,00
	134,48	130,00	137,70		130,00		140,00
CHARGES 27							
CHARGES BATIMENT 27							
Contrat nettoyage	162,42						
Consommation gaz gdf loge	26,18						
Consommation edf loge	210,22						
Consommation eau	2 447,03						
Salaires concierges	1 306,98						
Cotisations urssaf concierge	308,94						
Cotisation retraite concierge	75,40						
Visites médicales concierge	4,86						
			-346,39				200,00

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES						
	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel		
	Exercice précédent approuvé.	Exercice clos budget voté	Exercice clos réalisé à approuver	Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter	
	N - 1	N	N	N + 1	N + 2	
Taxes sur salaires	268.67					
Charges de loge	104.24					
Formation pro gard et empl imm	17.39					
Coils. mutuelle prévoyance	28.98					
Assurance multirisques	1 312.68		1 312.68			1 350.00
Consommation telephone loge	80.82					
Contrat entretien portes autom	120.04					
Divers entretien réparation	72.30	200.00		200.00		130.00
Entretien réparation localif	660.02	500.00		500.00		200.00
Entretien repar. non localif	17.14					
Contrat location ent completur		700.00		700.00		900.00
	7 227.31		2 694.37			2 780.00
SINISTRES						
Sinistres degals des eaux						
			729.75			
			729.75			
sous total :	7 227.31	700.00	3 424.12	700.00		2 780.00
(Base : BA2/1001)						
sous total :						
total :	7 227.31	700.00	3 424.12	700.00		2 780.00
ENTREE 27						
CHARGES ENTREE 27						
Contrat nettoyage	490.16					
Consommation edf	164.11					
Salaires concierges	3 997.83		174.33			250.00
Colisations urssaf concierge	932.39					
Colisation retraite concierge	227.57					
Visites médicales concierge	14.58					
Taxes sur salaires	805.03					
Formation pro gard et empl imm	52.13					
Coils. mutuelle prévoyance	87.41	450.00		450.00		450.00
Divers entretien réparation	84.70	500.00		500.00		600.00
Entretien repar. non localif						
	6 655.91	950.00	634.25	950.00		1 300.00
sous total :	6 655.91	950.00	808.58	950.00		1 300.00
(Base : AS2/975)						
ASCENSEUR 27						
Consommation edf	291.20	300.00	303.76	300.00		300.00
Consommation telephone	350.72	350.00	376.15	350.00		400.00
Contrat entretien asc. étendu	1 880.52	1 900.00	1 958.13	1 900.00		2 000.00

Compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé (N) du 01/01/2021 au 31/12/2021
et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/01/2023 au 31/12/2023

17000 LA ROCHELLE

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES						
	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel		
	Exercice précédent approuvé N - 1	Exercice clos budget voté N	Exercice clos réalisé à approuver N	Budget prévisionnel en cours voté N + 1	Budget prévisionnel à voter N + 2	
UNITAIRES 27						
CHARGES UNITAIRES 27						
Contrat location ent compteur	2 522.44	2 550.00	2 638.04	2 550.00	2 700.00	
sous total :	9 378.95	3 500.00	3 446.82	3 500.00	4 000.00	
(Base : UNIT18)						
Contrat location ent compteur	134.48	130.00	137.70	130.00	140.00	
sous total :	134.48	130.00	137.70	130.00	140.00	
(Base : BA3/1000)						
31 CHARGES BATIMENT 31						
Contrat nettoyage	162.42					
Consommation gaz gdf loge	26.18					
Consommation edf loge	210.22					
Consommation eau	83.34					
Salaires concierges	1 324.65					
Coûtisations urssaf conciergerie	308.95					
Coûtisation retraite conciergerie	75.40					
Visites médicales conciergerie	4.86					
Taxes sur salaires	268.67					
Charges de loge	104.23					
Formation pro gard et empl imm	17.99					
Coûtis. mutuelle prévoyance	28.98					
Assurance multirisques	1 312.68					
Consommation téléphone loge	80.82					
Achat badges bip emetteurs	98.53					
Contrat entretien portes autom	120.04	200.00	122.17	200.00	200.00	
Divers entretien réparation	59.15					
Entretien réparation localif	3 435.98	500.00	436.00	500.00	900.00	
Entretien repar. non localif	29.38		29.38			
Contrat location ent compteur	7 751.87	700.00	1 698.90	700.00	2 580.00	
SINISTRES						
Sinistres degats des eaux	4 423.71					
sous total :	4 423.71					
(Base : BA3/1000)						
sous total :	4 423.71					

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES						
	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel		
	Exercice précédent approuvé N - 1	Exercice clos budget voté N	Exercice clos réalisé à approuver N	Budget prévisionnel en cours voté N + 1	Budget prévisionnel à voter N + 2	
ENTREE 31						
CHARGES ENTREE 31						
Contrat nettoyage	490.16					
Consommation edf	173.08					
Salaires concierges	4 018.01		174.98		200.00	
Conisations urssaf concierge	932.41					
Colisation: retraite concierge	227.57					
Visites médicales concierge	14.58					
Taxes sur salaires	805.03					
Formation pro gard et empl imm	52.13					
Colis. mutuelle prévoyance	87.41					
Divertis entretien réparation		450.00	206.23	450.00	450.00	
Entretien repar. non locatif		500.00	87.45	500.00	600.00	
	7 472.71	950.00	466.66	950.00	1 250.00	
ASCENSEUR 31						
Consommation edf	366.84					
Consommation telephone	47.96					
Contrat entretien asc. étendu	2 056.81					
Travaux ascenseurs	654.50					
	3 126.11	2 400.00	2 666.99	2 400.00	2 700.00	
	10 536.82	3 350.00	3 137.65	3 350.00	3 950.00	
CHARGES UNITAIRES 31						
Contrat location ent compteur	134.53					
	134.53	130.00	137.74	130.00	140.00	
	134.53	130.00	137.74	130.00	140.00	
	134.53	130.00	137.74	130.00	140.00	
CHARGES 43						
CHARGES BATIMENT 43						
Contrat nettoyage	200.12					
Consommation gaz gdf loge	32.02					
Consommation edf loge	256.96					
Consommation eau	-467.80					
Salaires concierges	1 614.34		-136.94		200.00	
total :	12 175.56	700.00	1 896.90	700.00	2 580.00	
(Base : BA3/708)						
total :	7 472.71	950.00	466.66	950.00	1 250.00	
(Base : A\$3/95050)						
total :	10 536.82	3 350.00	3 137.65	3 350.00	3 950.00	
(Base : UNIT/8)						
total :	134.53	130.00	137.74	130.00	140.00	
total :	134.53	130.00	137.74	130.00	140.00	
(Base : BA4/1000)						

Compte de gestion pour travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles hors budget prévisionnel de l'exercice clos réalisés (N) du 01/01/2021 au 31/12/2021

17000 LA ROCHELLE

Page 1 sur 1

	Exercice clos dépenses votées	Exercice clos réalisé à approuver (N)		
		DEPENSES	Provisions Appelées, Emprunts et subventions Reçus, Affectation du fonds de travaux	SOLDE (4)
T5 TRVX DIAGNOSTIC PHASE 2 CHARGES TOUS BATIMENTS 80 TRVX DIAGNOSTIC PHASE 2 902 Appels de fonds travaux deduc.			15 000.03	15 000.03
(Base : ABCD/1000225)	15 000.00	14 100.00		-14 100.00
TOTAL TRAVAUX = T5	15 000.00	14 100.00	15 000.03	900.03
TOTAL TRAVAUX	15 000.00	14 100.00	15 000.03	900.03

Le 23/05/2022 - SYNDIC: PICHET IMMO. SERVICES - 20 ave de Canteranne - - 33608 - PESSAC Cédex

22/60

ETAT DES TRAVAUX DE L'ARTICLE 14-2 ET OPERATIONS EXCEPTIONNELLES VOTES NON ENCORE CLOTURES A LA FIN DE L'EXERCICE DU 01/01/2021 AU 31/12/2021

17000LA ROCHELLE

Page 1 sur 2

	TRAVAUX VOTES (montant et date)	TRAVAUX PAYES (montant et date)	TRAVAUX REALISES (montant et date)	Provisions Appelées, Emprunts et subventions Reçus, Affectation du fonds de travaux	SOLDE EN ATTENTE SUR TRAVAUX	SUBVENTIONS ET EMPRUNTS A RECEVOIR (montant et date)
	A	B	C	D	E = D - C	F
11 TVX REMPLAC FENETRES ENTREE 43	5 750.00 24/11/2020	150.00 26/02/2021 2 786.78 03/09/2021	150.00 01/02/2021 2 786.78 27/08/2021	1 916.52 01/02/2021 (A) 1 916.49 01/03/2021 (A) 1 916.94 01/05/2021 (A)	1 766.52 -870.29 1 916.94	
sous total :	5 750.00	2 936.78	2 936.78	5 749.95	2 813.17	0.00
12 TRVX SECURISATION FACADE	18 363.10 19/07/2021	18 063.10 20/08/2021 300.00 31/08/2021	300.00 02/08/2021 18 063.10 12/08/2021	18 363.04 01/08/2021 (A) -0.04 01/08/2021 (A)	18 063.04 -18 063.14	
sous total :	18 363.10	18 363.10	18 363.10	18 363.00	-0.10	0.00
13 TRVX CHANTIER TEST ACIER FACAD	33 487.80 19/07/2021	600.00 31/08/2021	600.00 02/08/2021	16 743.87 01/08/2021 (A) 16 743.89 01/09/2021 (A)	16 143.87 16 743.89	
sous total :	33 487.80	600.00	600.00	33 487.76	32 887.76	0.00
14 TRVX PRIME DEPART RET.GARDIEN	20 000.00 19/07/2021			5 000.09 01/09/2021 (A) 5 000.09 01/11/2021 (A) 5 000.06 01/12/2021 (A)	5 000.09 5 000.09 5 000.06	
sous total :	20 000.00	0.00	0.00	15 000.24	15 000.24	0.00
T1 ETUDE ARCHITECTE TX RAVALEMENT	10 700.00 18/06/2019	4 404.00 07/04/2020 2 700.00 16/03/2021	4 404.00 06/04/2020 2 700.00 05/03/2021	5 349.95 01/10/2019 (A) 5 350.00 01/01/2020 (A)	945.95 2 650.00	
sous total :	10 700.00	7 104.00	7 104.00	10 699.95	3 595.95	0.00
T3 TVX PEINTURE ENTREE 13	2 255.46 18/06/2019	48.16 29/04/2020	48.16 17/04/2020	1 127.68 01/04/2020 (A) 1 127.74 01/07/2020 (A)	1 079.52 1 127.74	
sous total :	2 255.46	48.16	48.16	2 255.42	2 207.26	0.00
T4 TVX PEINTURE ENTREE 43	472.08 18/06/2019	10.08 29/04/2020	10.08 17/04/2020	236.02 01/04/2020 (A) 236.05 01/07/2020 (A)	225.94 236.05	
sous total :	472.08	10.08	10.08	472.07	461.99	0.00
T6 TVX REMPLAC FENETRES ENTREE 13	5 750.00 24/11/2020	150.00 26/02/2021 2 786.78 03/09/2021	150.00 01/02/2021 2 786.78 27/08/2021	1 916.55 01/02/2021 (A) 1 916.52 01/03/2021 (A) 1 916.95 01/05/2021 (A)	1 766.55 -870.26 1 916.95	

23/60

ETAT DES TRAVAUX DE L'ARTICLE 14-2 ET OPERATIONS EXCEPTIONNELLES VOTES NON ENCORE CLOTURES
A LA FIN DE L'EXERCICE DU 01/01/2021 AU 31/12/2021

	TRAVAUX VOTES (montant et date)	TRAVAUX PAYES (montant et date)	TRAVAUX REALISES (montant et date)	Provisions Appelées, Emprunts et subventions Reçus, Affectation du fonds de travaux	SOLDE EN ATTENTE SUR TRAVAUX	SUBVENTIONS ET EMPRUNTS A RECEVOIR (montant et date)
	A	B	C	D	E = D - C	F
T7 TVX REMPLAC FENETRES ENTREE 27	5 750.00	2 936.78	2 936.78	5 750.02	2 813.24	0.00
	5 750.00 24/11/2020	150.00 26/02/2021	150.00 01/02/2021	1 916.52 01/02/2021 (A)	1 766.52	
		2 786.78 03/09/2021	2 786.78 27/08/2021	1 916.51 01/03/2021 (A)	-870.27	
				1 917.04 01/05/2021 (A)	1 917.04	
T9 TVX REMPLAC FENETRES ENTREE 31	5 750.00	2 936.78	2 936.78	5 750.07	2 813.29	0.00
	5 750.00 24/11/2020	150.00 26/02/2021	150.00 01/02/2021	1 916.44 01/02/2021 (A)	1 766.44	
		2 786.78 03/09/2021	2 786.78 27/08/2021	1 916.47 01/03/2021 (A)	-870.31	
				1 917.15 01/05/2021 (A)	1 917.15	
TOTAL	108 278.44	37 872.46	37 872.46	103 278.64	65 408.08	0.00

(A) : Appels Travaux
(E) : Emprunts reçus
(S) : Subventions reçues
(K) : Autres produits

24/60

Le 23/05/2022 - SYNDIC: PICHET IMMO. SERVICES - 20 ave de Canteranne - - 33608 - PESSAC Cédex



AGENCE DE LA ROCHELLE

23 bis, avenue de Mulhouse - BP89
17004 LA ROCHELLE Cedex 1
Tél. Copropriété : 05 46 41 90 90
Tél. Gestion locative : 05 46 41 90 27
Site : pichet.fr
Espace client : <https://pichet.monespaceclient.immo>

Entre les soussignées parties :

1. D'une part :

Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis à l'adresse
STRASBOURG - 13 - 43 AVE DU GENERAL DE GAULLE - 6
17000 LA ROCHELLE
Numéro d'immatriculation :
AB277283
Représenté pour le présent contrat par M/Mme
..... agissant en exécution de la décision de
l'assemblée générale des copropriétaires du 29/06/2022
Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile souscrit le
01/01/2010 auprès de GROUPEAMA LE MANS

Représenté par PICHET IMMOBILIER SERVICES, AGENCE
DE LA ROCHELLE, - BP 89 - 23 bis avenue de Mulhouse -
17000 LA ROCHELLE. Immatriculée au registre du commerce et
des sociétés de BORDEAUX, sous le numéro SIRET 432_296_234
et dont le numéro unique d'identification est APE_6832A, Titulaire de
la carte professionnelle n° CPI 3301 2016 000 010 755 délivrée le
01/03/2022 par la CCI de Bordeaux (Gironde), Titulaire d'un
contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle souscrit le 1^{er}
JANVIER 2015 auprès de GENERALI ASSURANCES (Police
NSAN77691326341) et valide (Période 01.01 au 31.12.2022),
Titulaire d'une garantie financière conformément à l'article 3 de la loi
du 2 janvier 1970 précitée, souscrite et valide au 1^{er} JANVIER 2022
(Période 01.01 au 31.12.2022) auprès de C.E.G.C., Contrat
26341SYN221 et dont l'adresse est 16 Rue Hoche - Tour Kupka -
92219 PARIS LA DEFENSE.
autres-mentions-obligatoires-requises-par-la-reglementation
applicable (le cas échéant) - Régime d'habilitation à exercer en tant
qu'application de l'article L443-15 du Code de la construction et de
l'habitation - exerçant son siège à l'adresse susvisée - représenté(e)
M/Mme (nom de famille - prénom), en qualité de

Il a été convenu ce qui suit :

Réf 1041 / Mandat n° _____

CONTRAT TYPE DE SYNDIC

STRASBOURG
13 - 43 AVE DU GENERAL DE GAULLE
17000 LA ROCHELLE

(Contrat type prévu à l'article 18-1 A de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifié fixant le statut de la copropriété des immeubles
bâti et à l'article 29 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour son application, modifié par le décret n°2015-342 du 26 mars
2015)



25/60

PREAMBULE

Le présent contrat de mandat est soumis aux dispositions de la loi du 10 juillet 1965 précitée et des textes pris pour son application, notamment le
décret du 17 mars 1967.
Les articles 1984 et suivants du code civil s'y appliquent de façon supplétive.
Le syndic professionnel est soumis aux dispositions de la loi du 2 janvier 1970, ci-dessus mentionnée, et au décret n° 72-678 du 20 juillet 1972 pris
pour son application ainsi qu'au code de déontologie promulgué en application de l'article 13-1 de cette même loi.
Le syndic professionnel ne peut ni demander ni recevoir, directement ou indirectement, d'autres rémunérations, à l'occasion de la mission dont il est
chargé au titre du présent contrat, que celles dont les conditions de détermination y sont précisées, y compris en provenance de tiers (article 66 du
décret du 20 juillet 1972 précité).

1. Missions

Le syndicat confie au syndic qui l'accepte mandat d'exercer la mission de syndic de l'immeuble ci-dessus désigné. L'objet de cette mission est
notamment défini à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 précitée et par le présent contrat.

2. Durée du contrat

Le présent contrat est conclu pour une durée de 12 mois et 1 jour. (1)
Il prendra effet le 29/06/2022 et prendra fin le 30/06/2023. (2)
Il ne peut être conclu un nouveau contrat que par décision expresse de l'assemblée générale.

3. Résiliation du contrat à l'initiative du conseil syndical

Le contrat de syndic peut être résilié, à l'initiative du conseil syndical, par décision de l'assemblée générale des copropriétaires statuant à la majorité
des voix de tous les copropriétaires (art.25 de la loi du 10 juillet 1965). (3)
Cette résiliation du contrat doit être fondée sur une inexécution suffisamment grave reprochée au syndic.
Le conseil syndical notifie au syndic une demande motivée d'inscription de la question à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale, en
précisant la ou les inexécutions qui lui sont reprochées. La résiliation prend effet à la date déterminée par l'assemblée générale et au plus tôt un jour
franc après la tenue de celle-ci.

4. Résiliation du contrat à l'initiative du syndic

La résiliation du contrat doit être fondée sur une inexécution suffisamment grave reprochée par le syndic au syndicat des copropriétaires. Le syndic doit notifier son intention au président du conseil syndical, et à défaut à chaque copropriétaire, en précisant la ou les inexécutions reprochées par le syndic au syndicat des copropriétaires. Il convoque dans un délai qui ne peut être inférieur à deux mois à compter de cette notification une assemblée générale, en inscrivant à l'ordre du jour la question de la désignation d'un nouveau syndic. La résiliation prend effet au plus tôt un jour franc après la tenue de l'assemblée générale.

5. Nouvelle désignation du syndic

A la fin du présent contrat, l'assemblée générale des copropriétaires procède à la désignation du syndic de la copropriété. Un nouveau contrat, soumis à l'approbation de l'assemblée générale, est conclu avec le syndic désigné à nouveau ou avec le nouveau syndic. Lorsqu'il est envisagé de désigner un nouveau syndic, il peut être mis fin au présent contrat, de manière anticipée et sans indemnité, dès lors que la question du changement de syndic et de la date de fin du présent contrat sont inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale convoquée dans les trois mois précédant le terme du présent contrat. Le syndic qui ne souhaite pas être désigné à nouveau doit en informer le président du conseil syndical au moins trois mois avant la tenue de cette assemblée générale. L'assemblée générale appelée à se prononcer sur cette désignation est précédée d'une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat, qui s'effectue dans les conditions précisées à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965.

6. Fiche synthétique de copropriété et transmission des pièces au conseil syndical (4)

6.1 La fiche synthétique de copropriété

En application de l'article 8-2 de la loi du 10 juillet 1965, le syndic établit une fiche synthétique de la copropriété regroupant les données financières et techniques essentielles relatives à la copropriété et à son bâti, dont le contenu est défini par décret. Le syndic met à jour la fiche synthétique de la copropriété chaque année. Le syndic met cette fiche à disposition du copropriétaire qui en fait la demande dans le délai d'un mois. A défaut, il est tenu au paiement de la pénalité financière suivante : (montant fixé par décret) 15€ par jour de retard. Cette pénalité est déduite de la rémunération forfaitaire annuelle du syndic lors de l'établissement des comptes à clotrer et à soumettre à l'assemblée générale. Ces dispositions ne sont pas applicables aux syndics administrant des immeubles à destination totale autre que d'habitation.

6.2 La transmission de pièces au conseil syndical

En application du septième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, le conseil syndical peut prendre connaissance et copie, à sa demande, après en avoir donné avis au syndic, de toutes pièces ou documents, correspondances ou registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de la copropriété. En l'absence de transmission des pièces, au-delà du délai d'un mois à compter de la demande du conseil syndical, le syndic est tenu au paiement de la pénalité suivante : (montant fixé par décret) 15€ par jour de retard. Cette pénalité est déduite de la rémunération forfaitaire annuelle du syndic lors de l'établissement des comptes définitifs à clotrer et à soumettre à l'assemblée générale.

7. Prestation et modalités de rémunération du syndic professionnel

Les jours et heures ouvrables de référence pour la détermination des modalités de rémunération sont fixés comme suit :

- Le lundi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00
- Le mardi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00
- Le mercredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00
- Le jeudi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00
- Le vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00
- Le samedi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00

Sauf en cas d'urgence, les démarches individuelles de chaque copropriétaire ou occupant de l'immeuble auprès du syndic s'effectuent aux jours et heures suivantes (accueil physique et/ou téléphonique effectif) :

- D'avance (à semaine échu)
- Suivant la périodicité : Trimestrielle

Elle peut être révisée chaque année à la date du 1^{er} janvier, selon les modalités suivantes : NON

Les dépassements d'honoraires et durées convenus pour la tenue des assemblées générales, réunions et visites/vérifications périodiques incluses dans le forfait sont facturés selon le coût horaire mentionné au 7.2.1

L'envoi des documents afférents aux prestations du forfait donne lieu à remboursement au syndic des frais d'affranchissement ou d'acheminement engagés.

Dans l'hypothèse où l'assemblée générale des copropriétaires a, en cours d'exécution du présent contrat et dans les conditions précisées à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, décidé de confier les archives du syndic à une entreprise spécialisée, le montant de sa rémunération forfaitaire annuelle hors taxe est imputé soit :

- De la somme de 1 € (que les parties conviennent de fixer dès à présent)
 - De la somme toutes taxes comprises effectivement facturée au syndic par le tiers auquel cette tâche aura été confiée (sur justification).
- Dans l'hypothèse où l'assemblée générale des copropriétaires a, en cours d'exécution du présent contrat et dans les conditions précisées à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, décidé de dispenser le syndic de son obligation de mise à disposition d'un service d'accès en ligne aux documents dématérialisés, le montant de sa rémunération forfaitaire est imputé soit :
- De la somme de 1 € (que les parties conviennent de fixer dès à présent)
 - De la somme toutes taxes comprises effectivement facturée au syndic par le tiers auquel cette tâche aura été confiée (sur justification).

Le montant de l'imputation prévue au titre des deux derniers alinéas est calculé pro rata temporis de la période restant à courir jusqu'à la date d'exigibilité de la rémunération.

7.2 Les prestations particulières pouvant donner lieu à rémunération complémentaire

7.2.1. Modalités de rémunération des prestations particulières

La rémunération due au syndic professionnel au titre des prestations particulières, à l'exception de celles citées au 7.2.5 est calculée pour chacune d'elles :

Soit en application du seul coût horaire ci-dessous, appliqué au prorata du temps passé :

Tarif vacation horaire : 111,66 € / heure hors taxes, soit 134,00 € / heure toutes taxes comprises

Soit en application du tarif forfaitaire total convenu par les parties, exprimé hors taxes et toutes taxes comprises

La rémunération due au titre des prestations particulières d'après hors frais d'envoi : L'envoi des documents afférents aux prestations particulières donne lieu à remboursement au syndic des frais d'affranchissement ou d'acheminement engagés.

7.2.2. Prestations relatives aux réunions et visites supplémentaires (Au-delà du contenu du forfait stipulé aux 7.1.1 et 7.1.3)

DETAIL DE LA PRESTATION	MODALITES DE TARIFICATION convenues
L'organisation d'une réunion supplémentaire avec le conseil syndical d'une durée de 2 heures, par rapport à celle(s) incluse(s) dans le forfait au titre du 7.1.3	Le cas échéant, majoration spécifique unique pour dépassement d'horaires convenus : 30 % Vacation Horaire
La réalisation d'une visite supplémentaire de la copropriété avec rédaction d'un rapport et en présence du président du conseil syndical/hors la présence du président du conseil syndical, par rapport à celle(s) incluse(s) dans le forfait au titre du 7.1.1	Vacation Horaire

7.2.3. Prestations relatives au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division

DETAIL DE LA PRESTATION	MODALITES DE TARIFICATION convenues
L'établissement ou la modification du règlement de copropriété à la suite d'une décision du conseil syndical prise en application de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 (si l'assemblée générale décide, par un vote spécifique, de confier ces prestations au syndic)	Les parties peuvent convenir que le montant des honoraires sera fixé lors de la décision de l'assemblée générale
La publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes	Les parties peuvent convenir que le montant des honoraires sera fixé lors de la décision de l'assemblée générale

Accueil physique :	Accueil téléphonique :
- Le lundi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00	- Le lundi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00
- Le mardi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00	- Le mardi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00
- Le mercredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00	- Le mercredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00
- Le jeudi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00	- Le jeudi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00
- Le vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00	- Le vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00
- Le samedi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00	- Le samedi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 17h00

La rémunération du syndic professionnel est déterminée de manière forfaitaire. Toutefois une rémunération spécifique peut être perçue en contrepartie des prestations particulières limitativement énumérées à l'annexe 2 du décret du 17 mars 1967 et dans les conditions stipulées au 7.2 du présent contrat (art. 18-1) A de la loi du 10 juillet 1965)

7.1 Le Forfait

7.1.1. Contenu du Forfait

Le forfait convenu entre les parties comprend toutes les prestations fournies par le syndic au titre de sa mission, à l'exclusion des prestations limitativement énumérées à l'annexe 2 du décret du 17 mars 1967. A ce titre, il effectue les visites et vérifications périodiques de la copropriété impliquées par la mission relative à l'administration, à la conservation, à la garde et à l'entretien de l'immeuble. Il est convenu la réalisation, au minimum, de 2 visites et vérifications périodiques de la copropriété, d'une durée minimum de 2 heures avec rédaction d'un rapport / sans rédaction d'un rapport et en présence du conseil syndical/hors la présence du conseil syndical. Une liste non limitative de prestations incluses dans le forfait est annexée au présent contrat. Les frais de reprographie et les frais administratifs afférents aux prestations du forfait sont inclus dans la rémunération forfaitaire.

Ne donnent lieu à aucune rémunération supplémentaire et sont compris dans la rémunération forfaitaire :

- Les formalités de déclaration de sinistre concernant les parties communes et les parties privatives quand le sinistre a sa source dans les parties communes ;
- La gestion des règlements aux bénéficiaires

7.1.2. Précisions concernant la tenue de l'assemblée générale annuelle

Les parties conviennent que l'assemblée générale annuelle sera tenue pour une durée de 2 heures à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9 heures à 18 heures 00 par le syndic ou plusieurs proposés

7.1.3. Prestations optionnelles qui peuvent être incluses dans le forfait sur décision des parties

Le forfait convenu entre les parties en vertu du présent contrat pourra expressément inclure l'une ou plusieurs des prestations ci-dessous : (Si les parties conviennent de retenir une prestation, elles remplissent les mentions ci-dessous afin de préciser ses modalités d'exécution. Elles revêtent les mentions suivantes)

- La préparation, convocation et tenue des assemblées générales autres que l'assemblée générale annuelle de 2 heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9 heures à 18 heures 30 ;
- L'organisation de 2 réunions (avec le Conseil syndical) d'une durée de 2 heures à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9 heures à 18 heures 30.

7.1.4. Prestations qui peuvent être exclues des missions du syndic sur décision de l'assemblée générale des copropriétaires

En application de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, l'assemblée générale des copropriétaires peut, par décision spéciale prise aux conditions précisées par cet article :

- Dispenser le syndic d'offrir un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés ; (6)
- Confier les archives du syndic des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais du syndic

En cas de décision régulièrement adoptée par l'assemblée générale antérieurement à la conclusion du présent contrat, la prestation considérée n'est pas incluse dans le forfait.

7.1.5. Modalités de rémunération

La rémunération forfaitaire annuelle perçue par le syndic au titre du présent contrat s'élève à la somme de 6500,00 € hors taxes, soit 7800 € toutes taxes comprises. Cette rémunération est payable :

7.2.4. Prestations de gestion administrative et matérielle relative aux sinistres

DETAIL DE LA PRESTATION	MODALITES DE TARIFICATION convenues
Les déplacements sur le lieu	Vacation Horaire
La prise de mesures conservatoires	Vacation Horaire
L'assistance aux mesures d'expertise	Vacation Horaire
Le suivi du dossier auprès de l'assureur	Vacation Horaire

Les prestations effectuées en dehors des jours et heures ouvrables et rendues nécessaire par l'urgence sont facturées - sans majoration - au coût horaire majoré de 50%.

Toute somme versée par l'assureur au syndic au titre de la couverture des diligences effectuées par ce dernier dans le cadre du règlement d'un sinistre vient en déduction de la rémunération due en application du présent article.

7.2.5. Prestations relatives aux travaux et études techniques

Les travaux dont la liste est fixée à l'article 44 du décret 17 mars 1967 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques. Ces honoraires concernent :

- Les travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, autres que ceux de maintenance ou d'entretien courant ;
 - Les travaux portant sur les éléments d'équipement communs, autres que ceux de maintenance ;
 - L'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, l'ajout d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, l'ajout d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, l'ajout d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux,
 - Les études techniques, telles que les diagnostics et consultations.
 - D'une manière générale, les travaux qui ne concourent pas à la maintenance et à l'administration des parties communes ou à la maintenance et au fonctionnement des équipements communs de l'immeuble.
- Les honoraires complémentaires éventuels sont votés lors de la même assemblée générale que les travaux concernés et aux mêmes règles de majorité (article 18-1) A de la loi du 10 juillet 1965).
- Une telle rémunération fixée dans le projet de résolution soumis au vote de l'assemblée générale doit être exprimée hors taxes et toutes taxes comprises, en application du pourcentage du montant hors taxes des travaux, à un taux dégressif selon l'importance des travaux préalablement à leur exécution.
- Le choix du prestataire par l'assemblée générale est précédé d'une mise en concurrence dans les conditions prévues au deuxième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 et à l'article 19-2 du décret du 17 mars 1967. Les diligences entreprises par le syndic dans le cadre de la réalisation du diagnostic de performance énergétique collectif et de l'audit énergétique peuvent donner lieu à rémunération dans les conditions prévues au présent article.

7.2.6. Prestations relatives aux litiges et contentieux (hors frais de recouvrement visés au point 8.1)

DETAIL DE LA PRESTATION	MODALITES DE TARIFICATION convenues
La mise en demeure d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception	37,50€HT SOIT 45€ TTC.
La constitution du dossier transmis à l'avocat, à l'huissier de justice ou à l'assureur protection juridique (à l'exclusion des formalités visées au 7.2.4)	333,33€HT SOIT 400€ TTC
Le suivi du dossier transmis à l'avocat	Vacation horaire (Cf. 7.2.1)

7.2.7. Autres prestations

DETAIL DE LA PRESTATION	MODALITES DE TARIFICATION convenues (Les parties peuvent convenir que le montant des honoraires sera fixé lors de la décision de l'assemblée générale confié au syndic les prestations concernées)
Les diligences spécifiquement liées à la préparation des décisions d'acquisition ou de disposition des parties communes	Vacation Horaire
La reprise de la comptabilité sur exercice(s) antérieurs non approuvés ou non répartie (changement de syndic)	Vacation Horaire

La représentation du syndicat aux assemblées d'une structure extérieure (syndicat secondaire, union de syndicats, association syndicale libre) créée en cours de mandat ainsi qu'aux assemblées supplémentaires de ces mêmes structures si elles existaient antérieurement à la signature du présent contrat	Vacation Horaire
La constitution et le suivi du dossier d'emprunt souscrit au nom du Syndicat en application de l'article 26-4 alinéa 1 et 2 de la loi du 10 juillet 1965	Vacation Horaire
La constitution et le suivi d'un dossier de subvention accordé au syndicat	Vacation Horaire
L'immatriculation initiale du syndicat	196,00 € TTC

8. Défraiement et rémunération du Syndic non professionnel

Dans le respect du caractère non professionnel de leur mandat, le syndic bénévole et le syndic désigné en application de l'article 17-1 de la loi du 10 juillet 1965 peuvent recevoir le remboursement des frais nécessaires engagés outre une rémunération au titre du temps de travail consacré à la copropriété.

Les parties d'accord à fixer la rémunération comme suit :

-forfait annuel : €

-soit horaire : €

9. Frais et honoraires imputables aux seuls copropriétaires

Le coût des prestations suivantes est imputable au seul copropriétaire concerné :

9.1 Frais de recouvrement (art. 10-1 de la loi du 10 juillet 1965)	Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception ; Relance après mise en demeure ; Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé ; Frais de constitution d'hypothèque ; Frais de mainlevée d'hypothèque ; Dépôt d'une requête en injonction de payer ; Consultation du dossier transmis à l'auxiliaire de justice (uniquement en cas de diligences exceptionnelles) ; Suivi du dossier transmis à l'avocat (uniquement en cas de diligence exceptionnelle) ;	37,50€HT SOIT 45 € TTC 15€HT SOIT 18€TTC 150€HT SOIT 180€TTC 90€HT SOIT 108€TTC 90€HT SOIT 108€TTC 333,33€HT SOIT 400€TTC 333,33€HT SOIT 400€ TTC Vacation horaire (Cf.7.2.1)
9.2 Frais et honoraires liés aux mutations	Etablissement de l'état daté ; (Nota: le montant maximum applicable aux honoraires et frais perçus par le syndic pour l'établissement de l'état daté, fixé en application du décret prévu à l'article 10-1 b de la loi du 10 juillet 1965 s'élève à la somme de 380€TTC) Opposition sur mutation (article 20 I de la loi du 10 juillet 1965)	Informations préalables à la vente sous réserve de l'accord express écrit du vendeur : 150,00€HT SOIT 180,00 € TTC Etat daté : 291,66€HT SOIT 350,00 € TTC Actualisation Etat daté : 50,00€HT SOIT 60,00€ TTC 90€HT SOIT 108€TTC
9.3 Frais de délivrance des documents sur support papier (art. 33 du décret du 17 mars 1967 et R. 126-17 du code de la construction et de l'habitation)	Délivrance d'une copie du carnet d'entretien ; Délivrance d'une copie des diagnostics techniques ; Délivrance des informations nécessaires à la réalisation d'un diagnostic de performance énergétique individuel mentionnées à l'article R 126-17 du code de la construction et de l'habitation ; Délivrance au copropriétaire d'une copie certifiée conforme ou d'un extrait de procès verbal d'assemblée générale ainsi que des copies et annexes (hors	90€HT SOIT 108€TTC 90€HT SOIT 108€TTC 90€HT SOIT 108€TTC 90€HT SOIT 108€TTC

	notification effectuée en application de l'article 18 du décret du 17 mars 1967)	
9.4. Préparation, convocation et tenue d'une assemblée générale à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires, pour des questions concernant leurs droits ou obligations (art. 17-1AA de la loi du 10 juillet 1965)	Etablissement de l'ordre du jour ; élaboration et envoi de la convocation avec l'ordre du jour, des documents à joindre à la convocation et des projets de résolutions ; présence du syndic ou de son représentant à l'assemblée générale ; établissement de la feuille de présence ; émargement de la feuille de présence ; vérification des voix et des pouvoirs ; rédaction et tenue du registre des procès verbaux ; envoi et notification du procès verbal comportant les décisions prises en assemblée générale des copropriétaires (opposant ou défaillant) et , le cas échéant, information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale par affichage d'un procès verbal abrégé dans les parties communes (article 44 de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986).	1000€HT SOIT 1200€TTC

10. Copropriété en difficulté

En application de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la désignation d'un administrateur provisoire entraîne la cessation de plein droit et sans indemnité du présent contrat.

11. Reddition de compte

La reddition de compte interviendra chaque année dans les 6 mois suivant la date de fin d'exercice et dans tous les cas avant la tenue de l'assemblée générale.

12. Compétence

Tous les litiges nés de l'exécution du présent contrat sont de la compétence de la juridiction du lieu de situation de l'immeuble.

Les parties élisent domicile aux fins des présentes, aux adresses ci-dessous :

Pour le syndic : **PICHET IMMOBILIER SERVICES**
BP 89 - 23 bis avenue de Muihoute
17000 LA ROCHELLE

Pour le syndicat : **STRASBOURG**
13 - 43 AVE DU GENERAL DE GAULLE
17000 LA ROCHELLE

Fait en deux exemplaires et signé ce jour, le 19/06/2022 A LA ROCHELLE

Pour le Syndicat : Le Syndic :

Les présentes sont signées par le président de l'assemblée générale de ce pour qu'il soit es-qualité, à savoir :

NOM :
PRENOM :

28/60

29/60

(1) Dans le limite de trois ans maximum (article 28 du décret du 17 mars 1967)
(2) Le contrat de syndicat confie à l'organisme d'habitation à loyer modéré en application de l'article L.133-13 du code de la construction et de l'habitation prend fin dans les conditions prévues par son article. Le mandat de syndic confié par un syndicat coopératif prend fin dans les conditions prévues à l'article 41 du décret du 17 mars 1967
(3) Le cas échéant, la majorité prévue à l'article 25-1 de cette loi est applicable
(4) Conformément à l'article 34 IV de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, la fiche synthétique doit être établie à compter du 31 décembre 2015, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots
(5) 31 décembre 2017, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots
(6) 31 décembre 2019, pour les autres syndicats de copropriétaires
(7) (supprimé)
(8) En application de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, cette possibilité de dispense est applicable uniquement au syndic professionnel.

ANNEXE AU CONTRAT DE SYNDIC

LISTE NON LIMITATIVE DES PRESTATIONS INCLUSES DANS LE FORFAIT

	PRESTATIONS	DETAILS
I - Assemblée générale	I-1 ^{er} Préparation de l'assemblée générale	a) Etablissement de l'ordre du jour ; b) Mise à disposition de tous les copropriétaires des différentes pièces comptables et justificatives dans les conditions prévues à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965.
	I-2 ^e Convocation à l'assemblée générale	a) Elaboration et envoi de la convocation avec l'ordre du jour, des documents à joindre à la convocation et des projets de résolution
	I-3 ^e Tenue de l'assemblée générale	a) Présence du syndic ou de son représentant à l'assemblée générale suivant les stipulations prévues par le contrat au titre du forfait ; b) Etablissement de la feuille de présence, émargement, vérification des voix et des pouvoirs ; c) Rédaction et tenue du registre des procès verbaux.
	I-4 ^e Information relative aux décisions prises en assemblée générale	a) Envoi et notification du procès-verbal comportant les décisions prises en assemblée générale aux copropriétaires (opposant ou défaillant) ; b) Information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale par affichage d'un procès verbal dans les parties communes.
II - Conseil syndical	II-5 ^e Mise à disposition et communication au conseil syndical de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion du syndicat ou des lots gérés (notamment par accès en ligne sécurisé) ;	a) Courtois ou mise en ligne extranet.
	II-6 ^e Recueil des avis écrits du conseil syndical lorsque sa consultation est obligatoire	
III - Gestion des opérations financières et comptabilité générale de la copropriété	III-7 ^e Comptabilité du syndicat	a) Etablissement des comptes de gestion et des annexes du syndicat des copropriétaires, conformément à l'article 14-3 de la loi du 10 juillet 1965 ; b) Etablissement du budget prévisionnel, en collaboration avec le conseil syndical, conformément à l'article 14-1 de la même loi et au décret n°2005-240 du 14 mars 2005 ; c) Présentation des comptes en conformité avec la réglementation en vigueur.
	III-8 ^e Comptes bancaires	a) Ouverture d'un compte bancaire séparé destiné à recevoir les cotisations prévues à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 ; b) Tenue des comptes de chaque copropriétaire ; c) Appel des provisions au budget prévisionnel ; d) Imputation des consommations individuelles de fluide ou d'énergie ; e) Reconstitution des consommations, forfaits et régularisations sur compteur en l'absence de relevé ; f) Appels sur régularisations de charge ; g) Appel des cotisations du fonds de travaux
	III-9 ^e Comptabilité séparée de chaque copropriétaire	a) Vérification et paiement des factures des fournisseurs et prestataires ; b) Recouvrement des créances auprès des tiers ; relance par lettre simple averti mise en demeure ; c) Calcul des intérêts légaux au profit du syndicat d) Attestation de TVA aux fournisseurs et prestataires
	III-10 ^e Autres	a) Remise de l'état financier, des références des comptes bancaires du syndicat, des coordonnées de la banque, de l'état des comptes des copropriétaires et des comptes du syndicat.
	III-11 ^e Remise au syndic successeur	a) Remise à jour du registre d'immatriculation.
	III-12 ^e Immatriculation du syndicat	a) Elaboration et mise à jour de la fiche synthétique de copropriété ; b) Gestion de tous les audits, diagnostics et dossiers obligatoires (à l'exclusion du diagnostic de performance énergétique collectif et de l'audit énergétique, qui peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques dans les conditions précitées
IV - Administration et gestion de la copropriété en conformité avec le règlement de copropriété	IV-13 ^e Documents obligatoires.	

30/60

		<p>au 7.2.5 du présent contrat) ;</p> <p>c) Etablissement et mise à jour du carnet d'entretien conformément au décret n°2001-477 du 10 mai 2001 ;</p> <p>d) Etablissement et mise à jour de la liste des copropriétaires ;</p> <p>e) Notification de l'exercice du droit de délaissement prévue au III de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.</p>
IV-14 ^a Archives du syndicat et accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés		<p>a) Détention et conservation des archives, notamment des plans, le règlement de copropriété, l'état de répartition des charges, l'état de division, les procès verbaux des assemblées générales, les diagnostics techniques, les contrats de travail des préposés du syndicat, les contrats d'assurance de l'immeuble et documents nécessaires pour leur mise en œuvre, les documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble dont les délais de contestations ne sont pas révolus, les contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs ainsi que toute pièce administrative (l'assemblée générale statuant à la majorité de tous les copropriétaires, peut décider de confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais du syndicat en application de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965) ;</p> <p>b) Transmission des archives au syndic successeur ;</p> <p>c) Elaboration et transmission au conseil syndical du bordereau récapitulatif des archives transmises au syndic successeur ;</p> <p>d) Mise à disposition d'un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés (sauf décision contraire de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions prévues à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965)</p>
IV-15 ^a Entretien courant et maintenance		<p>a) Visites de la copropriété et vérifications, selon les stipulations prévues au contrat ;</p> <p>b) Gestion des travaux d'entretien courant et de maintenance visés à l'article 45 du décret du 17 mars 1967 ;</p> <p>c) Vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipement communs ;</p> <p>d) Négociation, passation, suivi des marchés des prestataires et gestion des contrats à l'échéance dans le cadre du budget prévisionnel ;</p> <p>e) Etablissement et présentation à l'assemblée générale, au moins tous les trois ans, de la liste des travaux d'entretien et de conservation des parties communes et des éléments d'équipement communs nécessaires dans les trois années à échoir, en vue de la consultation de provisions spéciales ;</p> <p>f) En vue de la consultation au cours d'une assemblée générale incluse dans le forfait, appel d'offres, étude des devis et mise en concurrence résultant de la demande d'une pluralité de devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises lorsque celle-ci est obligatoire dans le cadre des travaux de maintenance définis à l'article 45 du décret du 17 mars 1967 ;</p>
V - Assurances	V-16 ^a Souscription des polices d'assurance au nom du syndicat soumise au vote de l'assemblée générale.	Collecte des informations nécessaires au placement du risque effectuée par la société SET ASSURANCES (RCS BORDEAUX 520 799 578) et consultation et mise en concurrence de différentes compagnies d'assurances et mutuelles
	V-17 ^a Déclaration des sinistres concernant les parties communes ou les parties privatives lorsque le dommage a sa source dans les parties communes	Mode de gestion simplifiée @ & interlocuteur dédié SET ASSURANCES
	V-18 ^a Règlement des indemnités aux bénéficiaires	
VI - Gestion du personnel	VI-19 ^a Recherche et entretien préalable	
	VI-20 ^a Etablissement du contrat de travail et de ses avenants éventuels	
	VI-21 ^a Gestion des procédures de rupture du contrat de travail.	
	VI-22 ^a Paiement du salaire, tenue du livre des salaires, édition des bulletins	

	de paie	
	VI-23 ^a Déclarations et paiement aux organismes fiscaux et sociaux.	
	VI-24 ^a Attestation et déclarations obligatoires.	
	VI-25 ^a Gestion des remplacements pendant les congés, arrêts maladie et maternité.	
	VI-26 ^a Mise en place et mise à jour du document unique d'évaluation des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs.*	
	VI-27 ^a Gestion de la formation du personnel du syndicat	
	VI-28 ^a Contrôle d'activité du personnel du syndicat.	

NOTA : Se reporter aux conditions d'application prévues aux II, III et IV de l'article 53 du décret 2020-834 du 2 juillet 2020.

ANNEXE 2 AU CONTRAT DE SYNDIC

LISTE LIMITATIVE DES PRESTATIONS PARTICULIERES POUVANT DONNER LIEU AU VERSEMENT D'UNE REMUNERATION SPECIFIQUE COMPLEMENTAIRE

PRESTATIONS	DETAILS
I - Prestations relatives aux réunions et visites supplémentaires	1 ^{er} Préparation, convocation et tenue d'assemblées générales supplémentaires et dépassement des plages horaires de références convenues ; 2 ^{er} Organisation de réunions supplémentaires avec le conseil syndical ; 3 ^{er} Réalisation de visites supplémentaires de la copropriété ;
II - Prestations relatives au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division	4 ^{er} Etablissement ou modification du règlement de copropriété à la suite d'une décision du syndicat ; 5 ^{er} Publication de l'état descriptif de division du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes ;
III - Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres	6 ^{er} Déplacement sur les lieux 7 ^{er} Prise de mesures conservatoires 8 ^{er} Assistance aux mesures d'expertises 9 ^{er} Suivi du dossier auprès de l'assureur
IV - Prestations relatives aux travaux et études techniques dont la liste est fixée à l'article 44 du décret du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi du 10 juillet 1965	
V - Prestations relatives aux litiges et contentieux (hors recouvrement de créances auprès des copropriétaires)	10 ^{er} Mise en demeure par lettre recommandée accusée de réception ; 11 ^{er} Constitution du dossier transmis à l'avocat, à l'huissier, à l'assureur protection juridique ; 12 ^{er} Suivi du dossier transmis à l'avocat ; 13 ^{er} Diligences spécifiquement liées à la préparation des décisions d'acquisition ou de dispositions de parties communes (hors prestations visées au II) ; 14 ^{er} Reprise de la comptabilité sur exercice(s) antérieur(s) non approuvés ou non répartis(s) en cas de changement de syndic ;
VI - Autres prestations	15 ^{er} Représentation du syndicat aux assemblées d'une structure extérieure (syndicat secondaire, union de syndicats, association syndicale libre) créée en cours de mandat ainsi qu'aux assemblées supplémentaires de ces mêmes structures si elles existaient antérieurement à la signature du contrat de syndic ; 16 ^{er} Constitution et suivi du dossier d'emprunt souscrit au nom du syndicat en application des alinéas 1 et 2 de l'article 26-4 de la loi du 10 juillet 1965 ; 17 ^{er} Constitution et suivi d'un dossier de subvention au profit du syndicat ; 18 ^{er} Immatriculation initiale du syndicat ; 19 ^{er} Opérations de liquidation en cas de disparition de plein droit de la copropriété et de dissolution du syndicat des copropriétaires par réunion de tous les lots entre les mains d'un même copropriétaire, en application du dernier alinéa de l'article 46.1 de la loi du 10 juillet 1965





HERVÉ THERMIQUE

PICHET IMMOBILIER SERVICES

14 PLACE DE VERDUN
17000 LA ROCHELLE

A l'attention de M. Stéphane JEULIN

Page 1/6

Le 3 mars 2022

Devis n° 2712106-1

Objet :

PICHET IMMOBILIER - RESIDENCE STRASBOURG N°31 - DEVIS TRAVAUX - REMPLACEMENT
ALIMENTATION EF PLOMB

Lot :

PLOMBERIE

Projeteur :

DA SILVA CARVALHO AGOSTINHO

Veuillez trouver, à la fin du devis, nos conditions générales d'intervention.

PARAPHE DU CLIENT

3 mars 2022

Devis n° 2712106-1

Page 2/6

REFERENCE	DESIGNATION	UN.	QTE.	Prix Euro H.T.	Prix Total Euro H.T.
1	<p>RESIDENCE STRASBOURG N°31 - ALIMENTATION EF PLOMB</p> <p>Notre proposition fait suite à une demande de M. JEULIN pour le remplacement de la distribution EF de la cage escalier N°31, actuellement en plomb.</p> <p>Nous proposons de refaire depuis le compteur général en sous-sol la distribution en PVC pression, le remplacement des vannes de barrage compteur des 8 appartements, et restaurant, pose d'un anti-bélier en haut de colonne.</p> <p>Le réseau existant est distribué en gaine technique du 1er au 4ème étage, au niveau du palier RDC, la tuyauterie sera apparente en vertical (pas de gaine technique), nous devons mettre en place 2 trappes de visite au plafond du RDC pour la mise en place du tube, mise en place d'un échafaudage pour travail en hauteur.</p> <p>Le nouveau réseau sera mis en parallèle, mise en pression, les raccordements se feront au fur et à mesure.</p> <p>Ensemble comprend percements nécessaires, rebouchages, dépose réseau plomb, et évacuation en déboucheuse.</p>				
1	Ensemble des prestations de reprise	ens	1	4 030,21	4 030,21
	Total 1.....				4 030,21

PARAPHE DU CLIENT

3 mars 2022

Devis n° 2712106-1

Page 3/6

RECAPITULATIF

		Prix Euro H.T.
1	RESIDENCE STRASBOURG N°31 - ALIMENTATION EF PLOMB Total 1 - RESIDENCE STRASBOURG N°31 - ALIMENTATION EF PLOMB	4 030,21
	TOTAL HT	4 030,21
	TVA 20 %	806,04
	TOTAL TTC	4 836,25

VALIDITE DU DEVIS 15 jours

CONDITIONS DE PAIEMENT
Règlement suivant situations par
Chèque
45 jours puis fin de mois

Revision des prix
Les prix sont fermes

Prévention des risques
Selon dispositions code du travail rappelées dans nos Conditions Générales d'Interventions

Date : le	Nom et qualité du signataire :
Bon pour accord - Signature et Cachet du Client : la signature du devis par le Client vaut acceptation des conditions d'intervention jointes au devis.	

Agence de Rochefort Z.A. Belgon - Rue Maurice Mallé - CS 20070 - 17302 ROCHEFORT Cedex - Tel : 05.46.82.17.00 - Fax : 02.47.68.35.38
HERVE THERMIQUE SAS au capital de 3 000 000 euros - 627 220 049 RCS Tours - APE : 4322 B - Immat. TVA / BCFE : FR33627220049
Siège social : 14, Rue Denis Papin, ZI N°1, BP 105 - 37 301 JOUE-LES-TOURS Cedex - Tel : 02.47.68.36.00 - Fax : 02.47.68.35.20

PARAPHÉ DU CLIENT

36/60

3 mars 2022

HERVE THERMIQUE
CONDITIONS GENERALES D'INTERVENTION

Page 4/6

- Objet - Domaine d'application**
Les présentes conditions générales ont pour objet de préciser les clauses générales d'exécution et de règlement applicables aux travaux/prestations/services (ci-après désignés indistinctement « travaux ») réalisés par Hervé Thermique pour ses clients (ci-après désigné le « Client » ou les « Clients »). Hervé Thermique et le Client sont désignés individuellement ou collectivement la « Partie » ou les « Parties ». La norme NF P03-001 « CCAG travaux de bâtiment - marchés privés » est applicable sauf dérogations dans les présentes conditions générales. Toutes autres conditions générales ou particulières dérogeant aux présentes conditions générales doivent être expressément acceptées par Hervé Thermique pour lui être opposable. Le Client reconnaît que les dispositions du contrat conclu avec Hervé Thermique ont été, en respect des dispositions de l'article 1104 du Code civil négociées de bonne foi et qu'en application de l'article 1121-1 du Code civil, le Client a reçu de Hervé Thermique les informations nécessaires à la réalisation du contrat.
- Conclusion du marché - Formation du contrat**
Hervé Thermique s'engage à exécuter pour le compte du Client les travaux indiqués dans le devis descriptif constituant son offre. Sauf mention contraire au devis, l'offre a une validité de deux mois à compter de sa date d'établissement, pendant cette période, l'acceptation de l'offre par le Client entraîne la conclusion du contrat (ci-après désigné le « Contrat »). Au-delà de cette période, Hervé Thermique n'est plus tenue par son offre. Un exemplaire de l'offre retournée signé du Client a valeur contractuelle et constitue l'acceptation du Client.
Hervé Thermique peut sous-traiter tout ou partie de son marché. La silence gardé par le Client, quinze (15) jours après réception de la déclaration du sous-traitant vaut acceptation du sous-traitant de Hervé Thermique. Ce délai peut ne pas être respecté en cas d'urgence nécessitant une intervention dans le délai prescrit au Contrat ou que le Client accepte expressément.
Si pour le besoin des travaux, Hervé Thermique utilise un logiciel, elle conserve l'intégralité de ses droits de propriété intellectuelle sur le logiciel, pour lequel elle ne confère à son Client qu'un droit d'utilisation précaire, non exclusif et non cessible.
- Etudes - Proposition**
Les études, plans, dessins, schémas et tout autre document fournis par Hervé Thermique à l'appui des propositions de prix ou utilisés dans le cadre de l'exécution de ses travaux, sont sa propriété exclusive et ne peuvent être utilisés, communiqués, reproduits, exécutés même partiellement de quelque façon que ce soit, sans autorisation écrite. Ils doivent être restitués à Hervé Thermique sur simple demande.
- Conditions d'exécution des travaux**
L'eau, l'électricité, les accès, les aires de stockage et d'installation nécessaires à la réalisation des travaux seront mis à disposition de Hervé Thermique en quantités suffisantes, gratuitement et à proximité des travaux.
Sauf engagement ferme donnant lieu à planning contractuel accepté par Hervé Thermique, les délais d'exécution sont donnés à titre purement indicatif. En cas d'établissement d'un planning contractuel, Hervé Thermique est délié de ses engagements relatifs aux délais d'exécution en cas de retard pour l'un des motifs suivants :
- pour une raison imputable au Client, telle que le non-respect de ses obligations contractuelles dont les délais de paiement convenus ou la non-fourniture de la garantie de paiement,
- en raison d'un événement indépendant de la volonté de Hervé Thermique tel que cas de force majeure, intempéries, pandémies, conflits sociaux, empêchement de transport ou défaillance d'un fournisseur, incendie, vol de matériel,
- en raison d'un retard imputable à une autre entreprise intervenant sur le chantier.
En raison de l'exécution de travaux supplémentaires.
Une indemnité correspondant au préjudice subi pourra être demandée par Hervé Thermique si, indépendamment de sa volonté, les travaux sont suspendus ou reportés du fait ou à la demande du Client ou de son représentant.
- Prix**
Sauf stipulations contraires, les travaux prévus à la présente offre sont toujours estimatifs et ne sauraient, en aucun cas, être considérés comme définitifs.
La facturation définitive correspondra au montant du décompte définitif établi par Hervé Thermique prenant en compte les travaux réellement exécutés, y compris les éventuels travaux supplémentaires.
Les prix pourront être actualisés ou révisés à la hausse par application d'une formule définie aux conditions particulières. Ils sont établis sur la base des taux de TVA en vigueur à la date de remise de l'offre. Toute variation de ces taux sera répercutée sur ces prix en application du Code général des impôts.
- Facturation et conditions de paiement**

- Tout chantier dont la durée est supérieure à un mois fait l'objet d'une facturation mensuelle proportionnelle à son avancement.**
Sauf stipulation contraire, les prix sont payables à 30 jours date de facture.
En application des dispositions de l'article L441-6 du Code de commerce, en cas de défaut de paiement à l'échéance, le Client est redevable d'une indemnité forfaitaire de frais de recouvrement de 40 (quarante) euros et des intérêts de retard au taux d'intérêt appliqué par la BCE à son opération de refinancement la plus récente majorée de 10 points appliqués à l'intégralité des sommes dues, à compter de la date d'échéance et sans mise en demeure préalable.
En outre, sans préjudice des dispositions de l'alinéa précédent, les sommes non réglées à l'échéance prévue seront, de plein droit, majorées de 20% à titre de dommages et intérêts et sans que cette indemnité soit inférieure à cent cinquante (150) euros.
De plus, les frais de rejet d'effet de commerce, les frais et honoraires engagés pour le recouvrement des sommes dues seront à la charge du Client.
- Garantie de paiement**
7.1 Cas du Client maître de l'ouvrage
Lorsque le montant des travaux à réaliser, déduction faite de l'acompte éventuellement versé à la commande, est supérieur à 12 000 € hors taxes, le Client est tenu de fournir le cautionnement visé par l'article 1759-1 alinéa 3 du Code civil.
Lorsque le Client a recours au prêt spécifique visé par l'article 1759-1 alinéa 2 du Code civil pour financer l'intégralité des travaux objet du marché, il est tenu d'adresser à Hervé Thermique copie du contrat attestant de la délivrance du prêt et de faire le nécessaire pour que les versements effectués par l'établissement prêteur parviennent à Hervé Thermique aux échéances convenues.
7.2 Cas du Client entrepreneur
Conformément à la loi du 31 décembre 1975, le Client est tenu de fournir à Hervé Thermique à concurrence du montant des travaux une caution personnelle et solidaire d'un établissement qualifié et agréé. Cette caution pourra toutefois être remplacée par une délégation de paiement acceptée du maître de l'ouvrage ou de mettre en oeuvre le paiement direct pour les marchés qui y ouvrent droit.
- Suspension des travaux**
Tant que les garanties de paiement visées à l'article 7 n'ont pas été fournies, Hervé Thermique se réserve le droit de refuser de commencer les travaux ou d'en suspendre l'exécution sans autre formalité et sans que le Client ne puisse réclamer des pénalités de retard ou dommages-intérêts.
Les travaux pourront également être suspendus jusqu'au paiement intégral des sommes dues, intérêts de retard et frais éventuels compris en cas de défaut de paiement des factures à l'échéance prévue, et huit jours après l'envoi d'une mise en demeure préalable au Client restée infructueuse.
Hervé Thermique se réserve également le droit de suspendre ses travaux en cas de découverte imprévue de tout événement susceptible de porter atteinte à la sécurité et / ou de nuire à la santé du personnel intervenant dans l'établissement du Client.
Le délai d'exécution est prorogé en conséquence.
- Travaux supplémentaires**
Les travaux en supplément ou en modification des travaux initialement convenus devront faire l'objet d'avenants signés par les deux parties indiquant les incidences de ces travaux sur le prix, les conditions de paiement et le délai d'exécution.
- Préchauffage - Mise en service provisoire**
Le « préchauffage » consiste à mettre en service des installations avant réception pour les besoins du chantier. Son coût doit faire l'objet d'une proposition de prix et d'un contrat séparé du montant du marché.
- Responsabilité - Assurances**
Hervé Thermique est responsable de la bonne exécution des travaux et s'engage à les réaliser conformément aux règles de l'art.
Hervé Thermique est assurée pour la couverture des risques mettant en jeu sa responsabilité au regard des articles 1768, 1752 et suivants et 2270 du Code civil. Le plafond de responsabilité de Hervé Thermique ne pourra dépasser par sinistre le plus élevé des montants suivants : soit le montant payé par le Client au titre du Contrat soit la somme de 500 000 euros.
L'attestation d'assurance sera fournie sur demande.
- Limites de responsabilité**
Les travaux réalisés à la demande du Client par dérogation aux spécifications des normes et DTU en vigueur au jour de l'offre, ne sont pas garantis.
Tout dommage indirect et/ou tout dommage immatériel tels que notamment les pertes de revenu, de gains d'exploitation, de manquant, de clientèle, le coût d'une interruption de fonctionnement, (cette liste n'étant pas exhaustive), n'est pas garanti. Le Client renonçant tant en son nom personnel, qu'au nom de ses assureurs éventuels, à tout recours contre Hervé Thermique. A ce titre,

Agence de Rochefort Z.A. Belgon - Rue Maurice Mallé - CS 20070 - 17302 ROCHEFORT Cedex - Tel : 05.46.82.17.00 - Fax : 02.47.68.35.38
HERVE THERMIQUE SAS au capital de 3 000 000 euros - 627 220 049 RCS Tours - APE : 4322 B - Immat. TVA / BCFE : FR33627220049
Siège social : 14, Rue Denis Papin, ZI N°1, BP 105 - 37 301 JOUE-LES-TOURS Cedex - Tel : 02.47.68.36.00 - Fax : 02.47.68.35.20

PARAPHÉ DU CLIENT

37/60

STRASBOURG
SIMULATION DE QUOTE-PART

Nature des travaux : REPRISE CANALISATION EF ENTREE 31
Base de répartition : Charges Bâtiments A/B/C/D représentant 1000225 millièmes
Simulation 1 : Devis d'un montant de 4 433.23 € HERVE THERMIQUE
Simulation 2 : Devis d'un montant de 4 691.29 € ECP
Simulation 3 : Devis d'un montant de 0.00 €

Copropriétaire	Millièmes	Simulation 1	Simulation 2	Simulation 3
BENETEAU JEAN-FRANCOIS (7042)	17325	482.15	510.21	0.00
CHAIGNON GILBERT (922)	21825	607.38	642.73	0.00
CIANCIANILLO DANIELLE (111)	21600	601.12	636.10	0.00
HUMBERT NICOLE (122)	21825	607.38	642.73	0.00
IMMAUFFRET ROCHELAISE (11102)	1800	50.09	53.01	0.00
JACQUET Claude (11329)	22050	613.64	649.36	0.00
LES VOILLERS (11326)	17550	488.41	516.83	0.00
MIALON Josiane (133)	17325	482.15	510.21	0.00
STRAGARE AYS MR BOUSCASSE J. (152)	17100	475.88	503.58	0.00
VEGA (113)	900	25.05	26.50	0.00

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
DE LA RESIDENCE STRASBOURG
ENTREE NUMERO 11

ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE
DU 16 AVRIL 1991

Les copropriétaires de la Résidence STRASBOURG, N° 11 Avenue du Général de GAULLE se sont réunis sur convocation à eux faite par lettre recommandée individuelle.

L'assemblée est présidée par Monsieur Hubert BLANCHE Monsieur CEVRAT est secrétaire de séance.

Le Président, au vu de la feuille de présence, signée par chaque copropriétaire présent, certifiée conforme par les membres du bureau, constate que 10 personnes sur les 11 composant le syndicat, sont présentes soit par elles-mêmes, soit par mandataire et représentent 900 / 1000 tantièmes composant le bâtiment numéro 11.

L'assemblée est valablement constituée pour délibérer sur les questions inscrites à l'ordre du jour.

Le Président dépose sur le bureau :

- un exemplaire de la lettre recommandée adressée à tous les copropriétaires
- les récépissés et accusés de réception des envois recommandés
- la feuille de présence de l'assemblée à laquelle sont annexés les mandats

Le Président rappelle l'ordre du jour qui est le suivant :

INSTALLATION D'UN ASCENSEUR, REPARTITION DU COUT D'INSTALLATION ET DE L'ENTRETIEN A VENIR

La discussion est ouverte :

Tout d'abord est mis aux voix le principe même de l'installation d'un ascenseur par la copropriété.
Madame VILLAIN, Madame MONTIER, Monsieur RIOU, Madame DROUARD votent contre et représentent 538 / 1000 tantièmes. Ce principe de l'installation d'un ascenseur, par la copropriété est donc écarté.



Néanmoins, l'assemblée générale décide d'autoriser les copropriétaires qui le désirent à faire installer un appareil, à leurs frais exclusifs, avec l'engagement par eux d'en assurer, seuls, l'entretien courant.

Se portent candidats à la construction d'un ascenseur :

Monsieur BLANCHE, Monsieur LEMARIE, Monsieur OFFREDDY, Monsieur RANDE, Monsieur SEVIGNON et la SCI STRASBOURG pour laquelle s'engage Monsieur OFFREDDY.

Il s'agit maintenant de définir les modalités de répartition des frais d'installation et d'entretien. Les constructeurs, décident d'utiliser la même répartition pour l'installation et pour les frais de fonctionnement. Compte tenu des coefficients de pondération relatifs aux niveaux où sont situés les appartements ainsi que les mansardes qui sont au cinquième étage, les tantièmes suivants sont attribués à chaque lots :

Coefficients de pondération :

1er étage :	1
2 ^e étage :	1,25
3 ^e étage :	1,50
4 ^e étage :	1,75
5 ^e étage :	1,75

Tantièmes :

LOTS: N° 1	7 000	
2	8 875	(Mr RANDE)
3	10 350	
4	12 250	(Mr LEMARIE)
5	8 700	
6	11 000	(Mr OFFREDDY)
7	12 900	(Mr BLANCHE)
8	15 225	(Mr SEVIGNON)
LOTS 26 à 34	1 400	
	98 900	

Puisque tous les copropriétaires ne participent pas à l'installation de l'appareil, le montant des travaux sera réparti sur les seuls tantièmes affectés aux lots concernés, la base de répartition sera donc de ~~98 900~~ **68 650** tantièmes.

C'est la Société DTIS que retient l'assemblée pour exécuter ces travaux dont le montant total et définitif est de 401 600,80 francs TTC y compris ouvrages de maçonnerie et d'électrification.

Le règlement se fera selon l'échéancier suivant :

- 70% à la commande qui sera passée sans délais
- 30% le 1er Septembre (date de mise en fabrication du matériel)
- 20% le 1er Octobre (date de livraison du matériel)
- 20% le 15 Décembre (date prévue de mise en service)

Un appel de fonds unique sera adressé à chaque copropriétaire et les échéances ci-dessus devront être respectées.

-3- L'assemblée aborde ensuite les possibilités de rachat ultérieur de l'ascenseur par les copropriétaires qui, aujourd'hui, renoncent à son financement et à son utilisation.

A la première demande de tout copropriétaire d'un appartement où d'une mansard les constructeurs céderont la quote part dans l'indivision de l'ascenseur évaluée de la façon suivante (nous reproduisons la nomenclature de Monsieur CAPOULADE qui exprime clairement le mode de calcul de la valeur de rachat d'une quote part d'indivision :

Commentant l'arrêt, M. Capoulade souligne que l'entrée d'un nouvel utilisateur dans la communauté constitue par les constructeurs entraîne le rachat de la « part d'indivision » de l'ascenseur : « La dépense faite à l'origine par les copropriétaires constructeurs comprend l'avance de la part de ceux qui, plus tard, exerceront la faculté d'utiliser l'équipement. Au départ, cette avance est donc partagée entre les constructeurs et résorbe, au fur et à mesure des entrées dans la communauté, proportionnellement à la part des arrivants... » (Inf. rap. copr. 1989, p. 47).

Concrètement, il est opportun que l'assemblée générale, approuvant l'installation d'un ascenseur aux frais des copropriétaires demandeurs, enregistre en même temps les modalités convenues entre eux de répartition des charges de construction entre tous les utilisateurs, actuels et potentiels, de telle manière que ne surprennent pas, plus tard, des contestations sur le détail du montant du rachat par un nouvel utilisateur.

Par exemple ci-après expose le mécanisme du calcul à effectuer.

Supposons que la répartition suivante entre l'ensemble des lots susceptibles d'être desservis par l'ascenseur ait été retenue :

Lot n. 2 (1 ^{er} étage)	20/250
Lot n. 3 (2 ^e étage)	12/250
Lot n. 4 (3 ^e étage)	30/250
Lot n. 5 (4 ^e étage)	35/250
Lot n. 6 (5 ^e étage)	40/250
Lot n. 7 (6 ^e étage)	45/250
Lot n. 8 (7 ^e étage)	35/250
Total	250/250

Admettons que les copropriétaires des lots 5, 6, 7 et 8 aient financé seuls les travaux dont ils se sont réservés le coût (500 000 F) entre eux quatre, en fonction de leurs tantièmes, soit 35 + 40 + 45 + 35 = 175/250.

Si leur construction avait été calculée selon la clé de répartition ci-dessus entre tous les lots, elle n'aurait été que de :

$$\frac{500\ 000 \times 175}{250} = 350\ 000\ F$$

Le montant du rachat dû par le nouvel utilisateur sera donc calculé sur la base du coût réel à l'époque de l'installation de l'appareil.

Ce coût sera réévalué à la date du remboursement qui pourra être plus ou moins éloignée de celle de la construction. Conformément aux dispositions légales, cette revalorisation tiendra compte de :

- L'indexation du coût d'installation de l'appareil fondée sur les variations de l'indice BT 48 qui est publié chaque mois au B.S.O.P.
- L'indice de départ sera celui publié au moment de la commande soit celui du mois de janvier 1991 qui a pour valeur : 483,8.

L'indice qui sera pris en considération sera celui publié lors de la signature de l'acte translatif de propriété au bénéfice de l'acquéreur.

- D'un amortissement annuel de 4% au titre de l'amortissement de l'installation

Ils ont ainsi assuré le préfinancement des autres lots 2, 3 et 4 à hauteur de 500 000 - 350 000 = 150 000 F, récupérable sur leurs propriétaires s'ils entendent bénéficier plus tard de l'ascenseur.

Si le propriétaire du lot n. 4 en fait la demande ultérieurement, il devra racheter sa part incluse dans l'avance de 150 000 F, à calculer sur la base des tantièmes pondérant aux lots 2, 3 et 4 restants, soit :

$$\frac{150\ 000 \times 30}{75} = 60\ 000\ F$$

Mais il doit en outre participer à son tour au préfinancement des deux derniers lots 2 et 3 tant que ceux-ci n'ont pas revendiqué par l'usage de l'ascenseur, cela au prorata de ses tantièmes par rapport au total des tantièmes des lots effectivement desservis, y compris le lot n. 4, à savoir :

$$\frac{(150\ 000 - 60\ 000) \times 20}{(35 + 40 + 45 + 35) = 20} = 13\ 170\ F$$

Enfin, le rachat avant actualisation va s'élever à :

$$60\ 000 + 13\ 170 = 73\ 170\ F$$

On peut constater que la première méthode de calcul signalée précédemment (répartition basée uniquement la quote-part du demandeur par rapport au total des tantièmes de la clé de répartition, soit 20/250) ne permettrait pas aux constructeurs de récupérer l'avance de financement. Les nouveaux utilisateurs doivent bien, comme les constructeurs auxquels ils s'assimilent, supporter eux-mêmes une part de l'exercice de dépenses restant à résorber jusqu'au jour où le propriétaire du dernier lot à desservir en fera la demande.

* 27



- De l'application du taux légal d'intérêt en matière de rachat sur le montant obtenu, représentant la contrepartie des peines et soins des copropriétaires constructeurs pour la réalisation d'un équipement dont les nouveaux utilisateurs bénéficient dès qu'ils exercent le droit de rachat.

En dernier lieu, le montant du rachat tel qu'il aura été calculé en application de ce qui est dit ci-dessus, sera réparti entre les copropriétaires constructeurs d'origine en proportion des tantièmes de chacun, utilisés pour le financement de l'installation.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés, y compris par les opposants à la construction d'un ascenseur par la collectivité mais qui acceptent les conditions d'établissement de la valeur de rachat des futures quotes parts indivises.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 11 heures 45.

De tout ce qui précède, il a été dressé le présent procès verbal signé par les membres du bureau.

LE PRESIDENT,

LE SECRETAIRE,


CABINET CEYRAT
Centre d'Affaires "CAP-OUEST"
23 bis, avenue de Mulhouse
17000 LA ROCHELLE
Tél. 46.41.90.90

LOI N° 69-567 DU 10 JUILLET 1965 - ARTICLE 42 ALINEA 2
COMPLÉTÉE PAR LA LOI N° 85-1470 DU 31 DECEMBRE 1985 :

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

44/60

CABINET BUSSAC

MAITRISE D'OEUVRE D'ENTRETIEN

Rue Archimède

17440 AYTRE

Téléphone 06 09 33 21 10

Résidence STRASBOURG
Avenue du Général de Gaulle
17000 - LA ROCHELLE



RAVALEMENT DES FACADES

PROPOSITION D'HONORAIRES

Référence DEV22-02-17

Membre d'une Association agréée par l'administration fiscale acceptant à ce titre le règlement des chèques libellé à son nom 1/5

45/60

1. CONTRAT DE MAITRISE D'OEUVRE

Concernant l'opération située :

Résidence STRASBOURG
Avenue du Général de Gaulle - 17000 - LA ROCHELLE

Et ayant pour objet les prestations concourant à la réalisation de :

**RESTAURATION DES FACADES
&
REFECTION DES TOITURES**

2. PARTIES CONTRACTANTES

Entre les soussignés,

D'UNE PART,

Dénomination sociale : SDC Résidence STRASBOURG
Avenue du Général de Gaulle 17000 LA ROCHELLE
Représenté par : PICHET LA ROCHELLE - M. Stéphane JEULIN
Siège social : 23bis Avenue de Mulhouse - 17000 LA ROCHELLE

Ci-après désigné « le Maître d'Ouvrage ».

D'AUTRE PART,

Dénomination Sociale : Cabinet BUSSAC
Représenté par : Monsieur Bertrand Patrick Bussac
Forme juridique : S.A.S
Siège social : rue Archimède – 17440 AYTRE
Registre du Commerce N° : R.C.S. BORDEAUX A 382 256 097

Ci-après désigné "le Maître d'Œuvre" délégué pour l'assistance travaux.

3. OBJET DU CONTRAT

Le Maître d'Ouvrage charge le Maître d'Œuvre, qui accepte, de la maîtrise d'œuvre de l'opération ci-dessus définie.

La mission du Maître d'Œuvre décrite ci-après au paragraphe 5 pourra inclure une option au choix du Maître d'Ouvrage (case à cocher au paragraphe 6).

Membre d'une Association agréée par l'administration fiscale acceptant à ce titre le règlement des chèques libellé à son nom 2/5

46/60

4. INFORMATION DU MAITRE D'OEUVRE

Le présent contrat a pour objet de définir les conditions d'intervention du Maître d'Œuvre dans la conception et la réalisation de l'opération définie ci-dessus.

5. MISSION DU MAITRE D'ŒUVRE

5.1. 1ère partie / Etude du dossier

5.1.1. Etude du dossier, Consultation des entreprises et Analyses :

- Concertation pour préciser les travaux envisagés,
- Définition des solutions techniques possibles et définition des préférences,
- Etudes préliminaires
- Avant Projets Sommaire & définitifs
- Etablissement des descriptifs des travaux à réaliser, Mise au point et explications techniques,
- Consultation des entreprises,
- Ouverture des plis et analyse,
- Assistance à la décision,
- Assistance aux réunions des copropriétaires.

5.1.2. Assistance à Permis de Construire / Déclaration Travaux :

- Assistance PC et/ou Déclaration Travaux

5.2. 2ème partie / Direction travaux :

- Etablissement des marchés,
- Examen des Offres,
- Marchés
- Direction Travaux comprenant :
 - Coordination,
 - Rendez-vous de chantier, et comptes-rendus,
 - Comptabilité Travaux, vérification des situations, bons à payer,
- Réception des travaux.
- Transmission des Documents des Ouvrages Exécutés

Membre d'une Association agréée par l'administration fiscale acceptant à ce titre le règlement des chèques libellé à son nom 3/5

47/60

5.3. Missions ou options Non Prévues dans ce contrat :

- Evaluation de la conformité du projet aux obligations du Décret n°2016-711 du 30/05/2016 et du Décret n°2017-919 du 09/05/2017 (Vérification de l'obligation ou non de travaux d'isolation thermique lors de travaux importants de rénovation).
- Frais de SPS
- Honoraires de Bureau d'études spécifiques
- Honoraires de Bureau de Contrôle

6. REMUNERATION

L'honoraire est fixé librement entre le Maître d'Ouvrage et le Maître d'Œuvre.

	Rémunération Proposée
1ère Partie : Etude du dossier, Consultation des entreprises et Analyses	
Concertation pour préciser les travaux envisagés,	792,00 €
Définition des solutions techniques et des préférences,	990,00 €
Etudes préliminaires	594,00 €
Avant Projets Sommaires & définitifs	1 980,00 €
Etablissement des descriptifs des travaux à réaliser,	5 148,00 €
Mise au point et explications techniques,	1 782,00 €
Consultation des entreprises,	1 188,00 €
Ouverture des plis et analyse,	4 356,00 €
Assistance à la décision,	1 386,00 €
Assistance aux réunions des copropriétaires.	1 584,00 €
Forfait HT 1ère Partie	19800,00 €
Assistance à Permis de Construire / Déclaration Travaux	Forfait 10 000,00€ HT
2ème partie : Direction travaux	4,20 % HT Du montant HT des travaux

Membre d'une Association agréée par l'administration fiscale acceptant à ce titre le règlement des chèques libellé à son nom

7. ASSURANCES

Ce projet fera l'objet par le cabinet BUSSAC d'une déclaration d'assurance à sa compagnie d'assurance dans le cadre des assurances professionnelles.

8. DELAIS D'ETABLISSEMENT ET D'APPROBATION DES DOCUMENTS

8.1. Le Maître d'ouvrage devra remettre au Maître d'œuvre les diagnostics Amiante Avant Travaux et Plomb, nommera un Bureau de Contrôle si la Dommage-ouvrage l'impose et se chargera d'obtenir les autorisations des mitoyens par une convention d'empiètement si nécessaire.

8.3. 1ère partie / Etude du dossier, Consultation et analyse : suivant demande du Maître d'ouvrage

8.4. 2ème partie / Direction travaux : suivant le planning défini par le Maître d'ouvrage et de la copropriété.

9. VERSEMENT DE L'HONORAIRE

Le règlement de la 1^{ère} Partie « Etude du dossier, consultation des entreprises et analyse » sera effectué en trois fois :

- 50% d'acompte à la commande,
- 25% d'acompte à la consultation des entreprises,
- 25% d'acompte à la remise du rapport de consultation.

Le versement de la 2^{ème} Partie « Direction travaux » sera effectué par acomptes :

- 20% d'acompte à la validation de la Direction travaux,
- 80% par acomptes mensuels sur la durée du chantier.

L'honoraire est à verser à Cabinet BUSSAC, Coordonnées du compte à créditer :

CR Aquitaine Talence
IBAN
FR76 1330 6001 1123 1075 5427 032 AGRIFRPPB33
Code BIC (Bank identification code) - code SWIFT

Fait à Bordeaux, le 18 février 2022

En cas d'acceptation de cette proposition, merci de nous faire parvenir ce document dûment signé.
Durée de validité de l'offre : 6 mois

Date de la commande

Signature et cachet, faire précéder de « Bon pour Commande »

Membre d'une Association agréée par l'administration fiscale acceptant à ce titre le règlement des chèques libellé à son nom



Diagnostic & Conseil Structures

Devis	
N° Dossier :	432064
N° Devis :	D202204-031
Date devis :	22/04/2022

AGENCE PICHET IMMOBILIER
23BIS AVENUE DE MULHOUSE
17000 LA ROCHELLE

REHABILITATION RESIDENCE LE STRASBOURG - LA ROCHELLE (17)

Mission de Maîtrise d'oeuvre

Phases	Description des études	Montant HT
DIAG	PHASE DIAGNOSTIC des ouvrages à traiter, soit : - une visite sur site avec un camion-nacelle + la location de la nacelle + droits de voirie - l'analyse des rapports GINGER et essais pilotes	3 780,00 € HT
DCE	PHASE DCE Dossier de Consultation des Entreprises, soit : - l'élaboration des pièces écrites pour définir les travaux de reprise des ouvrages structurels de façades - le plans structure de reprise	4 430,00 € HT
DET	PHASE DET Suivi des travaux soit : - une visite mensuelle durant 14 mois - la rédaction d'un compte-rendu à chaque visite	8 380,00 € HT

Montant total des honoraires HT :	16 590,00 €
TVA (20,00 % selon taux en vigueur à la date de facturation) :	3 318,00 €
Montant total des honoraires TTC :	19 908,00 €

- Conditions de paiement : 30 jours de date de facture par chèque, traite acceptée ou virement

Bon pour accord valant commande

Guillaume CAMUS

A le
Nom: signature et cachet

Sigée social : 24 rue du four à chaux ZAC Le Nabret 17137 NIEUL SUR MER - Tel : 05.46.51.80.56
Mail : info@alteis-structures.fr - SAS au capital de 60.000 € - Code APE 71.12B
SIRET 814 407 920 00028 - RCS La Rochelle 814 407 920 - TVA Intracomm. FR 81 814 407 920



METHODE & SYNTHESE
Maîtrise d'œuvre Bâtiment
Etudes, Conseil, Direction Travaux

CONVENTION D'HONORAIRES
DE
MAÎTRISE D'OEUVRE

Résidence STRASBOURG
Avenue du Général de Gaulle
17000 - LA ROCHELLE

Applicable à compter du 19 février 1996. Après Contrôle de la Direction Générale de la Concurrence, de la Consommation et de la Répression des
Fraudes. Ce présent contrat comprend 9 pages, numérotées de 1 à 9.

27 avenue d'Arès - 33200 BORDEAUX - tél 05 56 96 00 16 - Fax 05 57 53 00 00 - Email methode.synthese@methode.synthese.fr
S.A.R.L. au capital de 7 622 45 € - Siret 381 484 294 00024 N° TVA FR 43 381 484 294

CHAPITRE I - DEFINITIONS**1. - DESIGNATION**

Le terme " *Maître de l'Ouvrage* " désigne la personne physique ou morale pour le compte de laquelle la mission est à réaliser.

Le terme " *Maître d'Oeuvre* " désigne la personne physique, chargée de la mission par le maître d'ouvrage.

CHAPITRE II - DROITS ET OBLIGATIONS DU MAITRE D'OUVRAGE**2.1 - INFORMATION**

Le maître d'ouvrage doit informer le maître d'œuvre, sous son entière responsabilité, de l'opération qu'il envisage de réaliser.

Il doit lui fournir, notamment, les renseignements juridiques (actes de propriété, servitudes, cahier des charges, extraits du cadastre et superficie, règlements du lotissement ou de copropriété, certificat d'urbanisme, etc.) sur demande du maître d'œuvre.

Le maître d'œuvre peut se charger de la demande du certificat d'urbanisme s'il n'a pas été délivré, si la date de validité est dépassée ou si le maître d'œuvre estime qu'il est insuffisamment motivé.

Cette mission sera alors englobée dans la mission générale.

En outre, le maître d'ouvrage devra présenter son programme et l'enveloppe financière qu'il attribue à l'opération, honoraires inclus. Il devra préciser le mode de financement, autofinancement total, prêt et apport personnel, prêt couvrant la maîtrise d'œuvre.

2. - OPERATION AVEC PRETS IMMOBILIERS

Lorsque le maître d'ouvrage envisage d'emprunter pour réaliser son opération, il doit fournir au maître d'œuvre l'accord de l'organisme financier si cet accord est déjà signifié. Dans le cas contraire et, notamment, lorsque la banque ou la société de crédit demande, pour pouvoir s'engager, des pièces administratives telles que "permis de construire" ou tout autre document (plans, devis qui relèvent, en partie, de la mission de maîtrise d'œuvre) le maître d'ouvrage devra les honoraires correspondants au maître d'œuvre quelle que soit la décision de l'organisme financier et quelle que soit l'option de financement prévue au 2.1

2.3 - APPROBATION DES PIÈCES DU PROJET

Le maître d'ouvrage approuve, sans exception, tous les documents concernant le projet, au fur et à mesure de l'avancement de la mission sur présentation du maître d'œuvre.

2.4 - RELATIONS AVEC LES TIERS

Le maître d'ouvrage remet ou expédie les pièces approuvées aux divers organismes, administrations ou tiers. Il peut aussi charger le maître d'œuvre de cette mission. Il suit l'instruction des dossiers et transmet, sans délai, au maître d'œuvre toute demande, autorisation, et toutes pièces nécessaires à l'accomplissement de la mission et de l'opération.

S'il est convoqué auprès d'un organisme pour fournir des renseignements ou entreprendre des modifications, concernant des pièces établies par le maître d'œuvre, il en avise ce dernier et prévient l'organisme qu'il se rendra à la convocation accompagné du maître d'œuvre.

2.5 - APPELS A LA CONCURRENCE - RELATIONS AVEC LES ENTREPRISES

Lorsque le maître d'ouvrage charge le maître d'œuvre d'une mission globale de maîtrise d'œuvre, il choisit de faire appel à la concurrence ou de traiter les marchés de gré à gré. Dans tous les cas, s'il demande au maître d'œuvre de lui communiquer des noms d'entreprises pour soumissionner, la signature des marchés desdites entreprises vaudra acceptation tacite de ces entreprises.

Il s'interdit de donner directement des ordres ou commandes aux entreprises pour les travaux objets de la mission. Par contre, il fait, le cas échéant, son affaire de toutes démarches contentieuses envers les entrepreneurs mais il doit en informer le maître d'œuvre et recevoir ses éventuelles observations.

Le maître d'ouvrage s'engage à payer les acomptes ou factures dus aux entreprises conformément aux termes des marchés.

2.6 - RECEPTION DES TRAVAUX

Le Maître d'ouvrage procède à la réception des travaux assisté du maître d'œuvre.

2.7 - ASSURANCES

Le maître d'ouvrage déclare avoir été informé, par le maître d'œuvre, de l'assurance « *dommages ouvrages* » régie par la loi 7812 du 4 janvier 78 et les décrets d'applications du 17 novembre et 7 décembre 78. Il prendra la décision responsable de souscrire ou de renoncer à cette assurance et en avvertira, par écrit, le maître d'œuvre (en cas de renonciation, remplir l'annexe jointe).

2.8 - BUREAUX D'ETUDES ET DE CONTROLE

Lorsque ce sera nécessaire ou sur demande expresse du maître d'œuvre, il sera fait appel à un bureau d'étude et (ou) à un organisme de contrôle agréé. Les honoraires dus seront à la charge du maître d'ouvrage et ne seront pas compris dans la mission du maître d'œuvre.

2.9 - HYGIENE ET SECURITE

Les obligations, en matière d'hygiène et sécurité découlant du décret 94-1159 du 26 décembre 94, ainsi que tous les textes d'accompagnement : arrêtés, circulaires, etc., feront l'objet d'une information du maître d'œuvre et d'une concertation avec le Maître d'ouvrage pour l'application des mesures de sécurité et la désignation d'un coordonnateur S.P.S.

CHAPITRE III - DROITS ET OBLIGATIONS DU MAITRE D'OEUVRE**1. - INFORMATIONS**

Le maître d'œuvre doit fournir au maître d'ouvrage les documents et explications pour la réalisation du projet. Il doit signaler tout dépassement de coût ou si l'enveloppe financière est insuffisante.

2. - EXECUTION DU CONTRAT

Le maître d'œuvre sert, en toute conscience, les intérêts de son client dès lors que ces intérêts ne sont pas en infraction avec la loi ou en contradiction avec l'intérêt général ou les règles professionnelles.

Il doit mettre tous les moyens à sa convenance pour la réalisation de sa mission.

Si le maître d'œuvre ne peut achever sa mission pour indisponibilité (maladie, décès, etc.) son remplaçant sera désigné par lui-même ou ses ayants droit sans que le maître d'ouvrage ne puisse s'y opposer.

Dans le cas de pluralité de maîtres d'œuvre, il y a liberté totale pour la répartition des honoraires et le contrat prévoit que les maîtres d'œuvre sont conjoints et solidaires pour la mission confiée.

Le contrat n'est pas rompu par l'indisponibilité de l'un d'eux. La mission est poursuivie par celui ou ceux qui restent.

TABLEAU DE DECOMPOSITION DES ELEMENTS DE MISSIONS

Eléments de missions	NOMENCLATURE	% cumulés	Délais d'exécution Semaines	% Total missions	Montant Contractant HT	Montant Contractant HT
ESQ	Etudes d'esquisses	5 %	1	5 %	6 480 €	6 480 €
APS - DPC	Avant-Projet sommaire Dossier permis de construire	10 %	4	15 %	12 960 €	19 440 €
APD	Avant-Projet détaillé	16 %	1	31 %	20 736 €	40 176 €
PRO	Etudes de Projet	18 %	3	49 %	23 328 €	63 504 €
ACT	Assistance au maître d'ouvrage pour contrat de travaux	7 %	1	56 %	9 072 €	72 576 €
VISA	Pour Etude d'exécution	9 %	1	65 %	11 564 €	84 240 €
DET	Direction de l'exécution des travaux	28 %	80	93 %	36 288 €	120 528 €
AOR	Assistance des opérations de réception	7 %	4	100 %	9 072 €	129 600 €
		100 %	95			
	TOTAL HONORAIRES H. T.	129 600 €				
	TOTAL HONORAIRES T. T. C.	142 560 €				

CHAPITRE VIII - CONDITIONS PARTICULIERES

ENTRE LES SOUSSIGNES:

Syndicat des Copropriétaires :
Demeurant

AGENCE PICHET LA ROCHELLE
23bis Avenue de Mulhouse
Code postal 17000
Ville LA ROCHELLE

Maître de l'ouvrage d'une part,
et,

Société
Siège social
Code postal
Commune
Téléphone
Télécopie
N° Siret
Code APE

METHODE & SYNTHESE
227 Avenue d'Arès
33200
BORDEAUX
05 56 96 00 16
05 57 53 00 00
381 484 294 00024
742 A

Maître d'œuvre d'autre part,

Il a été dit et convenu ce qui suit :

Le maître d'ouvrage projette les travaux suivants
ENTRETIEN RESTAURATION ET RAVALEMENT
FACADES
REFECTION TOITURES

Adresse Residence STRASBOURG
Avenue du Général de Gaulle
17000 LA ROCHELLE

Et charge le maître d'œuvre, conformément aux termes de la présente convention (cahier des clauses générales), de la mission principale suivante:

En outre le maître d'ouvrage charge le maître d'œuvre des missions complémentaires suivantes:

<input checked="" type="checkbox"/>	DQE - Devis quantitatifs par lots ou par corps d'état
<input checked="" type="checkbox"/>	EXE - Les études d'exécution
<input checked="" type="checkbox"/>	SYN - Les études de synthèse
<input checked="" type="checkbox"/>	OPC - Ordonnancement, coordination et pilotage du chantier
<input type="checkbox"/>	SPS - Sécurité Protection Santé
<input type="checkbox"/>	Autres missions complémentaires.

Honoraires : Formules retenues

N° 1: Pourcentage N° 2: Forfait N° 3: Vacation

Dans le but de servir de base à l'évaluation des acomptes jusqu'à une meilleure connaissance du montant des travaux, l'estimation prévisionnelle à la date des présentes est fixée à un montant hors taxes « m »

de Euros.

La formule retenue étant : le montant prévisionnel des honoraires est égal à la somme

hors taxes:

- 1- $h = m \times n \times i$
- 2- Forfait
- 3- Prévisions de vacances + frais

Travaux + honoraires = coût d'objectif H.T. 2,4 TTC

L'apurement des honoraires se fera de la façon suivante:

Formule 1 : Sur le coût d'objectif final établi par le maître d'œuvre pour les missions A et B, sur les montants des mémoires des entreprises pour la mission de maîtrise d'œuvre globale.

Formule 2 : Forfait inchangé quel que soit le coût d'objectif

Formule 3 : Sur justificatifs présentés par le maître d'œuvre

10-10

La provision HT d'honoraires est estimée 20% à la signature du contrat.

25 920,00€

T.V.A.

5 184,00€

TOTAL de la provision T.T.C.

31 104,00€

ASSURANCES

Le maître d'œuvre est assuré auprès de la compagnie :

Intitulé ... AXA 17 903 B/7304 000
Adresse Bordeaux

Le maître d'ouvrage est assuré en garantie « dommage ouvrage » auprès de la compagnie :

Intitulé
Adresse

Dans l'hypothèse où le maître d'ouvrage ne souscrit pas de police « dommage ouvrage », il fait sienne de toutes les obligations en découlant.

Contrat rédigé en deux originaux de 9 pages numérotées de 1 à 9.

A Bordeaux, le 24 février 2022

Le maître d'ouvrage

Le maître d'œuvre

Signatures précédées de «LU et APPROUVE, BON POUR CONTRAT».

60/60

 PICHET

 AR24

Madame, Monsieur, Cher Copropriétaire,

Dans le cadre de l'envoi de vos convocations et procès-verbaux d'assemblée générale annuelle, nous vous proposons une nouvelle solution :

L'AVIS ÉLECTRONIQUE

Pratique, écologique, conforme à la loi et à moindre coût.

Encore plus simple que la Lettre Recommandée Électronique : vous n'aurez désormais plus besoin de votre carte d'identité ou de la reconnaissance faciale pour récupérer votre avis 100% électronique.

En vigueur depuis Juillet 2020, l'envoi par "Avis Électronique" vous permet de recevoir vos convocations d'AG et vos procès-verbaux de manière 100% numérique.

Comment réceptionner un Avis Électronique ?

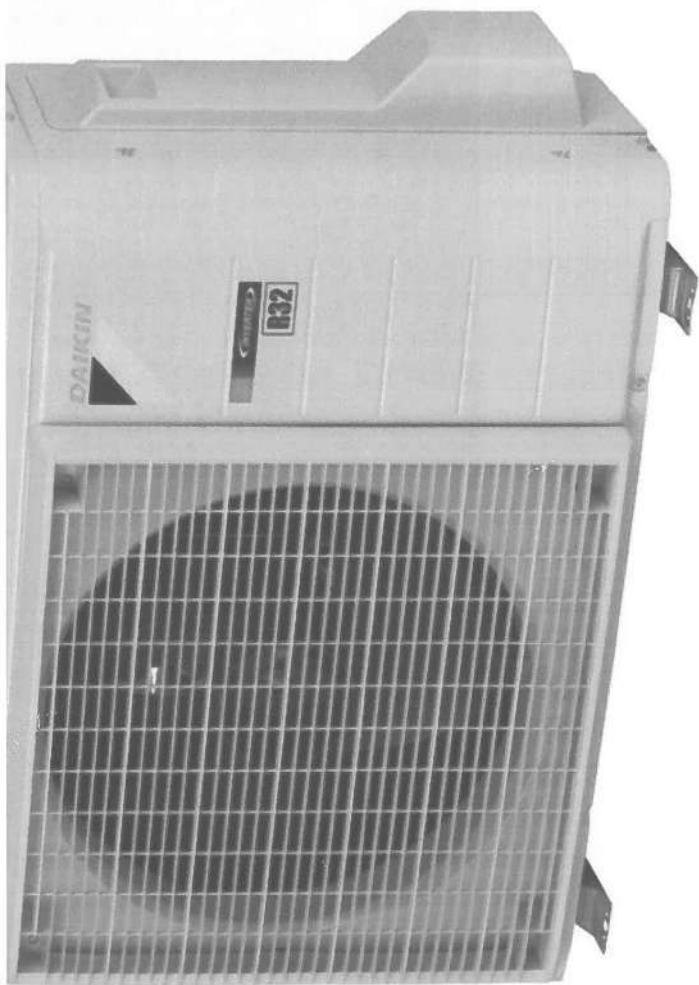
1. Ouvrez l'email d'avis de passage que vous avez reçu
2. Cliquez sur le lien hypertexte
3. Consultez votre Avis Électronique

 CNIL
Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés



 Commission Européenne

Conformément à l'article 42-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles, je soussigné à
COPROPRIÉTAIRE RÉSIDENCE;
autorise le Syndic PICHET IMMOBILIER SERVICES à m'adresser toute notification de convocation aux assemblées générales de copropriétés et tout procès-verbal par courrier recommandé avec accusé de réception électronique (format Avis Électronique) à l'adresse mail suivante :@.....
Date et signature :



32/60



ECP 17

9 rue Frederic Sauvage
17180 PERIGNY

Tél : 05.46.07.07.40
E-mail : ecp17.contact@gmail.com - Site Internet : www.ecp17.net

PICHET A.D.B

PICHET A.D.B
BP 89 - 23 bis avenue de Mulhouse

17004 LA ROCHELLE CEDEX 1

PERIGNY, le 9 Décembre 2021

Réf. Affaire : ECP17-21-0412

**PICHET - Rés le STRASBOURG - Réfection d'une
colonne d'alimentation E.F.**

Affaire suivie par : M Christophe BILLERIT

Nature : Travaux de plomberie

Lot :

DEVIS

N°	DESIGNATION	QTE	UN.	P.U. H.T.	MONTANT
1	Réfection d'une colonne d'alimentation E.F.				
1.1	<u>Démontage:</u> Ensemble d'isolement et vidange. Découpe démontage et évacuation de la colonne en tube plomb. Réalisation d'une ouverture en partie basse de la gaine technique situé sur le palier du 1er étage et mise en place d'une trappe d'accès. Nettoyage et préparation	1,00	ens	558,31 €	558,31 €
1.2	<u>Colonne E.F.:</u> Ensemble réalisation d'une alimentation E.F. en tube cuivre à servir depuis le compteur d'eau général situé en cave jusqu'au 4ème étage Raccordement des compteurs sur la colonne E.F. Compris accessoires de pose.	1,00	ens	3 620,50 €	3 620,50 €
1.3	<u>Essais:</u> Ensemble de mise en eau et essais d'étanchéité.	1,00	ens	86,00 €	86,00 €
	TOTAL 1				4 264,81 €
				TOTAL H.T.	4 264,81 €
				T.V.A. à 10,00%	426,48 €
				TOTAL T.T.C.	4 691,29 €

- Page 1 -

SARL ECP 17 au capital de 10000,00 € - RCS N° 804 932 036
SIRET 804 932 036 00028 - code APE 4322B - Identifiant T.V.A. - 804 932 036

33/60

PROCES VERBAL
ASSEMBLEE DU 29 juin 2022

Syndicat des Copropriétaires
STRASBOURG

A rappeler impérativement
N/Réf. : 1041/AG24340

LA ROCHELLE, le 29 juin 2022

PROCES VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU 29/06/2022
STRASBOURG

13 - 43 AVE DU GENERAL DE GAULLE 17000 LA ROCHELLE

L'an deux mille vingt-deux,
Le vingt-neuf juin à 17h00,
Les copropriétaires se sont réunis en assemblée générale, sur convocation adressée par le Syndic
PICHET IMMO. SERVICES par lettre recommandée avec accusé de réception, afin de délibérer
sur l'ordre du jour suivant :

RESOLUTION 1 : ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges Bâtiments A/B/C/D



RESOLUTION 2 : ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges Bâtiments A/B/C/D



RESOLUTION 3 : APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31/12/2021

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges Bâtiments A/B/C/D



RESOLUTION 4 : DESIGNATION DU SYNDIC

Majorité : Majorité absolue – Base de répartition : Charges Bâtiments A/B/C/D



**RESOLUTION 5 : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2023 AU
31/12/2023 (N+2)**

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges Bâtiments A/B/C/D



**RESOLUTION 6 : FIXATION DU MONTANT DU FONDS TRAVAUX (DISPOSITION ALUR - OBLIGATIONS AU
01/01/2017)**

Majorité : Article25 – Base de répartition : Charges Bâtiments A/B/C/D



RESOLUTION 7 : DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL

Majorité : Titre

RESOLUTION 7.1 : Élection de M. COUTANT BENIER

Majorité : Article25– Base de répartition : Charges Bâtiments A/B/C/D



RESOLUTION 7.2 : Élection de Mme DROUARD Marie-Noelle

Majorité : Article25– Base de répartition : Charges Bâtiments A/B/C/D



RESOLUTION 7.3 : Élection de Mme HUMBERT NICOLE

Majorité : Article25– Base de répartition : Charges Bâtiments A/B/C/D



RESOLUTION 7.4 : Élection de M. ABINAL FRANCOIS

Majorité : Article25– Base de répartition : Charges Bâtiments A/B/C/D



RESOLUTION 7.5 : Élection de M. PORCHEZ PIERRE

Majorité : Article25– Base de répartition : Charges Bâtiments A/B/C/D



RESOLUTION 7.6 : Élection de M. CHAPAGAIN RAM KUMAR

Majorité : Article25– Base de répartition : Charges Bâtiments A/B/C/D



RESOLUTION 7.7 : Élection de Mlle DURET Michele Majorité : Article25– Base de répartition : Charges Bâtiments A/B/C/D	✓
RESOLUTION 7.8 : Élection de Mme BENETEAU Majorité : Article25– Base de répartition : Charges Bâtiments A/B/C/D	✓
RESOLUTION 7.9 : Élection de M. VASSELOT DE REGNE BERTRAND Majorité : Article25– Base de répartition : Charges Bâtiments A/B/C/D	✓
RESOLUTION 8 : PROPOSITION DE MISE EN PLACE DE MIROIRS EN SORTIE DE PARKING Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges Bâtiments A/B/C/D	✗
RESOLUTION 9 : DEMANDE DE M ROGER DE RESERVER UNE PLACE DE STATIONNEMENT POUR LES PERSONNES HANDICAPEES Majorité : Article26 – Base de répartition : Charges Bâtiments A/B/C/D	✗
RESOLUTION 10 : AUTORISATION DE TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES OU L'ASPECT EXTERIEUR DE L'IMMEUBLE PAR LES COPROPRIETAIRES : DEMANDE DE HERTZ D'INSTALLER UNE CLIMATISATION REVERSIBLE Majorité : Article25 – Base de répartition : Charges Bâtiments A/B/C/D	✗
RESOLUTION 11 : TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE CANALISATION - ENTREE 31 Majorité : Titre	
RESOLUTION 11.1 : DECISION DE PRINCIPE Majorité : Article24– Base de répartition : Charges Bâtiment 3	✓
RESOLUTION 11.2 : CHOIX DE L'ENTREPRISE : ECP 17 Majorité : Article24– Base de répartition : Charges Bâtiment 3	✗
RESOLUTION 11.3 : CHOIX DE L'ENTREPRISE : HERVE THERMIQUE Majorité : Article24– Base de répartition : Charges Bâtiment 3	✓
RESOLUTION 11.4 : MONTANT DES HONORAIRES DU SYNDIC Majorité : Article24– Base de répartition : Charges Bâtiment 3	✗
RESOLUTION 11.5 : MODALITE DE REPARTITION Majorité : Article24– Base de répartition : Charges Bâtiment 3	✓
RESOLUTION 12 : ENTREE 43 : RACHAT DE LA PROPRIETE DE QUOTE-PARTS DE L'ASCENSEUR Majorité : Double majorité – Base de répartition : Charges Batiment 4	✓
RESOLUTION 13 : PRESTATION DE MAITRISE D'OEUVRE POUR LES FUTURS TRAVAUX DE STRUCTURE DU BATIMENT Majorité : Titre	
RESOLUTION 13.1 : DECISION DE PRINCIPE Majorité : Majorité simple– Base de répartition : Charges Bâtiments A/B/C/D	✗
RESOLUTION 13.2 : CHOIX DU CABINET BUSSAC ASSOCIE AU BUREAU STRUCTURE ALTEIS Majorité : Article24– Base de répartition : Charges Bâtiments A/B/C/D	✗
RESOLUTION 13.3 : CHOIX DU CABINET METHODE ET SYNTHESE ASSISTE DU CABINET ALTEIS Majorité : Article24– Base de répartition : Charges Bâtiments A/B/C/D	✗
RESOLUTION 13.4 : MONTANT DES HONORAIRES DU SYNDIC Majorité : Article24– Base de répartition : Charges Bâtiments A/B/C/D	✗
RESOLUTION 13.5 : MODALITE DE REPARTITION Majorité : Article24– Base de répartition : Charges Bâtiments A/B/C/D	✗
RESOLUTION 14 : INFORMATIONS DIVERSES - VIE DE LA COPROPRIETE Majorité : Sans Vote	

Après ouverture de la séance à : 17h17. le Président, après avoir vérifié les pouvoirs et signé la feuille de présence, remercie les copropriétaires présents et représentés et annonce :

Présent(s) et représenté(s)	33 copropriétaire(s)	Représentant	769675 / 1000225 tantièmes
Dont votant(s) par correspondance	3 copropriétaire(s)	Représentant	50050 / 1000225 tantièmes
Absent(s)	12 copropriétaire(s)	Représentant	230550 / 1000225 tantièmes

Liste des absents

SCI ATLANTIQUE 17 (37950), INDIV AUDRERIE JULIEN / MAGDELEINE (15525), SCI CAMBO (27500), MME DECOURTEIX SOLANGE (22550), SCI DUFOUR (26950), M./MME FROMY Jean (17550), STE IMMAUFFRET ROCHELAISE (9500), M. MACHEFEL FABRICE (4400), INDIV MAUHAURAT BOUCHONNEAU (26775), SAS OTUS HOLDING (14850), SCI STRAGARE A/S MR BOUSCASSE J. (17100), SDC SYNDIC STRASBOURG (9900)

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

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

- Le règlement de copropriété,
- La feuille de présence,
- La justification de la convocation régulière à l'assemblée,
- Le double de la lettre de convocation,
- Les pouvoirs,
- Le livre des procès-verbaux.

Les Copropriétaires délibèrent sur l'ordre du jour suivant :

Une feuille de présence mentionnant les noms, prénoms, et adresses de chacun des copropriétaires a été émargée par chacun d'eux lors de l'entrée en séance, tant en leur nom personnel, que le cas échéant, à titre de mandataire.

L'Assemblée Générale procède à la composition du bureau :

RESOLUTION 1 : ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges Bâtiments A/B/C/D

M. ABINAL FRANCOIS a été élu président de séance.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 33 copropriétaires représentant 769675 / 769675 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 769675 / 769675 tantièmes.

RESOLUTION 2 : ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges Bâtiments A/B/C/D

M. JEULIN Stéphane a été élu secrétaire de séance.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 33 copropriétaires représentant 769675 / 769675 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 769675 / 769675 tantièmes.

Est arrivé en cours de séance : SCI STRAGARE A/S MR BOUSCASSE J. (17100), SDC SYNDIC STRASBOURG (9900)

La feuille de présence fait désormais référence à 796675 tantièmes présents, représentés ou votant par correspondance sur 1000225 tantièmes.

RESOLUTION 3 : APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE CLOS LE 31/12/2021

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges Bâtiments A/B/C/D



L'assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve, en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes de charges de l'exercice du 01/01/2021 au 31 décembre 2021 selon le relevé général des dépenses ainsi que les annexes 1 à 5 (Loi SRU) conformes au décret du 14 Mars 2005 jointes à la convocation.

Par conséquent, les dépenses sont approuvées pour un montant total de charges à répartir de 78 527,16 € ainsi que le diagnostic phase 2 pour un montant de 14 100.00 €.

Le rapport du cabinet comptable qui a vérifié les comptes indique des opérations de régularisations de TVA à effectuer.

Les pièces justificatives des charges, conformément à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965 sont mises à la disposition des copropriétaires :

- En nos bureaux sis 23bis Avenue de Muhouse à La Rochelle.
- Sur demande des copropriétaires intéressés
- Durant toute la période comprise entre la réception de la convocation et la tenue de l'assemblée générale.

*NOTA : Nous vous rappelons que si la copropriété perçoit des revenus au titre de la location de parties communes consentie à des tiers (surface de toiture pour l'implantation d'une antenne de téléphonie, caves, emplacements de stationnement, panneau publicitaire, etc ...), il vous appartient d'en déclarer le montant de votre quote-part en même temps que vos revenus d'activités sur votre déclaration annuelle de revenus.
Vous trouverez le montant correspondant sur l'état annuel des dépenses.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 33 copropriétaires représentant 753025 / 753025 tantièmes
Se sont abstenus : 2 copropriétaires représentant 43650 / 796675 tantièmes
M. CHAIGNEAU GILBERT (21825), SCI GARCIA (21825)

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 753025 / 753025 tantièmes.

RESOLUTION 4 : DESIGNATION DU SYNDIC

Majorité : Majorité absolue – Base de répartition : Charges Bâtiments A/B/C/D



L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, désigne la société PICHET IMMOBILIER SERVICES en qualité de mandataire du Syndicat des copropriétaires suivant les modalités du contrat annexé à la convocation de la présente assemblée.

NB : Conformément à l'article 39 du décret du 17 mars 1967, le syndic provisoire informe et rappelle à l'assemblée que la société PICHET IMMOBILIER SERVICES est affiliée à la société PROMOTION PICHET. En conséquence, le syndic PICHET IMMOBILIER SERVICES est nommé pour une durée de 12 mois et un jour. Le contrat débute le 29/06/2022 pour se terminer le 30/06/2023.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic sont donc ceux définis dans le contrat de syndic joint à la convocation qu'elle accepte en l'état.

Dans le cadre de la mission confiée au syndic, l'assemblée générale prend également acte des dispositions de l'article 10-1 de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et rappelle que sont imputables au seul copropriétaire concerné :

a) Les frais nécessaires exposés par le syndicat pour le recouvrement d'une créance justifiée à l'encontre d'un copropriétaire ainsi que les droits et émoluments des actes des huissiers de justice et le droit de recouvrement ou d'encaissement à la charge du débiteur (notamment : Frais de mise en demeure, de relance et de prise d'hypothèque à compter de la mise en demeure),

b) Les honoraires du syndic afférents aux prestations qu'il doit effectuer pour l'établissement de l'état daté à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot ou d'une fraction de lot.

Mandat est donné au Président de séance pour signer le contrat joint à la convocation.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 9 copropriétaires représentant 193475 / 1000225 tantièmes
M./MME BONNOT/BARBIERI ALAIN/NICOLE (27225), MME DORES (15400), SCI LES SCIRPUS (7700),
M./MME MIALON Josiane (17325), M./MME OZANNE JEAN PAUL (22050), STE SEPA M.JOUINOT (29300),
SCI STRAGARE A/S MR BOUSCASSE J. (17100), SDC SYNDIC STRASBOURG (9900), SCI VEGA
(47475)

Ont voté contre : 19 copropriétaires représentant 441725 / 1000225 tantièmes

Se sont abstenus : 7 copropriétaires représentant 161475 / 1000225 tantièmes
MLLE BENIER AMBRE (27225), M./MME CHAPAGAIN RAM KUMAR (22275), M./MME COUTANT BENIER
(22550), INDIV LAIME (17325), M. RIDORET JEAN BAPTISTE (22825), M./MME ROGER Monique et Yves
(21825), SCI SITOINE (27450)

Cette résolution est rejetée. La majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires n'a pas été atteinte soit 193475 tantièmes.

RESOLUTION 5 : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL POUR L'EXERCICE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023 (N+2)

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges Bâtiments A/B/C/D

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, approuve le budget prévisionnel de l'exercice fixé du 01/01/2023 au 31/12/2023 à la somme de 99 200,00 €.

Mandat est donné au Syndic pour appeler les provisions trimestrielles payables d'avance calculées sur la base du quart du budget prévisionnel, conformément à l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

NOTA : L'assemblée rappelle que ce budget N+2 pourra être modifié lors de l'assemblée générale qui approuvera les comptes de N+1 (Cf. Résolution précédente) en fonction des dépenses réelles constatées.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 35 copropriétaires représentant 796675 / 796675 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 796675 / 796675 tantièmes.

RESOLUTION 6 : FIXATION DU MONTANT DU FONDS TRAVAUX (DISPOSITION ALUR - OBLIGATIONS AU 01/01/2017)

Majorité : Article 25 – Base de répartition : Charges Bâtiments A/B/C/D

HISTORIQUE :

Votre immeuble a plus de 5 ans et donc soumis à l'obligation de constituer un Fonds Travaux.

Objet : financer les travaux autres que les travaux d'amélioration (Cf. Article 14-2 de la loi de 1965 modifiée).

Il est alimenté par une cotisation annuelle d'un montant obligatoire d'au moins 5% du budget prévisionnel.

Par conséquent, il est proposé la présente résolution.

RESOLUTION :

L'assemblée générale informée de l'existence obligatoire d'un fonds de travaux énoncée à l'article 14-2 de la loi du 10 Juillet 1965, après en avoir délibéré, décide de fixer :

- La cotisation FONDS TRAVAUX annuelle au **taux obligatoire de 5%** du montant du budget prévisionnel de la copropriété, SOIT pour la somme de 4 960 € pour l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023.
- D'autoriser en conséquence le syndic à procéder à l'appel de fonds correspondant qui sera effectué selon les modalités suivantes :
 - CLEF CHARGES COMMUNES GENERALES

- Par ¼ en même temps que les appels de fonds concernant les charges de l'exercice s'y rapportant

Les sommes versées par les copropriétaires sont déposées par le syndic PICHET IMMOBILIER SERVICES sur un compte de placement spécifique ouvert au nom du Syndicat des copropriétaires.

Les intérêts produits sont définitivement acquis au syndicat.

Le montant de la cotisation est indexé sur le montant du budget prévisionnel voté chaque année.

NOTA : Les sommes versées par les copropriétaires sur ce fonds sont acquises aux lots.

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

Résultat du vote :

Ont voté pour : 35 copropriétaires représentant 796675 / 1000225 tantièmes

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 796675 / 1000225 tantièmes.

RESOLUTION 7 : DESIGNATION DU CONSEIL SYNDICAL

Majorité : *Titre*

La composition actuelle du Conseil Syndical est la suivante :

Mme COUTANT BENIER, Mme Marie-Noelle DROUARD, Mme NICOLE HUMBERT, M. ABINAL FRANCOIS, M. PIERRE PORCHEZ, M. RAM KUMAR CHAPAGAIN, M. JEAN-FRANCOIS BENETEAU, Mme Michele DURET

Appel à candidature: Mme VASSELOT DE REGNE est candidate.

RESOLUTION :

L'Assemblée, après en avoir délibéré, accepte,

- d'arrêter la composition suivante :
- de fixer l'échéance du mandat du conseil syndical à la date d'expiration du mandat du syndic;

RESOLUTION 7.1 : Élection de /Mme COUTANT BENIER

Majorité : *Article25 – Base de répartition : Charges Bâtiments A/B/C/D*

Mme COUTANT BENIER est candidate.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 34 copropriétaires représentant 779350 / 796675 tantièmes

Est défaillant : 1 copropriétaire représentant 17325 / 796675 tantièmes (Vote par correspondance)
M./MME MIALON Josiane (17325)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 779350 / 796675 tantièmes.

RESOLUTION 7.2 : Élection de Mme DROUARD Marie-Noelle

Majorité : *Article25 – Base de répartition : Charges Bâtiments A/B/C/D*

Mme DROUARD Marie-Noelle est candidate.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 34 copropriétaires représentant 779350 / 796675 tantièmes

Est défaillant : 1 copropriétaire représentant 17325 / 796675 tantièmes (Vote par correspondance)
M./MME MIALON Josiane (17325)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 779350 / 796675 tantièmes.

RESOLUTION 7.3 : Élection de Mme HUMBERT NICOLE

Majorité : Article25 – Base de répartition : Charges Bâtiments A/B/C/D

Mme HUMBERT NICOLE est candidate.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 34 copropriétaires représentant 779350 / 796675 tantièmes

Est défaillant : 1 copropriétaire représentant 17325 / 796675 tantièmes (Vote par correspondance)

M./MME MIALON Josiane (17325)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 779350 / 796675 tantièmes.

RESOLUTION 7.4 : Élection de M. ABINAL FRANCOIS

Majorité : Article25 – Base de répartition : Charges Bâtiments A/B/C/D

M. ABINAL FRANCOIS est candidat.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 34 copropriétaires représentant 779350 / 796675 tantièmes

Est défaillant : 1 copropriétaire représentant 17325 / 796675 tantièmes (Vote par correspondance)

M./MME MIALON Josiane (17325)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 779350 / 796675 tantièmes.

RESOLUTION 7.5 : Élection de M. PORCHEZ PIERRE

Majorité : Article25 – Base de répartition : Charges Bâtiments A/B/C/D

M. PORCHEZ PIERRE est candidat.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 34 copropriétaires représentant 779350 / 796675 tantièmes

Est défaillant : 1 copropriétaire représentant 17325 / 796675 tantièmes (Vote par correspondance)

M./MME MIALON Josiane (17325)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 779350 / 796675 tantièmes.

RESOLUTION 7.6 : Élection de M. CHAPAGAIN RAM KUMAR

Majorité : Article25 – Base de répartition : Charges Bâtiments A/B/C/D

M. CHAPAGAIN RAM KUMAR est candidat.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 34 copropriétaires représentant 779350 / 796675 tantièmes

Est défaillant : 1 copropriétaire représentant 17325 / 796675 tantièmes (Vote par correspondance)

M./MME MIALON Josiane (17325)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 779350 / 796675 tantièmes.

RESOLUTION 7.7 : Élection de Mlle DURET Michele

Majorité : Article25 – Base de répartition : Charges Bâtiments A/B/C/D

Mlle DURET Michele est candidate.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 34 copropriétaires représentant 779350 / 796675 tantièmes
Est défaillant : 1 copropriétaire représentant 17325 / 796675 tantièmes (Vote par correspondance)
M./MME MIALON Josiane (17325)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 779350 / 796675 tantièmes.

RESOLUTION 7.8 : Élection de Mme BENETEAU JEAN-FRANCOIS

Majorité : Article25 – Base de répartition : Charges Bâtiments A/B/C/D

Mme BENETEAU JEAN-FRANCOIS est candidate.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 34 copropriétaires représentant 779350 / 796675 tantièmes
Est défaillant : 1 copropriétaire représentant 17325 / 796675 tantièmes (Vote par correspondance)
M./MME MIALON Josiane (17325)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 779350 / 796675 tantièmes.

RESOLUTION 7.9 : Élection de M. VASSELOT DE REGNE BERTRAND

Majorité : Article25 – Base de répartition : Charges Bâtiments A/B/C/D

M. VASSELOT DE REGNE BERTRAND est candidat.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 34 copropriétaires représentant 779350 / 796675 tantièmes
Est défaillant : 1 copropriétaire représentant 17325 / 796675 tantièmes (Vote par correspondance)
M./MME MIALON Josiane (17325)

Cette résolution est adoptée à la majorité des voix de tous les copropriétaires, soit 779350 / 796675 tantièmes.

RESOLUTION 8 : PROPOSITION DE MISE EN PLACE DE MIROIRS EN SORTIE DE PARKING

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges Bâtiments A/B/C/D

Mme LUCAS suggère la mise en place de 2 miroirs par sortie de parking pour avoir de la visibilité sur les passants.

Cette demande ayant été formulée juste avant l'envoi de la convocation, il n'a pas été possible d'obtenir des devis de miroirs.

De plus, il sera peut-être nécessaire d'obtenir une autorisation de la part de la Ville de La Rochelle.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, valide le principe et demande au syndic de réunir les devis correspondants.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 9 copropriétaires représentant 180375 / 796675 tantièmes
M./MME BENETEAU JEAN-FRANCOIS (21150), SCI DARIUS MME COSSA (24750), MME DORES (15400), INDIV LAIME (17325), SCI LES VOILIERS (17550), M./MME MIALON Josiane (17325), MME SEVIGNON Anne (27225), SCI STRAGARE A/S MR BOUSCASSE J. (17100), M. VASSELOT DE REGNE BERTRAND (22550)
Ont voté contre : 26 copropriétaires représentant 616300 / 796675 tantièmes

Cette résolution est rejetée à la majorité des voix exprimées, soit 616300 / 796675 tantièmes.

RESOLUTION 9 : DEMANDE DE M ROGER DE RESERVER UNE PLACE DE STATIONNEMENT POUR LES PERSONNES HANDICAPEES

Majorité : Article 26 – Base de répartition : Charges Bâtiments A/B/C/D

M ROGER a demandé qu'une place de stationnement du parking collectif soit réservée au stationnement de véhicules présentant le macaron des personnes à mobilité réduite.

Le conseil syndical, consulté, a émis un avis défavorable, au motif que cela revenait à rendre une place privative alors même que le nombre de places du parking reste insuffisant pour l'ensemble des résidents. Le conseil syndical précise également qu'une place de stationnement réservée "handicapé" est située juste devant la résidence devant l'entrée 27.

L'assemblée générale après en avoir délibéré, et pris connaissance de l'avis du conseil syndical, accepte la création d'une place réservée pour les personnes handicapées sous réserve du respect de la réglementation relative à ce type de stationnement.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 3 copropriétaires représentant 59275 / 1000225 tantièmes
MME DORES (15400), M./MME OZANNE JEAN PAUL (22050), M./MME ROGER Monique et Yves (21825)
Ont voté contre : 31 copropriétaires représentant 720075 / 1000225 tantièmes
S'est abstenu : 1 copropriétaire représentant 17325 / 1000225 tantièmes
M./MME MIALON Josiane (17325)

Cette résolution est rejetée. La majorité en nombre de l'ensemble des copropriétaires n'a pas été atteinte (3 copropriétaires sur 45 copropriétaires).

RESOLUTION 10 : AUTORISATION DE TRAVAUX AFFECTANT LES PARTIES COMMUNES OU L'ASPECT EXTERIEUR DE L'IMMEUBLE PAR LES COPROPRIETAIRES : DEMANDE DE HERTZ D'INSTALLER UNE CLIMATISATION REVERSIBLE



Majorité : Article 25 – Base de répartition : Charges Bâtiments A/B/C/D

La Société SOMELAC, franchsie HERTZ a contacté le syndic afin d'obtenir l'autorisation de percer le mur pignon se trouvant avenue de Mulhouse pour apposer un moteur de climatisation réversible :

"Monsieur,

Nous sommes actuellement situé au 45 Avenue du Général de Gaulle à La Rochelle, bâtiment qui est géré par votre société.

Nous avons pour projet d'installer une climatisation réversible dans nos locaux mais nous avons besoin d'un boîtier à l'extérieur de notre bâtiment.

Nous aurions donc besoin de votre autorisation pour placer la sortie de la climatisation à l'arrière de notre bâtiment, qui se situe dans notre cour de préparation de véhicule.

Ce mur ne comporte aucune fenêtre et n'est pas visible par le voisinage".

les documents relatifs à la demande sont joint en annexe.

L'Assemblée Générale, en application de l'art.25 de la loi du 10.07.1965, après avoir constaté que la destination de l'immeuble était respectée, autorise le demandeur à effectuer, à leurs frais exclusifs, les travaux de pose d'un moteur de climatisation réversible sur le pignon de la copropriété donnant avenue de Mulhouse tels que définis aux descriptifs joints à la présente convocation, sous réserve de :

- ↳ se conformer à la réglementation en vigueur;
- ↳ d'obtenir les autorisations administratives au cas où elles seraient obligatoires,
- ↳ faire effectuer les travaux sous la surveillance d'un architecte à ses frais et en justifier ;
- ↳ souscrire une assurance « Dommages Ouvrages » dans le cas où celle-ci serait obligatoire non seulement pour les travaux prévus mais également pour les existants.

Le demandeur et le copropriétaire resteront responsables vis à vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

Les conditions et modalités de réalisation de ces travaux devront être communiquées au syndic qui pourra exercer un contrôle à tout moment.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 2 copropriétaires représentant 32725 / 1000225 tantièmes
MME DORES (15400), M./MME MIALON Josiane (17325)

Ont voté contre : 33 copropriétaires représentant 763950 / 1000225 tantièmes

Cette résolution est rejetée. La majorité des voix de l'ensemble des copropriétaires n'a pas été atteinte soit 32725 tantièmes.

RESOLUTION 11 : TRAVAUX DE REMPLACEMENT DE CANALISATION - ENTREE 31

Majorité : Titre

La colonne d'eau froide en plomb de l'entrée 31 est vétuste et fuyarde. Une réparation rapide a été effectuée mais elle n'est pas pérenne.
Deux plombiers ont été consultés dont les devis sont présentés en annexe.

RESOLUTION 11.1 : DECISION DE PRINCIPE

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges Bâtiment 3

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés;
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical;
- et délibéré
- Décide d'effectuer les travaux de remplacement de la colonne d'eau froide

Résultat du vote :

Ont voté pour : 9 copropriétaires représentant 700 / 700 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 700 / 700 tantièmes.

RESOLUTION 11.2 : CHOIX DE L'ENTREPRISE : ECP 17

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges Bâtiment 3

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles du devis,
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical;
- et délibéré
- Décide de retenir la proposition de l'entreprise ECP 17 prévue pour un montant de 4 691,29 € T.T.C.

Résultat du vote :

A voté pour : 1 copropriétaire représentant 77 / 700 tantièmes
M./MME MIALON Josiane (77)

Ont voté contre : 8 copropriétaires représentant 623 / 700 tantièmes

Cette résolution est rejetée à la majorité des voix exprimées, soit 623 / 700 tantièmes.

RESOLUTION 11.3 : CHOIX DE L'ENTREPRISE : HERVE THERMIQUE

Majorité : Article24 – Base de répartition : Charges Bâtiment 3

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles du devis,
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical;

- et délibéré
- Décide de retenir la proposition de l'entreprise HERVE THERMIQUE prévue pour un montant de 4 433.23 € T.T.C avec une TVA à 10%.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 9 copropriétaires représentant 700 / 700 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 700 / 700 tantièmes.

RESOLUTION 11.4 : MONTANT DES HONORAIRES DU SYNDIC

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges Bâtiment 3



Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux faisant l'objet de la présente résolution, sont fixés à 90 € TTC.

Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement desdits travaux décidés.

Résultat du vote :

A voté pour : 1 copropriétaire représentant 77 / 700 tantièmes
M./MME MIALON Josiane (77)

Ont voté contre : 8 copropriétaires représentant 623 / 700 tantièmes

Cette résolution est rejetée à la majorité des voix exprimées, soit 623 / 700 tantièmes.

RESOLUTION 11.5 : MODALITE DE REPARTITION

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges Bâtiment 3



L'Assemblée Générale après avoir délibéré décide :

- que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis :
 - selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense conformément à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 et du règlement de copropriété, suivant la clé "charges entrée 31".
- Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies :

Dates d'exigibilité :	Montant ou % :
-1/8/2022	-50%
-1/9/2022	-50%

de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 9 copropriétaires représentant 700 / 700 tantièmes

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, soit 700 / 700 tantièmes.

RESOLUTION 12 : ENTREE 43 : RACHAT DE LA PROPRIETE DE QUOTE-PARTS DE L'ASCENSEUR

Majorité : Double majorité – Base de répartition : Charges Bâtiment 4



A ce jour, l'ascenseur situé dans l'entrée 43 n'appartient qu'à certains copropriétaires qui l'utilisent avec une clé.

Cet ascenseur a été mis en place à la suite de l'assemblée générale du 16 avril 1991 dont le procès-verbal et les conditions de rachat sont annexés à la présente convocation.

Des nouveaux copropriétaires, notamment M BONNOT est intéressé par l'utilisation de cet équipement.

En cas de rachat de quotes-parts de propriété de l'ascenseur par des copropriétaires de l'entrée 43, la grille de répartition de charges d'ascenseur sera modifiée de telle sorte que les acquéreurs se voient attribués une quote-part de charges d'entretien, maintenance et travaux de cet ascenseur.

La grille de charges sera modifiée après réception des actes de vente confirmant l'acquisition de cette quote-part.

L'Assemblée Générale :

- ↳ Valide la nouvelle grille qui résultera de la vente de quotes-parts de propriété d'ascenseur
- ↳ mandate le syndic pour faire enregistrer aux frais des acquéreurs la modification de l'état descriptif de division par un notaire.
- ↳ Donne mandat au syndic pour : représenter la copropriété à la signature de l'acte de vente, faire toutes les déclarations, signer tout acte, en recevoir le prix et donner quittance, élire domicile et généralement faire le nécessaire.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 9 copropriétaires représentant 712 / 740 tantièmes

Cette résolution est adoptée. La majorité des 2/3 des voix de l'ensemble des copropriétaires (soit au moins 494 tantièmes) a été atteinte soit 712 tantièmes.

RESOLUTION 13 : PRESTATION DE MAITRISE D'OEUVRE POUR LES FUTURS TRAVAUX DE STRUCTURE DU BATIMENT

Majorité : *Titre*

A la suite du diagnostic de la structure de l'immeuble réalisé les précédentes années, le chantier test de pose d'anodes sur une colonne du bâtiment a permis d'identifier le type d'anode et de courant galvanique à utiliser.

Le chantier global qui en résultera sera un chantier de grande ampleur qui nécessite la mise en place d'une maîtrise d'oeuvre appuyé par un bureau d'étude structure.

La mission du maître d'oeuvre, assisté par le bureau d'étude structure, sera

- d'effectuer une analyse des besoins,
- de rédiger le dossier de consultation des entreprises
- d'analyser les devis reçus
- d'en faire une synthèse à présenter lors d'une prochaine assemblée générale qui décidera les travaux.

RESOLUTION 13.1 : DECISION DE PRINCIPE

Majorité : *Majorité simple* – Base de répartition : *Charges Bâtiments A/B/C/D*



L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats et marchés notifiés;
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical;
- et délibéré
- Décide de valider la prestation de maîtrise d'oeuvre assisté par un bureau d'étude structure.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 2 copropriétaires représentant 34650 / 796675 tantièmes
INDIV LAIME (17325), M.MME MIALON Josiane (17325)

Ont voté contre : 33 copropriétaires représentant 762025 / 796675 tantièmes

Cette résolution est rejetée à la majorité des voix exprimées, soit 762025 / 796675 tantièmes.

RESOLUTION 13.2 : CHOIX DU CABINET BUSSAC ASSOCIE AU BUREAU STRUCTURE ALTEIS

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges Bâtiments A/B/C/D

×

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles du devis,
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical;
- et délibéré
- Décide de retenir la proposition du cabinet BUSSAC prévue pour un montant de 23760.00 € T.T.C. et du cabinet ALTEIS pour un montant de 9 852.00 € TTC (DIAG + DCE) soit un total de 33 612 € TTC

Résultat du vote :

Ont voté pour : 2 copropriétaires représentant 34650 / 796675 tantièmes
INDIV LAIME (17325), M./MME MIALON Josiane (17325)

Ont voté contre : 33 copropriétaires représentant 762025 / 796675 tantièmes

Cette résolution est rejetée à la majorité des voix exprimées, soit 762025 / 796675 tantièmes.

RESOLUTION 13.3 : CHOIX DU CABINET METHODE ET SYNTHESE ASSISTE DU CABINET ALTEIS

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges Bâtiments A/B/C/D

×

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles du devis,
- pris connaissance de l'avis du conseil syndical;
- et délibéré
- Décide de retenir la proposition de l'entreprise METHODE ET SYNTHESE prévue pour un montant de 88 646 € T.T.C. et du cabinet ALTEIS pour un montant de 9 852.00 € TTC (DIAG + DCE) soit un total de 98 498 € TTC

Résultat du vote :

Ont voté pour : 2 copropriétaires représentant 34650 / 796675 tantièmes
INDIV LAIME (17325), M./MME MIALON Josiane (17325)

Ont voté contre : 33 copropriétaires représentant 762025 / 796675 tantièmes

Cette résolution est rejetée à la majorité des voix exprimées, soit 762025 / 796675 tantièmes.

RESOLUTION 13.4 : MONTANT DES HONORAIRES DU SYNDIC

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges Bâtiments A/B/C/D

×

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des études faisant l'objet de la présente résolution, sont fixés à 500 € TTC.

Ces honoraires seront exigibles aux mêmes dates que l'échéancier fixé pour le financement desdites études décidées.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 2 copropriétaires représentant 34650 / 796675 tantièmes
INDIV LAIME (17325), M./MME MIALON Josiane (17325)

Ont voté contre : 33 copropriétaires représentant 762025 / 796675 tantièmes

Cette résolution est rejetée à la majorité des voix exprimées, soit 762025 / 796675 tantièmes.

RESOLUTION 13.5 : MODALITE DE REPARTITION

Majorité : Article 24 – Base de répartition : Charges Bâtiments A/B/C/D



L'Assemblée Générale après avoir délibéré décide :

- que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires, assurances y afférents seront répartis selon les millièmes attachés aux lots concernés par la dépense conformément à l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 et du règlement de copropriété, suivant la clé "charges communes générales".
- Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ainsi définies :

Dates d'exigibilité :	Montant ou % :
-	-
-	-
-	-
-	-

de telle manière que le syndic soit toujours en mesure de régler les situations de l'entreprise aux dates convenues dans le marché.

Résultat du vote :

Ont voté pour : 2 copropriétaires représentant 34650 / 796675 tantièmes
INDIV LAIME (17325), M./MME MIALON Josiane (17325)

Ont voté contre : 33 copropriétaires représentant 762025 / 796675 tantièmes

Cette résolution est rejetée à la majorité des voix exprimées, soit 762025 / 796675 tantièmes.

RESOLUTION 14 : INFORMATIONS DIVERSES - VIE DE LA COPROPRRIETE

Majorité : Sans Vote

Mme De Vasselot évoque le local à vélos. Il faudrait débarrasser le local vélos des vélos ventouses et réorganiser les locaux.

La peinture du plafond du dernier étage du 43 reste à effectuer.

un macaron numéroté sera distribué aux copropriétaires pour le stationnement des véhicules.

un débat s'engage sur les travaux de voirie sur l'avenue du Général de Gaulle.

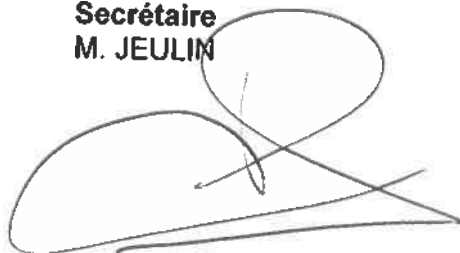
L'ORDRE DU JOUR EPUISE, LA SEANCE EST LEVEE A 19h19.

Président**Secrétaire**

Président
M. ABINAL FRANCOIS



Secrétaire
M. JEULIN



Les copropriétaires absents et non représentés à l'Assemblée Générale, ainsi que ceux ayant voté contre l'une des décisions adoptées par cette Assemblée, reçoivent notification desdites décisions, par pli recommandé AR.

RAPPEL : Article 42 Loi 65 modifiée

Les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat.

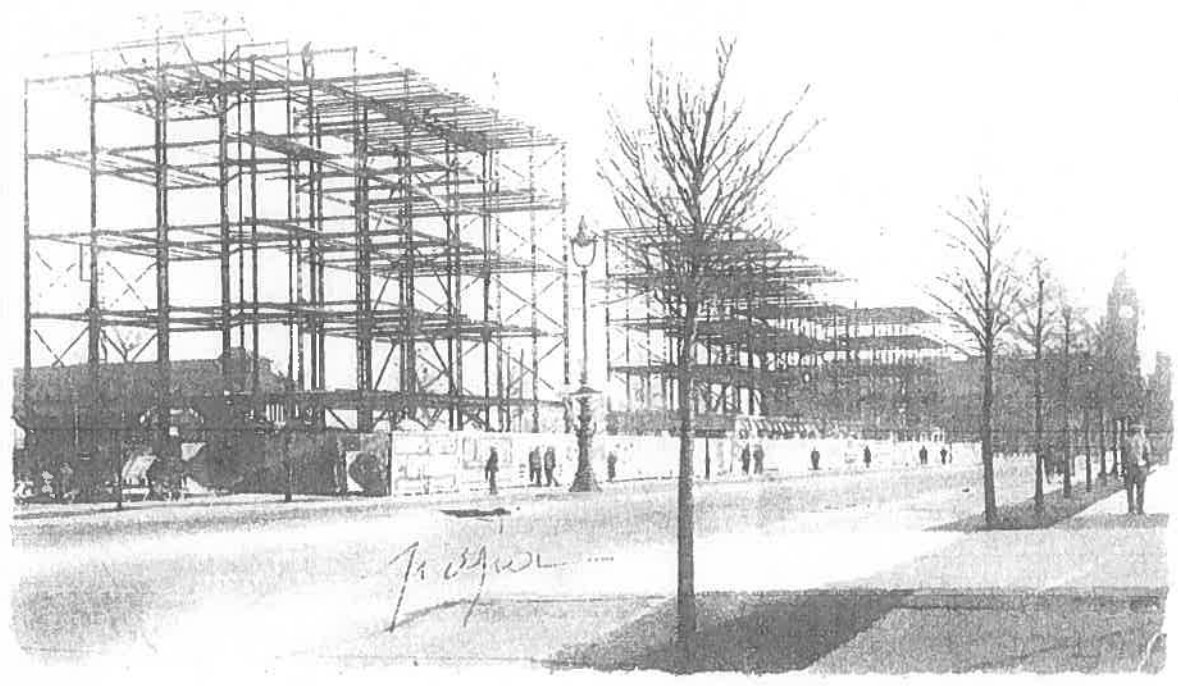
Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par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

Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article. S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal judiciaire procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30.

IMPORTANT : Conformément aux dispositions de l'article 32-1 Nouveau Code de procédure civile : Le montant de l'amende civile redevable pour celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'assemblée générale peut s'élever jusqu'à la somme de 10 000€ maximum, sans préjudice des dommages intérêts qui lui seraient réclamés.

Copie certifiée conforme
LE SYNDIC

LE STRASBOURG EN CONSTRUCTION
PROBABLEMENT 1933-1936



N° 2989



Copie authentique

62090

5 NOVEMBRE 2002

**MODIFICATIF DU REGLEMENT DE COPROPRIETE
 DU 30 NOVEMBRE 1953 CONCERNANT L'ENSEMBLE
 IMMOBILIER "STRASBOURG"
 PAR LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES**

C.H. LA ROCHELLE
 USAGER : AHM
 21 NOV. 2002
 DOSSIER : 22271
 PROVISION : 90

S.C.P. Jean-Claude SACRE - Alain MOREAU - François ASSELIN
 Luc RAGUET - Frédérique ROBIN - Alain PRODHOMME
 Rémy CORBELLE Notaires à LA ROCHELLE
 35 rue la Noue - Boîte postale 1200 - 17086 LA ROCHELLE Cedex 02

MAÎTRE ALAIN MOREAU
NOTAIRE ET FIDUCIARE DE LA ROCHELLE
A LA CONSERVATION DES HYPOTHEQUES DE
LA ROCHELLE
VOLUME 3061 F 20 2055
L'AN
LE
LE
TOTAL
DATE
LE CONSERVATEUR

1
«Droit de suite pour un état
modifié du 22 décembre 1958»

JCL/140

L'AN DEUX MIL DEUX,
Le cinq novembre.

A LA ROCHELLE, 35, rue La Noue, en l'Office Notarial

PARDEVANT Maître Alain MOREAU, notaire associé soussigné, membre de la Société "Jean-Claude SACRE, Alain MOREAU, François ASSELIN, Luc RAGUET, Frédérique ROBIN, Alain PRODHOMME, Rémy CORBELLE, notaires associés" Société Civile Professionnelle titulaire d'un office de notaire à la résidence de LA ROCHELLE (Charente Maritime).

Lequel a reçu le présent acte authentique contenant un modificatif au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division contenu audit règlement de copropriété reçu par Me ABJEAN, notaire à LA ROCHELLE, le 30 novembre 1953, modifié aux termes d'un acte reçu par ledit notaire, le 11 octobre 1958.


A COMPARU

Monsieur CEYRAT, syndic de copropriété, demeurant à LA ROCHELLE - Centre d'Affaires "Cap Ouest", 23bis Avenue de Mulhouse,

Agissant en qualité de gérant de la société dénommée "CABINET CEYRAT", Entreprise Unipersonnelle A Responsabilité Limitée au capital de 33.540 €, ayant son siège à LA ROCHELLE, Centre d'Affaires "Cap Ouest", 23bis Avenue de Mulhouse, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de la Rochelle sous le numéro 320.788.789 - SIRET Numéro 320 788 789 000 16 - APE 703 C

La dite société agissant au nom du syndicat des copropriétaires d'un ensemble immobilier dénommé "STRASBOURG", sis à LA ROCHELLE, 1 à 11 avenue du Général de Gaulle, 2 quai de Marans, 14 rue de la Guignette et 1 avenue de Mulhouse, édifié sur un terrain cadastré section EI numéro 105 pour 18a 60ca, ayant fait l'objet d'un règlement de copropriété et d'un état descriptif de division établi en janvier 1934, déposé au rang des minutes de Me ABJEAN, notaire à LA ROCHELLE, suivant acte à son rapport en date du 30 novembre 1953, transcrit au bureau des hypothèques de LA ROCHELLE le 4 janvier 1954, volume 2799 numéro 66, modifié aux termes d'un procès-verbal de l'assemblée des copropriétaires en date à LA ROCHELLE du 7 octobre 1958, déposé au rang des minutes de Me ABJEAN, notaire sus-nommé, le 11 octobre 1958 et publié au bureau des hypothèques de LA ROCHELLE le 15 décembre 1958, volume 3060 numéro 28,

de



La société "CABINET CEYRAT" renouvelée à cette fonction et habilitée à l'effet des présentes aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale des copropriétaires en date du 30 avril 2002 dont une copie est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

EXPOSE

Suivant acte reçu par Me Alain MOREAU, notaire associé soussigné, le 5 Novembre 2002, en cours de publication au bureau des hypothèques de LA ROCHELLE, le syndicat des copropriétaires de l'ensemble immobilier "STRASBOURG" sis à LA ROCHELLE, 1 à 11 avenue du Général de Gaulle, 2 quai de Marans, 14 rue de la Guignette et 1 avenue de Mulhouse, a acquis une parcelle de terrain sise à LA ROCHELLE, cadastrée section EI numéro 314 pour TRENTE QUATRE CENTIARES (34ca).

L'assiette de la copropriété se trouvant ainsi modifiée, il convient d'en tirer les conséquences en modifiant également le règlement de copropriété et l'état descriptif de division de l'ensemble immobilier susvisé.

MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE ET DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

La désignation figurant dans le règlement de copropriété de l'ensemble immobilier établi par Me ABJEAN, notaire à LA ROCHELLE, le 30 novembre 1953 et modifié aux termes d'un acte reçu par ledit notaire, le 11 octobre 1958, est modifiée, et la nouvelle désignation s'établit comme suit :

"DESIGNATION

"Le présent règlement de copropriété - état descriptif de division s'applique à un ensemble immobilier édifié sur une parcelle de terrain sise à LA ROCHELLE (Charente-Maritime), 1 à 11 avenue du Général de Gaulle, 2 quai de Marans, 14 rue de la Guignette et 1 avenue de Mulhouse, édifié sur un terrain cadastré section EI numéros :

- 105 pour DIX HUIT ARES SOIXANTE CENTIARES (18a 60ca),
- et 314 pour TRENTE QUATRE CENTIARES (34ca)."

EFFET RELATIF

Le règlement de copropriété de l'ensemble immobilier dont s'agit, objet de la présente modification, inclus en l'état descriptif de division, a été établi en janvier 1934, déposé au rang des minutes de Me ABJEAN, notaire à LA ROCHELLE, suivant acte à son rapport en date du 30 novembre 1953, transcrit au bureau des hypothèques de LA ROCHELLE le 4 janvier 1954, volume 2799 numéro 66, modifié aux termes d'un procès-verbal de l'assemblée des copropriétaires en date à LA ROCHELLE du 7 octobre 1958, déposé au rang des minutes de Me ABJEAN, notaire sus-nommé, le 11 octobre 1958 et publié au bureau des hypothèques de LA ROCHELLE le 15 décembre 1958, volume 3060 numéro 28.

DC



PUBLICITE FONCIERE

Une expédition des présentes sera publiée au bureau des hypothèques compétent, par les soins du notaire associé soussigné, aux frais du comparant.

En outre, à l'effet d'accomplir cette formalité, de produire à Monsieur le conservateur des hypothèques toutes pièces et justifications nécessaires, et d'établir et signer tous actes destinés à mettre les présentes en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état-civil, le comparant confère tous pouvoirs, à l'un ou l'autre des principaux clercs de l'Office Notarial, dont le siège est à LA ROCHELLE (Charente-Maritime), 35 rue La Noue.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leurs demeures respectives.

Mais spécialement pour l'exécution des formalités hypothécaires et de publicité foncière, domicile est élu en l'Office Notarial, à LA ROCHELLE, 35 rue La Noue, où toutes pièces relatives aux présentes devront être renvoyées.

DONT ACTE sur TROIS pages

Fait et passé à LA ROCHELLE (Charente-Maritime) 35 Rue La Noue en l'Office Notarial.

Les jour, mois et an sus indiqués.

Et après lecture faite de tout ce que dessus par le Notaire, les parties présentes et intervenantes ont signé avec lui le présent acte.

Les parties approuvent :

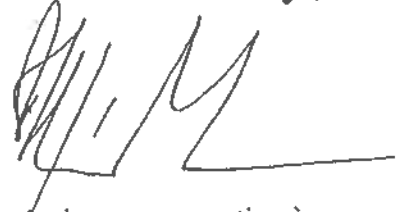
- Renvois : /
- Mots rayés nuls : /
- Chiffres rayés nuls : /
- Lignes entières rayées nulles : /
- Barres tirées dans les blancs : /

DC

**SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES
DE LA RESIDENCE STRASBOURG**

**ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE
DU 30 AVRIL 2002**

Annexé à un acte reçu par le notaire associé à La Rochelle soussigné,



Les copropriétaires de la résidence STRASBOURG à LA ROCHELLE se sont réunis sur convocation à eux faite par lettre recommandée avec accusé de réception individuelle.
L'assemblée est présidée par Monsieur GAU, Monsieur CEYRAT est secrétaire de séance.
Le Président, au vu de la feuille de présence, signée par chaque copropriétaire présent, certifiée conforme par les membres du bureau, constate que 33 personnes sur les 43 composant le syndicat, sont présentes, soit par elles mêmes, soit par mandataire et représentent 3071 / 3957 tantièmes.
L'assemblée est valablement constituée pour délibérer sur les questions inscrites à l'ordre du jour.

- Le Président dépose sur le bureau :
- un exemplaire de la lettre recommandée adressée à tous les copropriétaires
 - les récépissés et accusés de réception des envois recommandés
 - la feuille de présence de l'assemblée à laquelle sont annexés les mandats

- Le Président rappelle que l'ordre du jour est le suivant :
- Compte rendu de gestion du Syndic et quitus
 - Renouvellement du mandat du Syndic
 - Budget prévisionnel 2002, fonds de roulement, compte bancaire, loi S.R.U. et répartition trimestrielle des charges
 - Entretien de l'immeuble, constitution de provisions spéciales pour travaux d'entretien (Art. 36 Loi du 21.07.94)
 - Homologation des travaux préparatoires au ravalement décidés par le Conseil Syndical
 - Acquisition de la bande de terrain, dans la cour, modification du règlement de copropriété (augmentation de l'assiette de la copropriété)
 - Conseil syndical

La discussion est ouverte.
Après échange de vues, personne ne demandant plus la parole, Le Président met aux voix les résolutions suivantes :

PREMIERE RESOLUTION :

COMPTE RENDU DE GESTION DU SYNDIC ET QUITUS

Le Syndic présente à l'assemblée l'état des dettes et des créances à la date de clôture de l'exercice comptable de la copropriété.

Les comptes ont été vérifiés par Monsieur SEVIGNON, au bureau su syndic, lecture est faite de son rapport de contrôle au terme duquel il propose leur approbation.



L'état des dépenses est commenté poste par poste et aucune question particulière n'étant posée, l'assemblée approuve les comptes de l'exercice et donne quitus plein et entier au Syndic pour sa gestion.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés.

DEUXIEME RESOLUTION :

RENOUVELLEMENT DU MANDAT DU SYNDIC

L'assemblée générale renouvelle le mandat du Cabinet CEYRAT pour une durée de UN AN à compter du 1er janvier 2002 et, au plus tard, jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur les comptes de l'exercice clos au 31 décembre 2002.

Les honoraires du Syndic sont fixés à la somme de 4 424 Euros T.T.C. pour l'exercice à venir. Mandat est donné au Président de séance pour signer le contrat de syndic.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés.

TROISIEME RESOLUTION :

BUDGET PREVISIONNEL, FONDS DE ROULEMENT ET COMPTE BANCAIRE

En fonction des dépenses de l'exercice écoulé, le Syndic propose aux copropriétaires un budget prévisionnel de fonctionnement (hors travaux) d'un montant de 60 974 Euros TTC pour l'exercice à venir. Une discussion s'instaure au terme de laquelle l'assemblée décide d'accepter ce budget.

Conformément aux dispositions légales, l'assemblée générale décide de maintenir le compte bancaire séparé ouvert au nom du Cabinet CEYRAT et de la copropriété.

Compte tenu des nouvelles dispositions imposées par la loi S.R.U., les dépenses réelles ne seront plus réparties chaque trimestre. Des appels de fonds provisionnels seront faits en début de chaque trimestre et une régularisation annuelle sera faite en fin d'exercice. En conséquence, le fonds de roulement sera réduit à l'équivalent de deux mois de dépenses courantes.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés.

QUATRIEME RESOLUTION :

**ENTRETIEN DE L'IMMEUBLE,
PROVISIONS POUR TRAVAUX D'ENTRETIEN (Art.36 Loi 21.07.1994)**

Conformément aux dispositions de la loi du 21.07.1994, le syndic propose à l'assemblée la constitution de provisions pour travaux futurs d'entretien.

L'assemblée générale décide de ne pas constituer ces provisions.

L'entretien courant restera confié au concierge.

Dans le cadre du ravalement les commerçants devront démonter leurs enseignes pour permettre l'exécution des travaux de peinture. Elles devront être reposées en respectant les exigences des Bâtiments de FRANCE. Une visite de l'immeuble a eu lieu avec Monsieur BOISSIERE (architecte des bâtiments de FRANCE) qui doit transmettre au syndic les préconisations en matière d'enseigne. Chaque commerçant devra s'y conformer et, en cas d'infraction, procès verbal sera dressé par les bâtiments de FRANCE.

Il est bien précisé aussi qu'au départ d'un locataire commercial, si des dégradations sont visibles, en façade, suite à la dépose de ses enseignes, il sera procédé d'office à une remise en état, aux frais du propriétaire du local qui pourra en demander remboursement à son locataire sortant.

Toujours, dans le cadre des travaux de ravalement il est décidé de faire poser des grilles à toutes les ventilations de WC, qui n'en sont pas actuellement munies, sur la façade cour. En effet, certains appartements n'en sont toujours pas équipés et les pigeons y nichent et dégradent les façades.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés

CINQUIEME RESOLUTION :

HOMOLOGATION DES TRAVAUX PREPARATOIRES AU RAVALEMENT DECIDES PAR LE CONSEIL SYNDICAL

La précédente assemblée générale avait mandaté le Conseil Syndical pour décider de tous travaux nécessaires à la bonne exécution du ravalement et à la bonne conservation de l'immeuble.

Monsieur GAU fait lecture du rapport d'activité du Conseil Syndical à ce sujet.

Ainsi, a t'il été décidé de faire remettre en état le câblage de l'installation téléphonique, anarchique, sur la façade cour. Ce travail a été exécuté par l'entreprise LARGENTON qui avait établi un devis de 8 327 Euros. La facture n'a été que de 5 007 Euros.

Les descentes d'eaux pluviales, en fonte cannelée, doivent être remplacées. Elle ne sont pas réparables. Après négociation avec les bâtiments de FRANCE la copropriété a obtenu l'autorisation de les remplacer par des descentes en zinc peint. Ceci divise par trois le coût de cette opération. Ces travaux sont donc commandés à RCZ pour un coût de 13 552,86 Euros TTC. Ces travaux seront faits depuis l'échafaudage du peintre. Seul le remplacement des deux descentes situées avenue de MULHOUSE devra être fait à l'aide d'une nacelle.

Enfin, l'entreprise BILLARD a établi un devis estimatif pour l'enlèvement des canalisations en amiante ciment, qui sont devenues inutiles, sur la façade coté cour. Ces travaux seront aussi exécutés au fur et à mesure de l'avancement du ravalement en utilisant l'échafaudage en place. Les fixations des gaines des vide ordures seront consolidées, ainsi que celles des tuyaux de gaz.

L'estimation a été chiffrée à 12 786.34 Euros TTC par l'entreprise BILLARD.

D'autres menues interventions sont prévisibles, en cours de chantier, notamment de petits éclats de bétons peuvent être découverts, après le décapage des façades. Dans ce cas, ils seront traités par SAPAC, comme cela a été fait sur le pignon coté avenue de MULHOUSE.

L'assemblée générale prend bonne note de toutes ces décisions et renouvelle son mandat au Conseil Syndical pour décider de tous travaux supplémentaires nécessaires au bon déroulement du ravalement et à la préservation de l'immeuble.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés

SIXIEME RESOLUTION :

ACQUISITION DE LA BANDE DE TERRAIN, DANS LA COUR ET MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE

Mandat a déjà été donné au syndic pour signer tous actes relatifs à la cession de cette bande de terrain à la copropriété par la copropriété voisine, PORT ROYAL.

En complément de ce mandat, l'assemblée générale donne tous pouvoirs au syndic pour faire modifier le règlement de copropriété puisque l'assiette de la copropriété en sera agrandie.

Le Cabinet CEYRAT est donc mandaté pour effectuer, avec l'aide du notaire, les formalités de modificatif (sans modification des tantièmes) et de publicité foncière.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés

SEPTIEME RESOLUTION :

CONSEIL SYNDICAL

Le Conseil Syndical est à renouveler. Y sont nommés :

**Madame SCHMITZ, Madame GAUTIER, Madame VILLAIN, Monsieur HUMBERT,
Monsieur GAU, Monsieur COULON, Monsieur SEVIGNON.**

La durée du mandat du Conseil Syndical est fixée à trois ans et, au plus tard, jusqu'à l'assemblée générale qui statuera sur l'exercice clos au 31.12.2004.

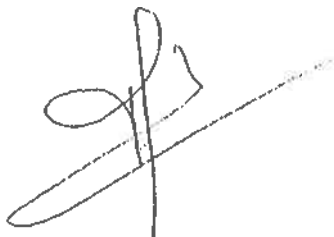
Cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés.

Plus rien n'étant à l'ordre du jour, la séance est levée à 18 heures 30.

De tout ce qui précède, il a été dressé le présent procès verbal signé par les membres du bureau.

LE PRESIDENT,

LE SECRETAIRE,

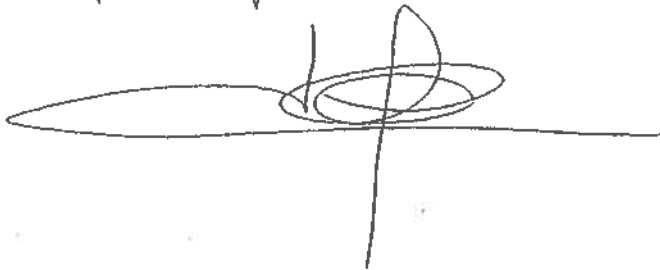


CABINET CEYRAT
Centre d'Affaires "CAP-OUEST"
23 bis, avenue de Mulhouse
17000 LA ROCHELLE
Tél. 46.41.90.90

LOI N° 65-557 DU 10 JUILLET 1965- ARTICLE 42 ALINEA 2
COMPLETEE PAR LA LOI N° 85-1470 DU 31 DECEMBRE 1985

« Les actions qui ont pour objet de contester des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires défaillants ou opposants dans un délai de deux mois à compter de la notification des dites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic, dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf cas d'urgence, l'exécution par le Syndic, des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa. »

Copie certifiée conforme



Cet acte rédigé sur 8
pages, contient :
Renvois : /
Mots rayés nuls : /
Chiffres rayés nuls : /
Lignes rayées nulles : /
Barres tirées dans blancs : /

①

POUR COPIE AUTHENTIQUE



- A Monsieur Michel Bernard BONNAC : à concurrence de deux/tiers en pleine propriété.

- A Madame Martine BOUYER : à concurrence de un/tiers en pleine propriété.

Absence de biens mobiliers - Les parties déclarent que la présente vente ne comprend aucun bien meuble ou objet mobilier.

REFERENCES DE PUBLICITE FONCIERE

Effet relatif - Acquisition aux termes d'un acte reçu par Maître BOUTINEAU, notaire à PRAHECQ, le 2 octobre 2007, publié au bureau des hypothèques de LA ROCHELLE, le 31 octobre 2007 volume 2007P numéro 8731.

Règlement de copropriété - L'ensemble immobilier dont dépendent les lots vendus a fait l'objet d'un état descriptif de division contenant règlement de copropriété dressé par Maître ABJEAN, Notaire à LA ROCHELLE, le 3 novembre 1953, publié au Bureau des Hypothèques de LA ROCHELLE, le 4 janvier 1954 volume 2799 numéro 66

Modifié aux termes d'un acte reçu par Maître ABJEAN, notaire à LA ROCHELLE, le 11 octobre 1958 publié au bureau des hypothèques de LA ROCHELLE, le 15 décembre 1958 volume 3060 numéro 28

Modifié aux termes d'un acte reçu par Maître CHAUDUN, notaire à LA ROCHELLE, le 14 avril 1994, publié au bureau des hypothèques de LA ROCHELLE, les 16 juin et 29 septembre 1994 volume 94P numéro 3665

Attestation rectificative établie par Maître CHAUDUN, notaire à LA ROCHELLE, le 2 septembre 1994, publiée au bureau des hypothèques de LA ROCHELLE, le 29 septembre 1994 volume 94P numéro 6236

Modifié aux termes d'un acte reçu par Maître CHIFFOLEAU, notaire à LA ROCHELLE, le 18 mars 1996, publié au bureau des hypothèques de LA ROCHELLE, le 22 mai 1996 volume 96P numéro 3055

Modifié aux termes d'un acte reçu par Maître MOREAU, notaire à LA ROCHELLE, le 5 novembre 2002, publié au bureau des hypothèques de LA ROCHELLE, le 21 novembre 2002 volume 2002P numéro 8658.

CHARGES ET CONDITIONS AYANT UNE INCIDENCE FISCALE

Frais - Tous les frais, droits et émoluments du présent acte et ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront payés par l'acquéreur, qui s'y oblige expressément.

Autres charges et conditions - La présente vente a lieu, en outre, aux charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles qui figureront ci-après, en suite de la partie normalisée.

13 x —
A

AA

DB

MR
R

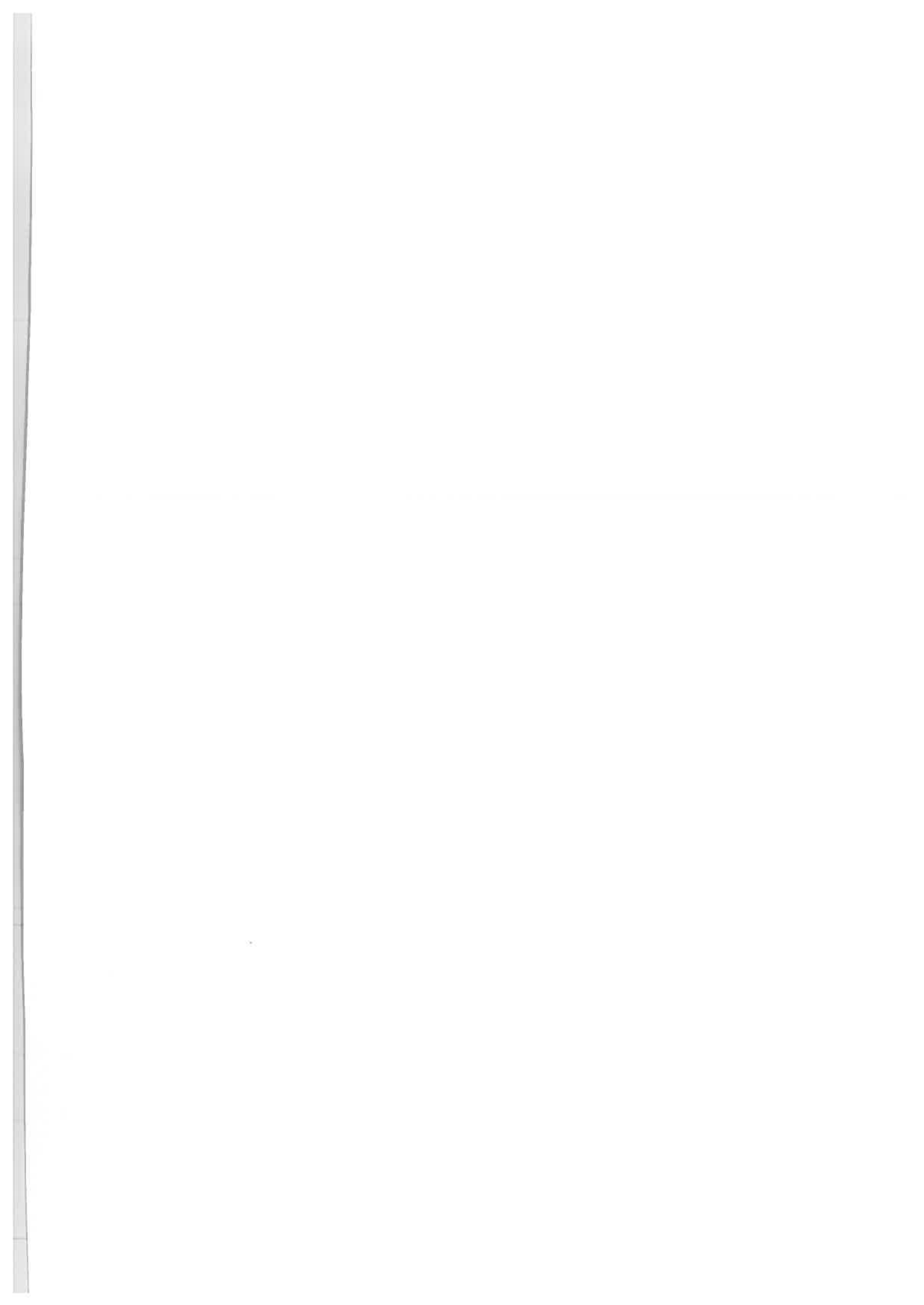
I - SITUATION FINANCIERE ET TRESORERIE						
	Trésorerie	Exercice précédent approuvé	Exercice clos	Provisions et avances	Exercice précédent approuvé	Exercice clos
5020	CECOP ALUR LE STRASBOURG	20 943.95	6 696.69	1031 Avances de trésorerie	10 160.00	10 160.00
5120	SDC LE STRASBOURG (1)	41 285.07	103 377.66	1050 Fonds travaux ALUR	20 989.14	6 744.94
				1200 Solde en attente travaux	23 965.23	
				1210 Travaux décidés par l'assemblée générale		65 406.08
	Trésorerie disponible Total I	62 229.02	110 074.35		55 114.37	82 311.02
II - CREANCES						
		Exercice précédent approuvé	Exercice clos	Exercice précédent approuvé	Exercice clos	
						Exercice précédent approuvé
4501	Copropriétaire - budget prévisionnel (2)	4 161.96	4 478.02	4501 Copropriétaire - budget prévisionnel	7 505.14	3 078.97
	Comptes de tiers			Comptes de tiers		
4710	Compte en attente d'imputation débiteur	14 865.20		4010 Factures parvenues	5 168.95	9 879.88
4860	Charges constatées d'avance	86.40	338.40	4080 Factures non parvenues	8 957.33	2 511.77
				4310 Sécurité sociale	2 449.66	1 008.88
				4320 Autres organismes sociaux	911.28	86.86
				4420 Etat - Impôts et versements	1 150.00	1 150.00
				4620 Créanciers divers	0.94	1.03
				4700 Rompus (arrondi répartition)		14 862.36
				4720 Compte en attente d'imputation créancier		
	Total II	19 113.56	4 816.42	Total II	26 228.21	32 579.76
	Total général (I) + (II)	81 342.58	114 890.77	Total général (I) + (II)	81 342.58	114 890.77
					Emprunts : montant restant dû	
					/ /	

(1) Une somme affectée du signe " - " indique un découvert bancaire correspondant à une dette du syndicat

(2) Liste individualisée (nom et montant) (voir annexe 6 ci-jointe)

**Compte de gestion général de l'exercice clos réalisé (N) du 01/01/2021 au 31/12/2021
et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/01/2023 au 31/12/2023**

	CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES					PRODUITS POUR OPERATIONS COURANTES				
	Pour approbation des comptes					Pour approbation des comptes				
	Exercice précédent approuvé	Exercice clos budget voté	Exercice clos réalisé à approuver	Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter	Exercice précédent approuvé	Exercice clos budget voté	Exercice clos réalisé à approuver	Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter
N - 1	N	N	N + 1	N + 2	N - 1	N	N	N + 1	N + 2	
601 Eau	7 100.20	8 000.00	8 135.32	8 000.00	9 500.00	79 235.89	92 490.00	92 490.52	92 490.00	99 200.00
602 Electricité	2 716.08	1 000.00	3 024.98	1 000.00	3 300.00	187.20		3 043.99		
603 Chauffage-Energie-Co mbust.	116.39		106.48		100.00			86.40		
604 Achat pot entretien/petit equi.	475.95		48.00							
605 Matériel	2 900.35	3 000.00	256.50	3 000.00						
611 Nettoyage des locaux	528.24	150.00		150.00	150.00					
612 Locations immobilières	7 787.15	390.00	579.90	390.00	470.00					
613 Locations mobilières	14 606.59	6 900.00	8 175.02	6 900.00	8 360.00					
614 Contrats de maintenance		16 600.00	8 008.52	16 600.00	20 100.00					
615 Entretien et petites réparations	5 834.13	6 000.00	5 834.14	6 000.00	6 000.00					
616 Primes d'assurance	7 400.00	7 600.00	7 600.00	7 600.00	7 800.00					
6211 Rémunération syndic	336.40		25.80							
6212 Débours	624.51	700.00	577.57	700.00	700.00					
6213 Frais postaux			134.00		200.00					
6223 Autres honoraires	10.00		336.40							
623 Rémunération des tiers										
624 Frais du conseil syndical	677.00	700.00	679.00	700.00	700.00					
633 Taxe foncière	2 272.22	2 150.00	2 469.04	2 150.00	2 300.00					
634 Autres impôts et taxes	23 688.07	24 000.00	24 742.85	24 000.00	25 000.00					
641 Salaires	7 381.07	9 000.00	8 266.52	9 000.00	8 000.00					
642 Charges sociales	4 772.00	4 500.00		4 500.00	4 500.00					
643 Taxe sur les salaires	858.71	1 750.00	1 878.69	1 750.00	1 970.00					
644 Autres (Médecine travail)	48.96	50.00	48.96	50.00	50.00					
662 Autres charges financières-agios	4 420.78		728.86							
678 Charges exceptionnelles										

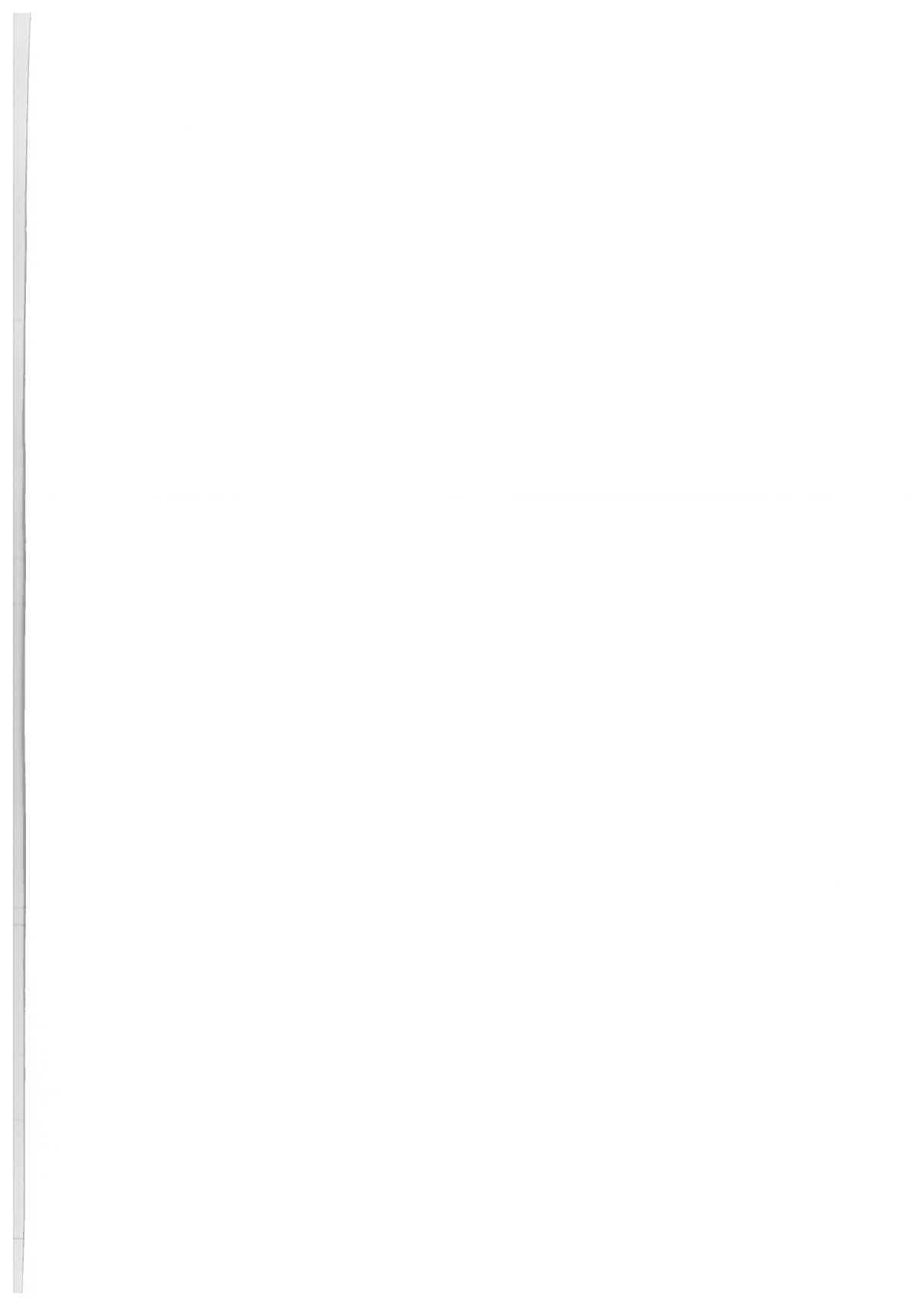


		CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES						PRODUITS POUR OPERATIONS COURANTES								
		Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel			Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel					
		Exercice précédent approuvé	Exercice clos budget voté	Exercice clos réalisé à approuver	Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter	Exercice précédent approuvé	Exercice clos budget voté	Exercice clos réalisé à approuver	Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter	Exercice précédent approuvé	Exercice clos budget voté	Exercice clos réalisé à approuver	Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter
		N - 1	N	N	N + 1	N + 2	N - 1	N	N	N + 1	N + 2	N - 1	N	N	N + 1	N + 2
	Sous total	94 554.81	92 490.00	81 657.55	92 490.00	99 200.00										
	Solde (excédent opérations courantes affecté aux copropriétaires)			13 963.36												
	Total I	94 554.81	92 490.00	95 620.91	92 490.00	99 200.00										
	Sous total	79 690.59	92 490.00	95 620.91	92 490.00	99 200.00										
	Solde (insuffisance opérations courantes affectée aux copropriétaires)	14 964.22														
	Total II	94 554.81	92 490.00	95 620.91	92 490.00	99 200.00										
	Total III															

		CHARGES POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES			PRODUITS POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES		
		Exercice précédent approuvé	Exercice clos budget voté	Exercice clos réalisé à approuver	Exercice précédent approuvé	Exercice clos budget voté	Exercice clos réalisé à approuver
		N - 1	N	N	N - 1	N	N
	Sous total		15 000.00	14 100.00		15 000.00	15 000.03
	Solde (excédent)			900.03			
	Total II		15 000.00	15 000.03		15 000.00	15 000.03

**Compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé (N) du 01/01/2021 au 31/12/2021
et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/01/2023 au 31/12/2023**

		CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES				Pour le vote du budget prévisionnel	
		Pour approbation des comptes		Exercice clos réalisé à approuver	Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter	N + 2
Exercice précédent approuvé.	N - 1	Exercice clos budget voté	N				
VOTE GENERAL							
	(Base : ABCD/1000225)						
Frais Divers Gardien/Employé		18,40		1 892,56		1 900,00	
Entretien hygiène		190,22		48,00		150,00	
Achat matériel hygiène (deduc)			150,00	106,48		100,00	
Fournitures produits entretien				1 175,69		1 300,00	
Locations de salle				1 566,21		1 700,00	
Consommation gaz gdf			1 750,00				
Consommation edf							
Charges de logé		10,00		577,67		700,00	
Frais de Conseil Syndical		624,51	700,00	25,80		50,00	
Frais affranchissement		48,96	50,00	48,96		50,00	
Frais photocopies et tirages				336,40			
Frais bancaires				7 600,00		7 600,00	
Honoraires expertises				134,00			
Honoraires syndic		7 400,00	7 600,00				
Hon gestion sinistres syndic		336,40	6 000,00			6 000,00	
Frais gestion copropriété			700,00	679,00		700,00	
Assurance multirisques		677,00	150,00	290,00		300,00	
Taxes foncieres				377,76		400,00	
Taxes habitations				170,10			
Consommation telephone							
Achat badges bip emetteurs		334,72					
Entretien réparation localif		7 721,29	10 000,00	2 318,68		10 000,00	
Entretien repar. non locatif		-266,50					
Produits exceptionnels		-1,14		0,05			
Rompus arrondis repartition							
		17 093,86	27 100,00	17 349,36		27 100,00	25 300,00
	sous total :						
	(Base : ABCD/1000225)						
SALAIRES ET CHG SOCIALES							
Contrat nettoyage			3 000,00			3 000,00	
Salaires concierges			24 000,00	24 742,85		24 000,00	25 000,00
Cotisations urssaf concierge			6 000,00	6 116,29		6 000,00	6 000,00
Cotisation retraite concierge			1 500,00	1 488,10		1 500,00	1 500,00
Visites médicales concierge				86,40			70,00
Taxes sur salaires			4 500,00			4 500,00	4 500,00



CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES					
	Pour approbation des comptes		Exercice clos réalisé à approuver	Pour le vote du budget prévisionnel	
	Exercice précédent approuvé N - 1	Exercice clos budget voté N		Budget prévisionnel en cours voté N + 1	Budget prévisionnel à voter N + 2
Charges sociales concierge					
Formation pro gard et empl imm			224.08	1 500.00	200.00
Coûts. mutuelle prévoyance			862.13		500.00
			33 319.85	40 500.00	37 770.00
EAU FROIDE					
Eau froide individuelle opteur	5 590.20	8 000.00	8 069.78	8 000.00	8 500.00
	5 590.20	8 000.00	8 069.78	8 000.00	8 500.00
CHARGES UNITAIRES					
Autres taxes recuperables	2 272.22	2 000.00	2 179.04	2 000.00	2 000.00
	2 272.22	2 000.00	2 179.04	2 000.00	2 000.00
	24 956.28	77 600.00	60 918.03	77 600.00	73 570.00
CHARGES 13					
CHARGES BATIMENT 13					
Contrat nettoyage	200.12				
Consommation gaz gaf loge	32.01				
Consommation edf loge	256.96		551.30		600.00
Consommation eau	-52.57				
Salaires concierges	1 619.83				
Cotisations urssaf concierge	380.69				
Cotisation retraite concierge	92.92				
Visites médicales concierge	5.94				
Taxes sur salaires	328.31				
Charges de loge	127.42				
Formation pro gard et empl imm	21.26				
Coûts. mutuelle prévoyance	35.68		1 604.39		1 600.00
Assurance multirisques	1 604.38				
Consommation telephone loge	82.52				150.00
Contrat entretien portes autom	146.71	200.00	149.31	200.00	200.00
Divers entretien reparation	59.15				
Entretien reparation localit	80.44	500.00	41.62	500.00	500.00
Entretien repar. non localit	19.59		-0.94		50.00
Contrat location ent compteur	-1.79				
Rompus arrondis reparation	4 539.57	700.00	2 345.68	700.00	3 100.00
sous total :					

**Compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé (N) du 01/01/2021 au 31/12/2021
et budget prévisionnel de l'exercice (N+2) du 01/01/2023 au 31/12/2023**

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES					
	Pour approbation des comptes		Exercice clos réalisé à approuver	Pour le vote du budget prévisionnel	
	Exercice précédent approuvé.	Exercice clos budget voté		Budget prévisionnel en cours voté	Budget prévisionnel à voter
	N - 1	N	N	N + 1	N + 2
SINISTRES					
Indemnités assurance Itc			-3 043,99		
sous total :			-3 043,99		
total :	4 539,57	700,00	-698,31	700,00	3 100,00
(Base : BA1/1000)					
ENTREE 13					
CHARGES ENTREE 13					
Contrat nettoyage	597,47				
Consommation edf	209,74				
Salaires concierges	4 901,73				
Cotisations urssaf concierge	1 136,57				
Cotisation retraite concierge	277,37				
Visites médicales concierge	17,82				
Taxes sur salaires	983,99				
Formation pro gard et empl imm	63,72				
Cotis mutuelle prévoyance	106,58				
Divers entretien réparation	356,40				
Entretien repar. non localif	8 651,39				
sous total :	8 651,39	950,00	624,43	450,00	450,00
total :	8 651,39	950,00	858,17	950,00	1 300,00
(Base : UNIT/8)					
UNITAIRES 13					
CHARGES UNITAIRES 13					
Contrat location ent compteur	134,48				
sous total :	134,48	130,00	137,70	130,00	140,00
total :	134,48	130,00	137,70	130,00	140,00
(Base : BA2/1001)					
CHARGES 27					
CHARGES BATIMENT 27					
Contrat nettoyage	162,42				
Consommation gaz gdf loge	26,18				
Consommation edf loge	210,22				
Consommation eau	2 447,03				
Salaires concierges	1 309,98				
Cotisations urssaf concierge	308,94				
Cotisation retraite concierge	75,40				
Visites médicales concierge	4,86				
sous total :	5 087,93	130,00	-346,99	130,00	200,00
total :	5 087,93	130,00	-346,99	130,00	200,00

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES					
	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel	
	Exercice précédent approuvé. N - 1	Exercice clos budget voté N	Exercice clos réalisé à approuver N	Budget prévisionnel en cours voté N + 1	Budget prévisionnel à voter N + 2
Taxes sur salaires	288.67				
Charges de loge	104.24				
Formation pro gard et empl imm	17.39				
Cotis. mutuelle prévoyance	28.98				
Assurance multirisques	1 312.68		1 312.68		1 350.00
Consommation telephone loge	80.82				
Contrat entretien portes autom	120.04				
Divers entretien réparation	72.30	200.00	122.17	200.00	130.00
Entretien réparation localif	660.02	500.00	1 564.89	500.00	200.00
Entretien repar. non locatif	17.14		41.62		900.00
Contrat location ent compteur		700.00	2 694.37	700.00	2 780.00
SINISTRES					
Sinistres degats des eaux			729.75		
			729.75		
sous total :	7 227.31	700.00	2 694.37	700.00	2 780.00
(Base : BA2/1001)					
sous total :					
total :	7 227.31	700.00	3 424.12	700.00	2 780.00
ENTREE 27					
CHARGES ENTREE 27					
Contrat nettoyage	490.16				
Consommation edf	164.11				
Salaires concierges	3 997.93		174.33		250.00
Colissions urssaf concierge	932.39				
Cotisation retrait concierge	227.57				
Visites medicales concierge	14.58				
Taxes sur salaires	805.03				
Formation pro gard et empl imm	52.13				
Cotis. mutuelle prévoyance	87.41				
Divers entretien réparation	84.70	450.00		450.00	450.00
Entretien repar. non locatif		500.00		500.00	600.00
	6 855.91	950.00	634.25	950.00	1 300.00
(Base : AS2/875)					
ASCENSEUR 27					
Consommation edf	291.20	300.00	303.76	300.00	300.00
Consommation telephone	350.72	350.00	376.15	350.00	400.00
Contrat entretien asc. étendu	1 880.52	1 900.00	1 958.13	1 900.00	2 000.00



CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES						
	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel		
	Exercice précédent approuvé. N - 1	Exercice clos budget voté N	Exercice clos réalisé à approuver N	Budget prévisionnel en cours voté N + 1	Budget prévisionnel à voter N + 2	
UNITAIRES 27						
CHARGES UNITAIRES 27						
Contrat location ent compteur						
sous total :	2 522.44	2 550.00	2 638.04	2 550.00	2 700.00	
total :	9 376.35	3 500.00	3 446.62	3 500.00	4 000.00	
(Base : UNIT18)						
	134.48	130.00	137.70	130.00	140.00	
sous total :	134.48	130.00	137.70	130.00	140.00	
total :	134.48	130.00	137.70	130.00	140.00	
31 CHARGES BATIMENT 31						
Contrat nettoyage	162.42					
Consommation gaz gdf loge	26.18					
Consommation edf loge	210.22					
Consommation eau	83.34					
Salaires concierges	1 324.65					
Colisations urssaf concierge	306.95					
Colisation retraite concierge	75.40					
Visites médicales concierge	4.86					
Taxes sur salaires	268.67					
Charges de loge	104.23					
Formation pro gard et empl imm	17.39					
Cotis. mutuelle prévoyance	28.98					
Assurance multirisques	1 312.68		1 312.68		1 350.00	
Consommation téléphone loge	80.82					
Achat badges bip emetteurs	98.53					
Contrat entretien portes autom	120.04					
Divers entretien réparation		200.00	122.17	200.00	200.00	
Entretien réparation localif	59.15					
Entretien repar. non localif	3 435.98	500.00	435.00	500.00	900.00	
Contrat location ent compteur	29.38		29.38			
sous total :	7 751.87	700.00	1 898.90	700.00	2 580.00	
(Base : BA3/1000)						
SINISTRES	4 423.71					
Sinistres dégats des eaux	4 423.71					
sous total :	4 423.71					

CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES						
	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel		
	Exercice précédent approuvé N - 1	Exercice clos budget voté N	Exercice clos réalisé à approuver N	Budget prévisionnel en cours voté N + 1	Budget prévisionnel à voter N + 2	
ENTREE 31	12 175,58	700,00	1 888,98	700,00	2 580,00	
CHARGES ENTREE 31						
Contrat nettoyage	490,16					
Consommation edf	173,08					
Salaires concierges	4 018,01		174,98		200,00	
Cotisations urssaf concierge	932,41					
Cotisation retraite concierge	227,57					
Visites médicales concierge	14,58					
Taxes sur salaires	805,03					
Formation pro gard et empl imm	52,13					
Cotis. mutuelle prévoyance	87,41					
Divers entretien réparation		450,00	206,23	450,00	450,00	
Entretien repar. non locatif		500,00	87,45	500,00	600,00	
	7 412,71	950,00	468,66	950,00	1 250,00	
ASCENSEUR 31						
Consommation edf	366,84	350,00	380,92	350,00	400,00	
Consommation telephone	47,96	50,00	109,87	50,00	100,00	
Contrat entretien asc. étendu	2 056,81	2 000,00	2 178,20	2 000,00	2 200,00	
Travaux ascenseurs	654,50					
	3 126,11	2 400,00	2 668,99	2 400,00	2 700,00	
	10 538,82	3 350,00	3 137,65	3 350,00	3 950,00	
CHARGES UNITAIRES 31						
Contrat location ent compteur	134,53	130,00	137,74	130,00	140,00	
	134,53	130,00	137,74	130,00	140,00	
	134,53	130,00	137,74	130,00	140,00	
CHARGES 43						
CHARGES BATIMENT 43						
Contrat nettoyage	200,12					
Consommation gaz gdf loge	32,02					
Consommation edf loge	256,96					
Consommation eau	-467,80					
Salaires concierges	1 614,34		-136,94		200,00	



PROCÈS VERBAL

Assemblée Générale Extraordinaire du 23 mars 2023

S459 • SDC LE STRASBOURG

La Rochelle, le 23 mars 2023

Le 23 mars 2023 à 15:00, les membres du syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis, 13-27-31-43 avenue du Général de Gaulle • Résidence Le Strasbourg • 17000 LA ROCHELLE se sont réunis en Assemblée Générale Extraordinaire sur convocation régulière adressée, par le syndic, à tous les copropriétaires.

Pour rappel, l'assemblée s'est tenue à l'adresse suivante : Cabinet AJC Immobilier • 3 Rue Georges Morvan • Les Minimes • 17000 LA ROCHELLE (accès côté salle des assemblées générales)

Le Syndic, conformément au nouvel article 15-1 du décret de 1967, informe l'assemblée que tous "les mandats de délégation de vote sans indication du nom du mandataire" ont été remis en début de réunion :

- au président du conseil syndical
- aux membres du conseil syndical (en l'absence de président)
- au président de séance désigné par l'assemblée générale.

Le Syndic rappelle à tous les mandataires que la responsabilité du respect des consignes de vote est laissée à la seule appréciation et discrétion dudit mandataire.

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée, par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui se sont fait représenter.

L'assemblée générale désigne les membres du bureau :

- Président de séance : **ABINAL François**
- Scrutateur(s) : **COUTANT-BENIER Roselyne**
- Secrétaire de séance : **Le Syndic**

Le bureau ainsi constitué certifie la feuille de présence, après l'avoir vérifiée ainsi que les pouvoirs. Le président de séance annonce aux copropriétaires le nombre de voix des copropriétaires présents et représentés. Le Président de séance constate, d'après la feuille de présence tenue à l'entrée de la salle de réunion et certifiée exacte que :

Le Syndic attire l'attention du bureau constitué ainsi que des copropriétaires présents qu'il y a 37 copropriétaires présents ou représentés totalisant ensemble les 846725/1000225 tantièmes du syndicat des copropriétaires.

Le syndic informe la présente assemblée que tout vote exprimé par correspondance sur une résolution vaut pour le premier vote, et le second vote en cas d'application des articles 25-1 et 26-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Récapitulatif des présents et représentés

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	37	8	45
Tantièmes	846725	153500	1000225

Liste des présents et représentés : ABINAL François (17100/1000225), BAILLY Brigitte (15525/1000225), BENETEAU Chantal (21150/1000225), BENIER Ambre (27225/1000225, représenté par COUTANT-BENIER Roselyne), BONNOT-BARBIERI Alain & Nicole (27225/1000225, représenté par ABINAL François), CHAIGNEAU Gilbert (21825/1000225, représenté par GIRARD Claude), CHAPAGAIN Ram Kumar (22275/1000225), CIANCIARULLO Danielle (21600/1000225), COUTANT-BENIER Roselyne (22550/1000225), DE VASSELOT Bertrand (22550/1000225), DECOURTEIX Solange (22550/1000225, représenté par DE VASSELOT Bertrand), DORES Lucette (15400/1000225, représenté par ABINAL François), DROUARD Marie-Noëlle (20350/1000225), DURET Michelle (22825/1000225), HUMBERT Nicole (21825/1000225), Indivision LAIME (17325/1000225, représenté par DE VASSELOT Bertrand), JACQUIT Claude (22050/1000225), LALOU Thierry (27500/1000225), MONTIER Colette (22275/1000225), OZANNE Claude (22050/1000225), PETIT Valérie (21600/1000225, représenté par DURET Michelle), PORCHEZ Pierre (27500/1000225, représenté par DROUARD Marie-Noëlle), RIDORET Jean-Baptiste (22825/1000225), ROGER Yves & Monique (21825/1000225, représenté par OZANNE Claude), SARL IMMAUFFRET ROCHELAISE (9500/1000225), SCI CAMBO (27500/1000225, représenté par HUMBERT Nicole), SCI DARIUS (24750/1000225), SCI GARCIA (21825/1000225, représenté par BENETEAU Chantal), SCI LES VOILIERS (17550/1000225), SCI SAMBA (33000/1000225, représenté par BAILLY Brigitte), SCI SITOINE (27450/1000225), SCI STRAGARE (17100/1000225), SCI VEGA (47475/1000225, représenté par ABINAL François),

Page n°1 sur 29

AA

ka

PARAPHES

Hoi

SDC LE STRASBOURG - LOGE GARDIEN (9900/1000225, représenté par COUTANT-BENIER Roselyne), SEVIGNON Anne (27225/1000225), Société SEPA (29300/1000225), Succession COULON Pierre (27226/1000225)

Sont arrivés au cours de l'assemblée :

Sont partis au cours de l'assemblée : SCI STRAGARE (17100/1000225) (à 18:08, résolution 5) (puis représenté par COUTANT-BENIER Roselyne)

Liste des absents et des non représentés : ATLANTIQUE 17 (37950/1000225), FROMY Jean (17550/1000225), Indivision MAUHAURAT-BOUCHONNEAU (26775/1000225), MACHEFEL Fabrice (4400/1000225), MIALON Josiane (17325/1000225), SAS OTUS HOLDING (14850/1000225), SCI DUFOUR (26950/1000225), SCI LES SCIRPUS (7700/1000225)

Il est rappelé que tout copropriétaire quittant la salle avant la fin de l'assemblée générale doit donner ses instructions de vote à un mandataire ou au président de séance. A défaut, il est supposé voter POUR l'ensemble des résolutions suivant son départ.

Le président ouvre la séance et appelle l'assemblée à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- 1 Élection des membres du bureau pour la tenue de l'assemblée (article 24)
 - 1.1 Élection du Président de séance : candidature de Mr ABINAL François
 - 1.2 Élection du (des) Scrutateur(s) de séance : candidature de Mme COUTANT-BENIER Roselyne
 - 1.3 Élection du Secrétaire de séance : candidature du Syndic
- 2 Membres du Conseil Syndical - Modalités de consultation et Mise en concurrence des marchés (article 25)
 - 2.1 Candidature de Mr ABINAL François
 - 2.2 Candidature de Mme HUMBERT Géraldine (pour Mme HUMBERT Nicole)
 - 2.3 Candidature de Mme BAILLY Brigitte
 - 2.4 Candidature de Mme GARGADENNEC Karine (SCI GARCIA)
 - 2.5 Candidature de Mme COUTANT-BENIER Roselyne
 - 2.6 Candidature de Mme BENETEAU Chantal
 - 2.7 Candidature de Mr PORCHEZ Pierre
 - 2.8 Candidature de Mr DE VASSELOT Bertrand
 - 2.9 Candidature de Mr CHAPAGAIN Ram Kumar
 - 2.10 Candidature de Mme DE VASSELOT Anne
 - 2.11 Durée du mandat des membres du Conseil Syndical (CS)
 - 2.12 Modalités de consultation du Conseil Syndical
 - 2.13 Mise en concurrence des marchés et contrats
 - 2.14 Membres du Conseil Syndical - Loi ELAN : délégation de pouvoirs au conseil syndical
- 3 Conciergerie : recrutement d'un nouveau concierge suite à la rupture conventionnelle avec le dernier employé. (article 25)
 - 3.1 Pouvoir au syndic pour lancer le recrutement
 - 3.2 Pouvoir donner au Conseil Syndical (CS) pour participer au choix du concierge
- 4 Prestation du ménage et Espaces verts : contrats d'entretiens annuels (article 24)
 - 4.1 Ménage - Choix de la Société BASSEL-BOUTOR propose sa prestation pour un montant annuel de 37 414,80 € TTC
 - 4.2 Ménage - Choix de la Société NETTOIE LR propose sa prestation pour un montant annuel de 11 952,00 TTC
 - 4.3 Espaces verts - Choix de la Société SASU OLIVIER LE JARDINIER propose sa prestation pour un montant annuel de 1 488,00 TTC - devis n°DEV00000319
 - 4.4 Espaces verts - Choix de la Société ALEX Paysage propose sa prestation pour un montant annuel de 1 978,90 TTC - devis n°DV0003373
- 5 RCP-EDD - Révision complète du règlement de copropriété et(ou) de l'état descriptif de division (article 26)
 - 5.1 Géomètre choix n°1 : la Société SIT&A CONSEIL propose sa prestation pour un montant de 29 842,44 € TTC - devis n°D22116235
 - 5.2 Géomètre choix n°2 : la Société AFETI propose sa prestation pour un montant de 43 944,00 € - devis n°8268
 - 5.3 Géomètre choix n°3 : la Société SYNERGEO propose sa prestation pour un montant de 35 850,00 € TTC - devis n°D22115093
 - 5.4 Désignation du Notaire en charge de la rédaction et de la publication
- 6 DPE et travaux d'économies d'énergie en copropriété (article 24)
 - 6.1 Choix du Diagnostiqueur n°01 : SOCOTEC proposition sa prestation pour un montant de 26 010,00 € TTC - devis n°2211SDAQU000019
 - 6.2 Choix du Diagnostiqueur n°02 : APAVE-Elansym proposition sa prestation pour un montant de 11 940,00 € TTC
- 7 Travaux de reprises structurelles, en façades, et en toitures + rénovation et ravalement des différentes façades et toitures + mises en conformité électrique et sécurité incendie (article 25)
 - 7.1 Maîtrise d'Oeuvre (AMO) : choix n°1 - la Société AREA CREATIO (Mandataire) et les Cotraitants propose leur prestation pour un montant de 228 000,00 € TTC

Page n°2 sur 29

PARAPHES

7.2 Maîtrise d'Oeuvre (AMO) : choix n°2 - la Société IBC propose sa prestation pour un montant de 239 326,80 € TTC

7.3 Autorisation de souscription auprès de la Caisse d'Épargne et de Prévoyance Ile-de-France d'un emprunt collectif au nom du syndicat des copropriétaires destiné au financement des travaux de reprises structurelles, en façades, et en toitures + rénovation et ravalement des différentes façades et toitures + mises en conformité électrique et sécurité incendie, au bénéfice des seuls copropriétaires décidant d'y participer et mandat donné au syndic à l'effet de le signer (PRÊT COLLECTIF A ADHESION VOLONTAIRE « COPRO 100 »)

7.4 Délégation de pouvoir pour le prélèvement des quotes-parts de l'emprunt collectif et le recouvrement des impayés.

8 Travaux de mise en conformité électrique des parties communes et des caves (article 25)

8.1 La Société COMELEC propose sa prestation pour un montant de 8 180,59 € TTC - devis n°23-026 + n°23-092

9 Autorisation permanente accordée aux forces de l'ordre (Police et/ou) la Police Municipale locale ou la Gendarmerie) de pénétrer dans les parties communes (article 24)

10 LRE - Information Mise en place de la Lettre Recommandée Electronique (résolution sans vote)

11 Questions et informations diverses, suggestions, observations et vie de la copropriété... (résolution sans vote)

Il est rappelé que les copropriétaires débattent librement sur les textes des résolutions qui leur sont proposées et qui seront relatées ci-après avec le résultat de chaque vote. Les débats ne sont pas repris et retranscrits dans leur intégralité, mais simplement une synthèse explicite et concise de ceux-ci.

Liste des acronymes pouvant être utilisés dans le corps du procès-verbal rédigé : CS (Conseil Syndical) - AGO / AGE (Assemblée Générale Ordinaire / Extraordinaire) - RCP ou RDC (Règlement de Copropriété) - EDD (selon le point concerné : État Détaillé des Dépense ou /État Descriptif de Division) - APF ou ADF (Appel de Fonds) - SDC (Syndicat des Copropriétaires) - EU / EP (Eaux Usées / Eaux Pluviales) - VPC (Vote Par Correspondance).

Le syndic rappelle aux copropriétaires les obligations suivantes concernant l'exécution des travaux votés avec des appels de fonds :

- les devis des travaux décidés ne pourront être validés et envoyés aux prestataires que lorsque l'intégralité des fonds correspondants audits travaux seront encaissés et constatés sur le compte de la copropriété.
- tout retard de règlement, même d'un seul copropriétaire, entraînera un décalage dans l'envoi desdits devis signés et donc un décalage dans le lancement des travaux concernés.
- tout copropriétaire ne réglant pas ses appels de fonds pénalisera le déclenchement desdits travaux. Les procédures légales seront alors enclenchées afin de forcer le recouvrement des sommes dues.
- vous est informés que chaque entreprise doit anticiper de 3 à 6 mois l'organisation de ses plannings de travaux. Il faut donc que les devis signés arrivent avec 3 à 6 mois d'avance pour que les travaux soient pris en compte.

Détail des délibérations et des votes suivant l'ordre du jour

Résolution n° 1 • Élection des membres du bureau pour la tenue de l'assemblée (vote à la clé CLE GENERALE • 24 - MAJORITÉ SIMPLE)

Résolution n° 1.1 • Élection du Président de séance : candidature de Mr ABINAL François (vote à la clé CLE GENERALE • 24 - MAJORITÉ SIMPLE)

- Décision et vote : après avoir délibéré et pris connaissance de l'avis du conseil syndical, l'assemblée générale décide :
- d'élire Mr ABINAL François en qualité de Président de Séance.

Suite au vote des présents, des représentés et des votes par correspondance, la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE.

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple) :

	Pour	Contre	Abstentions
Copropriétaires	37	0	0
Tantièmes	846725	0	0

• Ont voté pour : • ABINAL François (17100/1000225) • BAILLY Brigitte (15525/1000225) • BENETEAU Chantal (21150/1000225) • BENIER Ambre (27225/1000225) • BONNOT-BARBIERI Alain & Nicole (27225/1000225) • CHAIGNEAU Gilbert (21825/1000225) • CHAPAGAIN Ram Kumar (22275/1000225) • CIANCIARULLO Danielle (21600/1000225) • COUTANT-BENIER Roselyne (22550/1000225) • DE VASSELLOT Bertrand (22550/1000225) • DECOURTEIX Solange (22550/1000225) • DORES Lucette (15400/1000225) • DROUARD Marie-Noëlle (20350/1000225) • DURET Michelle (22825/1000225) • HUMBERT Nicole (21825/1000225) • Indivision LAIME (17325/1000225) • JACQUIT Claude (22050/1000225) • LALOU Thierry (27500/1000225) • MONTIER Colette (22275/1000225) • OZANNE Claude (22050/1000225) • PETIT Valérie (21600/1000225) • PORCHEZ Pierre (27500/1000225) • RIDORET Jean-Baptiste (22825/1000225) • ROGER Yves & Monique (21825/1000225) • SARL IMMAUFFRET

Page n°3 sur 29

AA PARAPHES

ROCHELAISE (9500/1000225) • SCI CAMBO (27500/1000225) • SCI DARIUS (24750/1000225) • SCI GARCIA (21825/1000225) • SCI LES VOILIERS (17550/1000225) • SCI SAMBA (33000/1000225) • SCI SITOINE (27450/1000225) • SCI STRAGARE (17100/1000225) • SCI VEGA (47475/1000225) • SDC LE STRASBOURG - LOGE GARDIEN (9900/1000225) • SEVIGNON Anne (27225/1000225) • Société SEPA (29300/1000225) • Succession COULON Pierre (27225/1000225)

- Ont voté contre : Néant
- Se sont abstenus : Néant
- N'ont pas pris part au vote : Néant

Résolution n° 1.2 • Élection du (des) Scrutateur(s) de séance : candidature de Mme COUTANT-BENIER Roselyne (vote à la clé CLE GENERALE • 24 - MAJORITÉ SIMPLE)

Décision et vote : après avoir délibéré et pris connaissance de l'avis du conseil syndical, l'assemblée générale décide :
• d'élire Mme COUTANT-BENIER Roselyne en qualité de Scrutateur de Séance.

Suite au vote des présents, des représentés et des votes par correspondance, la résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ.

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple) :

	Pour	Contre	Abstentions
Copropriétaires	37	0	0
Tantièmes	846725	0	0

• Ont voté pour : • ABINAL François (17100/1000225) • BAILLY Brigitte (15525/1000225) • BENETEAU Chantal (21150/1000225) • BENIER Ambre (27225/1000225) • BONNOT-BARBIERI Alain & Nicole (27225/1000225) • CHAIGNEAU Gilbert (21825/1000225) • CHAPAGAIN Ram Kumar (22275/1000225) • CIANCIARULLO Danielle (21600/1000225) • COUTANT-BENIER Roselyne (22550/1000225) • DE VASSELOT Bertrand (22550/1000225) • DECOURTEIX Solange (22550/1000225) • DORES Lucette (15400/1000225) • DROUARD Marie-Noëlle (20350/1000225) • DURET Michelle (22825/1000225) • HUMBERT Nicole (21825/1000225) • Indivision LAIME (17325/1000225) • JACQUIT Claude (22050/1000225) • LALOU Thierry (27500/1000225) • MONTIER Colette (22275/1000225) • OZANNE Claude (22050/1000225) • PETIT Valérie (21600/1000225) • PORCHEZ Pierre (27500/1000225) • RIDORET Jean-Baptiste (22825/1000225) • ROGER Yves & Monique (21825/1000225) • SARL IMMAUFFRET ROCHELAISE (9500/1000225) • SCI CAMBO (27500/1000225) • SCI DARIUS (24750/1000225) • SCI GARCIA (21825/1000225) • SCI LES VOILIERS (17550/1000225) • SCI SAMBA (33000/1000225) • SCI SITOINE (27450/1000225) • SCI STRAGARE (17100/1000225) • SCI VEGA (47475/1000225) • SDC LE STRASBOURG - LOGE GARDIEN (9900/1000225) • SEVIGNON Anne (27225/1000225) • Société SEPA (29300/1000225) • Succession COULON Pierre (27225/1000225)

- Ont voté contre : Néant
- Se sont abstenus : Néant
- N'ont pas pris part au vote : Néant

Résolution n° 1.3 • Élection du Secrétaire de séance : candidature du Syndic (vote à la clé CLE GENERALE • 24 - MAJORITÉ SIMPLE)

Décision et vote : après avoir délibéré et pris connaissance de l'avis du conseil syndical, l'assemblée générale décide :
• d'élire le Syndic en qualité de Secrétaire de Séance.

Suite au vote des présents, des représentés et des votes par correspondance, la résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ.

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple) :

	Pour	Contre	Abstentions
Copropriétaires	37	0	0
Tantièmes	846725	0	0

• Ont voté pour : • ABINAL François (17100/1000225) • BAILLY Brigitte (15525/1000225) • BENETEAU Chantal (21150/1000225) • BENIER Ambre (27225/1000225) • BONNOT-BARBIERI Alain & Nicole (27225/1000225) • CHAIGNEAU Gilbert (21825/1000225) • CHAPAGAIN Ram Kumar (22275/1000225) • CIANCIARULLO Danielle (21600/1000225) • COUTANT-BENIER Roselyne (22550/1000225) • DE VASSELOT Bertrand (22550/1000225) • DECOURTEIX Solange (22550/1000225) • DORES Lucette (15400/1000225) • DROUARD Marie-Noëlle (20350/1000225) • DURET Michelle (22825/1000225) • HUMBERT Nicole (21825/1000225) • Indivision LAIME (17325/1000225) • JACQUIT Claude (22050/1000225) • LALOU Thierry (27500/1000225) • MONTIER Colette (22275/1000225) • OZANNE Claude (22050/1000225) • PETIT Valérie (21600/1000225) • PORCHEZ Pierre (27500/1000225) • RIDORET Jean-Baptiste (22825/1000225) • ROGER Yves & Monique (21825/1000225) • SARL IMMAUFFRET ROCHELAISE (9500/1000225) • SCI CAMBO (27500/1000225) • SCI DARIUS (24750/1000225) • SCI GARCIA (21825/1000225) •

Page n°4 sur 29

PARAPHS

SCI LES VOILIERS (17550/1000225) • SCI SAMBA (33000/1000225) • SCI SITOINE (27450/1000225) • SCI STRAGARE (17100/1000225) • SCI VEGA (47475/1000225) • SDC LE STRASBOURG - LOGE GARDIEN (9900/1000225) • SEVIGNON Anne (27225/1000225) • Société SEPA (29300/1000225) • Succession COULON Pierre (27225/1000225)

- Ont voté contre : Néant
- Se sont abstenus : Néant
- N'ont pas pris part au vote : Néant

Résolution n° 2 • Membres du Conseil Syndical - Modalités de consultation et Mise en concurrence des marchés (vote à la clé CLE GENERALE • 25 - MAJORITÉ ABSOLUE)

Nous vous invitons à lire la fiche de renseignements donnant des détails sur ce point et mise à votre disposition sur l'ExtraNet.

Le mandat des conseillers syndicaux et du Président est arrivé à expiration. Il est nécessaire de procéder à une nouvelle élection.

Rappel du conseil sortant :

- Mmes BENETEAU Chantal, COUTANT-BENIER Roselyne
- Mrs ABINAL François, CHAPAGAIN Ram Kumar, PORCHEZ Pierre et DE VASSELOT Bertrand.
- Président(e) du Conseil : Mr ABINAL François

Résolution n° 2.1 • Candidature de Mr ABINAL François (vote à la clé CLE GENERALE • 25 - MAJORITÉ ABSOLUE)

Décision et vote : après avoir délibéré et pris connaissance de l'avis du conseil syndical, l'assemblée générale décide :

- d'élire Mr ABINAL François en qualité de membre du Conseil Syndical (CS)
- le membre du Conseil Syndical (CS) confirme au Syndic de ne communiquer ses coordonnées téléphoniques et mails qu'à l'ensemble des membres du conseil syndical.

Suite au vote des présents, des représentés et des votes par correspondance, la résolution est ACCEPTÉE.

Résultat du vote selon l'article 25 (majorité absolue) :

	Pour	Contre	Abstentions
Copropriétaires	35	0	2
Tantièmes	794525	0	52200

• Ont voté pour : • ABINAL François (17100/1000225) • BAILLY Brigitte (15525/1000225) • BENETEAU Chantal (21150/1000225) • BENIER Ambre (27225/1000225) • BONNOT-BARBIERI Alain & Nicole (27225/1000225) • CHAIGNEAU Gilbert (21825/1000225) • CHAPAGAIN Ram Kumar (22275/1000225) • CIANCARULLO Danielle (21600/1000225) • COUTANT-BENIER Roselyne (22550/1000225) • DE VASSELOT Bertrand (22550/1000225) • DECOURTEIX Solange (22550/1000225) • DORES Lucette (15400/1000225) • DROUARD Marie-Noëlle (20350/1000225) • DURET Michelle (22825/1000225) • HUMBERT Nicole (21825/1000225) • Indivision LAIME (17325/1000225) • JACQUIT Claude (22050/1000225) • LALOU Thierry (27500/1000225) • MONTIER Colette (22275/1000225) • OZANNE Claude (22050/1000225) • PETIT Valérie (21600/1000225) • PORCHEZ Pierre (27500/1000225) • RIDORET Jean-Baptiste (22825/1000225) • ROGER Yves & Monique (21825/1000225) • SARL IMMAUFFRET ROCHELAISE (9500/1000225) • SCI CAMBO (27500/1000225) • SCI GARCIA (21825/1000225) • SCI LES VOILIERS (17550/1000225) • SCI SAMBA (33000/1000225) • SCI STRAGARE (17100/1000225) • SCI VEGA (47475/1000225) • SDC LE STRASBOURG - LOGE GARDIEN (9900/1000225) • SEVIGNON Anne (27225/1000225) • Société SEPA (29300/1000225) • Succession COULON Pierre (27225/1000225)

- Ont voté contre : Néant
- Se sont abstenus : • SCI DARIUS (24750/1000225) • SCI SITOINE (27450/1000225)
- N'ont pas pris part au vote : Néant

Résolution n° 2.2 • Candidature de Mme HUMBERT Géraldine (pour Mme HUMBERT Nicole) (vote à la clé CLE GENERALE • 25 - MAJORITÉ ABSOLUE)

Décision et vote : après avoir délibéré et pris connaissance de l'avis du conseil syndical, l'assemblée générale décide :

- d'élire Mme HUMBERT Géraldine (pour Mme HUMBERT Nicole) en qualité de membre du Conseil Syndical (CS)
- le membre du Conseil Syndical (CS) confirme au Syndic de ne communiquer ses coordonnées téléphoniques et mails qu'à l'ensemble des membres du conseil syndical.

Suite au vote des présents, des représentés et des votes par correspondance, la résolution est ACCEPTÉE.

Résultat du vote selon l'article 25 (majorité absolue) :

Page n°5 sur 29

PARAPHER

	Pour	Contre	Abstentions
Copropriétaires	36	0	1
Tantièmes	819275	0	27450

• **Ont voté pour :** • ABINAL François (17100/1000225) • BAILLY Brigitte (15525/1000225) • BENETEAU Chantal (21150/1000225) • BENIER Ambre (27225/1000225) • BONNOT-BARBIERI Alain & Nicole (27225/1000225) • CHAIGNEAU Gilbert (21825/1000225) • CHAPAGAIN Ram Kumar (22275/1000225) • CIANCIARULLO Danielle (21600/1000225) • COUTANT-BENIER Roselyne (22550/1000225) • DE VASSELLOT Bertrand (22550/1000225) • DECOURTEIX Solange (22550/1000225) • DORES Lucette (15400/1000225) • DROUARD Marie-Noëlle (20350/1000225) • DURET Michelle (22825/1000225) • HUMBERT Nicole (21825/1000225) • Indivision LAIME (17325/1000225) • JACQUIT Claude (22050/1000225) • LALOU Thierry (27500/1000225) • MONTIER Colette (22275/1000225) • OZANNE Claude (22050/1000225) • PETIT Valérie (21600/1000225) • PORCHEZ Pierre (27500/1000225) • RIDORET Jean-Baptiste (22825/1000225) • ROGER Yves & Monique (21825/1000225) • SARL IMMAUFFRET ROCHELAISE (9500/1000225) • SCI CAMBO (27500/1000225) • SCI DARIUS (24750/1000225) • SCI GARCIA (21825/1000225) • SCI LES VOILIERS (17550/1000225) • SCI SAMBA (33000/1000225) • SCI STRAGARE (17100/1000225) • SCI VEGA (47475/1000225) • SDC LE STRASBOURG - LOGE GARDIEN (9900/1000225) • SEVIGNON Anne (27225/1000225) • Société SEPA (29300/1000225) • Succession COULON Pierre (27225/1000225)

• **Ont voté contre :** Néant

• **Se sont abstenus :** • SCI SITOINE (27450/1000225)

• **N'ont pas pris part au vote :** Néant

Résolution n° 2.3 • Candidature de Mme BAILLY Brigitte (vote à la clé CLE GENERALE • 25 - MAJORITÉ ABSOLUE)

Décision et vote : après avoir délibéré et pris connaissance de l'avis du conseil syndical, l'assemblée générale décide :

- d'élire Mme BAILLY Brigitte en qualité de membre du Conseil Syndical (CS)
- le membre du Conseil Syndical (CS) confirme au Syndic de ne communiquer ses coordonnées téléphoniques et mails qu'à l'ensemble des membres du conseil syndical.

Suite au vote des présents, des représentés et des votes par correspondance, la résolution est ACCEPTÉE.

Résultat du vote selon l'article 25 (majorité absolue) :

	Pour	Contre	Abstentions
Copropriétaires	36	0	1
Tantièmes	819275	0	27450

• **Ont voté pour :** • ABINAL François (17100/1000225) • BAILLY Brigitte (15525/1000225) • BENETEAU Chantal (21150/1000225) • BENIER Ambre (27225/1000225) • BONNOT-BARBIERI Alain & Nicole (27225/1000225) • CHAIGNEAU Gilbert (21825/1000225) • CHAPAGAIN Ram Kumar (22275/1000225) • CIANCIARULLO Danielle (21600/1000225) • COUTANT-BENIER Roselyne (22550/1000225) • DE VASSELLOT Bertrand (22550/1000225) • DECOURTEIX Solange (22550/1000225) • DORES Lucette (15400/1000225) • DROUARD Marie-Noëlle (20350/1000225) • DURET Michelle (22825/1000225) • HUMBERT Nicole (21825/1000225) • Indivision LAIME (17325/1000225) • JACQUIT Claude (22050/1000225) • LALOU Thierry (27500/1000225) • MONTIER Colette (22275/1000225) • OZANNE Claude (22050/1000225) • PETIT Valérie (21600/1000225) • PORCHEZ Pierre (27500/1000225) • RIDORET Jean-Baptiste (22825/1000225) • ROGER Yves & Monique (21825/1000225) • SARL IMMAUFFRET ROCHELAISE (9500/1000225) • SCI CAMBO (27500/1000225) • SCI DARIUS (24750/1000225) • SCI GARCIA (21825/1000225) • SCI LES VOILIERS (17550/1000225) • SCI SAMBA (33000/1000225) • SCI STRAGARE (17100/1000225) • SCI VEGA (47475/1000225) • SDC LE STRASBOURG - LOGE GARDIEN (9900/1000225) • SEVIGNON Anne (27225/1000225) • Société SEPA (29300/1000225) • Succession COULON Pierre (27225/1000225)

• **Ont voté contre :** Néant

• **Se sont abstenus :** • SCI SITOINE (27450/1000225)

• **N'ont pas pris part au vote :** Néant

Résolution n° 2.4 • Candidature de Mme GARGADENNEC Karine (SCI GARCIA) (vote à la clé CLE GENERALE • 25 - MAJORITÉ ABSOLUE)

Décision et vote : après avoir délibéré et pris connaissance de l'avis du conseil syndical, l'assemblée générale décide :

- d'élire Mme GARGADENNEC Karine (SCI GARCIA) en qualité de membre du Conseil Syndical (CS)
- le membre du Conseil Syndical (CS) confirme au Syndic de ne communiquer ses coordonnées téléphoniques et mails qu'à l'ensemble des membres du conseil syndical.

Suite au vote des présents, des représentés et des votes par correspondance, la résolution est ACCEPTÉE.

Résultat du vote selon l'article 25 (majorité absolue) :

Page n°6 sur 29

PARAPHES

	Pour	Contre	Abstentions
Copropriétaires	36	0	1
Tantièmes	819275	0	27450

• **Ont voté pour :** • ABINAL François (17100/1000225) • BAILLY Brigitte (15525/1000225) • BENETEAU Chantal (21150/1000225) • BENIER Ambre (27225/1000225) • BONNOT-BARBIERI Alain & Nicole (27225/1000225) • CHAIGNEAU Gilbert (21825/1000225) • CHAPAGAIN Ram Kumar (22275/1000225) • CIANCIARULLO Danielle (21600/1000225) • COUTANT-BENIER Roselyne (22550/1000225) • DE VASSELLOT Bertrand (22550/1000225) • DECOURTEIX Solange (22550/1000225) • DORES Lucette (15400/1000225) • DROUARD Marie-Noëlle (20350/1000225) • DURET Michelle (22825/1000225) • HUMBERT Nicole (21825/1000225) • Indivision LAIME (17325/1000225) • JACQUIT Claude (22050/1000225) • LALOU Thierry (27500/1000225) • MONTIER Colette (22275/1000225) • OZANNE Claude (22050/1000225) • PETIT Valérie (21600/1000225) • PORCHEZ Pierre (27500/1000225) • RIDORET Jean-Baptiste (22825/1000225) • ROGER Yves & Monique (21825/1000225) • SARL IMMAUFFRET ROCHELAISE (9500/1000225) • SCI CAMBO (27500/1000225) • SCI DARIUS (24750/1000225) • SCI GARCIA (21825/1000225) • SCI LES VOILIERS (17550/1000225) • SCI SAMBA (33000/1000225) • SCI STRAGARE (17100/1000225) • SCI VEGA (47475/1000225) • SDC LE STRASBOURG - LOGE GARDIEN (9900/1000225) • SEVIGNON Anne (27225/1000225) • Société SEPA (29300/1000225) • Succession COULON Pierre (27225/1000225)

• **Ont voté contre :** Néant

• **Se sont abstenus :** • SCI SITOINE (27450/1000225)

• **N'ont pas pris part au vote :** Néant

Résolution n° 2.5 • Candidature de Mme COUTANT-BENIER Roselyne (vote à la clé CLE GENERALE • 25 - MAJORITÉ ABSOLUE)

Décision et vote : après avoir délibéré et pris connaissance de l'avis du conseil syndical, l'assemblée générale décide :

- d'élire Mme COUTANT-BENIER Roselyne en qualité de membre du Conseil Syndical (CS)
- le membre du Conseil Syndical (CS) confirme au Syndic de ne communiquer ses coordonnées téléphoniques et mails qu'à l'ensemble des membres du conseil syndical.

Suite au vote des présents, des représentés et des votes par correspondance, la résolution est ACCEPTÉE.

Résultat du vote selon l'article 25 (majorité absolue) :

	Pour	Contre	Abstentions
Copropriétaires	33	3	1
Tantièmes	746675	72600	27450

• **Ont voté pour :** • ABINAL François (17100/1000225) • BAILLY Brigitte (15525/1000225) • BENETEAU Chantal (21150/1000225) • BENIER Ambre (27225/1000225) • BONNOT-BARBIERI Alain & Nicole (27225/1000225) • CHAIGNEAU Gilbert (21825/1000225) • CHAPAGAIN Ram Kumar (22275/1000225) • CIANCIARULLO Danielle (21600/1000225) • COUTANT-BENIER Roselyne (22550/1000225) • DE VASSELLOT Bertrand (22550/1000225) • DECOURTEIX Solange (22550/1000225) • DORES Lucette (15400/1000225) • DURET Michelle (22825/1000225) • HUMBERT Nicole (21825/1000225) • Indivision LAIME (17325/1000225) • JACQUIT Claude (22050/1000225) • LALOU Thierry (27500/1000225) • MONTIER Colette (22275/1000225) • OZANNE Claude (22050/1000225) • PETIT Valérie (21600/1000225) • RIDORET Jean-Baptiste (22825/1000225) • ROGER Yves & Monique (21825/1000225) • SARL IMMAUFFRET ROCHELAISE (9500/1000225) • SCI CAMBO (27500/1000225) • SCI GARCIA (21825/1000225) • SCI LES VOILIERS (17550/1000225) • SCI SAMBA (33000/1000225) • SCI STRAGARE (17100/1000225) • SCI VEGA (47475/1000225) • SDC LE STRASBOURG - LOGE GARDIEN (9900/1000225) • SEVIGNON Anne (27225/1000225) • Société SEPA (29300/1000225) • Succession COULON Pierre (27225/1000225)

• **Ont voté contre :** • DROUARD Marie-Noëlle (20350/1000225) • PORCHEZ Pierre (27500/1000225) • SCI DARIUS (24750/1000225)

• **Se sont abstenus :** • SCI SITOINE (27450/1000225)

• **N'ont pas pris part au vote :** Néant

Résolution n° 2.6 • Candidature de Mme BENETEAU Chantal (vote à la clé CLE GENERALE • 25 - MAJORITÉ ABSOLUE)

Décision et vote : après avoir délibéré et pris connaissance de l'avis du conseil syndical, l'assemblée générale décide :

- d'élire Mme BENETEAU Chantal en qualité de membre du Conseil Syndical (CS)
- le membre du Conseil Syndical (CS) confirme au Syndic de ne communiquer ses coordonnées téléphoniques et mails qu'à l'ensemble des membres du conseil syndical.

Suite au vote des présents, des représentés et des votes par correspondance, la résolution est ACCEPTÉE.

Résultat du vote selon l'article 25 (majorité absolue) :

	Pour	Contre	Abstentions
Copropriétaires	36	0	1
Tantièmes	819275	0	27450

• **Ont voté pour :** • ABINAL François (17100/1000225) • BAILLY Brigitte (15525/1000225) • BENETEAU Chantal (21150/1000225) • BENIER Ambre (27225/1000225) • BONNOT-BARBIERI Alain & Nicole (27225/1000225) • CHAIGNEAU Gilbert (21825/1000225) • CHAPAGAIN Ram Kumar (22275/1000225) • CIANCIARULLO Danielle (21600/1000225) • COUTANT-BENIER Roselyne (22550/1000225) • DE VASSELOT Bertrand (22550/1000225) • DECOURTEIX Solange (22550/1000225) • DORES Lucette (15400/1000225) • DROUARD Marie-Noëlle (20350/1000225) • DURET Michelle (22825/1000225) • HUMBERT Nicole (21825/1000225) • Indivision LAIME (17325/1000225) • JACQUIT Claude (22050/1000225) • LALOU Thierry (27500/1000225) • MONTIER Colette (22275/1000225) • OZANNE Claude (22050/1000225) • PETIT Valérie (21600/1000225) • PORCHEZ Pierre (27500/1000225) • RIDORET Jean-Baptiste (22825/1000225) • ROGER Yves & Monique (21825/1000225) • SARL IMMAUFFRET ROCHELAISE (9500/1000225) • SCI CAMBO (27500/1000225) • SCI DARIUS (24750/1000225) • SCI GARCIA (21825/1000225) • SCI LES VOILIERS (17550/1000225) • SCI SAMBA (33000/1000225) • SCI STRAGARE (17100/1000225) • SCI VEGA (47475/1000225) • SDC LE STRASBOURG - LOGE GARDIEN (9900/1000225) • SEVIGNON Anne (27225/1000225) • Société SEPA (29300/1000225) • Succession COULON Pierre (27225/1000225)

• **Ont voté contre :** Néant

• **Se sont abstenus :** • SCI SITOINE (27450/1000225)

• **N'ont pas pris part au vote :** Néant

Résolution n° 2.7 • Candidature de Mr PORCHEZ Pierre (vote à la clé CLE GENERALE • 25 - MAJORITÉ ABSOLUE)

Décision et vote : après avoir délibéré et pris connaissance de l'avis du conseil syndical, l'assemblée générale décide :

- d'élire Mr PORCHEZ Pierre en qualité de membre du Conseil Syndical (CS)
- le membre du Conseil Syndical (CS) confirme au Syndic de ne communiquer ses coordonnées téléphoniques et mails qu'à l'ensemble des membres du conseil syndical.

Suite au vote des présents, des représentés et des votes par correspondance, la résolution est ACCEPTÉE.

Résultat du vote selon l'article 25 (majorité absolue) :

	Pour	Contre	Abstentions
Copropriétaires	35	1	1
Tantièmes	794525	24750	27450

• **Ont voté pour :** • ABINAL François (17100/1000225) • BAILLY Brigitte (15525/1000225) • BENETEAU Chantal (21150/1000225) • BENIER Ambre (27225/1000225) • BONNOT-BARBIERI Alain & Nicole (27225/1000225) • CHAIGNEAU Gilbert (21825/1000225) • CHAPAGAIN Ram Kumar (22275/1000225) • CIANCIARULLO Danielle (21600/1000225) • COUTANT-BENIER Roselyne (22550/1000225) • DE VASSELOT Bertrand (22550/1000225) • DECOURTEIX Solange (22550/1000225) • DORES Lucette (15400/1000225) • DROUARD Marie-Noëlle (20350/1000225) • DURET Michelle (22825/1000225) • HUMBERT Nicole (21825/1000225) • Indivision LAIME (17325/1000225) • JACQUIT Claude (22050/1000225) • LALOU Thierry (27500/1000225) • MONTIER Colette (22275/1000225) • OZANNE Claude (22050/1000225) • PETIT Valérie (21600/1000225) • PORCHEZ Pierre (27500/1000225) • RIDORET Jean-Baptiste (22825/1000225) • ROGER Yves & Monique (21825/1000225) • SARL IMMAUFFRET ROCHELAISE (9500/1000225) • SCI CAMBO (27500/1000225) • SCI GARCIA (21825/1000225) • SCI LES VOILIERS (17550/1000225) • SCI SAMBA (33000/1000225) • SCI STRAGARE (17100/1000225) • SCI VEGA (47475/1000225) • SDC LE STRASBOURG - LOGE GARDIEN (9900/1000225) • SEVIGNON Anne (27225/1000225) • Société SEPA (29300/1000225) • Succession COULON Pierre (27225/1000225)

• **Ont voté contre :** • SCI DARIUS (24750/1000225)

• **Se sont abstenus :** • SCI SITOINE (27450/1000225)

• **N'ont pas pris part au vote :** Néant

Résolution n° 2.8 • Candidature de Mr DE VASSELOT Bertrand (vote à la clé CLE GENERALE • 25 - MAJORITÉ ABSOLUE)

Décision et vote : après avoir délibéré et pris connaissance de l'avis du conseil syndical, l'assemblée générale décide :

- d'élire Mr DE VASSELOT Bertrand en qualité de membre du Conseil Syndical (CS)
- le membre du Conseil Syndical (CS) confirme au Syndic de ne communiquer ses coordonnées téléphoniques et mails qu'à l'ensemble des membres du conseil syndical.

Suite au vote des présents, des représentés et des votes par correspondance, la résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ.

Page n°8 sur 29

AA
PARAPHS

Résultat du vote selon l'article 25 (majorité absolue) :

	Pour	Contre	Abstentions
Copropriétaires	35	0	0
Tantièmes	789975	0	0

• Ont voté pour : • ABINAL François (17100/1000225) • BAILLY Brigitte (15525/1000225) • BENETEAU Chantal (21150/1000225) • BENIER Ambre (27225/1000225) • BONNOT-BARBIERI Alain & Nicole (27225/1000225) • CHAIGNEAU Gilbert (21825/1000225) • CHAPAGAIN Ram Kumar (22275/1000225) • CIANCIARULLO Danielle (21600/1000225) • COUTANT-BENIER Roselyne (22550/1000225) • DE VASSELOT Bertrand (22550/1000225) • DECOURTEIX Solange (22550/1000225) • DORES Lucette (15400/1000225) • DROUARD Marie-Noëlle (20350/1000225) • DURET Michelle (22825/1000225) • HUMBERT Nicole (21825/1000225) • Indivision LAIME (17325/1000225) • JACQUIT Claude (22050/1000225) • LALOU Thierry (27500/1000225) • MONTIER Colette (22275/1000225) • OZANNE Claude (22050/1000225) • PETIT Valérie (21600/1000225) • PORCHEZ Pierre (27500/1000225) • RIDORET Jean-Baptiste (22825/1000225) • ROGER Yves & Monique (21825/1000225) • SARL IMMAUFFRET ROCHELAISE (9500/1000225) • SCI CAMBO (27500/1000225) • SCI DARIUS (24750/1000225) • SCI GARCIA (21825/1000225) • SCI LES VOILIERS (17550/1000225) • SCI SAMBA (33000/1000225) • SCI STRAGARE (17100/1000225) • SCI VEGA (47475/1000225) • SDC LE STRASBOURG - LOGE GARDIEN (9900/1000225) • SEVIGNON Anne (27225/1000225) • Succession COULON Pierre (27225/1000225)

• Ont voté contre : Néant

• Se sont abstenus : Néant

• N'ont pas pris part au vote : • SCI SITOINE (27450/1000225) • Société SEPA (29300/1000225)

Résolution n° 2.9 • Candidature de Mr CHAPAGAIN Ram Kumar (vote à la clé CLE GENERALE • 25 - MAJORITÉ ABSOLUE)

Décision et vote : après avoir délibéré et pris connaissance de l'avis du conseil syndical, l'assemblée générale décide :

- d'élire Mr CHAPAGAIN Ram Kumar en qualité de membre du Conseil Syndical (CS)
- le membre du Conseil Syndical (CS) confirme au Syndic de ne communiquer ses coordonnées téléphoniques et mails qu'à l'ensemble des membres du conseil syndical.

Suite au vote des présents, des représentés et des votes par correspondance, la résolution est **ACCEPTÉE**.

Résultat du vote selon l'article 25 (majorité absolue) :

	Pour	Contre	Abstentions
Copropriétaires	35	0	1
Tantièmes	789975	0	27450

• Ont voté pour : • ABINAL François (17100/1000225) • BAILLY Brigitte (15525/1000225) • BENETEAU Chantal (21150/1000225) • BENIER Ambre (27225/1000225) • BONNOT-BARBIERI Alain & Nicole (27225/1000225) • CHAIGNEAU Gilbert (21825/1000225) • CHAPAGAIN Ram Kumar (22275/1000225) • CIANCIARULLO Danielle (21600/1000225) • COUTANT-BENIER Roselyne (22550/1000225) • DE VASSELOT Bertrand (22550/1000225) • DECOURTEIX Solange (22550/1000225) • DORES Lucette (15400/1000225) • DROUARD Marie-Noëlle (20350/1000225) • DURET Michelle (22825/1000225) • HUMBERT Nicole (21825/1000225) • Indivision LAIME (17325/1000225) • JACQUIT Claude (22050/1000225) • LALOU Thierry (27500/1000225) • MONTIER Colette (22275/1000225) • OZANNE Claude (22050/1000225) • PETIT Valérie (21600/1000225) • PORCHEZ Pierre (27500/1000225) • RIDORET Jean-Baptiste (22825/1000225) • ROGER Yves & Monique (21825/1000225) • SARL IMMAUFFRET ROCHELAISE (9500/1000225) • SCI CAMBO (27500/1000225) • SCI DARIUS (24750/1000225) • SCI GARCIA (21825/1000225) • SCI LES VOILIERS (17550/1000225) • SCI SAMBA (33000/1000225) • SCI STRAGARE (17100/1000225) • SCI VEGA (47475/1000225) • SDC LE STRASBOURG - LOGE GARDIEN (9900/1000225) • SEVIGNON Anne (27225/1000225) • Succession COULON Pierre (27225/1000225)

• Ont voté contre : Néant

• Se sont abstenus : • SCI SITOINE (27450/1000225)

• N'ont pas pris part au vote : • Société SEPA (29300/1000225)

Résolution n° 2.10 • Candidature de Mme DE VASSELOT Anne (vote à la clé CLE GENERALE • 25 - MAJORITÉ ABSOLUE)

Décision et vote : après avoir délibéré et pris connaissance de l'avis du conseil syndical, l'assemblée générale décide :

- d'élire Mme DE VASSELOT Anne en qualité de membre du Conseil Syndical suppléante (CS)
- le membre du Conseil Syndical (CS) confirme au Syndic de ne communiquer ses coordonnées téléphoniques et mails qu'à l'ensemble des membres du conseil syndical.

  PARAPHES

Suite au vote des présents, des représentés et des votes par correspondance, la résolution est **ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ**.

Résultat du vote selon l'article 25 (majorité absolue) :

	Pour	Contre	Abstentions
Copropriétaires	35	0	0
Tantièmes	789975	0	0

• Ont voté pour : • ABINAL François (17100/1000225) • BAILLY Brigitte (15525/1000225) • BENETEAU Chantal (21150/1000225) • BENIER Ambre (27225/1000225) • BONNOT-BARBIERI Alain & Nicole (27225/1000225) • CHAIGNEAU Gilbert (21825/1000225) • CHAPAGAIN Ram Kumar (22275/1000225) • CIANCIARULLO Danielle (21600/1000225) • COUTANT-BENIER Roselyne (22550/1000225) • DE VASSELOT Bertrand (22550/1000225) • DECOURTEIX Solange (22550/1000225) • DORES Lucette (15400/1000225) • DROUARD Marie-Noëlle (20350/1000225) • DURET Michelle (22825/1000225) • HUMBERT Nicole (21825/1000225) • Indivision LAIME (17325/1000225) • JACQUIT Claude (22050/1000225) • LALOU Thierry (27500/1000225) • MONTIER Colette (22275/1000225) • OZANNE Claude (22050/1000225) • PETIT Valérie (21600/1000225) • PORCHEZ Pierre (27500/1000225) • RIDORET Jean-Baptiste (22825/1000225) • ROGER Yves & Monique (21825/1000225) • SARL IMMAUFFRET ROCHELAISE (9500/1000225) • SCI CAMBO (27500/1000225) • SCI DARIUS (24750/1000225) • SCI GARCIA (21825/1000225) • SCI LES VOILIERS (17550/1000225) • SCI SAMBA (33000/1000225) • SCI STRAGARE (17100/1000225) • SCI VEGA (47475/1000225) • SDC LE STRASBOURG - LOGE GARDIEN (9900/1000225) • SEVIGNON Anne (27225/1000225) • Succession COULON Pierre (27225/1000225)

• Ont voté contre : Néant

• Se sont abstenus : Néant

• N'ont pas pris part au vote : Néant

Résolution n° 2.11 • Durée du mandat des membres du Conseil Syndical (CS) (vote à la clé CLE GENERALE • 25 - MAJORITÉ ABSOLUE)

Décision et vote : après avoir délibéré et pris connaissance de l'avis du conseil syndical, l'assemblée générale décide :
• que le mandat des conseillers syndicaux débutera le jour de l'assemblée générale et se terminera le 30/06/2025

Suite au vote des présents, des représentés et des votes par correspondance, la résolution est **ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ**.

Résultat du vote selon l'article 25 (majorité absolue) :

	Pour	Contre	Abstentions
Copropriétaires	37	0	0
Tantièmes	846725	0	0

• Ont voté pour : • ABINAL François (17100/1000225) • BAILLY Brigitte (15525/1000225) • BENETEAU Chantal (21150/1000225) • BENIER Ambre (27225/1000225) • BONNOT-BARBIERI Alain & Nicole (27225/1000225) • CHAIGNEAU Gilbert (21825/1000225) • CHAPAGAIN Ram Kumar (22275/1000225) • CIANCIARULLO Danielle (21600/1000225) • COUTANT-BENIER Roselyne (22550/1000225) • DE VASSELOT Bertrand (22550/1000225) • DECOURTEIX Solange (22550/1000225) • DORES Lucette (15400/1000225) • DROUARD Marie-Noëlle (20350/1000225) • DURET Michelle (22825/1000225) • HUMBERT Nicole (21825/1000225) • Indivision LAIME (17325/1000225) • JACQUIT Claude (22050/1000225) • LALOU Thierry (27500/1000225) • MONTIER Colette (22275/1000225) • OZANNE Claude (22050/1000225) • PETIT Valérie (21600/1000225) • PORCHEZ Pierre (27500/1000225) • RIDORET Jean-Baptiste (22825/1000225) • ROGER Yves & Monique (21825/1000225) • SARL IMMAUFFRET ROCHELAISE (9500/1000225) • SCI CAMBO (27500/1000225) • SCI DARIUS (24750/1000225) • SCI GARCIA (21825/1000225) • SCI LES VOILIERS (17550/1000225) • SCI SAMBA (33000/1000225) • SCI SITOINE (27450/1000225) • SCI STRAGARE (17100/1000225) • SCI VEGA (47475/1000225) • SDC LE STRASBOURG - LOGE GARDIEN (9900/1000225) • SEVIGNON Anne (27225/1000225) • Société SEPA (29300/1000225) • Succession COULON Pierre (27225/1000225)

• Ont voté contre : Néant

• Se sont abstenus : Néant

• N'ont pas pris part au vote : Néant

Résolution n° 2.12 • Modalités de consultation du Conseil Syndical (vote à la clé CLE GENERALE • 25 - MAJORITÉ ABSOLUE)

Décision et vote : après avoir délibéré et pris connaissance de l'avis du conseil syndical, l'assemblée générale décide :
• qu'au-delà d'un montant de 2 000,00 € la consultation du Conseil Syndical est obligatoire.

 PARAPHER



Suite au vote des présents, des représentés et des votes par correspondance, la résolution est **ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ**.

Résultat du vote selon l'article 25 (majorité absolue) :

	Pour	Contre	Abstentions
Copropriétaires	37	0	0
Tantièmes	846725	0	0

• **Ont voté pour :** • ABINAL François (17100/1000225) • BAILLY Brigitte (15525/1000225) • BENETEAU Chantal (21150/1000225) • BENIER Ambre (27225/1000225) • BONNOT-BARBIERI Alain & Nicole (27225/1000225) • CHAIGNEAU Gilbert (21825/1000225) • CHAPAGAIN Ram Kumar (22275/1000225) • CIANCARULLO Danielle (21600/1000225) • COUTANT-BENIER Roselyne (22550/1000225) • DE VASSELOT Bertrand (22550/1000225) • DECOURTEIX Solange (22550/1000225) • DORES Lucette (15400/1000225) • DROUARD Marie-Noëlle (20350/1000225) • DURET Michelle (22825/1000225) • HUMBERT Nicole (21825/1000225) • Indivision LAIME (17325/1000225) • JACQUIT Claude (22050/1000225) • LALOU Thierry (27500/1000225) • MONTIER Colette (22275/1000225) • OZANNE Claude (22050/1000225) • PETIT Valérie (21600/1000225) • PORCHEZ Pierre (27500/1000225) • RIDORET Jean-Baptiste (22825/1000225) • ROGER Yves & Monique (21825/1000225) • SARL IMMAUFFRET ROCHELaise (9500/1000225) • SCI CAMBO (27500/1000225) • SCI DARIUS (24750/1000225) • SCI GARCIA (21825/1000225) • SCI LES VOILIERS (17550/1000225) • SCI SAMBA (33000/1000225) • SCI SITOINE (27450/1000225) • SCI STRAGARE (17100/1000225) • SCI VEGA (47475/1000225) • SDC LE STRASBOURG - LOGE GARDIEN (9900/1000225) • SEVIGNON Anne (27225/1000225) • Société SEPA (29300/1000225) • Succession COULON Pierre (27225/1000225)

• **Ont voté contre :** Néant

• **Se sont abstenus :** Néant

• **N'ont pas pris part au vote :** Néant

Résolution n° 2.13 • Mise en concurrence des marchés et contrats (vote à la clé CLE GENERALE • 25 - MAJORITÉ ABSOLUE)

Décision et vote : après avoir délibéré et pris connaissance de l'avis du conseil syndical, l'assemblée générale décide :

- de fixer à 2 000,00 € le montant des marchés de travaux et contrats de fournitures à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Suite au vote des présents, des représentés et des votes par correspondance, la résolution est **ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ**.

Résultat du vote selon l'article 25 (majorité absolue) :

	Pour	Contre	Abstentions
Copropriétaires	37	0	0
Tantièmes	846725	0	0

• **Ont voté pour :** • ABINAL François (17100/1000225) • BAILLY Brigitte (15525/1000225) • BENETEAU Chantal (21150/1000225) • BENIER Ambre (27225/1000225) • BONNOT-BARBIERI Alain & Nicole (27225/1000225) • CHAIGNEAU Gilbert (21825/1000225) • CHAPAGAIN Ram Kumar (22275/1000225) • CIANCARULLO Danielle (21600/1000225) • COUTANT-BENIER Roselyne (22550/1000225) • DE VASSELOT Bertrand (22550/1000225) • DECOURTEIX Solange (22550/1000225) • DORES Lucette (15400/1000225) • DROUARD Marie-Noëlle (20350/1000225) • DURET Michelle (22825/1000225) • HUMBERT Nicole (21825/1000225) • Indivision LAIME (17325/1000225) • JACQUIT Claude (22050/1000225) • LALOU Thierry (27500/1000225) • MONTIER Colette (22275/1000225) • OZANNE Claude (22050/1000225) • PETIT Valérie (21600/1000225) • PORCHEZ Pierre (27500/1000225) • RIDORET Jean-Baptiste (22825/1000225) • ROGER Yves & Monique (21825/1000225) • SARL IMMAUFFRET ROCHELaise (9500/1000225) • SCI CAMBO (27500/1000225) • SCI DARIUS (24750/1000225) • SCI GARCIA (21825/1000225) • SCI LES VOILIERS (17550/1000225) • SCI SAMBA (33000/1000225) • SCI SITOINE (27450/1000225) • SCI STRAGARE (17100/1000225) • SCI VEGA (47475/1000225) • SDC LE STRASBOURG - LOGE GARDIEN (9900/1000225) • SEVIGNON Anne (27225/1000225) • Société SEPA (29300/1000225) • Succession COULON Pierre (27225/1000225)

• **Ont voté contre :** Néant

• **Se sont abstenus :** Néant

• **N'ont pas pris part au vote :** Néant

Résolution n° 2.14 • Membres du Conseil Syndical - Loi ELAN : délégation de pouvoirs au conseil syndical (vote à la clé CLE GENERALE • 25 - MAJORITÉ ABSOLUE)

Nous vous invitons à lire la fiche de renseignements donnant des détails sur ce point et mise à votre disposition sur l'ExtraNet.

Page n°11 sur 29

  PARAPHES

- Décision et vote : après avoir délibéré et pris connaissance de l'avis du conseil syndical, l'assemblée générale décide :
- de valider la délégation de pouvoirs au profit du Conseil Syndical conformément à l'ordonnance n° 2019-1101 du 30 octobre 2019 portant réforme du droit de la copropriété a modifié les prérogatives du conseil syndical
 - la délégation sera valable du jour de l'assemblée générale et s'éteindra au plus tard le 30/06/2025
 - de fixer à 8 000,00 € le montant de la délégation de pouvoirs au profit du Conseil Syndical.

Suite au vote des présents, des représentés et des votes par correspondance, la résolution est **ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ**.

Résultat du vote selon l'article 25 (majorité absolue) :

	Pour	Contre	Abstentions
Copropriétaires	37	0	0
Tantièmes	846725	0	0

• Ont voté pour : • ABINAL François (17100/1000225) • BAILLY Brigitte (15525/1000225) • BENETEAU Chantal (21150/1000225) • BENIER Ambre (27225/1000225) • BONNOT-BARBIERI Alain & Nicole (27225/1000225) • CHAIGNEAU Gilbert (21825/1000225) • CHAPAGAIN Ram Kumar (22275/1000225) • CIANCIARULLO Danielle (21600/1000225) • COUTANT-BENIER Roselyne (22550/1000225) • DE VASSELOT Bertrand (22550/1000225) • DECOURTEIX Solange (22550/1000225) • DORES Lucette (15400/1000225) • DROUARD Marie-Noëlle (20350/1000225) • DURET Michelle (22825/1000225) • HUMBERT Nicole (21825/1000225) • Indivision LAIME (17325/1000225) • JACQUIT Claude (22050/1000225) • LALOU Thierry (27500/1000225) • MONTIER Colette (22275/1000225) • OZANNE Claude (22050/1000225) • PETIT Valérie (21600/1000225) • PORCHEZ Pierre (27500/1000225) • RIDORET Jean-Baptiste (22825/1000225) • ROGER Yves & Monique (21825/1000225) • SARL IMMAUFFRET ROCHELAISE (9500/1000225) • SCI CAMBO (27500/1000225) • SCI DARIUS (24750/1000225) • SCI GARCIA (21825/1000225) • SCI LES VOILIERS (17550/1000225) • SCI SAMBA (33000/1000225) • SCI SITOINE (27450/1000225) • SCI STRAGARE (17100/1000225) • SCI VEGA (47475/1000225) • SDC LE STRASBOURG - LOGE GARDIEN (9900/1000225) • SEVIGNON Anne (27225/1000225) • Société SEPA (29300/1000225) • Succession COULON Pierre (27225/1000225)

• Ont voté contre : Néant

• Se sont abstenus : Néant

• N'ont pas pris part au vote : Néant

Résolution n° 3 • Conciergerie : recrutement d'un nouveau concierge suite à la rupture conventionnelle avec le dernier employé. (vote à la clé CLE GENERALE • 25 - MAJORITÉ ABSOLUE)

Le dernier concierge a décidé de cesser ses fonctions au sein de la copropriété.

Tous les copropriétaires ont été tenus informés des difficultés que la copropriété et les résidents ont rencontré avec ledit concierge et ses manquements quant à ses tâches à accomplir.

Pour rappel, le concierge, en dehors du coût de la loge, revenait à une dépense d'environ 30 000,00 € par an pour le travail que vous connaissez.

Il est proposé à l'assemblée de statuer si cette dernière souhaite recruter un nouveau concierge.

Pour information, il vous est mis en annexes des photos de la loge suite au départ du concierge.

En cas de recrutement et de mise à disposition de la loge, il faudra envisager une réfection totale de celle-ci pour une mise à disposition décente.

Décision et vote : après avoir délibéré et pris connaissance de l'avis du conseil syndical, l'assemblée générale décide :

- de procéder au recrutement d'un nouveau concierge d'immeuble pour accomplir les tâches d'entretien des parties communes.

Suite au vote des présents, des représentés et des votes par correspondance, la résolution est **REFUSÉE**.

Résultat du vote selon l'article 25 (majorité absolue) :

	Pour	Contre	Abstentions
Copropriétaires	1	36	0
Tantièmes	29300	817 425	0

• Ont voté pour : • Société SEPA (29300/1000225)

• Ont voté contre : • ABINAL François (17100/1000225) • BAILLY Brigitte (15525/1000225) • BENETEAU Chantal (21150/1000225) • BENIER Ambre (27225/1000225) • BONNOT-BARBIERI Alain & Nicole (27225/1000225) • CHAIGNEAU Gilbert (21825/1000225) • CHAPAGAIN Ram Kumar (22275/1000225) • CIANCIARULLO Danielle (21600/1000225) • COUTANT-BENIER Roselyne (22550/1000225) • DE VASSELOT Bertrand (22550/1000225) • DECOURTEIX Solange (22550/1000225) • DORES Lucette

Page n°12 sur 29

PARAPHS

(15400/1000225) • DROUARD Marie-Noëlle (20350/1000225) • DURET Michelle (22825/1000225) • HUMBERT Nicole (21825/1000225) • Indivision LAIME (17325/1000225) • JACQUIT Claude (22050/1000225) • LALOU Thierry (27500/1000225) • MONTIER Colette (22275/1000225) • OZANNE Claude (22050/1000225) • PETIT Valérie (21600/1000225) • PORCHEZ Pierre (27500/1000225) • RIDORET Jean-Baptiste (22825/1000225) • ROGER Yves & Monique (21825/1000225) • SARL IMMAUFFRET ROCHELAISE (9500/1000225) • SCI CAMBO (27500/1000225) • SCI DARIUS (24750/1000225) • SCI GARCIA (21825/1000225) • SCI LES VOILIERS (17550/1000225) • SCI SAMBA (33000/1000225) • SCI SITOINE (27450/1000225) • SCI STRAGARE (17100/1000225) • SCI VEGA (47475/1000225) • SDC LE STRASBOURG - LOGE GARDIEN (9900/1000225) • SEVIGNON Anne (27225/1000225) • Succession COULON Pierre (27225/1000225)

• Se sont abstenus : Néant

• N'ont pas pris part au vote : Néant

Résolution n° 3.1 • Pouvoir au syndic pour lancer le recrutement (vote à la clé CLE GENERALE • 25 - MAJORITÉ ABSOLUE)

- Décision et vote : après avoir délibéré et pris connaissance de l'avis du conseil syndical, l'assemblée générale décide :
- de donner mandat au syndic pour :
 - lancer le recrutement du nouveau concierge,
 - signer tous documents se rapportant à la présente résolution afin de mener le dossier à son terme,
 - le syndic sera chargé de présenter les candidat.e.s au CS pour que les membres dudit CS puissent choisir le(a) candidat.e qui sera retenu.e
 - d'allouer une somme de 3 000,00 € TTC pour les frais liés au recrutement.
 - que les honoraires du syndic seront à la vacation selon les termes du contrat de syndic.

Suite au vote des présents, des représentés et des votes par correspondance, la résolution est SANS OBJET.

Résolution n° 3.2 • Pouvoir donner au Conseil Syndical (CS) pour participer au choix du concierge (vote à la clé CLE GENERALE • 25 - MAJORITÉ ABSOLUE)

- Décision et vote : après avoir délibéré et pris connaissance de l'avis du conseil syndical, l'assemblée générale décide :
- de donner tout pouvoir au CS pour faire le choix du concierge qui sera retenu.

Suite au vote des présents, des représentés et des votes par correspondance, la résolution est SANS OBJET.

Résolution n° 4 • Prestation du ménage et Espaces verts : contrats d'entretiens annuels (vote à la clé CLE GENERALE • 24 - MAJORITÉ SIMPLE)

Résolution n° 4.1 • Ménage - Choix de la Société BASSEL-BOUTOR propose sa prestation pour un montant annuel de 37 414,80 € TTC (vote à la clé CLE GENERALE • 24 - MAJORITÉ SIMPLE)

- Décision et vote : après avoir délibéré et pris connaissance de l'avis du conseil syndical, l'assemblée générale décide :
- d'accepter le contrat d'entretien annuel en récurrence de la Société BASSEL-BOUTOR pour un montant annuel de 37 414,80 € TTC.
 - le montant sera appelé sur le budget ordinaire.

Suite au vote des présents, des représentés et des votes par correspondance, la résolution est REFUSEE.

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple) :

	Pour	Contre	Abstentions
Copropriétaires	0	37	0
Tantièmes	0	846 725	0

• Ont voté pour : Néant

• Ont voté contre : • ABINAL François (17100/1000225) • BAILLY Brigitte (15525/1000225) • BENETEAU Chantal (21150/1000225) • BENIER Ambre (27225/1000225) • BONNOT-BARBIERI Alain & Nicole (27225/1000225) • CHAIGNEAU Gilbert (21825/1000225) • CHAPAGAIN Ram Kumar (22275/1000225) • CIANCIARULLO Danielle (21600/1000225) • COUTANT-BENIER Roselyne (22550/1000225) • DE VASSELOT Bertrand (22550/1000225) • DECOURTEIX Solange (22550/1000225) • DORES Lucette (15400/1000225) • DROUARD Marie-Noëlle (20350/1000225) • DURET Michelle (22825/1000225) • HUMBERT Nicole (21825/1000225) • Indivision LAIME (17325/1000225) • JACQUIT Claude (22050/1000225) • LALOU Thierry (27500/1000225) • MONTIER Colette (22275/1000225) • OZANNE Claude (22050/1000225) • PETIT Valérie (21600/1000225) • PORCHEZ Pierre (27500/1000225) • RIDORET Jean-Baptiste (22825/1000225) • ROGER Yves & Monique (21825/1000225) • SARL IMMAUFFRET ROCHELAISE (9500/1000225) • SCI CAMBO (27500/1000225) • SCI DARIUS (24750/1000225) • SCI GARCIA (21825/1000225) • SCI LES VOILIERS (17550/1000225) • SCI SAMBA (33000/1000225) • SCI SITOINE (27450/1000225) • SCI STRAGARE (17100/1000225) • SCI VEGA (47475/1000225) • SDC LE STRASBOURG - LOGE GARDIEN (9900/1000225) • SEVIGNON Anne (27225/1000225) • Société SEPA (29300/1000225) • Succession COULON Pierre (27225/1000225)

Page n°13 sur 29

AA *ju* PARAPHES

- Se sont abstenus : Néant
- N'ont pas pris part au vote : Néant

Résolution n° 4.2 • Ménage - Choix de la Société NETTOIE LR propose sa prestation pour un montant annuel de 11 952,00 TTC (vote à la clé CLE GENERALE - 24 - MAJORITÉ SIMPLE)

- Décision et vote : après avoir délibéré et pris connaissance de l'avis du conseil syndical, l'assemblée générale décide :
- d'accepter le contrat d'entretien annuel en récurrence de la Société NETTOIE LR pour un montant annuel de 11 952,00 TTC.
 - le montant sera appelé sur le budget ordinaire.

Suite au vote des présents, des représentés et des votes par correspondance, la résolution est **ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ**.

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple) :

	Pour	Contre	Abstentions
Copropriétaires	37	0	0
Tantièmes	846725	0	0

- Ont voté pour : • ABINAL François (17100/1000225) • BAILLY Brigitte (15525/1000225) • BENETEAU Chantal (21150/1000225) • BENIER Ambre (27225/1000225) • BONNOT-BARBIERI Alain & Nicole (27225/1000225) • CHAIGNEAU Gilbert (21825/1000225) • CHAPAGAIN Ram Kumar (22275/1000225) • CIANCIARULLO Danielle (21600/1000225) • COUTANT-BENIER Roselyne (22550/1000225) • DE VASSELLOT Bertrand (22550/1000225) • DECOURTEIX Solange (22550/1000225) • DORES Lucette (15400/1000225) • DROUARD Marie-Noëlle (20350/1000225) • DURET Michelle (22825/1000225) • HUMBERT Nicole (21825/1000225) • Indivision LAIME (17325/1000225) • JACQUIT Claude (22050/1000225) • LALOU Thierry (27500/1000225) • MONTIER Colette (22275/1000225) • OZANNE Claude (22050/1000225) • PETIT Valérie (21600/1000225) • PORCHEZ Pierre (27500/1000225) • RIDORET Jean-Baptiste (22825/1000225) • ROGER Yves & Monique (21825/1000225) • SARL IMMAUFFRET ROCHELAISE (9500/1000225) • SCI CAMBO (27500/1000225) • SCI DARIUS (24750/1000225) • SCI GARCIA (21825/1000225) • SCI LES VOILIERS (17550/1000225) • SCI SAMBA (33000/1000225) • SCI SITOINE (27450/1000225) • SCI STRAGARE (17100/1000225) • SCI VEGA (47475/1000225) • SDC LE STRASBOURG - LOGE GARDIEN (9900/1000225) • SEVIGNON Anne (27225/1000225) • Société SEPA (29300/1000225) • Succession COULON Pierre (27225/1000225)

- Ont voté contre : Néant
- Se sont abstenus : Néant
- N'ont pas pris part au vote : Néant

Résolution n° 4.3 • Espaces verts - Choix de la Société SASU OLIVIER LE JARDINIER propose sa prestation pour un montant annuel de 1 488,00 TTC - devis n°DEV00000319 (vote à la clé CLE GENERALE - 24 - MAJORITÉ SIMPLE)

- Décision et vote : après avoir délibéré et pris connaissance de l'avis du conseil syndical, l'assemblée générale décide :
- d'accepter le contrat d'entretien annuel en récurrence de la Société SASU OLIVIER LE JARDINIER pour un montant annuel de 1 488,00 TTC - devis n°DEV00000319.
 - le montant sera appelé sur le budget ordinaire.

Suite au vote des présents, des représentés et des votes par correspondance, la résolution est **REFUSÉE**.

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple) :

	Pour	Contre	Abstentions
Copropriétaires	2	35	0
Tantièmes	56750	789975	0

- Ont voté pour : • SCI SITOINE (27450/1000225) • Société SEPA (29300/1000225)
- Ont voté contre : • ABINAL François (17100/1000225) • BAILLY Brigitte (15525/1000225) • BENETEAU Chantal (21150/1000225) • BENIER Ambre (27225/1000225) • BONNOT-BARBIERI Alain & Nicole (27225/1000225) • CHAIGNEAU Gilbert (21825/1000225) • CHAPAGAIN Ram Kumar (22275/1000225) • CIANCIARULLO Danielle (21600/1000225) • COUTANT-BENIER Roselyne (22550/1000225) • DE VASSELLOT Bertrand (22550/1000225) • DECOURTEIX Solange (22550/1000225) • DORES Lucette (15400/1000225) • DROUARD Marie-Noëlle (20350/1000225) • DURET Michelle (22825/1000225) • HUMBERT Nicole (21825/1000225) • Indivision LAIME (17325/1000225) • JACQUIT Claude (22050/1000225) • LALOU Thierry (27500/1000225) • MONTIER Colette (22275/1000225) • OZANNE Claude (22050/1000225) • PETIT Valérie (21600/1000225) • PORCHEZ Pierre (27500/1000225) • RIDORET Jean-Baptiste (22825/1000225) • ROGER Yves & Monique (21825/1000225) • SARL IMMAUFFRET ROCHELAISE (9500/1000225) • SCI CAMBO (27500/1000225) • SCI DARIUS (24750/1000225) • SCI GARCIA (21825/1000225)

Page n°14 sur 29

PARAPHER



• SCI LES VOILIERS (17550/1000225) • SCI SAMBA (33000/1000225) • SCI STRAGARE (17100/1000225) • SCI VEGA (47475/1000225) • SDC LE STRASBOURG - LOGE GARDIEN (9900/1000225) • SEVIGNON Anne (27225/1000225) • Succession COULON Pierre (27225/1000225)

• Se sont abstenus : Néant

• N'ont pas pris part au vote : Néant

Résolution n° 4.4 • Espaces verts - Choix de la Société ALEX Paysage propose sa prestation pour un montant annuel de 1 978,90 TTC - devis n°DV0003373 (vote à la clé CLE GENERALE • 24 - MAJORITÉ SIMPLE)

Décision et vote : après avoir délibéré et pris connaissance de l'avis du conseil syndical, l'assemblée générale décide :

- d'accepter le contrat d'entretien annuel en récurrence de la Société ALEX Paysage pour un montant annuel de 1 978,90 TTC - devis n°DV0003373
- le montant sera appelé sur le budget ordinaire.

Suite au vote des présents, des représentés et des votes par correspondance, la résolution est REFUSEE.

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple) :

	Pour	Contre	Abstentions
Copropriétaires	1	36	0
Tantièmes	29300	817425	0

• Ont voté pour : • Société SEPA (29300/1000225)

• Ont voté contre : • ABINAL François (17100/1000225) • BAILLY Brigitte (15525/1000225) • BENETEAU Chantal (21150/1000225) • BENIER Ambre (27225/1000225) • BONNOT-BARBIERI Alain & Nicole (27225/1000225) • CHAIGNEAU Gilbert (21825/1000225) • CHAPAGAIN Ram Kumar (22275/1000225) • CIANCIARULLO Danielle (21600/1000225) • COUTANT-BENIER Roselyne (22550/1000225) • DE VASSELLOT Bertrand (22550/1000225) • DECOURTEIX Solange (22550/1000225) • DORES Lucette (15400/1000225) • DROUARD Marie-Noëlle (20350/1000225) • DURET Michelle (22825/1000225) • HUMBERT Nicole (21825/1000225) • Indivision LAIME (17325/1000225) • JACQUIT Claude (22050/1000225) • LALOU Thierry (27500/1000225) • MONTIER Colette (22275/1000225) • OZANNE Claude (22050/1000225) • PETIT Valérie (21600/1000225) • PORCHEZ Pierre (27500/1000225) • RIDORET Jean-Baptiste (22825/1000225) • ROGER Yves & Monique (21825/1000225) • SARL IMMAUFFRET ROCHELAISE (9500/1000225) • SCI CAMBO (27500/1000225) • SCI DARIUS (24750/1000225) • SCI GARCIA (21825/1000225) • SCI LES VOILIERS (17550/1000225) • SCI SAMBA (33000/1000225) • SCI SITOINE (27450/1000225) • SCI STRAGARE (17100/1000225) • SCI VEGA (47475/1000225) • SDC LE STRASBOURG - LOGE GARDIEN (9900/1000225) • SEVIGNON Anne (27225/1000225) • Succession COULON Pierre (27225/1000225)

• Se sont abstenus : Néant

• N'ont pas pris part au vote : Néant

Résolution n° 5 • RCP-EDD - Révision complète du règlement de copropriété et(ou) de l'état descriptif de division (vote à la clé CLE GENERALE • 26 - MAJORITÉ RENFORCÉE)

Un règlement de copropriété est amené à évoluer. Il doit parfois être réactualisé et peut même être beaucoup remanié en cas de changement de configuration de la copropriété. Ces révisions ne peuvent être faites qu'avec l'accord des copropriétaires.

Document central de votre copropriété il distingue les parties privatives des parties communes, détermine leurs modalités de jouissance, fixe les tantièmes de charges des copropriétaires, prévoit les modalités de fonctionnement du conseil syndical...

Il est donc indispensable de bien connaître son contenu et de voir, le cas échéant, comment il peut être modifié ou adapté.

Modification du règlement de copropriété :

L'assemblée générale peut, à la double majorité de l'article 26 (majorité des copropriétaires représentant les 2/3 des voix), modifier le règlement de copropriété, mais uniquement pour tout ce qui concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes.

Ainsi, elle ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un ou plusieurs copropriétaires une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

A titre d'exemple, il est interdit, en cas de vente d'un lot, d'imposer un droit de préemption au profit des autres copropriétaires. De même, il est interdit de voter des travaux qui pourraient nuire de façon définitive à ces occupants (remplacement de jardins par des toitures, supprimant ainsi toute vue, installation d'une clôture entraînant une baisse importante de luminosité pour les lots situés en rez-de-chaussée...)

   PARAPHES

Cependant, les modalités de répartition des charges ne peuvent être modifiées que par un vote à l'unanimité. Néanmoins, lorsque les travaux ou les actes d'acquisition ou de disposition sont décidés par l'assemblée générale statuant à une majorité exigée par la loi, la modification de la répartition des charges rendue ainsi nécessaire peut être décidée par l'assemblée générale statuant à cette même majorité.

L'adaptation des règlements de copropriété :

L'article 49 de la loi du 10 juillet 1965 prévoit la possibilité, pour les copropriétaires, de mettre à jour, à une majorité assouplie (majorité dite de l'article 24, c'est-à-dire la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés), leur règlement de copropriété afin qu'il soit en conformité avec les différentes évolutions législatives et réglementaires. Initialement limitée dans le temps (jusqu'en 2005, puis jusqu'en 2008), cette procédure est désormais pérennisée.

Pour autant, cette notion d'adaptation des règlements de copropriété, de mise à jour, a donné lieu à quelques difficultés.

Le caractère obligatoire de la mise à jour :

La question est de savoir s'il est obligatoire pour chaque copropriété de mettre à jour son règlement. Si certains syndicats ont poussé à agir de la sorte, en fait, cette mise à jour n'est nullement obligatoire et repose uniquement sur la volonté des copropriétaires.

En revanche, le syndic, en fonction de son obligation de conseil, est tenu de faire inscrire cette question à l'ordre du jour de l'assemblée générale si le règlement de copropriété contient des dispositions obsolètes.

La notion d'adaptations :

L'article 49 de la loi de 1965 a pour objet de permettre l'adaptation des règlements de copropriété aux évolutions législatives postérieures à leur publication. En pratique, bien que chaque règlement soit concerné, se seront surtout ceux qui ont été rédigés avant la publication de la loi de 1965 et ses modifications successives qui devront faire l'objet d'adaptations.

Ces adaptations consisteront en un toilettage des textes et à supprimer toutes les clauses qui sont en violation avec les dispositions d'ordre public de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967 (articles 6 à 37, 42 et 46 de la loi et articles du décret pris pour leurs applications)

En effet, une disposition d'ordre public est une disposition impérative qui s'applique à tous et qui ne peut être écartée contractuellement par les parties. Ainsi, dans le cadre des règlements de copropriété, seront considérées comme non écrites les clauses qui, par exemple, établissent des règles de majorité différentes de celles prévues par la loi ou qui fixent des délais de convocation inférieurs aux délais légaux.

Sont également visées les clauses qui fixent une répartition des charges reposant sur des critères différents de ceux prévus par l'article 10 de la loi de 1965.

Malheureusement, le champ d'application de l'article 49 est très restrictif. En effet, il est impossible d'utiliser cette procédure pour modifier les quotes-parts de parties communes et rectifier ainsi, par exemple, certaines erreurs.

La procédure d'adaptation :

L'adaptation d'un règlement de copropriété constitue un acte important que l'on ne saurait prendre à la légère. Il paraît donc nécessaire de procéder par étape et de convoquer plusieurs assemblées générales.

Ainsi, le syndic devra se rapprocher du conseil syndical pour recenser les éventuelles adaptations nécessaires. Il devra, par la suite, porter à l'ordre du jour l'opportunité de procéder aux adaptations puis, soumettre lors d'une autre assemblée générale, le projet d'adaptation.

La majorité simple suffit pour les mises à jour législatives :

Pour faciliter les mises à jour régulières du règlement de copropriété, la loi de 1965 permet d'adopter à la majorité simple, dite de l'article 24, « les adaptations rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement ». La majorité simple correspond à la majorité des voix exprimées par les copropriétaires présents ou représentés à l'AG. Les abstentionnistes ne sont pas pris en compte dans cette majorité.

Par exemple, pour une copropriété dont le total des voix est de 1 000 millièmes, si les copropriétaires présents ou représentés à l'AG totalisent 800 millièmes et les copropriétaires abstentionnistes (présents ou représentés) 200 millièmes, la majorité requise, calculée sur 600 millièmes, sera de 301 millièmes.

La double majorité est nécessaire pour modifier certains usages :

Pour une révision du règlement concernant la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes, la décision est votée à la majorité de l'article 26, appelée double majorité. C'est la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents) détenant les deux tiers des tantièmes.

Par exemple, dans une copropriété de 20 copropriétaires représentant 1 000 tantièmes, la décision sera adoptée si au moins 11 copropriétaires (majorité en nombre), représentant au moins 667 tantièmes (majorité en voix), votent en sa faveur.

PARAPHES

L'unanimité s'impose pour les changements majeurs :

Pour des modifications majeures concernant les parties communes et privatives, la destination de l'immeuble ou pour la modification de la répartition des charges, l'unanimité est requise. Toutefois, en cas de modification de la répartition des charges, si ce changement est rendu nécessaire par des transformations de l'immeuble (travaux, achat ou vente de parties communes ou privatives, changement d'usage d'un lot), il doit être voté à la même majorité que celle qui a permis de prendre la décision initiale.

Les contrats avec les consultants (notaires...) doivent également être validés par l'assemblée générale. Le nouveau règlement de copropriété sera ensuite publié au fichier immobilier et ce, au droit simple.

Décision et vote : après avoir délibéré et pris connaissance de l'avis du conseil syndical, l'assemblée générale décide :

- d'approuver le principe de la refonte du RCP et de l'état de répartition modificatif annexés à la convocation pour la présente assemblée générale.
- de donner mandat au syndic pour :
 - signer tous documents se rapportant à la présente résolution afin de mener le dossier à son terme.
 - représenter la copropriété à la signature de tout l'acte et le(s) signer et faire toutes déclarations nécessaires.
 - que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux seront à la vacation conformément au contrat de syndic.

Suite au vote des présents, des représentés et des votes par correspondance, la résolution est ACCEPTÉE.

Résultat du vote selon l'article 26 (majorité renforcée) :

	Pour	Contre	Abstentions
Copropriétaires	36	0	1
Tantièmes	824900	0	21825

• Ont voté pour : • ABINAL François (17100/1000225) • BAILLY Brigitte (15525/1000225) • BENETEAU Chantal (21150/1000225) • BENIER Ambre (27225/1000225) • BONNOT-BARBIERI Alain & Nicole (27225/1000225) • CHAIGNEAU Gilbert (21825/1000225) • CHAPAGAIN Ram Kumar (22275/1000225) • CIANCIARULLO Danielle (21600/1000225) • COUTANT-BENIER Roselyne (22550/1000225) • DE VASSELOT Bertrand (22550/1000225) • DECOURTEIX Solange (22550/1000225) • DORES Lucette (15400/1000225) • DROUARD Marie-Noëlle (20350/1000225) • DURET Michelle (22825/1000225) • HUMBERT Nicole (21825/1000225) • Indivision LAIME (17325/1000225) • JACQUIT Claude (22050/1000225) • LALOU Thierry (27500/1000225) • MONTIER Colette (22275/1000225) • OZANNE Claude (22050/1000225) • PETIT Valérie (21600/1000225) • PORCHEZ Pierre (27500/1000225) • RIDORET Jean-Baptiste (22825/1000225) • SARL IMMAUFFRET ROCHELAISE (9500/1000225) • SCI CAMBO (27500/1000225) • SCI DARIUS (24750/1000225) • SCI GARCIA (21825/1000225) • SCI LES VOILIERS (17550/1000225) • SCI SAMBA (33000/1000225) • SCI SITOINE (27450/1000225) • SCI STRAGARE (17100/1000225) • SCI VEGA (47475/1000225) • SDC LE STRASBOURG - LOGE GARDIEN (9900/1000225) • SEVIGNON Anne (27225/1000225) • Société SEPA (29300/1000225) • Succession COULON Pierre (27225/1000225)

• Ont voté contre : Néant

• Se sont abstenus : • ROGER Yves & Monique (21825/1000225)

• N'ont pas pris part au vote : Néant

Résolution n° 5.1 • Géomètre choix n°1 : la Société SIT&A CONSEIL propose sa prestation pour un montant de 29 842,44 € TTC - devis n°D22116235 (vote à la clé CLE GENERALE • 26 - MAJORITÉ RENFORCÉE)

Décision et vote : après avoir délibéré et pris connaissance de l'avis du conseil syndical, l'assemblée générale décide :

- de faire réaliser les travaux par la Société SIT&A CONSEIL pour un montant de 29 842,44 € TTC - devis n°D22116235
- d'adjoindre une provision de 10,00 % pour les éventuelles prestations complémentaires nécessaires à l'AMO pour les travaux à venir.
- donne autorisation au syndic de procéder aux appels de fonds nécessaires dans la limite du plafond de 32 826,68 € TTC
- le montant sera appelé en 1 appel de fonds le 05/04/2023


Suite au vote des présents, des représentés et des votes par correspondance, la résolution est ACCEPTÉE.

Résultat du vote selon l'article 26 (majorité renforcée) :

	Pour	Contre	Abstentions
Copropriétaires	36	0	1
Tantièmes	829625	0	17100

• Ont voté pour : • ABINAL François (17100/1000225) • BAILLY Brigitte (15525/1000225) • BENETEAU Chantal (21150/1000225) • BENIER Ambre (27225/1000225) • BONNOT-BARBIERI Alain & Nicole (27225/1000225) • CHAIGNEAU Gilbert (21825/1000225)

Page n°17 sur 29

 PARAPHES

• CHAPAGAIN Ram Kumar (22275/1000225) • CIANCIARULLO Danielle (21600/1000225) • COUTANT-BENIER Roselyne (22550/1000225) • DE VASSELOT Bertrand (22550/1000225) • DECOURTEIX Solange (22550/1000225) • DORES Lucette (15400/1000225) • DROUARD Marie-Noëlle (20350/1000225) • DURET Michelle (22825/1000225) • HUMBERT Nicole (21825/1000225) • Indivision LAIME (17325/1000225) • JACQUIT Claude (22050/1000225) • LALOU Thierry (27500/1000225) • MONTIER Colette (22275/1000225) • OZANNE Claude (22050/1000225) • PETIT Valérie (21600/1000225) • PORCHEZ Pierre (27500/1000225) • RIDORET Jean-Baptiste (22825/1000225) • ROGER Yves & Monique (21825/1000225) • SARL IMMAUFFRET ROCHELAISE (9500/1000225) • SCI CAMBO (27500/1000225) • SCI DARIUS (24750/1000225) • SCI GARCIA (21825/1000225) • SCI LES VOILIERS (17550/1000225) • SCI SAMBA (33000/1000225) • SCI SITOINE (27450/1000225) • SCI VEGA (47475/1000225) • SDC LE STRASBOURG - LOGE GARDIEN (9900/1000225) • SEVIGNON Anne (27225/1000225) • Société SEPA (29300/1000225) • Succession COULON Pierre (27225/1000225)

• Ont voté contre : Néant

• Se sont abstenus : • SCI STRAGARE (17100/1000225)

• N'ont pas pris part au vote : Néant

Résolution n° 5.2 • Géomètre choix n°2 : la Société AFETI propose sa prestation pour un montant de 43 944,00 € - devis n°8268 (vote à la clé CLE GENERALE • 26 - MAJORITÉ RENFORCÉE)

Décision et vote : après avoir délibéré et pris connaissance de l'avis du conseil syndical, l'assemblée générale décide :

- de faire réaliser les travaux par la Société AFETI pour un montant de 43 944,00 € - devis n°8268
- d'adjoindre une provision de 10,00 % pour les éventuelles prestations complémentaires nécessaires à l'AMO pour les travaux à venir.
- donne autorisation au syndic de procéder aux appels de fonds nécessaires dans la limite du plafond de 48 338,40 € TTC
- le montant sera appelé en 1 appel de fonds le 05/04/2023

Suite au vote des présents, des représentés et des votes par correspondance, la résolution est REFUSEE.

Résultat du vote selon l'article 26 (majorité renforcée) :

	Pour	Contre	Abstentions
Copropriétaires	1	35	1
Tantièmes	29300	800325	17100

• Ont voté pour : • Société SEPA (29300/1000225)

• Ont voté contre : • ABINAL François (17100/1000225) • BAILLY Brigitte (15525/1000225) • BENETEAU Chantal (21150/1000225) • BENIER Ambre (27225/1000225) • BONNOT-BARBIERI Alain & Nicole (27225/1000225) • CHAIGNEAU Gilbert (21825/1000225) • CHAPAGAIN Ram Kumar (22275/1000225) • CIANCIARULLO Danielle (21600/1000225) • COUTANT-BENIER Roselyne (22550/1000225) • DE VASSELOT Bertrand (22550/1000225) • DECOURTEIX Solange (22550/1000225) • DORES Lucette (15400/1000225) • DROUARD Marie-Noëlle (20350/1000225) • DURET Michelle (22825/1000225) • HUMBERT Nicole (21825/1000225) • Indivision LAIME (17325/1000225) • JACQUIT Claude (22050/1000225) • LALOU Thierry (27500/1000225) • MONTIER Colette (22275/1000225) • OZANNE Claude (22050/1000225) • PETIT Valérie (21600/1000225) • PORCHEZ Pierre (27500/1000225) • RIDORET Jean-Baptiste (22825/1000225) • ROGER Yves & Monique (21825/1000225) • SARL IMMAUFFRET ROCHELAISE (9500/1000225) • SCI CAMBO (27500/1000225) • SCI DARIUS (24750/1000225) • SCI GARCIA (21825/1000225) • SCI LES VOILIERS (17550/1000225) • SCI SAMBA (33000/1000225) • SCI SITOINE (27450/1000225) • SCI VEGA (47475/1000225) • SDC LE STRASBOURG - LOGE GARDIEN (9900/1000225) • SEVIGNON Anne (27225/1000225) • Succession COULON Pierre (27225/1000225)

• Se sont abstenus : • SCI STRAGARE (17100/1000225)

• N'ont pas pris part au vote : Néant

Résolution n° 5.3 • Géomètre choix n°3 : la Société SYNERGEO propose sa prestation pour un montant de 35 850,00 € TTC - devis n°D22115093 (vote à la clé CLE GENERALE • 26 - MAJORITÉ RENFORCÉE)

Décision et vote : après avoir délibéré et pris connaissance de l'avis du conseil syndical, l'assemblée générale décide :

- de faire réaliser les travaux par la Société SYNERGEO pour un montant de 35 850,00 € TTC - devis n°D22115093
- d'adjoindre une provision de 10,00 % pour les éventuelles prestations complémentaires nécessaires à l'AMO pour les travaux à venir.
- donne autorisation au syndic de procéder aux appels de fonds nécessaires dans la limite du plafond de 39 435,00 € TTC
- le montant sera appelé en 1 appel de fonds le 05/04/2023

Suite au vote des présents, des représentés et des votes par correspondance, la résolution est REFUSEE.

Résultat du vote selon l'article 26 (majorité renforcée) :

Page n°18 sur 29

 PARAPHER

	Pour	Contre	Abstentions
Copropriétaires	1	35	1
Tantièmes	29300	800325	17100

• Ont voté pour : • Société SEPA (29300/1000225)

• Ont voté contre : • ABINAL François (17100/1000225) • BAILLY Brigitte (15525/1000225) • BENETEAU Chantal (21150/1000225) • BENIER Ambre (27225/1000225) • BONNOT-BARBIERI Alain & Nicole (27225/1000225) • CHAIGNEAU Gilbert (21825/1000225) • CHAPAGAIN Ram Kumar (22275/1000225) • CIANCARULLO Danielle (21600/1000225) • COUTANT-BENIER Roselyne (22550/1000225) • DE VASSELOT Bertrand (22550/1000225) • DECOURTEIX Solange (22550/1000225) • DORES Lucette (15400/1000225) • DROUARD Marie-Noëlle (20350/1000225) • DURET Michelle (22825/1000225) • HUMBERT Nicole (21825/1000225) • Indivision LAIME (17325/1000225) • JACQUIT Claude (22050/1000225) • LALOU Thierry (27500/1000225) • MONTIER Colette (22275/1000225) • OZANNE Claude (22050/1000225) • PETIT Valérie (21600/1000225) • PORCHEZ Pierre (27500/1000225) • RIDORET Jean-Baptiste (22825/1000225) • ROGER Yves & Monique (21825/1000225) • SARL IMMAUFFRET ROCHELaise (9500/1000225) • SCI CAMBO (27500/1000225) • SCI DARIUS (24750/1000225) • SCI GARCIA (21825/1000225) • SCI LES VOILIERS (17550/1000225) • SCI SAMBA (33000/1000225) • SCI SITOINE (27450/1000225) • SCI VEGA (47475/1000225) • SDC LE STRASBOURG - LOGE GARDIEN (9900/1000225) • SEVIGNON Anne (27225/1000225) • Succession COULON Pierre (27225/1000225)

• Se sont abstenus : • SCI STRAGARE (17100/1000225)

• N'ont pas pris part au vote : Néant

Résolution n° 5.4 • Désignation du Notaire en charge de la rédaction et de la publication (vote à la clé CLE GENERALE • 26 - MAJORITÉ RENFORCÉE)

Le Syndic propose l'Office Notarial - Maître Lucile AUBRY de l'Office Notarial - Maître Nicolas PARENTEAU - 2 rue du Four - BP 80016 - 17290 CIRE D'AUNIS

Décision et vote : après avoir délibéré et pris connaissance de l'avis du conseil syndical, l'assemblée générale décide :

- de faire réaliser les travaux par l'Office Notarial - Maître Lucile AUBRY de l'Office Notarial - Maître Nicolas PARENTEAU - 2 rue du Four - BP 80016 - 17290 CIRE D'AUNIS selon une provision estimative de 6 000,00 € TTC.
- le montant sera appelé en 1 appel de fonds le 01/07/2023

Suite au vote des présents, des représentés et des votes par correspondance, la résolution est **ACCEPTÉE**.

Résultat du vote selon l'article 26 (majorité renforcée) :

	Pour	Contre	Abstentions
Copropriétaires	36	0	1
Tantièmes	831325	0	15400

• Ont voté pour : • ABINAL François (17100/1000225) • BAILLY Brigitte (15525/1000225) • BENETEAU Chantal (21150/1000225) • BENIER Ambre (27225/1000225) • BONNOT-BARBIERI Alain & Nicole (27225/1000225) • CHAIGNEAU Gilbert (21825/1000225) • CHAPAGAIN Ram Kumar (22275/1000225) • CIANCARULLO Danielle (21600/1000225) • COUTANT-BENIER Roselyne (22550/1000225) • DE VASSELOT Bertrand (22550/1000225) • DECOURTEIX Solange (22550/1000225) • DROUARD Marie-Noëlle (20350/1000225) • DURET Michelle (22825/1000225) • HUMBERT Nicole (21825/1000225) • Indivision LAIME (17325/1000225) • JACQUIT Claude (22050/1000225) • LALOU Thierry (27500/1000225) • MONTIER Colette (22275/1000225) • OZANNE Claude (22050/1000225) • PETIT Valérie (21600/1000225) • PORCHEZ Pierre (27500/1000225) • RIDORET Jean-Baptiste (22825/1000225) • ROGER Yves & Monique (21825/1000225) • SARL IMMAUFFRET ROCHELaise (9500/1000225) • SCI CAMBO (27500/1000225) • SCI DARIUS (24750/1000225) • SCI GARCIA (21825/1000225) • SCI LES VOILIERS (17550/1000225) • SCI SAMBA (33000/1000225) • SCI SITOINE (27450/1000225) • SCI STRAGARE (17100/1000225) • SCI VEGA (47475/1000225) • SDC LE STRASBOURG - LOGE GARDIEN (9900/1000225) • SEVIGNON Anne (27225/1000225) • Société SEPA (29300/1000225) • Succession COULON Pierre (27225/1000225)

• Ont voté contre : Néant

• Se sont abstenus : • DORES Lucette (15400/1000225)

• N'ont pas pris part au vote : Néant

Résolution n° 6 • DPE et travaux d'économies d'énergie en copropriété (vote à la clé CLE GENERALE • 24 - MAJORITÉ SIMPLE)


Le DPE a été réformé le 01/07/2021.

Il est désormais opposable au bailleur ou au vendeur.

Il sera nécessaire de réactualiser ceux déjà réalisés afin de connaître le classement actualisé de son logement.

Le défaut de DPE lors d'une mise en location ou d'une vente peut être sanctionné de deux ans d'emprisonnement et 300 000 euros d'amende.

Page n°19 sur 29

 PARAPHES

La Loi climat et résilience du 22/08/2021 instaure une obligation d'amélioration énergétique des logements mis en vente ou en location.

Cette obligation, graduelle, passe par un mécanisme à double détente :

- En premier, à échéance au 25/08/2022, interdisant l'augmentation du loyer en cas de renouvellement de bail ou de signature de nouveau bail.
- En second, plus progressif, interdisant la mise en location de certains logements classés en « passoires énergétiques ».

La première échéance concerne les logements consommant plus de 450MKWh /m2 par an qui ne pourront être remis en location à compter du 01/01/2023.

Les suivantes sont résumées comme suit :

- Classement DPE : G
 - Pas d'augmentation de loyer possible après le 25/08/2022
 - Pas de location possible après le 01/01/2025
- Classement DPE : F
 - Pas d'augmentation de loyer possible après le 25/08/2022
 - Pas de location possible après le 01/01/2028
- Classement DPE : E
 - Pas de location possible après le 01/01/2034

A terme, l'objectif affiché de la Loi climat est le renouvellement complet du parc d'habitation « ancien » jusqu'à 2050 pour n'avoir que des logements classés A ou B.

Les interdictions visant les hausses de loyers ou la mise en location devraient suivre cet objectif dans les années à venir.

Obligations à respecter :

- Copropriété > 200 lots :
 - DPE collectif à réaliser avant le 01/01/2024
 - PPT collectif à réaliser avant le 01/01/2023
- Copropriété > 50 lots et < 200 lots :
 - DPE collectif à réaliser avant le 01/01/2025
 - PPT collectif à réaliser avant le 01/01/2024
- Copropriété < 50 lots :
 - DPE collectif à réaliser avant le 01/01/2026
 - PPT collectif à réaliser avant le 01/01/2025

Résolution n° 6.1 • Choix du Diagnostiqueur n°01 : SOCOTEC proposition sa prestation pour un montant de 26 010,00 € TTC - devis n°2211SDAQU000019 (vote à la clé CLE GENERALE • 24 - MAJORITÉ SIMPLE)

Décision et vote : après avoir délibéré et pris connaissance de l'avis du conseil syndical, l'assemblée générale décide :

- de faire réaliser les diagnostics ci-dessus choisis par le Diagnostiqueur SOCOTEC pour un montant de 26 010,00 € TTC - devis n°2211SDAQU000019
- que les honoraires du Syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux seront à la vacation,
- Cette prestation sera financée en 1 appel de fonds le 05/04/2023

Suite au vote des présents, des représentés et des votes par correspondance, la résolution est REFUSEE.

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple) :

	Pour	Contre	Abstentions
Copropriétaires	1	36	0
Tantièmes	29300	817425	0

• Ont voté pour : • Société SEPA (29300/1000225)

• Ont voté contre : • ABINAL François (17100/1000225) • BAILLY Brigitte (15525/1000225) • BENETEAU Chantal (21150/1000225)
 • BENIER Ambre (27225/1000225) • BONNOT-BARBIERI Alain & Nicole (27225/1000225) • CHAIGNEAU Gilbert (21825/1000225)
 • CHAPAGAIN Ram Kumar (22275/1000225) • CIANCIARULLO Danielle (21600/1000225) • COUTANT-BENIER Roselyne (22550/1000225)
 • DE VASSELOT Bertrand (22550/1000225) • DECOURTEIX Solange (22550/1000225) • DORES Lucette (15400/1000225)
 • DROUARD Marie-Noëlle (20350/1000225) • DURET Michelle (22825/1000225) • HUMBERT Nicole

Page n°20 sur 29

PARAPHS

(21825/1000225) • Indivision LAIME (17325/1000225) • JACQUIT Claude (22050/1000225) • LALOU Thierry (27500/1000225) • MONTIER Colette (22275/1000225) • OZANNE Claude (22050/1000225) • PETIT Valérie (21600/1000225) • PORCHEZ Pierre (27500/1000225) • RIDORET Jean-Baptiste (22825/1000225) • ROGER Yves & Monique (21825/1000225) • SARL IMMAUFFRET ROCHELAISE (9500/1000225) • SCI CAMBO (27500/1000225) • SCI DARIUS (24750/1000225) • SCI GARCIA (21825/1000225) • SCI LES VOILIERS (17550/1000225) • SCI SAMBA (33000/1000225) • SCI SITOINE (27450/1000225) • SCI STRAGARE (17100/1000225) • SCI VEGA (47475/1000225) • SDC LE STRASBOURG - LOGE GARDIEN (9900/1000225) • SEVIGNON Anne (27225/1000225) • Succession COULON Pierre (27225/1000225)

• Se sont abstenus : Néant

• N'ont pas pris part au vote : Néant

Résolution n° 6.2 • Choix du Diagnostiqueur n°02 : APAVE-Elansym proposition sa prestation pour un montant de 11 940,00 € TTC (vote à la clé CLE GENERALE • 24 - MAJORITÉ SIMPLE)

- DPE (Diagnostic de Performance Énergétique) : 2 940,00 €
- DTG (Diagnostic Technique Global incluant le DPE) : 3 360,00 €
- PPPT (Projet de Plan Pluriannuel de Travaux incluant les DPE et DTG) : 5 280,00 € + Option présentation en AG : 360,00 € TTC

Décision et vote : après avoir délibéré et pris connaissance de l'avis du conseil syndical, l'assemblée générale décide :

- de faire réaliser le ou les diagnostics ci-dessus choisis par le Diagnostiqueur APAVE-Elansym pour un montant de 5 898,00 € TTC pour le PPPT (Projet de Plan Pluriannuel de Travaux incluant les DPE et DTG)
- que les honoraires du Syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux seront à la vacation,
- Cette prestation sera financée en 1 appel de fonds le 05/04/2023

Suite au vote des présents, des représentés et des votes par correspondance, la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE.

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple) :

	Pour	Contre	Abstentions
Copropriétaires	37	0	0
Tantièmes	846725	0	0

• Ont voté pour : • ABINAL François (17100/1000225) • BAILLY Brigitte (15525/1000225) • BENETEAU Chantal (21150/1000225) • BENIER Ambre (27225/1000225) • BONNOT-BARBIERI Alain & Nicole (27225/1000225) • CHAIGNEAU Gilbert (21825/1000225) • CHAPAGAIN Ram Kumar (22275/1000225) • CIANCARULLO Danielle (21600/1000225) • COUTANT-BENIER Roselyne (22550/1000225) • DE VASSELLOT Bertrand (22550/1000225) • DECOURTEIX Solange (22550/1000225) • DORES Lucette (15400/1000225) • DROUARD Marie-Noëlle (20350/1000225) • DURET Michelle (22825/1000225) • HUMBERT Nicole (21825/1000225) • Indivision LAIME (17325/1000225) • JACQUIT Claude (22050/1000225) • LALOU Thierry (27500/1000225) • MONTIER Colette (22275/1000225) • OZANNE Claude (22050/1000225) • PETIT Valérie (21600/1000225) • PORCHEZ Pierre (27500/1000225) • RIDORET Jean-Baptiste (22825/1000225) • ROGER Yves & Monique (21825/1000225) • SARL IMMAUFFRET ROCHELAISE (9500/1000225) • SCI CAMBO (27500/1000225) • SCI DARIUS (24750/1000225) • SCI GARCIA (21825/1000225) • SCI LES VOILIERS (17550/1000225) • SCI SAMBA (33000/1000225) • SCI SITOINE (27450/1000225) • SCI STRAGARE (17100/1000225) • SCI VEGA (47475/1000225) • SDC LE STRASBOURG - LOGE GARDIEN (9900/1000225) • SEVIGNON Anne (27225/1000225) • Société SEPA (29300/1000225) • Succession COULON Pierre (27225/1000225)

• Ont voté contre : Néant

• Se sont abstenus : Néant

• N'ont pas pris part au vote : Néant

Résolution n° 7 • Travaux de reprises structurelles, en façades, et en toitures + rénovation et ravalement des différentes façades et toitures + mises en conformité électrique et sécurité incendie (vote à la clé CLE GENERALE • 25 - MAJORITÉ ABSOLUE)

Nous vous invitons à lire la fiche de renseignements donnant des détails sur ce point et mise à votre disposition sur l'ExtraNet.

Détail des travaux proposés :

- Les reprises structurelles, en façades, et en toitures des différents points de désordre diagnostiqué dans les rapports à faire réaliser par le maître d'ouvrage,
- La rénovation et ravalement des différentes façades,
- Réfection et restauration des modénatures,
- La rénovation complète des toitures, compris zinguerie et gouttières,

Page n°21 sur 29

PARAPHES

- Rénovation des parties communes électriques,
- Mise en conformité sécurité incendie.

Une première approche estimative des travaux avance un seuil de 2 200 000,00 € TTC pour la partie travaux seule (estimation réalisée entre l'AMO et le Maître d'Ouvrage).

Il est proposé aux copropriétaires une feuille de répartition des coûts basée sur la clé charges communes générales actuellement en vigueur.

Il est proposé aux copropriétaires de commencer à provisionner individuellement, sur vos comptes personnels, les sommes estimées.

La phase étude et consultation durera entre 6 et 8 mois pour arriver au choix des entreprises avec lesquelles la copropriété entendra faire procéder à la réfection de l'immeuble.

Cela sousentend que les fonds pour la partie travaux seront appelés intégralement et préalablement à la signature des devis qui seront retenus en AG.

Chaque copropriétaire devra intégrer, dans ses prévisions budgétaires, de verser cette trésorerie intégralement sous les 10 mois à venir.

Décision et vote : après avoir délibéré et pris connaissance de l'avis du conseil syndical, l'assemblée générale décide :
• de faire réaliser les travaux ci-dessus détaillés afin de réfectionner l'immeuble.

Suite au vote des présents, des représentés et des votes par correspondance, la résolution est ACCEPTÉE.

Résultat du vote selon l'article 25 (majorité absolue) :

	Pour	Contre	Abstentions
Copropriétaires	36	0	1
Tantièmes	831325	0	15400

• Ont voté pour : • ABINAL François (17100/1000225) • BAILLY Brigitte (15525/1000225) • BENETEAU Chantal (21150/1000225)
• BENIER Ambre (27225/1000225) • BONNOT-BARBIERI Alain & Nicole (27225/1000225) • CHAIGNEAU Gilbert (21825/1000225)
• CHAPAGAIN Ram Kumar (22275/1000225) • CIANCIARULLO Danielle (21600/1000225) • COUTANT-BENIER Roselyne (22550/1000225)
• DE VASSELLOT Bertrand (22550/1000225) • DECOURTEIX Solange (22550/1000225) • DROUARD Marie-Noëlle (20350/1000225)
• DURET Michelle (22825/1000225) • HUMBERT Nicole (21825/1000225) • Indivision LAIME (17325/1000225)
• JACQUIT Claude (22050/1000225) • LALOU Thierry (27500/1000225) • MONTIER Colette (22275/1000225) • OZANNE Claude (22050/1000225)
• PETIT Valérie (21600/1000225) • PORCHEZ Pierre (27500/1000225) • RIDORET Jean-Baptiste (22825/1000225)
• ROGER Yves & Monique (21825/1000225) • SARL IMMAUFFRET ROCHELaise (9500/1000225) • SCI CAMBO (27500/1000225)
• SCI DARIUS (24750/1000225) • SCI GARCIA (21825/1000225) • SCI LES VOILIERS (17550/1000225)
• SCI SAMBA (33000/1000225) • SCI SITOINE (27450/1000225) • SCI STRAGARE (17100/1000225) • SCI VEGA (47475/1000225)
• SDC LE STRASBOURG - LOGE GARDIEN (9900/1000225) • SEVIGNON Anne (27225/1000225) • Société SEPA (29300/1000225)
• Succession COULON Pierre (27225/1000225)

• Ont voté contre : Néant

• Se sont abstenus : • DORES Lucette (15400/1000225)

• N'ont pas pris part au vote : Néant

Résolution n° 7.1 • Maîtrise d'Oeuvre (AMO) : choix n°1 - la Société AREA CREATIO (Mandataire) et les Cotraitants propose leur prestation pour un montant de 228 000,00 € TTC (vote à la clé CLE GENERALE • 25 - MAJORITÉ ABSOLUE)

L'architecte (Mandataire) :

Dénomination : AREA CREATIO société d'architecture

Représenté par : Monsieur Philippe AUDOUIN

Cotraitants :

Dénomination : SASU-GB-CONSULTANTS STRUCTURES

Représenté par : Monsieur Guillaume CAMUS

Dénomination : E2CT

Représenté par : Monsieur Cédric TOURANCHEAU


Décision et vote : après avoir délibéré et pris connaissance de l'avis du conseil syndical, l'assemblée générale décide :

• de retenir la Société AREA CREATIO (Mandataire) et les Cotraitants pour une prestation s'élevant à la somme de montant de 228 000,00 € TTC.

• il faut préciser que ce montant est au pourcentage (9,5 %) calculé sur la base d'une estimation travaux de 2 000 000,00 € hors taxes.

Le montant des honoraire pourra varier en fonction du montant réel du coût travaux.

Page n°22 sur 29

 PARAPHS

- Ces travaux seront réalisés selon le financement suivant :
 - participation avec le fonds épargne travaux de 12 620,00 €
 - le complément à hauteur de 215 380,00 € TTC en 3 appel(s) de fonds ci-dessous détaillés :
 - 64 900,00 € le 05/04/2023
 - 61 560,00 € le 05/07/2023
 - le solde restant le 05/09/2023

L'Assemblée constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 et décide de procéder immédiatement à un second vote à l'article 24

Suite au vote des présents, des représentés et des votes par correspondance, la résolution est REFUSEE.

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple) :

	Pour	Contre	Abstentions
Copropriétaires	16	21	0
Tantièmes	378050	468675	0

• Ont voté pour : • BAILLY Brigitte (15525/1000225) • BENETEAU Chantal (21150/1000225) • CHAIGNEAU Gilbert (21825/1000225) • DROUARD Marie-Noëlle (20350/1000225) • DURET Michelle (22825/1000225) • HUMBERT Nicole (21825/1000225) • JACQUIT Claude (22050/1000225) • MONTIER Colette (22275/1000225) • OZANNE Claude (22050/1000225) • PETIT Valérie (21600/1000225) • PORCHEZ Pierre (27500/1000225) • SCI CAMBO (27500/1000225) • SCI GARCIA (21825/1000225) • SCI SAMBA (33000/1000225) • SCI SITOINE (27450/1000225) • Société SEPA (29300/1000225)

• Ont voté contre : • ABINAL François (17100/1000225) • BENIER Ambre (27225/1000225) • BONNOT-BARBIERI Alain & Nicole (27225/1000225) • CHAPAGAIN Ram Kumar (22275/1000225) • CIANCIARULLO Danielle (21600/1000225) • COUTANT-BENIER Roselyne (22550/1000225) • DE VASSELOT Bertrand (22550/1000225) • DECOURTEIX Solange (22550/1000225) • DORES Lucette (15400/1000225) • Indivision LAIME (17325/1000225) • LALOU Thierry (27500/1000225) • RIDORET Jean-Baptiste (22825/1000225) • ROGER Yves & Monique (21825/1000225) • SARL IMMAUFFRET ROCHELaise (9500/1000225) • SCI DARIUS (24750/1000225) • SCI LES VOILIERS (17550/1000225) • SCI STRAGARE (17100/1000225) • SCI VEGA (47475/1000225) • SDC LE STRASBOURG - LOGE GARDIEN (9900/1000225) • SEVIGNON Anne (27225/1000225) • Succession COULON Pierre (27225/1000225)

• Se sont abstenus : Néant

• N'ont pas pris part au vote : Néant

Résolution n° 7.2 • Maîtrise d'Oeuvre (AMO) : choix n°2 - la Société IBC propose sa prestation pour un montant de 239 326,80 € TTC (vote à la clé CLE GENERALE • 25 - MAJORITÉ ABSOLUE)

Décision et vote : après avoir délibéré et pris connaissance de l'avis du conseil syndical, l'assemblée générale décide :

- de retenir la Société IBC pour une prestation s'élevant à un montant de 239 326,80 € TTC
- Phase 1 : diagnostic, rédaction d'un rapport et budget estimatif de l'enveloppe pour les travaux pour un montant de 47 326,80 € TTC
- Phase 2 : élaboration et rédaction d'un dossier de consultation des entreprises (DCE) comprenant plans et CCTP
- Phase 3 : assistance technique au dépouillement des offres, et rédaction d'un tableau de synthèse pour un montant de
- Phase 2 + Phase 3 : pour un montant de 96 000,00 € TTC
- Phase 4 : suivi des travaux en maîtrise d'oeuvre d'EXE et réception des travaux pour un montant de 96 000,00 € TTC
- il faut préciser que les Phases 2 + 3 + 4 sont au pourcentage (4,00 % + 4,00%) calculé sur la base d'une estimation travaux de 2 000 000,00 € hors taxes.


Le montant des honoraire pourra varier en fonction du montant réel du coût travaux.

- Ces travaux seront réalisés selon le financement suivant :
 - participation avec le fonds épargne travaux de 12 620,00 €
 - le complément à hauteur de 215 380,00 € TTC en 3 appel(s) de fonds ci-dessous détaillés :
 - 47 326,80 € le 05/04/2023
 - 96 000,00 € le 05/07/2023
 - le solde restant le 05/09/2023

L'Assemblée constate que la résolution ne recueille pas la majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 et décide de procéder immédiatement à un second vote à l'article 24

Suite au vote des présents, des représentés et des votes par correspondance, la résolution est ACCEPTEE.

Page n°23 sur 29

 PARAPHES

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple) :

	Pour	Contre	Abstentions
Copropriétaires	21	16	0
Tantièmes	476150	370575	0

• **Ont voté pour :** • ABINAL François (17100/1000225) • BENIER Ambre (27225/1000225) • BONNOT-BARBIERI Alain & Nicole (27225/1000225) • CHAPAGAIN Ram Kumar (22275/1000225) • CIANCIARULLO Danielle (21600/1000225) • COUTANT-BENIER Roselyne (22550/1000225) • DE VASSELOT Bertrand (22550/1000225) • DECOURTEIX Solange (22550/1000225) • DORES Lucette (15400/1000225) • Indivision LAIME (17325/1000225) • LALOU Thierry (27500/1000225) • RIDORET Jean-Baptiste (22825/1000225) • SARL IMMAUFFRET ROCHELAISE (9500/1000225) • SCI DARIUS (24750/1000225) • SCI LES VOILIERS (17550/1000225) • SCI STRAGARE (17100/1000225) • SCI VEGA (47475/1000225) • SDC LE STRASBOURG - LOGE GARDIEN (9900/1000225) • SEVIGNON Anne (27225/1000225) • Société SEPA (29300/1000225) • Succession COULON Pierre (27225/1000225)

• **Ont voté contre :** • BAILLY Brigitte (15525/1000225) • BENETEAU Chantal (21150/1000225) • CHAIGNEAU Gilbert (21825/1000225) • DROUARD Marie-Noëlle (20350/1000225) • DURET Michelle (22825/1000225) • HUMBERT Nicole (21825/1000225) • JACQUIT Claude (22050/1000225) • MONTIER Colette (22275/1000225) • OZANNE Claude (22050/1000225) • PETIT Valérie (21600/1000225) • PORCHEZ Pierre (27500/1000225) • ROGER Yves & Monique (21825/1000225) • SCI CAMBO (27500/1000225) • SCI GARCIA (21825/1000225) • SCI SAMBA (33000/1000225) • SCI SITOINE (27450/1000225)

• **Se sont abstenus :** Néant

• **N'ont pas pris part au vote :** Néant

Résolution n° 7.3 • Autorisation de souscription auprès de la Caisse d'Epargne et de Prévoyance Ile-de-France d'un emprunt collectif au nom du syndicat des copropriétaires destiné au financement des travaux de reprises structurelles, en façades, et en toitures + rénovation et ravalement des différentes façades et toitures + mises en conformité électrique et sécurité incendie, au bénéfice des seuls copropriétaires décidant d'y participer et mandat donné au syndic à l'effet de le signer (PRÊT COLLECTIF A ADHESION VOLONTAIRE « COPRO 100 ») (vote à la clé CLE GENERALE • 25 - MAJORITÉ ABSOLUE)

Prêt collectif à adhésion volontaire des copropriétaires « COPRO 100 »

Articles 26-4 à 26-8 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

Articles 11 et 38 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967"

Documents joints à votre convocation :

- Le barème en vigueur du prêt « COPRO 100 » (conformément au 2° de l'article 26-6 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 précisant tous les frais spécifiques liés au recours à l'emprunt collectif),
- Le projet de contrat de prêt « COPRO 100 » dans son intégralité,

Remarque liminaire :

Le vote de l'emprunt ne peut avoir lieu sans un vote préalable des travaux (ou de l'acte d'acquisition de parties communes).

Décision et vote : après avoir délibéré et pris connaissance de l'avis du conseil syndical, l'assemblée générale décide :

Afin de permettre la réalisation des travaux (ou l'acquisition des parties communes) votés aux résolutions n° 7 et les sous-résolutions de la présente assemblée générale, y compris les frais et honoraires y afférents régulièrement votés, les copropriétaires décident la souscription d'un emprunt au nom du syndicat des copropriétaires au bénéfice des seuls copropriétaires décidant d'y participer.

Pour ce faire, l'assemblée générale, ayant pris connaissance des conditions générales et particulières du projet de contrat de prêt proposé par la Caisse d'Epargne et de Prévoyance Ile-de-France (CEIDF) jointes à l'ordre du jour et comprenant la proposition d'engagement de caution de la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions (CEGC), confère au syndic tous pouvoirs à l'effet de, au nom et pour le compte du syndicat des copropriétaires :

- Recenser les copropriétaires qui entendent payer comptant leur quote-part de dépenses,
- Recenser les copropriétaires qui entendent participer à l'emprunt à l'effet de payer tout ou partie de leur quote-part de dépenses,
- Solliciter un ou plusieurs prêts auprès de la CEIDF dont la somme ne pourra excéder le montant total des dépenses dues par les copropriétaires demandant à participer à l'emprunt au titre de leurs quotes-parts de travaux (ou d'acquisition des parties communes) et du financement des accessoires de l'emprunt (frais de dossier, frais de garantie), et comprenant une proposition d'engagement de caution de la CEGC,
- Transmettre à la CEIDF toutes les informations et pièces justificatives, signer toute déclaration et faire tout ce qui sera nécessaire à l'envoi, sous réserve d'acceptation du dossier, d'un contrat de prêt collectif au nom du syndicat des

 PARAPHES

- copropriétaires au bénéfice des copropriétaires demandant à participer à l'emprunt,
- Accepter les conditions définitives de l'emprunt, tenant compte notamment du nombre de copropriétaires participants à l'emprunt, des quotes-parts de participation à l'emprunt et des durées de remboursement retenues,
 - Accomplir toutes les formalités nécessaires à cet effet, y compris ouvrir auprès de la CEIDF un compte spécifique travaux au nom du syndicat des copropriétaires, ainsi que tout produit d'épargne garanti en capital à l'effet d'y placer les fonds dans l'attente de leur utilisation,
 - Accepter et signer, après expiration des délais prévus à l'article 42 alinéa 2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, le contrat de prêt, et en exécuter toutes les obligations,
 - Souscrire un cautionnement auprès de la CEGC, afin que le syndicat n'ait, en aucun cas, à supporter les conséquences financières de la défaillance de tout copropriétaire dans le remboursement de sa quote-part d'emprunt,
 - Déléguer à la CEIDF l'assurance incendie de l'immeuble lui transférant le bénéfice de l'indemnité jusqu'à concurrence de la créance en principal, intérêts, frais et accessoire en cas de sinistre total ou partiel,
 - Subroger d'ores et déjà la CEGC ou tout substitué dans ses droits de poursuite en cas de défaillance d'un ou plusieurs copropriétaires,
 - Adresser tout justificatif de réalisation ou de paiement des travaux sur demande de la CEIDF.

Il est rappelé à ce titre que :

- Les copropriétaires désireux de participer à l'emprunt doivent notifier leur décision au syndic au moyen du formulaire prévu à cet effet accompagné des pièces justificatives demandées, en précisant le montant qu'ils souhaitent financer dans la limite du montant de leur quote-part de dépenses et la durée souhaitée, auquel s'ajouteront les frais de dossier et de garantie correspondant à leur quote-part de l'emprunt. A peine de forclusion, la notification au syndic doit intervenir dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée générale ;
 - Les conditions financières figurant au projet de contrat de prêt joint à la convocation sont données à titre indicatif pour un montant de mille euros de travaux financés par durée d'emprunt. Les conditions financières définitives de l'emprunt seront arrêtées, sous réserve d'acceptation du dossier, au moment de l'accord donné par le prêteur sur la demande de financement, en fonction, notamment, des conditions de taux d'intérêt en vigueur à cette date chez le prêteur, du nombre de copropriétaires participants à l'emprunt, des montants de leurs quotes-parts de participation à l'emprunt collectif et des durées de remboursement retenues.
 - Les copropriétaires désireux de participer à l'emprunt collectif doivent être à jour de leurs charges et ne pas avoir connu d'impayé ou de retard dans le règlement durant les 12 (douze) derniers mois ;
 - Tous les copropriétaires doivent impérativement verser au syndicat leurs quotes-parts des dépenses non financées par un emprunt collectif ;
 - A défaut de règlement par chaque copropriétaire ou un seul d'entre eux des appels de fonds, la mise en place des financements pourra être suspendue jusqu'à constitution complète du montant des quotes-parts de dépenses non financées par un emprunt collectif ;
 - La CEIDF pourra résilier la mise en place de tout ou partie de ses financements, dans le cas où l'un des prêts prévus au plan de financement n'était pas mis en place ;
 - Le remboursement du prêt se fera par prélèvements automatiques sur le compte bancaire de chacun des copropriétaires participant à l'emprunt ; les copropriétaires participant à l'emprunt autorisent expressément la CEIDF à prélever les sommes dues au titre du remboursement de leurs quotes-parts de l'emprunt collectif et du paiement de ses accessoires directement sur leurs comptes bancaires, conformément au mandat de prélèvement SEPA spécialement donné à cet effet ; les copropriétaires s'engagent à avertir la CEIDF de tout changement de compte bancaire pour les prélèvements.
- Les copropriétaires qui participeront à l'emprunt collectif contracté par le syndicat donnent d'ores et déjà leur accord aux conditions énoncées ci-dessus. »

Suite au vote des présents, des représentés et des votes par correspondance, la résolution est SANS DECISION POSSIBLE.

Résultat du vote selon l'article 25 (majorité absolue) :

	Pour	Contre	Abstentions
Copropriétaires	2	0	35
Tantièmes	56750	0	789975


• **Ont voté pour :** • SCI SITOINE (27450/1000225) • Société SEPA (29300/1000225)

• **Ont voté contre :** Néant

• **Se sont abstenus :** • ABINAL François (17100/1000225) • BAILLY Brigitte (15525/1000225) • BENETEAU Chantal (21150/1000225) • BENIER Ambre (27225/1000225) • BONNOT-BARBIERI Alain & Nicole (27225/1000225) • CHAIGNEAU Gilbert (21825/1000225) • CHAPAGAIN Ram Kumar (22275/1000225) • CIANCIARULLO Danielle (21600/1000225) • COUTANT-

Page n°25 sur 29

PARAPHERES



BENIER Roselyne (22550/1000225) • DE VASSELLOT Bertrand (22550/1000225) • DECOURTEIX Solange (22550/1000225) • DORES Lucette (15400/1000225) • DROUARD Marie-Noëlle (20350/1000225) • DURET Michelle (22825/1000225) • HUMBERT Nicole (21825/1000225) • Indivision LAIME (17325/1000225) • JACQUIT Claude (22050/1000225) • LALOU Thierry (27500/1000225) • MONTIER Colette (22275/1000225) • OZANNE Claude (22050/1000225) • PETIT Valérie (21600/1000225) • PORCHEZ Pierre (27500/1000225) • RIDORET Jean-Baptiste (22825/1000225) • ROGER Yves & Monique (21825/1000225) • SARL IMMAUFFRET ROCHELAISE (9500/1000225) • SCI CAMBO (27500/1000225) • SCI DARIUS (24750/1000225) • SCI GARCIA (21825/1000225) • SCI LES VOILIERS (17550/1000225) • SCI SAMBA (33000/1000225) • SCI STRAGARE (17100/1000225) • SCI VEGA (47475/1000225) • SDC LE STRASBOURG - LOGE GARDIEN (9900/1000225) • SEVIGNON Anne (27225/1000225) • Succession COULON Pierre (27225/1000225)

• N'ont pas pris part au vote : Néant

Résolution n° 7.4 • Délégation de pouvoir pour le prélèvement des quotes-parts de l'emprunt collectif et le recouvrement des impayés. (vote à la clé CLE GENERALE • 25 • MAJORITÉ ABSOLUE)

Information :

Article 26-6 - Modifié par LOI n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 59

Le montant de l'emprunt mentionné à l'article 26-4, qui ne peut excéder le montant total des quotes-parts de dépenses des copropriétaires décidant d'y participer, est versé par l'établissement bancaire au syndicat des copropriétaires, représenté par le syndic.

Seuls les copropriétaires bénéficiant de l'emprunt sont tenus de contribuer :

1° A son remboursement au syndicat, en fonction du montant pour lequel ils participent à l'emprunt et selon la grille générale établie pour la répartition des quotes-parts de dépenses selon les principes prévus aux articles 10, 10-1 et 30 ;

2° Au paiement au syndicat des intérêts, des frais et des honoraires y afférents, en fonction du montant pour lequel ils participent à l'emprunt et selon la grille spécifique établie pour la répartition des accessoires.

L'assemblée générale peut autoriser le syndic, dans les conditions prévues au IV de l'article 18, à déléguer à l'établissement prêteur la faculté de prélever les sommes dues au titre du remboursement de l'emprunt collectif et du paiement des accessoires directement sur les comptes bancaires des copropriétaires y participant, ainsi qu'à mettre en œuvre les voies de recouvrement en cas d'impayés y participant, ainsi qu'à mettre en œuvre les voies de recouvrement en cas d'impayé.

Décision et vote : après avoir délibéré et pris connaissance de l'avis du conseil syndical, l'assemblée générale décide :
L'assemblée générale, conformément au dernier alinéa de l'article 26-6 de loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 et sous réserve de la souscription du ou des prêts collectifs décidés par la présente assemblée générale, autorise le syndic à déléguer à la Caisse d'Epargne et de Prévoyance Ile-de-France, avec son accord, la faculté de prélever les sommes dues au titre du remboursement du prêt collectif et du paiement des accessoires directement sur les comptes bancaires des copropriétaires y participant, ainsi qu'à mettre en œuvre les voies de recouvrement en cas d'impayé.

Suite au vote des présents, des représentés et des votes par correspondance, la résolution est SANS DECISION POSSIBLE.

Résultat du vote selon l'article 25 (majorité absolue) :

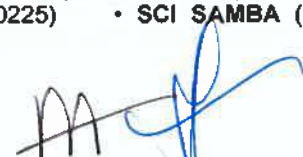
	Pour	Contre	Abstentions
Copropriétaires	2	0	35
Tantièmes	56750	0	789975

• Ont voté pour : • SCI SITOINE (27450/1000225) • Société SEPA (29300/1000225)

• Ont voté contre : Néant

• Se sont abstenus : • ABINAL François (17100/1000225) • BAILLY Brigitte (15525/1000225) • BENETEAU Chantal (21150/1000225) • BENIER Ambre (27225/1000225) • BONNOT-BARBIERI Alain & Nicole (27225/1000225) • CHAIGNEAU Gilbert (21825/1000225) • CHAPAGAIN Ram Kumar (22275/1000225) • CIANCIARULLO Danielle (21600/1000225) • COUTANT-BENIER Roselyne (22550/1000225) • DE VASSELLOT Bertrand (22550/1000225) • DECOURTEIX Solange (22550/1000225) • DORES Lucette (15400/1000225) • DROUARD Marie-Noëlle (20350/1000225) • DURET Michelle (22825/1000225) • HUMBERT Nicole (21825/1000225) • Indivision LAIME (17325/1000225) • JACQUIT Claude (22050/1000225) • LALOU Thierry (27500/1000225) • MONTIER Colette (22275/1000225) • OZANNE Claude (22050/1000225) • PETIT Valérie (21600/1000225) • PORCHEZ Pierre (27500/1000225) • RIDORET Jean-Baptiste (22825/1000225) • ROGER Yves & Monique (21825/1000225) • SARL IMMAUFFRET ROCHELAISE (9500/1000225) • SCI CAMBO (27500/1000225) • SCI DARIUS (24750/1000225) • SCI GARCIA (21825/1000225) • SCI LES VOILIERS (17550/1000225) • SCI SAMBA (33000/1000225) • SCI STRAGARE

Page n°26 sur 29

 PARAPHS

(17100/1000225) • SCI VEGA (47475/1000225) • SDC LE STRASBOURG - LOGE GARDIEN (9900/1000225) • SEVIGNON Anne (27225/1000225) • Succession COULON Pierre (27225/1000225)

• N'ont pas pris part au vote : Néant

Résolution n° 8 • Travaux de mise en conformité électrique des parties communes et des caves (vote à la clé CLE GENERALE • 25 - MAJORITÉ ABSOLUE)

Dans le cadre de l'entretien des parties communes, il vous est proposé les travaux ci-dessous détaillés.

Les devis présentés seront soumis préalablement à l'AMO qui sera retenue ci-avant pour validation et exécution rapide eu égard à la dangerosité des réseaux actuels.

Pour rappel, nous avons eu le feu dans l'entrée n°27 due à des non conformités.

Nous avons demandé des devis auprès de JB ELEC et de ECCS qui n'ont pas répondu à ce jour.

Résolution n° 8.1 • La Société COMELEC propose sa prestation pour un montant de 8 180,59 € TTC - devis n°23-026 + n°23-092 (vote à la clé CLE GENERALE • 25 - MAJORITÉ ABSOLUE)

Décision et vote : après avoir délibéré et pris connaissance de l'avis du conseil syndical, l'assemblée générale décide :

• de faire réaliser les travaux par la Société COMELEC pour un montant de 8 180,59 € TTC répartis selon les bâtiments suivants :

- Bâtiment entrée n° 13 : 2 063,99 € TTC
- Bâtiment entrée n° 27 : 1 758,63 € TTC
- Bâtiment entrée n° 31 : 2 320,34 € TTC
- Bâtiment entrée n° 43 : 2 037,64 € TTC

• d'adjoindre une provision plafonnée à 10,00 % du devis en cas de plus-value dues au fait que nous sommes dans une rénovation, soit un total de 8 180,59 € TTC + 10,00% = 8 998,65 € TTC

- Bâtiment entrée n° 13 : 2 063,99 € TTC + 10,00% = 2 270,38 € TTC
- Bâtiment entrée n° 27 : 1 758,63 € TTC + 10,00% = 1 934,49 € TTC
- Bâtiment entrée n° 31 : 2 320,34 € TTC + 10,00% = 2 552,37 € TTC
- Bâtiment entrée n° 43 : 2 037,64 € TTC + 10,00% = 2 241,40 € TTC

• autorise le syndic à procéder à l'appel de fonds nécessaire après avoir recueilli l'aval du CS tant sur les plus-values que sur l'appel de fonds à réaliser.

• que les honoraires du Syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux seront fixés à la somme forfaitaire de :

- Bâtiment entrée n° 13 : 100,00 € TTC
- Bâtiment entrée n° 27 : 100,00 € TTC
- Bâtiment entrée n° 31 : 100,00 € TTC
- Bâtiment entrée n° 43 : 100,00 € TTC

Un appel de fonds spécifique sera fait en même temps et avec la même clé de charges que les travaux votés sur lesquels les honoraires seront calculés.

Il est ici rappelé que, selon les types de travaux votés, dans les résolutions, avec ou sans fourniture d'équipement et de matériel, certaines entreprises peuvent demander le versement d'acomptes à la signature des devis. L'assemblée générale donne l'autorisation au Syndic de régler les acomptes à concurrence de 1/3 du montant du devis.

• Ces travaux seront financés en 1 appel de fonds le 05/04/2023

Suite au vote des présents, des représentés et des votes par correspondance, la résolution est ACCEPTEE.

Résultat du vote selon l'article 25 (majorité absolue) :

	Pour	Contre	Abstentions
Copropriétaires	34	0	3
Tantièmes	786775	0	59950

• Ont voté pour : • ABINAL François (17100/1000225) • BAILLY Brigitte (15525/1000225) • BENETEAU Chantal (21150/1000225) • BENIER Ambre (27225/1000225) • BONNOT-BARBIERI Alain & Nicole (27225/1000225) • CHAIGNEAU Gilbert (21825/1000225) • CHAPAGAIN Ram Kumar (22275/1000225) • CIANCIARULLO Danielle (21600/1000225) • COUTANT-BENIER Roselyne (22550/1000225) • DE VASSELOT Bertrand (22550/1000225) • DECOURTEIX Solange (22550/1000225) • DROUARD Marie-Noëlle (20350/1000225) • DURET Michelle (22825/1000225) • HUMBERT Nicole (21825/1000225) • Indivision LAIME (17325/1000225) • JACQUIT Claude (22050/1000225) • LALOU Thierry (27500/1000225) • MONTIER Colette (22275/1000225) • OZANNE Claude (22050/1000225) • PETIT Valérie (21600/1000225) • PORCHEZ Pierre (27500/1000225) • RIDORET Jean-Baptiste (22825/1000225) • ROGER Yves & Monique (21825/1000225) • SARL IMMAUFFRET ROCHELAISE (9500/1000225) • SCI CAMBO (27500/1000225) • SCI DARIUS (24750/1000225) • SCI GARCIA (21825/1000225) • SCI LES VOILIERS

Page n°27 sur 29

 PARAPHES



(17550/1000225) • SCI SAMBA (33000/1000225) • SCI VEGA (47475/1000225) • SDC LE STRASBOURG - LOGE GARDIEN (9900/1000225) • SEVIGNON Anne (27225/1000225) • Société SEPA (29300/1000225) • Succession COULON Pierre (27225/1000225)

• Ont voté contre : Néant

• Se sont abstenus : • DORES Lucette (15400/1000225) • SCI SITOINE (27450/1000225) • SCI STRAGARE (17100/1000225)

• N'ont pas pris part au vote : Néant

Résolution n° 9 • Autorisation permanente accordée aux forces de l'ordre (Police et/ou la Police Municipale locale ou la Gendarmerie) de pénétrer dans les parties communes (vote à la clé CLE GENERALE • 24 - MAJORITÉ SIMPLE)

L'assemblée générale propose d'autoriser les forces de l'ordre à pénétrer dans les parties communes intérieures, extérieures et dans le ou les parkings aériens ou souterrains de la résidence.

En fonction de la localisation de la résidence et des compétences juridiques locales, les forces de l'ordre intervenant peuvent-être la Police Nationale et/ou la police Municipale locale ou la Gendarmerie ou aux Services d'incendie ou de secours.

L'assemblée autorise également l'enlèvement des véhicules volés, non conformes ou dégradés, qui stationnent dans les parties communes intérieures et extérieures ou les parkings aériens ou souterrains de la résidence.

Cette autorisation sera valide à compter du jour de la présente assemblée et pour une durée ne pouvant excéder 18 mois.

Décision et vote : après avoir délibéré et pris connaissance de l'avis du conseil syndical, l'assemblée générale décide :

• d'autoriser les forces de l'ordre à pénétrer dans les parties communes intérieures, extérieures et dans le ou les parkings aériens ou souterrains de la résidence.

• en fonction de la localisation de la résidence et des compétences juridiques locales, les forces de l'ordre intervenant peuvent-être la Police Nationale et/ou la police Municipale locale ou la Gendarmerie ou aux Services d'incendie ou de secours.

• d'autoriser l'enlèvement des véhicules volés, non conformes ou dégradés, qui stationnent dans les parties communes intérieures et extérieures ou les parkings aériens ou souterrains de la résidence.

• cette autorisation sera valide à compter du jour de la présente assemblée et pour une durée ne pouvant excéder 18 mois.

Suite au vote des présents, des représentés et des votes par correspondance, la résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ.

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple) :

	Pour	Contre	Abstentions
Copropriétaires	37	0	0
Tantièmes	846725	0	0

• Ont voté pour : • ABINAL François (17100/1000225) • BAILLY Brigitte (15525/1000225) • BENETEAU Chantal (21150/1000225) • BENIER Ambre (27225/1000225) • BONNOT-BARBIERI Alain & Nicole (27225/1000225) • CHAIGNEAU Gilbert (21825/1000225) • CHAPAGAIN Ram Kumar (22275/1000225) • CIANCIARULLO Danielle (21600/1000225) • COUTANT-BENIER Roselyne (22550/1000225) • DE VASSELOT Bertrand (22550/1000225) • DECOURTEIX Solange (22550/1000225) • DORES Lucette (15400/1000225) • DROUARD Marie-Noëlle (20350/1000225) • DURET Michelle (22825/1000225) • HUMBERT Nicole (21825/1000225) • Indivision LAIME (17325/1000225) • JACQUIT Claude (22050/1000225) • LALOU Thierry (27500/1000225) • MONTIER Colette (22275/1000225) • OZANNE Claude (22050/1000225) • PETIT Valérie (21600/1000225) • PORCHEZ Pierre (27500/1000225) • RIDORET Jean-Baptiste (22825/1000225) • ROGER Yves & Monique (21825/1000225) • SARL IMMAUFFRET ROCHELAISE (9500/1000225) • SCI CAMBO (27500/1000225) • SCI DARIUS (24750/1000225) • SCI GARCIA (21825/1000225) • SCI LES VOILIERS (17550/1000225) • SCI SAMBA (33000/1000225) • SCI SITOINE (27450/1000225) • SCI STRAGARE (17100/1000225) • SCI VEGA (47475/1000225) • SDC LE STRASBOURG - LOGE GARDIEN (9900/1000225) • SEVIGNON Anne (27225/1000225) • Société SEPA (29300/1000225) • Succession COULON Pierre (27225/1000225)

• Ont voté contre : Néant

• Se sont abstenus : Néant

• N'ont pas pris part au vote : Néant

Résolution n° 10 • LRE - Information Mise en place de la Lettre Recommandée Electronique (vote à la clé CLE GENERALE • PAS DE VOTE)

Le décret du 21 octobre 2015 (n° 2015-1325) a autorisé les syndicats à convoquer les copropriétaires aux assemblées générales annuelles par lettre recommandée électronique (LRE).

Page n°28 sur 29

PARAPHES

Néanmoins, cette autorisation est soumise à un formalisme strict que le Syndic est tenu de respecter. L'accord individuel des copropriétaires concernés est indispensable pour que la convocation soit valable. Toutefois, les copropriétaires n'ont pas l'obligation d'accepter. Dès lors, le Syndic devra distinguer entre les copropriétaires ayant donné leur accord et ceux ayant refusé. Les copropriétaires n'ayant pas autorisé ce mode de communication devront être convoqués par lettre recommandée avec accusé de réception (LRAR). Nous vous informons que le prestataire agréé ATHOME-NETSYNDIC va vous contacter, par mail, afin de recueillir votre consentement individuel.

Résolution n° 11 • Questions et informations diverses, suggestions, observations et vie de la copropriété... (vote à la clé CLE GENERALE • PAS DE VOTE)

L'assemblée des copropriétaires de la résidence donne des directives au syndic et décide de faire les petits travaux d'entretien suivants :

• RAS

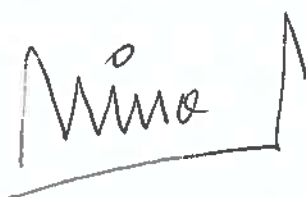
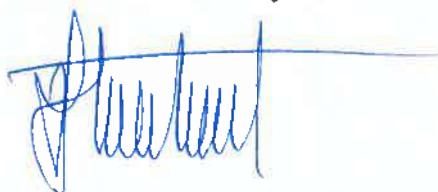
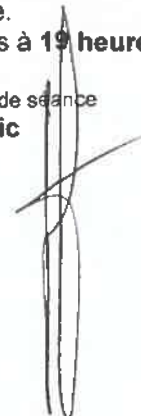
L'ordre du jour étant épuisé, personne ne souhaitant prendre la parole, le président, après émargement de la feuille de présence par les membres du bureau élus à l'occasion de l'assemblée générale lève la séance.

L'Assemblée Générale Ordinaire a débuté ses travaux à **15 heures 0 minute** et les a terminés à **19 heures 50 minutes**.

Le Président de séance
ABINAL François

Le(s) Scrutateur(s)
COUTANT-BENIER Roselyne

Secrétaire de séance
Le Syndic

LOI DU 10 JUILLET 1965 ARTICLE 42 ALINÉA 2 MODIFIÉ

«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 (loi n°85-1470 du 31/12/1985), dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa. Toute demande en nullité doit être faite auprès du tribunal d'instance de la ville ou se situe l'immeuble ».

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

"Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du nouveau code de procédure civile, celui qui agit en justice de matière dilatoire ou abusive, est de 152,45 euros à 3 049 euros. Lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au paragraphe "C" de l'article 26".

Dans l'hypothèse de la vente de votre ou vos lots de copropriété, nous vous conseillons de conserver l'ensemble des pièces ci-dessous détaillées qui sont obligatoirement à remettre à l'acquéreur (toute nouvelle édition est facturée au seul copropriétaire vendeur) :

- Règlement de copropriété
- État descriptif de division
- Attestation de situation comptable du vendeur
- Actes modifiant le règlement de copropriété et l'état descriptif de division
- PV des assemblées générales des trois dernières années
- Montant des charges courantes et hors budget des deux derniers exercices
- État global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs



PROCÈS VERBAL

Assemblée Générale Ordinaire du 21 juin 2023

S459 • SDC LE STRASBOURG

La Rochelle, le 21 juin 2023

Le 21 juin 2023 à 17:30, les membres du syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis, 13-27-31-43 avenue du Général de Gaulle • Résidence Le Strasbourg • 17000 LA ROCHELLE se sont réunis en Assemblée Générale Ordinaire sur convocation régulière adressée, par le syndic, à tous les copropriétaires.

Pour rappel, l'assemblée s'est tenue à l'adresse suivante : Cabinet AJC Immobilier • 3 Rue Georges Morvan • Les Minimes • 17000 LA ROCHELLE (accès côté salle des assemblées générales)

Le Syndic, conformément au nouvel article 15-1 du décret de 1967, informe l'assemblée que tous "les mandats de délégation de vote sans indication du nom du mandataire" ont été remis en début de réunion :

- au président du conseil syndical aux membres du conseil syndical (en l'absence de président)
 sans objet. au président de séance désigné par l'assemblée générale.

Le Syndic rappelle à tous les mandataires que la responsabilité du respect des consignes de vote est laissée à la seule appréciation et discrétion dudit mandataire.

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée, par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui se sont fait représenter.

L'assemblée générale désigne les membres du bureau :

- Président de séance : GARGADENNEC Karine (SCI GARCIA)
- Scrutateur(s) : COUTANT-BENIER Roselyne & CHAPAGAIN Ram Kumar
- Secrétaire de séance : Le Syndic

Le bureau ainsi constitué certifie la feuille de présence, après l'avoir vérifiée ainsi que les pouvoirs. Le président de séance annonce aux copropriétaires le nombre de voix des copropriétaires présents et représentés. Le Président de séance constate, d'après la feuille de présence tenue à l'entrée de la salle de réunion et certifiée exacte que :

Le Syndic attire l'attention du bureau constitué ainsi que des copropriétaires présents qu'il y a 40 copropriétaires présents ou représentés totalisant ensemble les 882575/1000225 tantièmes du syndicat des copropriétaires.

Le syndic informe la présente assemblée que tout vote exprimé par correspondance sur une résolution vaut pour le premier vote, et le second vote en cas d'application des articles 25-1 et 26-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Récapitulatif des présents et représentés

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	40	5	45
Tantièmes	882575	117650	1000225

Liste des présents et représentés : ABINAL François (17100/1000225), BAILLY Brigitte (15525/1000225), BENETEAU Chantal (21150/1000225), BENIER Ambre (27225/1000225, représenté par COUTANT-BENIER Roselyne), BONNOT-BARBIERI Alain & Nicole (27225/1000225, représenté par GARGADENNEC Karine), CHAIGNEAU Gilbert (21825/1000225, représenté par GIRARD Claude), CHAPAGAIN Ram Kumar (22275/1000225), CIANCARULLO Danielle (21600/1000225), COUTANT-BENIER Roselyne (22550/1000225), DE VASSELOT Bertrand (22550/1000225), DECOURTEIX Solange (22550/1000225, représenté par GARGADENNEC Karine), DORES Lucette (15400/1000225), DROUARD Marie-Noëlle (20350/1000225), DURET Michelle (22825/1000225), HUMBERT Nicole (21825/1000225), Indivision LAIME (17325/1000225, représenté par DE VASSELOT Bertrand), Indivision MAUHAURAT-BOUCHONNEAU (26775/1000225), JACQUIT Claude (22050/1000225), LALOU Thierry (27500/1000225), MACHEFEL Fabrice (4400/1000225), MIALON Josiane (17325/1000225), MONTIER Colette (22275/1000225, représenté par VASSOUT Christophe), OZANNE Claude (22050/1000225), PETIT Valérie (21600/1000225, représenté par DURET Michelle), RIDORET Jean-Baptiste (22825/1000225), ROGER Yves & Monique (21825/1000225, représenté par OZANNE Claude), SARL IMMAUFFRET ROCHELAISE (9500/1000225), SAS OTUS HOLDING (14850/1000225), SCI CAMBO (27500/1000225, représenté par BENETEAU Chantal), SCI DARIUS (24750/1000225), SCI GARCIA (21825/1000225), SCI LES VOILIERS (17550/1000225), SCI SAMBA (33000/1000225, représenté par BAILLY Brigitte), SCI SITOINE (27450/1000225, représenté par RIDIA Jean), SCI STRAGARE (17100/1000225), SCI VEGA (47475/1000225), SDC LE STRASBOURG - LOGE GARDIEN (9900/1000225, représenté par GARGADENNEC Karine), SEVIGNON Anne (27225/1000225), Société SEPA (29300/1000225, représenté par GARGADENNEC Karine),

Page n°1 sur 11

PARAPHER

Succession COULON Pierre (27225/1000225)

Sont arrivés au cours de l'assemblée :

Sont partis au cours de l'assemblée :

Liste des absents et des non représentés : ATLANTIQUE 17 (37950/1000225), FROMY Jean (17550/1000225), PORCHEZ Pierre (27500/1000225), SCI DUFOUR (26950/1000225), SCI LES SCIRPUS (7700/1000225)

Il est rappelé que tout copropriétaire quittant la salle avant la fin de l'assemblée générale doit donner ses instructions de vote à un mandataire ou au président de séance. A défaut, il est supposé voter POUR l'ensemble des résolutions suivant son départ.

Le président ouvre la séance et appelle l'assemblée à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- 1 Rapport d'activité du Conseil syndical : information sur le projet de rénovation de la résidence (résolution sans vote)
- 2 Élection des membres du bureau pour la tenue de l'assemblée (article 24)
 - 2.1 Élection du Président de séance : candidature de Mme GARGADENNEC Karine (SCI GARCIA)
 - 2.2 Élection du (des) Scrutateur(s) de séance : candidature de Mme COUTANT-BENIER Roselyne
 - 2.3 Élection du (des) Scrutateur(s) de séance : candidature de Mr CHAPAGAIN Ram Kumar
 - 2.4 Élection du Secrétaire de séance : candidature du Syndic
- 3 Approbation des comptes pour la période allant du 01/01/2022 au 31/12/2022 (article 24)
- 4 Désignation du Cabinet AJC Immobilier en qualité de syndic (article 25)
- 5 Approbation du contrat SSE (SURVEILLANCE • SECURITE • ENTRETIEN) (article 25)
- 6 Budget : approbation du budget prévisionnel pour la période du 01/01/2024 au 31/12/2024 (article 24)
- 7 Demande de Mme PETIT Valérie - Participation à l'Assemblée Générale par Visioconférence ou Audioconférence (article 24)
 - 7.1 Mise à disposition d'un équipement informatique pour la tenue de l'assemblée générale par visioconférence.
- 8 Souscription auprès de la Caisse d'Épargne et de Prévoyance Ile-de-France d'un PRÊT COLLECTIF A ADHESION VOLONTAIRE « COPRO 100 » (article 25)
- 9 Questions et informations diverses, suggestions, observations et vie de la copropriété... (résolution sans vote)

Il est rappelé que les copropriétaires débattent librement sur les textes des résolutions qui leur sont proposées et qui seront relatées ci-après avec le résultat de chaque vote. Les débats ne sont pas repris et retranscrits dans leur intégralité, mais simplement une synthèse explicite et concise de ceux-ci.

Liste des acronymes pouvant être utilisés dans le corps du procès-verbal rédigé : CS (Conseil Syndical) - AGO / AGE (Assemblée Générale Ordinaire / Extraordinaire) - RCP ou RDC (Règlement de Copropriété) - EDD (selon le point concerné : État Détaillé des Dépense ou l'État Descriptif de Division) - APF ou ADF (Appel de Fonds) - SDC (Syndicat des Copropriétaires) - EU / EP (Eaux Usées / Eaux Pluviales) - VPC (Vote Par Correspondance).

Le syndic rappelle aux copropriétaires les obligations suivantes concernant l'exécution des travaux votés avec des appels de fonds :

- les devis des travaux décidés ne pourront être validés et envoyés aux prestataires que lorsque l'intégralité des fonds correspondants audits travaux seront encaissés et constatés sur le compte de la copropriété.
- tout retard de règlement, même d'un seul copropriétaire, entraînera un décalage dans l'envoi desdits devis signés et donc un décalage dans le lancement des travaux concernés.
- tout copropriétaire ne réglant pas ses appels de fonds pénalisera le déclenchement desdits travaux. Les procédures légales seront alors enclenchées afin de forcer le recouvrement des sommes dues.
- vous est informés que chaque entreprise doit anticiper de 3 à 6 mois l'organisation de ses plannings de travaux. Il faut donc que les devis signés arrivent avec 3 à 6 mois d'avance pour que les travaux soient pris en compte.

Détail des délibérations et des votes suivant l'ordre du jour

Résolution n° 1 • Rapport d'activité du Conseil syndical : information sur le projet de rénovation de la résidence (vote à la clé CLE GENERALE • PAS DE VOTE)

Le Conseil Syndical (CS) prend la parole pour expliciter le déroulement de l'année passée au sein de la copropriété.

L'Assemblée Générale prend connaissance des informations et remercie le Conseil Syndical pour son travail réalisé au profit de la copropriété et pour son exposé.

Résolution n° 2 • Élection des membres du bureau pour la tenue de l'assemblée (vote à la clé CLE GENERALE • 24 - MAJORITÉ SIMPLE)

Page n°2 sur 11


PARAPHES
KG

Résolution n° 2.1 • Élection du Président de séance : candidature de Mme GARGADENNEC Karine (SCI GARCIA) (vote à la clé CLE GENERALE • 24 - MAJORITÉ SIMPLE)

Décision et vote : après avoir délibéré et pris connaissance de l'avis du conseil syndical, l'assemblée générale décide :
 • d'élire Mme GARGADENNEC Karine (SCI GARCIA) en qualité de Président de Séance.

Suite au vote des présents, des représentés et des votes par correspondance, la résolution est **ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ**.

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple) :

	Pour	Contre	Abstentions
Copropriétaires	40	0	0
Tantièmes	882575	0	0

• **Ont voté pour :** • ABINAL François (17100/1000225) • BAILLY Brigitte (15525/1000225) • BENETEAU Chantal (21150/1000225) • BENIER Ambre (27225/1000225) • BONNOT-BARBIERI Alain & Nicole (27225/1000225) • CHAIGNEAU Gilbert (21825/1000225) • CHAPAGAIN Ram Kumar (22275/1000225) • CIANCIARULLO Danielle (21600/1000225) • COUTANT-BENIER Roselyne (22550/1000225) • DE VASSELOT Bertrand (22550/1000225) • DECOURTEIX Solange (22550/1000225) • DORES Lucette (15400/1000225) • DROUARD Marie-Noëlle (20350/1000225) • DURET Michelle (22825/1000225) • HUMBERT Nicole (21825/1000225) • Indivision LAIME (17325/1000225) • Indivision MAUHAURAT-BOUCHONNEAU (26775/1000225) • JACQUIT Claude (22050/1000225) • LALOU Thierry (27500/1000225) • MACHEFEL Fabrice (4400/1000225) • MIALON Josiane (17325/1000225) • MONTIER Colette (22275/1000225) • OZANNE Claude (22050/1000225) • PETIT Valérie (21600/1000225) • RIDORET Jean-Baptiste (22825/1000225) • ROGER Yves & Monique (21825/1000225) • SARL IMMAUFFRET ROCHELAISE (9500/1000225) • SAS OTUS HOLDING (14850/1000225) • SCI CAMBO (27500/1000225) • SCI DARIUS (24750/1000225) • SCI GARCIA (21825/1000225) • SCI LES VOILIERS (17550/1000225) • SCI SAMBA (33000/1000225) • SCI SITOINE (27450/1000225) • SCI STRAGARE (17100/1000225) • SCI VEGA (47475/1000225) • SDC LE STRASBOURG - LOGE GARDIEN (9900/1000225) • SEVIGNON Anne (27225/1000225) • Société SEPA (29300/1000225) • Succession COULON Pierre (27225/1000225)

• **Ont voté contre :** Néant

• **Se sont abstenus :** Néant

• **N'ont pas pris part au vote :** Néant

Résolution n° 2.2 • Élection du (des) Scrutateur(s) de séance : candidature de Mme COUTANT-BENIER Roselyne (vote à la clé CLE GENERALE • 24 - MAJORITÉ SIMPLE)

Décision et vote : après avoir délibéré et pris connaissance de l'avis du conseil syndical, l'assemblée générale décide :
 • d'élire Mme COUTANT-BENIER Roselyne en qualité de Scrutateur de Séance.

Suite au vote des présents, des représentés et des votes par correspondance, la résolution est **ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ**.

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple) :

	Pour	Contre	Abstentions
Copropriétaires	40	0	0
Tantièmes	882575	0	0

• **Ont voté pour :** • ABINAL François (17100/1000225) • BAILLY Brigitte (15525/1000225) • BENETEAU Chantal (21150/1000225) • BENIER Ambre (27225/1000225) • BONNOT-BARBIERI Alain & Nicole (27225/1000225) • CHAIGNEAU Gilbert (21825/1000225) • CHAPAGAIN Ram Kumar (22275/1000225) • CIANCIARULLO Danielle (21600/1000225) • COUTANT-BENIER Roselyne (22550/1000225) • DE VASSELOT Bertrand (22550/1000225) • DECOURTEIX Solange (22550/1000225) • DORES Lucette (15400/1000225) • DROUARD Marie-Noëlle (20350/1000225) • DURET Michelle (22825/1000225) • HUMBERT Nicole (21825/1000225) • Indivision LAIME (17325/1000225) • Indivision MAUHAURAT-BOUCHONNEAU (26775/1000225) • JACQUIT Claude (22050/1000225) • LALOU Thierry (27500/1000225) • MACHEFEL Fabrice (4400/1000225) • MIALON Josiane (17325/1000225) • MONTIER Colette (22275/1000225) • OZANNE Claude (22050/1000225) • PETIT Valérie (21600/1000225) • RIDORET Jean-Baptiste (22825/1000225) • ROGER Yves & Monique (21825/1000225) • SARL IMMAUFFRET ROCHELAISE (9500/1000225) • SAS OTUS HOLDING (14850/1000225) • SCI CAMBO (27500/1000225) • SCI DARIUS (24750/1000225) • SCI GARCIA (21825/1000225) • SCI LES VOILIERS (17550/1000225) • SCI SAMBA (33000/1000225) • SCI SITOINE (27450/1000225) • SCI STRAGARE (17100/1000225) • SCI VEGA (47475/1000225) • SDC LE STRASBOURG - LOGE GARDIEN (9900/1000225) • SEVIGNON Anne (27225/1000225) • Société SEPA (29300/1000225) • Succession COULON Pierre (27225/1000225)

• **Ont voté contre :** Néant

• **Se sont abstenus :** Néant

• **N'ont pas pris part au vote :** Néant

Page n°3 sur 11

PARAPHES

Résolution n° 2.3 • Élection du (des) Scrutateur(s) de séance : candidature de Mr CHAPAGAIN Ram Kumar (vote à la clé CLE GENERALE • 24 - MAJORITÉ SIMPLE)

Décision et vote : après avoir délibéré et pris connaissance de l'avis du conseil syndical, l'assemblée générale décide :
• d'élire Mr CHAPAGAIN Ram Kumar en qualité de Scrutateur de Séance.

Suite au vote des présents, des représentés et des votes par correspondance, la résolution est **ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ**.

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple) :

	Pour	Contre	Abstentions
Copropriétaires	40	0	0
Tantièmes	882575	0	0

• **Ont voté pour :** • ABINAL François (17100/1000225) • BAILLY Brigitte (15525/1000225) • BENETEAU Chantal (21150/1000225) • BENIER Ambre (27225/1000225) • BONNOT-BARBIERI Alain & Nicole (27225/1000225) • CHAIGNEAU Gilbert (21825/1000225) • CHAPAGAIN Ram Kumar (22275/1000225) • CIANCIARULLO Danielle (21600/1000225) • COUTANT-BENIER Roselyne (22550/1000225) • DE VASSELLOT Bertrand (22550/1000225) • DECOURTEIX Solange (22550/1000225) • DORES Lucette (15400/1000225) • DROUARD Marie-Noëlle (20350/1000225) • DURET Michelle (22825/1000225) • HUMBERT Nicole (21825/1000225) • Indivision LAIME (17325/1000225) • Indivision MAUHURAT-BOUCHONNEAU (26775/1000225) • JACQUIT Claude (22050/1000225) • LALOU Thierry (27500/1000225) • MACHEFEL Fabrice (4400/1000225) • MIALON Josiane (17325/1000225) • MONTIER Colette (22275/1000225) • OZANNE Claude (22050/1000225) • PETIT Valérie (21600/1000225) • RIDORET Jean-Baptiste (22825/1000225) • ROGER Yves & Monique (21825/1000225) • SARL IMMAUFFRET ROCHELAISE (9500/1000225) • SAS OTUS HOLDING (14850/1000225) • SCI CAMBO (27500/1000225) • SCI DARIUS (24750/1000225) • SCI GARCIA (21825/1000225) • SCI LES VOILIERS (17550/1000225) • SCI SAMBA (33000/1000225) • SCI SITOINE (27450/1000225) • SCI STRAGARE (17100/1000225) • SCI VEGA (47475/1000225) • SDC LE STRASBOURG - LOGE GARDIEN (9900/1000225) • SEVIGNON Anne (27225/1000225) • Société SEPA (29300/1000225) • Succession COULON Pierre (27225/1000225)

• **Ont voté contre :** Néant

• **Se sont abstenus :** Néant

• **N'ont pas pris part au vote :** Néant

Résolution n° 2.4 • Élection du Secrétaire de séance : candidature du Syndic (vote à la clé CLE GENERALE • 24 - MAJORITÉ SIMPLE)

Décision et vote : après avoir délibéré et pris connaissance de l'avis du conseil syndical, l'assemblée générale décide :
• d'élire le Syndic en qualité de Secrétaire de Séance.

Suite au vote des présents, des représentés et des votes par correspondance, la résolution est **ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ**.

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple) :

	Pour	Contre	Abstentions
Copropriétaires	40	0	0
Tantièmes	882575	0	0

• **Ont voté pour :** • ABINAL François (17100/1000225) • BAILLY Brigitte (15525/1000225) • BENETEAU Chantal (21150/1000225) • BENIER Ambre (27225/1000225) • BONNOT-BARBIERI Alain & Nicole (27225/1000225) • CHAIGNEAU Gilbert (21825/1000225) • CHAPAGAIN Ram Kumar (22275/1000225) • CIANCIARULLO Danielle (21600/1000225) • COUTANT-BENIER Roselyne (22550/1000225) • DE VASSELLOT Bertrand (22550/1000225) • DECOURTEIX Solange (22550/1000225) • DORES Lucette (15400/1000225) • DROUARD Marie-Noëlle (20350/1000225) • DURET Michelle (22825/1000225) • HUMBERT Nicole (21825/1000225) • Indivision LAIME (17325/1000225) • Indivision MAUHURAT-BOUCHONNEAU (26775/1000225) • JACQUIT Claude (22050/1000225) • LALOU Thierry (27500/1000225) • MACHEFEL Fabrice (4400/1000225) • MIALON Josiane (17325/1000225) • MONTIER Colette (22275/1000225) • OZANNE Claude (22050/1000225) • PETIT Valérie (21600/1000225) • RIDORET Jean-Baptiste (22825/1000225) • ROGER Yves & Monique (21825/1000225) • SARL IMMAUFFRET ROCHELAISE (9500/1000225) • SAS OTUS HOLDING (14850/1000225) • SCI CAMBO (27500/1000225) • SCI DARIUS (24750/1000225) • SCI GARCIA (21825/1000225) • SCI LES VOILIERS (17550/1000225) • SCI SAMBA (33000/1000225) • SCI SITOINE (27450/1000225) • SCI STRAGARE (17100/1000225) • SCI VEGA (47475/1000225) • SDC LE STRASBOURG - LOGE GARDIEN (9900/1000225) • SEVIGNON Anne (27225/1000225) • Société SEPA (29300/1000225) • Succession COULON Pierre (27225/1000225)

• **Ont voté contre :** Néant

• **Se sont abstenus :** Néant

• **N'ont pas pris part au vote :** Néant

Page n°4 sur 11

PARAPHER

K.G.

Résolution n° 3 • Approbation des comptes pour la période allant du 01/01/2022 au 31/12/2022 (vote à la clé CLE GENERALE • 24 - MAJORITÉ SIMPLE)

Modalités de vérification des pièces justificatives comptables :

Le contrôle des comptes de la copropriété est l'une des missions essentielles du Conseil syndical (art. 18 de la loi du 10.7.65).

L'Assemblée Générale est informée que les comptes et pièces comptables peuvent être vérifiés dans les locaux de syndic pendant les jours et heures ouvrables et sur rendez-vous pris au moins 72 heures avant.

Il vous est possible de venir contrôler lesdits comptes avant ou après l'Assemblée Générale. Durant l'Assemblée Générale, il ne vous est possible que de vous positionner sur l'approbation des comptes présentés.

- Copropriété sous tarif bleu, pas de bouclier tarifaire. Tarifs unique : ANCIEN prix TTC au KW : 0,10690 € - NOUVEAU prix TTC au KW : 0,17060€

Décision et vote : après avoir délibéré et pris connaissance de l'avis du conseil syndical, l'assemblée générale décide :

- que l'intégralité des factures et des comptes ont été vérifiés et n'appellent pas d'observations et de réserves.
- que l'approbation des comptes implique de fait l'approbation de la répartition faite et rendent exigibles les excédents de charges ou de produits de l'exercice par rapport au budget prévisionnel (loi SRU).
- d'APPROUVER les comptes, connaissance prise des recettes et des dépenses de l'exercice allant du 01/01/2022 au 31/12/2022, de l'état des dettes et des créances et de la situation de trésorerie au jour de la clôture et présentés dans les annexes jointes à la convocation de la présente Assemblée Générale selon le détail synthétique ci-dessous :
- pour rappel, le budget voté pour les dépenses ordinaires s'élevait à 92 490,00 €
 - pour les dépenses ordinaires à 91 154,83 €
 - pour les dépenses travaux à 96 923,40 €
 - soit un total de 188 078,23 €.

Le montant du solde de trésorerie à la clôture des comptes est de 45 790,38 €

Les documents comptables sont à la disposition de tous les copropriétaires lors de l'assemblée générale.

Article 18.1 de la loi du 10 juillet 1965 : Les comptes de l'exercice peuvent être vérifiés par tous les copropriétaires avant le 6ème jour ouvré qui précède l'assemblée générale et sur rendez-vous au bureau du syndic.

Suite au vote des présents, des représentés et des votes par correspondance, la résolution est **ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ**.

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple) :

	Pour	Contre	Abstentions
Copropriétaires	40	0	0
Tantièmes	882575	0	0

• Ont voté pour : • ABINAL François (17100/1000225) • BAILLY Brigitte (15525/1000225) • BENETEAU Chantal (21150/1000225) • BENIER Ambre (27225/1000225) • BONNOT-BARBIERI Alain & Nicole (27225/1000225) • CHAIGNEAU Gilbert (21825/1000225) • CHAPAGAIN Ram Kumar (22275/1000225) • CIANCARULLO Danielle (21600/1000225) • COUTANT-BENIER Roselyne (22550/1000225) • DE VASSELLO Bertrand (22550/1000225) • DECOURTEIX Solange (22550/1000225) • DORES Lucette (15400/1000225) • DROUARD Marie-Noëlle (20350/1000225) • DURET Michelle (22825/1000225) • HUMBERT Nicole (21825/1000225) • Indivision LAIME (17325/1000225) • Indivision MAUHURAT-BOUCHONNEAU (26775/1000225) • JACQUIT Claude (22050/1000225) • LALOU Thierry (27500/1000225) • MACHEFEL Fabrice (4400/1000225) • MIALON Josiane (17325/1000225) • MONTIER Colette (22275/1000225) • OZANNE Claude (22050/1000225) • PETIT Valérie (21600/1000225) • RIDORET Jean-Baptiste (22825/1000225) • ROGER Yves & Monique (21825/1000225) • SARL IMMAUFFRET ROCHELAISE (9500/1000225) • SAS OTUS HOLDING (14850/1000225) • SCI CAMBO (27500/1000225) • SCI DARIUS (24750/1000225) • SCI GARCIA (21825/1000225) • SCI LES VOILIERS (17550/1000225) • SCI SAMBA (33000/1000225) • SCI SITOINE (27450/1000225) • SCI STRAGARE (17100/1000225) • SCI VEGA (47475/1000225) • SDC LE STRASBOURG - LOGE GARDIEN (9900/1000225) • SEVIGNON Anne (27225/1000225) • Société SEPA (29300/1000225) • Succession COULON Pierre (27225/1000225)

• Ont voté contre : Néant

• Se sont abstenus : Néant

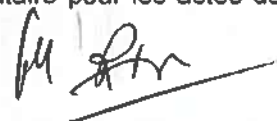
• N'ont pas pris part au vote : Néant

Résolution n° 4 • Désignation du Cabinet AJC Immobilier en qualité de syndic (vote à la clé CLE GENERALE • 25 - MAJORITÉ ABSOLUE)

Afin d'améliorer la gestion des copropriétés et renforcer la transparence dans les relations entre le syndic et les copropriétaires, la loi ALUR du 24 mars 2014, dans son article 55, instaure un contrat-type de syndic.

Elle pose également le principe d'une rémunération forfaitaire pour les actes de gestion courante et prévoit que soient

Page n°5 sur 11




PARAPHS

K.G.

définies limitativement les prestations particulières ouvrant droit à rémunération complémentaire.

Le décret du 26 mars 2015, pris en application de cet article, définit le contrat type de syndic, liste des prestations de gestion courante non limitativement et énumère les prestations particulières.

Tout contrat de syndic conclu ou renouvelé après le 1er juillet 2015, doit être conforme à ce modèle type, et seules les prestations particulières énumérées dans le décret pourront faire l'objet d'une rémunération en complément du forfait au titre des actes de gestion courante.

Le contrat de syndic d'AJC Immobilier arrive à son terme. Il convient de procéder à une nouvelle élection.

Suite à la loi ALUR, l'utilisation d'un compte bancaire unique pour toutes les copropriétés gérées par un syndic est révoquée, avec désormais l'obligation d'ouvrir un compte bancaire séparé pour chaque copropriété de plus de 15 lots principaux. Disposer d'un compte propre à la copropriété présente de multiples avantages pour les conseils syndicaux : suivi précis de la gestion grâce au relevé bancaire, suivi des prélèvements d'honoraires du syndic, etc...

Le Cabinet AJC Immobilier vous propose des comptes séparés pour toutes les copropriétés avec une gestion sans aucune majoration.

Décision et vote : après avoir délibéré et pris connaissance de l'avis du conseil syndical, l'assemblée générale décide :

- de valider le nouveau contrat de syndic AJC Immobilier proposé en annexes comportant les conditions de gestion de la copropriété, la durée du contrat et le montant des honoraires.
- de donner tout pouvoir au Président de séance afin de ratifier le contrat de syndic du Cabinet AJC Immobilier.

Suite au vote des présents, des représentés et des votes par correspondance, la résolution est ACCEPTÉE.

Résultat du vote selon l'article 25 (majorité absolue) :

	Pour	Contre	Abstentions
Copropriétaires	36	0	4
Tantièmes	799000	0	83575

• **Ont voté pour :** • ABINAL François (17100/1000225) • BAILLY Brigitte (15525/1000225) • BENETEAU Chantal (21150/1000225) • BENIER Ambre (27225/1000225) • BONNOT-BARBIERI Alain & Nicole (27225/1000225) • CHAIGNEAU Gilbert (21825/1000225) • CHAPAGAIN Ram Kumar (22275/1000225) • CIANCIARULLO Danielle (21600/1000225) • COUTANT-BENIER Roselyne (22550/1000225) • DE VASSELOT Bertrand (22550/1000225) • DECOURTEIX Solange (22550/1000225) • DORES Lucette (15400/1000225) • DROUARD Marie-Noëlle (20350/1000225) • Indivision LAIME (17325/1000225) • Indivision MAUHAURAT-BOUCHONNEAU (26775/1000225) • JACQUIT Claude (22050/1000225) • LALOU Thierry (27500/1000225) • MACHEFEL Fabrice (4400/1000225) • MONTIER Colette (22275/1000225) • OZANNE Claude (22050/1000225) • RIDORET Jean-Baptiste (22825/1000225) • ROGER Yves & Monique (21825/1000225) • SARL IMMAUFFRET ROCHELaise (9500/1000225) • SAS OTUS HOLDING (14850/1000225) • SCI CAMBO (27500/1000225) • SCI DARIUS (24750/1000225) • SCI GARCIA (21825/1000225) • SCI LES VOILIERS (17550/1000225) • SCI SAMBA (33000/1000225) • SCI SITOINE (27450/1000225) • SCI STRAGARE (17100/1000225) • SCI VEGA (47475/1000225) • SDC LE STRASBOURG - LOGE GARDIEN (9900/1000225) • SEVIGNON Anne (27225/1000225) • Société SEPA (29300/1000225) • Succession COULON Pierre (27225/1000225)

• **Ont voté contre :** Néant

• **Se sont abstenus :** • DURET Michelle (22825/1000225) • HUMBERT Nicole (21825/1000225) • MIALON Josiane (17325/1000225) • PETIT Valérie (21600/1000225)

• **N'ont pas pris part au vote :** Néant

Résolution n° 5 • Approbation du contrat SSE (SURVEILLANCE • SECURITE • ENTRETIEN) (vote à la clé CLE GENERALE • 25 - MAJORITÉ ABSOLUE)

Cette prestation est une spécificité du cabinet consacrée exclusivement au petit entretien quotidien des parties communes de votre copropriété. Celle-ci représente la prestation d'une personne qui est allouée en permanence sur les immeubles. Elle surveille l'ensemble du bâtiment, contrôle tous les organes mécaniques électromécaniques - informatique etc...

À travers l'entretien du bâtiment : « changement d'ampoules, de gâches simples ou électriques, graissage des portes, réglage des fermes portes et des radars et toutes les menues tâches quotidiennes qui permettent de maintenir en bon état de fonctionnement tous les organes des espaces collectifs », ce service assure de cette façon une sécurité des biens et des personnes de l'immeuble. Cette charge est votée en assemblée à travers le budget prévisionnel donc acceptée ou refusée. Son coût est de 1,50 euros HT par lot (tous lots confondus) soit 1,80 € TTC et par mois avec un seuil minimum forfaitaire annuel de 396,00 € TTC (soumis au taux de taxes en vigueur). La charge est intégralement répercutée à l'occupant. L'indexation du contrat SSE sera basée sur le taux d'indexation des honoraires du syndic.

Le montant du service SSE s'élèverait à la somme de : 131 lots x 1,80 € TTC x 12 mois = 2 829,60 € TTC/an

Le Syndic vous fait la proposition suivante : (52 lots principaux + (79 lots secondaires x 50,00 %)) x 1,80 € TTC x 12 mois = 1 987,20 € TTC/an

Décision et vote : après avoir délibéré et pris connaissance de l'avis du conseil syndical, l'assemblée générale décide :
 • l'approbation de la Charte qualité SSE (Surveillance • Sécurité • Entretien) au prix de 1,50 euros HT par lot (tous lots confondus) soit 1,80 € TTC et par mois avec un seuil minimum forfaitaire annuel de 396,00 € TTC (soumis au taux de taxes en vigueur).

• Le Syndic vous fait la proposition suivante : (52 lots principaux + (79 lots secondaires x 50,00 %)) x 1,80 € TTC x 12 mois = 1 987,20 € TTC/an

Suite au vote des présents, des représentés et des votes par correspondance, la résolution est **ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ**.

Résultat du vote selon l'article 25 (majorité absolue) :

	Pour	Contre	Abstentions
Copropriétaires	40	0	0
Tantièmes	882575	0	0

• **Ont voté pour :** • ABINAL François (17100/1000225) • BAILLY Brigitte (15525/1000225) • BENETEAU Chantal (21150/1000225) • BENIER Ambre (27225/1000225) • BONNOT-BARBIERI Alain & Nicole (27225/1000225) • CHAIGNEAU Gilbert (21825/1000225) • CHAPAGAIN Ram Kumar (22275/1000225) • CIANCIARULLO Danielle (21600/1000225) • COUTANT-BENIER Roselyne (22550/1000225) • DE VASSELOT Bertrand (22550/1000225) • DECOURTEIX Solange (22550/1000225) • DORES Lucette (15400/1000225) • DROUARD Marie-Noëlle (20350/1000225) • DURET Michelle (22825/1000225) • HUMBERT Nicole (21825/1000225) • Indivision LAIME (17325/1000225) • Indivision MAUHURAT-BOUCHONNEAU (26775/1000225) • JACQUIT Claude (22050/1000225) • LALOU Thierry (27500/1000225) • MACHEFEL Fabrice (4400/1000225) • MIALON Josiane (17325/1000225) • MONTIER Colette (22275/1000225) • OZANNE Claude (22050/1000225) • PETIT Valérie (21600/1000225) • RIDORET Jean-Baptiste (22825/1000225) • ROGER Yves & Monique (21825/1000225) • SARL IMMAUFFRET ROCHELAISE (9500/1000225) • SAS OTUS HOLDING (14850/1000225) • SCI CAMBO (27500/1000225) • SCI DARIUS (24750/1000225) • SCI GARCIA (21825/1000225) • SCI LES VOILIERS (17550/1000225) • SCI SAMBA (33000/1000225) • SCI SITOINE (27450/1000225) • SCI STRAGARE (17100/1000225) • SCI VEGA (47475/1000225) • SDC LE STRASBOURG - LOGE GARDIEN (9900/1000225) • SEVIGNON Anne (27225/1000225) • Société SEPA (29300/1000225) • Succession COULON Pierre (27225/1000225)

• **Ont voté contre :** Néant

• **Se sont abstenus :** Néant

• **N'ont pas pris part au vote :** Néant

Résolution n° 6 • Budget : approbation du budget prévisionnel pour la période du 01/01/2024 au 31/12/2024 (vote à la clé CLE GENERALE • 24 - MAJORITÉ SIMPLE)

Nous vous invitons à lire la fiche de renseignements donnant des détails sur ce point et mise à votre disposition sur l'ExtraNet.

Décision et vote : après avoir délibéré et pris connaissance de l'avis du conseil syndical, l'assemblée générale décide :
 • d'approuver le budget prévisionnel pour la période du 01/01/2024 au 31/12/2024 proposé pour la somme de 72 500,00 €.

Suite au vote des présents, des représentés et des votes par correspondance, la résolution est **ACCEPTÉE**.

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple) :

	Pour	Contre	Abstentions
Copropriétaires	39	1	0
Tantièmes	867175	15400	0

• **Ont voté pour :** • ABINAL François (17100/1000225) • BAILLY Brigitte (15525/1000225) • BENETEAU Chantal (21150/1000225) • BENIER Ambre (27225/1000225) • BONNOT-BARBIERI Alain & Nicole (27225/1000225) • CHAIGNEAU Gilbert (21825/1000225) • CHAPAGAIN Ram Kumar (22275/1000225) • CIANCIARULLO Danielle (21600/1000225) • COUTANT-BENIER Roselyne (22550/1000225) • DE VASSELOT Bertrand (22550/1000225) • DECOURTEIX Solange (22550/1000225) • DROUARD Marie-Noëlle (20350/1000225) • DURET Michelle (22825/1000225) • HUMBERT Nicole (21825/1000225) • Indivision LAIME (17325/1000225) • Indivision MAUHURAT-BOUCHONNEAU (26775/1000225) • JACQUIT Claude (22050/1000225) • LALOU Thierry (27500/1000225) • MACHEFEL Fabrice (4400/1000225) • MIALON Josiane (17325/1000225) • MONTIER Colette (22275/1000225) • OZANNE Claude (22050/1000225) • PETIT Valérie (21600/1000225) • RIDORET Jean-Baptiste

Page n°7 sur 11

PARAPHS
 K.G.



(22825/1000225) • ROGER Yves & Monique (21825/1000225) • SARL IMMAUFFRET ROCHELAISE (9500/1000225) • SAS OTUS HOLDING (14850/1000225) • SCI CAMBO (27500/1000225) • SCI DARIUS (24750/1000225) • SCI GARCIA (21825/1000225) • SCI LES VOILIERS (17550/1000225) • SCI SAMBA (33000/1000225) • SCI SITOINE (27450/1000225) • SCI STRAGARE (17100/1000225) • SCI VEGA (47475/1000225) • SDC LE STRASBOURG - LOGE GARDIEN (9900/1000225) • SEVIGNON Anne (27225/1000225) • Société SEPA (29300/1000225) • Succession COULON Pierre (27225/1000225)

• Ont voté contre : • DORES Lucette (15400/1000225)

• Se sont abstenus : Néant

• N'ont pas pris part au vote : Néant

Résolution n° 7 • Demande de Mme PETIT Valérie - Participation à l'Assemblée Générale par Visioconférence ou Audioconférence (vote à la clé CLE GENERALE • 24 - MAJORITÉ SIMPLE)

L'article 17-1 A de la Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis prévoit que les copropriétaires peuvent participer à l'assemblée générale par présence physique, par visioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification.

L'article 13-1 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de cet article précise que l'assemblée générale décide des moyens et supports techniques permettant aux copropriétaires de participer aux assemblées générales par visioconférence, par audioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique ainsi que des garanties permettant de s'assurer de l'identité de chaque participant. La décision est prise sur la base de devis élaborés à cet effet à l'initiative du syndic ou du conseil syndical. Le syndicat des copropriétaires en supporte les coûts.

Décision et vote : après avoir délibéré et pris connaissance de l'avis du conseil syndical, l'assemblée générale décide :

- après avoir pris connaissance des ces informations et des documents mis en annexe de l'assemblée, de passer par le système AG CONNECT PLATEFORME pour la participation aux assemblées par visioconférence,
- que cette charge sera répartie à la clé Charges Communes Générales,
- que conformément aux dispositions de l'article 13-2 du décret du 17 mars 1967, le copropriétaire qui souhaite participer à l'assemblée générale par visioconférence, par audioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique en informe par tout moyen le syndic trois jours francs au plus tard avant la réunion de l'assemblée générale.
- que l'application de cette résolution sera bien entendue conditionnée à la disposition et au fonctionnement d'un réseau internet WiFi ou LAN suffisant dans le lieu de tenue de l'assemblée générale.

Suite au vote des présents, des représentés et des votes par correspondance, la résolution est REFUSEE.

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple) :

	Pour	Contre	Abstentions
Copropriétaires	4	36	0
Tantièmes	74800	807775	0

• Ont voté pour : • DORES Lucette (15400/1000225) • MIALON Josiane (17325/1000225) • SAS OTUS HOLDING (14850/1000225) • SEVIGNON Anne (27225/1000225)

• Ont voté contre : • ABINAL François (17100/1000225) • BAILLY Brigitte (15525/1000225) • BENETEAU Chantal (21150/1000225) • BENIER Ambre (27225/1000225) • BONNOT-BARBIERI Alain & Nicole (27225/1000225) • CHAIGNEAU Gilbert (21825/1000225) • CHAPAGAIN Ram Kumar (22275/1000225) • CIANCARULLO Danielle (21600/1000225) • COUTANT-BENIER Roselyne (22550/1000225) • DE VASSELOT Bertrand (22550/1000225) • DECOURTEIX Solange (22550/1000225) • DROUARD Marie-Noëlle (20350/1000225) • DURET Michelle (22825/1000225) • HUMBERT Nicole (21825/1000225) • Indivision LAIME (17325/1000225) • Indivision MAUHAURAT-BOUCHONNEAU (26775/1000225) • JACQUIT Claude (22050/1000225) • LALOU Thierry (27500/1000225) • MACHEFEL Fabrice (4400/1000225) • MONTIER Colette (22275/1000225) • OZANNE Claude (22050/1000225) • PETIT Valérie (21600/1000225) • RIDORET Jean-Baptiste (22825/1000225) • ROGER Yves & Monique (21825/1000225) • SARL IMMAUFFRET ROCHELAISE (9500/1000225) • SCI CAMBO (27500/1000225) • SCI DARIUS (24750/1000225) • SCI GARCIA (21825/1000225) • SCI LES VOILIERS (17550/1000225) • SCI SAMBA (33000/1000225) • SCI SITOINE (27450/1000225) • SCI STRAGARE (17100/1000225) • SCI VEGA (47475/1000225) • SDC LE STRASBOURG - LOGE GARDIEN (9900/1000225) • Société SEPA (29300/1000225) • Succession COULON Pierre (27225/1000225)

• Se sont abstenus : Néant

• N'ont pas pris part au vote : Néant

Résolution n° 7.1 • Mise à disposition d'un équipement informatique pour la tenue de l'assemblée générale par visioconférence. (vote à la clé CLE GENERALE • 24 - MAJORITÉ SIMPLE)

Page n°8 sur 11


 PARAPHERS
 KG

- Décision et vote : après avoir délibéré et pris connaissance de l'avis du conseil syndical, l'assemblée générale décide :
- de défrayer le syndic pour la mise à disposition d'un équipement informatique à hauteur de 120,00 € par tenue d'assemblée générale,
 - que ce défraiement sera effectif dès la première demande d'un copropriétaire,
 - que cette charge sera répartie à la clé Charges Communes Générales.

Suite au vote des présents, des représentés et des votes par correspondance, la résolution est **SANS OBJET**.

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple) :

	Pour	Contre	Abstentions
Copropriétaires	4	1	0
Tantièmes	74800	21600	0

• Ont voté pour : • **DORES Lucette** (15400/1000225) • **MIALON Josiane** (17325/1000225) • **SAS OTUS HOLDING** (14850/1000225)
• **SEVIGNON Anne** (27225/1000225)

• Ont voté contre : • **CIANCIARULLO Danielle** (21600/1000225)

• Se sont abstenus : Néant

• N'ont pas pris part au vote : Néant

Résolution n° 8 • Souscription auprès de la Caisse d'Épargne et de Prévoyance Ile-de-France d'un PRÊT COLLECTIF A ADHESION VOLONTAIRE « COPRO 100 » (vote à la clé **CLE GENERALE • 25 - MAJORITÉ ABSOLUE**)

Il vous est proposé la possibilité d'autoriser les copropriétaires le souhaitant de souscrire à un prêt selon les points de votes ci-dessous.

Pour toutes les nouvelles demande de financement :

- 2 copropriétaires adhérents au minimum
- Montant minimum du prêt collectif : 30 000 €
- Montant minimum d'emprunt par adhérent : 2 000 €

Information : à l'aide des documents, le recensement des copropriétaires doit intervenir immédiatement après la tenue de l'assemblée générale (cf Warsmann : 2 mois maximum après le vote en ag)

Les informations et éléments évoluant constamment sur la mise en place des prêts à la copropriété, je vous remercie de jeter toutes informations précédemment reçues et me demander à chaque étape l'actualisation des documents :

- 1ère étape : convocation, (veillez à conserver les devis présentés et votés en ag – récapitulatif MO/d'architecte non recevable)
- 2ème étape : recensement, (à effectuer avec les documents CEIDF)
- 3ème étape : clôture du dossier

Documents obligatoires à joindre à votre convocation pour le vote de cette résolution :

- Le barème en vigueur du prêt « COPRO 100 » (conformément au 2° de l'article 26-6 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 précisant tous les frais spécifiques liés au recours à l'emprunt collectif),
- Le projet de contrat de prêt « COPRO 100 » dans son intégralité,

Remarque : Le vote de l'emprunt ne peut avoir lieu sans un vote préalable des travaux (ou de l'acte d'acquisition de parties communes).

Prêt collectif à adhésion volontaire des copropriétaires

Articles 26-4 à 26-8 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

Articles 11 et 38 du décret n° 67-223 du 17 mars 1967"

Décision et vote : après avoir délibéré et pris connaissance de l'avis du conseil syndical, l'assemblée générale décide : Afin de permettre la réalisation des travaux (ou l'acquisition des parties communes) votés lors de la présente assemblée générale, y compris les frais et honoraires y afférents régulièrement votés, les copropriétaires décident la souscription d'un emprunt au nom du syndicat des copropriétaires au bénéfice des seuls copropriétaires décidant d'y participer.

Pour ce faire, l'assemblée générale, ayant pris connaissance des conditions générales et particulières du projet de contrat de prêt proposé par la Caisse d'Épargne et de Prévoyance Ile-de-France (CEIDF) jointes à l'ordre du jour et comprenant la proposition d'engagement de caution de la Compagnie Européenne de Garanties et Cautions (CEGC), confère au syndic tous pouvoirs à l'effet de, au nom et pour le compte du syndicat des copropriétaires :

Page n°9 sur 11




PARAPHES

KG

- Recenser les copropriétaires qui entendent adhérer à l'emprunt. Les copropriétaires qui décident de participer à l'emprunt doivent notifier leur décision au syndic en précisant le montant de l'emprunt qu'ils entendent solliciter dans la limite de leur quote-part de dépenses. Cette notification au syndic doit intervenir dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal de l'assemblée générale.
- Solliciter un prêt auprès de la CEIDF dont le montant ne pourra dépasser la somme des dépenses dues par les copropriétaires emprunteurs au titre de leurs quotes-parts, auquel s'ajouteront les frais de dossier et de garantie correspondant à leur quote-part de l'emprunt.
- Accepter l'offre de prêt valant contrat, dont un projet a été annexé à la convocation de l'assemblée générale.
- Exécuter toutes les obligations du contrat de prêt, étant précisé que le remboursement se fera par prélèvements automatiques sur le compte bancaire de chacun des copropriétaires, tenu envers le syndicat pour le seul montant de sa quote-part de prêt correspondant au paiement des travaux (ou d'acquisition des parties communes) et frais annexes. A cet égard, les prélèvements seront effectués par la CEIDF en qualité de mandataire, au nom et pour le compte du syndicat.
- Souscrire un contrat de cautionnement auprès de la CEGC afin que le syndicat n'ait en aucun cas à supporter les conséquences financières de la défaillance de tout copropriétaire dans le remboursement de sa quote-part de prêt.
- Déléguer à la CEIDF l'assurance incendie de l'immeuble lui transférant le bénéfice de l'indemnité jusqu'à concurrence de la créance en principal, intérêts, frais et accessoire en cas de sinistre total ou partiel.
- Subroger d'ores et déjà la CEGC ou tout substitué dans ses droits de poursuite en cas de défaillance d'un ou plusieurs copropriétaires,
- Adresser tout justificatif de réalisation ou de paiement des travaux sur demande de la CEIDF.
- Les copropriétaires payant les travaux à l'aide de l'emprunt contracté par le syndicat dans les conditions visées ci-dessus donnent d'ores et déjà leur accord.

Suite au vote des présents, des représentés et des votes par correspondance, la résolution est **ACCEPTÉE**.

Résultat du vote selon l'article 25 (majorité absolue) :

	Pour	Contre	Abstentions
Copropriétaires	37	0	3
Tantièmes	810650	0	71925

• Ont voté pour : • ABINAL François (17100/1000225) • BAILLY Brigitte (15525/1000225) • BENETEAU Chantal (21150/1000225) • BENIER Ambre (27225/1000225) • BONNOT-BARBIERI Alain & Nicole (27225/1000225) • CHAIGNEAU Gilbert (21825/1000225) • CHAPAGAIN Ram Kumar (22275/1000225) • COUTANT-BENIER Roselyne (22550/1000225) • DE VASSELOT Bertrand (22550/1000225) • DECOURTEIX Solange (22550/1000225) • DORES Lucette (15400/1000225) • DROUARD Marie-Noëlle (20350/1000225) • DURET Michelle (22825/1000225) • HUMBERT Nicole (21825/1000225) • Indivision LAIME (17325/1000225) • Indivision MAUHAURAT-BOUCHONNEAU (26775/1000225) • JACQUIT Claude (22050/1000225) • LALOU Thierry (27500/1000225) • MACHEFEL Fabrice (4400/1000225) • MONTIER Colette (22275/1000225) • OZANNE Claude (22050/1000225) • PETIT Valérie (21600/1000225) • RIDORET Jean-Baptiste (22825/1000225) • ROGER Yves & Monique (21825/1000225) • SARL IMMAUFFRET ROCHELAISE (9500/1000225) • SAS OTUS HOLDING (14850/1000225) • SCI CAMBO (27500/1000225) • SCI DARIUS (24750/1000225) • SCI GARCIA (21825/1000225) • SCI LES VOILIERS (17550/1000225) • SCI SITOINE (27450/1000225) • SCI STRAGARE (17100/1000225) • SCI VEGA (47475/1000225) • SDC LE STRASBOURG - LOGE GARDIEN (9900/1000225) • SEVIGNON Anne (27225/1000225) • Société SEPA (29300/1000225) • Succession COULON Pierre (27225/1000225)

• Ont voté contre : Néant

• Se sont abstenus : • CIANCIARULLO Danielle (21600/1000225) • MIALON Josiane (17325/1000225) • SCI SAMBA (33000/1000225)

• N'ont pas pris part au vote : Néant

Résolution n° 9 • Questions et informations diverses, suggestions, observations et vie de la copropriété...

(vote à la clé **CLE GENERALE** • PAS DE VOTE)

L'assemblée des copropriétaires de la résidence donne des directives au syndic et décide de faire les petits travaux d'entretien suivants :

- information quant à la modification du dispositif d'accès des véhicules aux places de parking.

• Message à la demande du CS :
bonjour,

A la demande de Mme La Présidente, je vous informe que le Conseil syndical s'est réuni hier soir, pour préparer l' AG du 21 juin prochain. L'ordre du jour n'a pas soulevé de questions particulières, sinon que pour le financement du projet de réhabilitation de la résidence, compte tenu de la réunion avec l'équipe de MO, et du planning présenté, les membres souhaiteraient que le montant de la phase 2 de 96 000 euros soit lissé dans le temps, à minima la moitié en juillet et le solde en septembre... ou en fonction de l'avancée des études... Notre demande est motivée par les difficultés que

PARAPHES

 KG

rencontrent certains propriétaires à rassembler les fonds.

Merci pour l'examen de notre requête,

Cordialement,

A la demande de l'assemblée, il est demandé d'abonder la résolution n°7.2 de l'AGE du 23/03/2023 qui sera payable avec un délai autorisé du 05/07/2023 au 31/10/2023.

L'appel de fonds pour le solde au 05/09/2023 sera suspendu tant que la phase n°4 n'est pas signée avec IBC.

• Message de l'AMO en charge des travaux sur la résidence suite à leur premier constat :

"Madame, Monsieur,

Nous avons réalisé une première visite technique ce jour conformément à notre planning d'étude.

A la suite de cette visite, nous vous alertons sur l'état physique des balcons :

- Les gardes corps présentent des faiblesses au droit des scellements avec la maçonnerie.
- Les hauteurs des gardes corps sont inférieures à 1.00 m . Cotes mesurées variant de 92 à 98 cm
- Faces inférieures des dalles des balcons présentent des délètements et des aciers apparents.

Pour ces éléments, nous vous demandons de mettre en place une mesure conservatoire :

INTERDICTION D'ACCES AUX BALCONS

Vous remerciant pour votre attention.

Restant à votre disposition.

Bien cdt"

Il est demandé à chaque propriétaire de mettre en place une protection devant chaque porte-fenêtre interdisant l'accès aux balcons (hauteur 1 mètre - hauteur ou espaces entre barreaux de 11 cm maximum - objectif interdire les accès avant la fin des travaux).

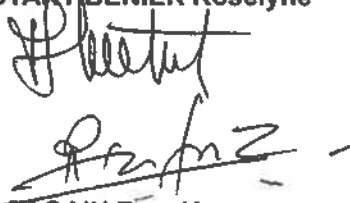
L'ordre du jour étant épuisé, personne ne souhaitant prendre la parole, le président, après émargement de la feuille de présence par les membres du bureau élus à l'occasion de l'assemblée générale lève la séance.

L'Assemblée Générale Ordinaire a débuté ses travaux à **17 heures 30 minutes** et les a terminés à **20 heures 9 minutes** .

Le Président de séance
GARGADENNEC Karine
(SCI GARCIA)

Le(s) Scrutateur(s)
COUTANT BENIER Roselyne

Secrétaire de séance
Le Syndic

CHAPAGAIN Ram Kumar



LOI DU 10 JUILLET 1965 ARTICLE 42 ALINÉA 2 MODIFIE

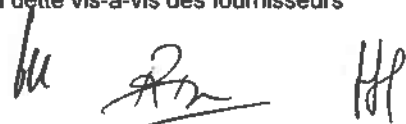
«Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent à peine de déchéance être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du Syndic (loi n°85-1470 du 31/12/1985), dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa. Toute demande en nullité doit être faite auprès du tribunal d'instance de la ville ou se situe l'immeuble ».

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

"Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du nouveau code de procédure civile, celui qui agit en justice de matière dilatoire ou abusive, est de 152,45 euros à 3 049 euros. Lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au paragraphe "C" de l'article 26 ".

Dans l'hypothèse de la vente de votre ou vos lots de copropriété, nous vous conseillons de conserver l'ensemble des pièces ci-dessous détaillées qui sont obligatoirement à remettre à l'acquéreur (toute nouvelle édition est facturée au seul copropriétaire vendeur) :

- Règlement de copropriété État descriptif de division Attestation de situation comptable du vendeur
- Actes modifiant le règlement de copropriété et l'état descriptif de division
- PV des assemblées générales des trois dernières années
- Montant des charges courantes et hors budget des deux derniers exercices
- État global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs

 **PARAPHES**
KG

PROCÈS VERBAL

Assemblée Générale Ordinaire du 20 juin 2024

S459 • SDC LE STRASBOURG

La Rochelle, le 20 juin 2024

Le **jeudi 20 juin 2024 à 16:00**, les membres du syndicat des copropriétaires de l'immeuble sis, **13-27-31-43 avenue du Général de Gaulle • Résidence Le Strasbourg • 17000 LA ROCHELLE** se sont réunis en **Assemblée Générale Ordinaire** sur convocation régulière adressée, par le syndic, à tous les copropriétaires.

Pour rappel, l'assemblée s'est tenue à l'adresse suivante : **Cabinet AJC Immobilier • 3 Rue Georges Morvan • Les Minimes • 17000 LA ROCHELLE (accès côté salle des assemblées générales)**

Le Syndic, conformément au nouvel article 15-1 du décret de 1967, informe l'assemblée que tous "les mandats de délégation de vote sans indication du nom du mandataire" ont été remis en début de réunion :

- au président du conseil syndical aux membres du conseil syndical (en l'absence de président)
 sans objet. au président de séance désigné par l'assemblée générale.

Le Syndic rappelle à tous les mandataires que la responsabilité du respect des consignes de vote est laissée à la seule appréciation et discrétion dudit mandataire.

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée, par tous les copropriétaires présents et par les mandataires de ceux qui se sont fait représenter.

L'assemblée générale désigne les membres du bureau :

- Président de séance : **SCI GARCIA (GARGADENNEC Karine)**
- Scrutateur(s) : **COUTANT-BENIER Roselyne | CHAPAGAIN Ram Kumar**
- Secrétaire de séance : **Le Syndic**

Le bureau ainsi constitué certifie la feuille de présence, après l'avoir vérifiée ainsi que les pouvoirs. Le président de séance annonce aux copropriétaires le nombre de voix des copropriétaires présents et représentés. Le Président de séance constate, d'après la feuille de présence tenue à l'entrée de la salle de réunion et certifiée exacte que :

Le Syndic attire l'attention du bureau constitué ainsi que des copropriétaires présents qu'il y a 37 copropriétaires présents ou représentés totalisant ensemble les 808500/1000225 tantièmes du syndicat des copropriétaires.

Le syndic informe la présente assemblée que tout vote exprimé par correspondance sur une résolution vaut pour le premier vote, et le second vote en cas d'application des articles 25-1 et 26-1 de la loi du 10 juillet 1965.

Récapitulatif des présents et représentés

	Présents	Absents	Total
Copropriétaires	37	8	45
Tantièmes	808500	191725	1000225

Liste des présents et représentés : ABINAL François (17100/1000225), BAILLY Brigitte (15525/1000225), BENIER Ambre (27225/1000225, représenté par COUTANT-BENIER Roselyne), BONNOT-BARBIERI Alain & Nicole (27225/1000225), CHAIGNEAU Gilbert (21825/1000225, représenté par GIRARD Claude), CHAPAGAIN Ram Kumar (22275/1000225), CIANCARULLO Danielle (21600/1000225), COUTANT-BENIER Roselyne (22550/1000225), DE VASSELOT Bertrand (22550/1000225), DECOURTEIX Solange (22550/1000225, représenté par GARGADENNEC Karine), DROUARD Marie-Noëlle (20350/1000225), DURET Michelle (22825/1000225), HUMBERT Nicole (21825/1000225), Indivision JACQUIT (22050/1000225, représenté par CLIN Francine), Indivision LAIME (17325/1000225), LALOU Thierry (27500/1000225, représenté par NOTTE René), MACHEFEL Fabrice (4400/1000225), OZANNE Claude (22050/1000225), PETIT Valérie (21600/1000225, représenté par DURET Michelle), PORCHEZ Pierre (27500/1000225, représenté par GARGADENNEC Karine), RIDORET Jean-Baptiste (22825/1000225), ROGER Yves & Monique (21825/1000225), SARL IMMAUFFRET ROCHELaise (9500/1000225), SAS OTUS HOLDING (14850/1000225), SCI DARIUS (24750/1000225), SCI GARCIA (21825/1000225), SCI L'APPART (21150/1000225), SCI LES SCIRPUS (7700/1000225, représenté par BAILLY Brigitte), SCI LES VOILIERS (17550/1000225), SCI SAMBA (33000/1000225, représenté par BAILLY Brigitte), SCI SITOINE (27450/1000225), SCI STRAGARE (17100/1000225), SCI VEGA (47475/1000225), SDC LE STRASBOURG - LOGE GARDIEN (9900/1000225), SEVIGNON Anne (27225/1000225), Société SEPA (29300/1000225, représenté par GARGADENNEC Karine), Succession COULON Pierre (27225/1000225)

Page n°1 sur 18

[Signature]

[Signature]

[Signature]

PARAPHER

[Signature]

Sont arrivés au cours de l'assemblée :

Sont partis au cours de l'assemblée :

Liste des absents et des non représentés : ATLANTIQUE 17 (37950/1000225), DORES Lucette (15400/1000225), FROMY Jean (17550/1000225), Indivision MAUHAURAT-BOUCHONNEAU (26775/1000225), MIALON Josiane (17325/1000225), SCI CAMBO (27500/1000225), SCI DUFOUR (28950/1000225), SCI VASSOUT IMMO (22275/1000225)

Il est rappelé que tout copropriétaire quittant la salle avant la fin de l'assemblée générale doit donner ses instructions de vote à un mandataire ou au président de séance. A défaut, il est supposé voter POUR l'ensemble des résolutions suivant son départ.

Le président ouvre la séance et appelle l'assemblée à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

- 1 Rapport d'activité du Conseil Syndical et synthèse du Syndic (résolution sans vote)
- 2 Élection des membres du bureau pour la tenue de l'assemblée (article 24)
 - 2.1 Élection du Président de séance : candidature de la SCI GARCIA (GARGADENNEC Karine)
 - 2.2 Élection du (des) Scrutateur(s) de séance : candidature de Mme COUTANT-BENIER Roselyne
 - 2.3 Élection du (des) Scrutateur(s) de séance : candidature de Mr CHAPAGAIN Ram Kumar
 - 2.4 Élection du Secrétaire de séance : candidature du Syndic
- 3 Approbation des comptes pour la période N allant du 01/01/2023 au 31/12/2023 (article 24)
- 4 Désignation du Syndic - Renouvellement du contrat du Cabinet AJC Immobilier en qualité de syndic (article 25)
- 5 Obsolescence des Compteurs d'eau divisionnaires mis en place pour le comptage à l'origine par ISTA - Schlumberger en 1987 - La Société ISTA propose sa prestation pour un montant annuel de 955,42 € TTC (location sur 10 ans à mettre dans le budget ordinaire) (article 24)
- 6 Budget : Confirmation ou Réajustement du budget prévisionnel pour la période du 01/01/2024 au 31/12/2024 (article 24)
- 7 Budget : approbation du budget prévisionnel pour la période du 01/01/2025 au 31/12/2025 (article 24)
- 8 Changement de compte bancaire séparé pour passer de la Palatine au CIC de Rochefort (plus de proximité) (article 25)
- 9 Changement des conduites au plomb dans les parties communes (article 24)
 - 9.1 La Société NBA proposition sa prestation pour un montant de 19 819,80 € TTC
 - 9.2 La Société TIELSY EIRL proposition sa prestation pour un montant de 25 036,21 € TTC
- 10 Délégation de pouvoir donné au Conseil Syndical (CS) sur l'ensemble des points précédemment votés : 9, 9.01 et 9.02 (article 25)
- 11 Point d'information sur le Plan Pluriannuel de Travaux (PPT) (incluant le DPE collectif et le DTG) (résolution sans vote)
- 12 Plan Pluriannuel de Travaux (PPT) mis en place dans la copropriété : appel de la provision annuelle des fonds sur le fond travaux de la copropriété (article 25)
 - 12.1 Plan pluriannuel de travaux (PPT) mis en place dans la copropriété : intérêts acquis sur les appels de provisions annuelles des fonds sur le fond travaux de la copropriété
- 13 Copropriétaire défaillant, avance de solidarité : appel de fonds exceptionnel consécutifs aux non-paiements de la SCI CAMBO (Mme FACHARDI Christelle) pour les charges ordinaires à hauteur de 17 000,00 € (article 24)
- 14 Passage de la fibre dans les parties communes pour ceux ne pouvant pas passer dans les gaines existantes (article 25)
- 15 Composteur collectif - autorisation pour l'installation des 3 bacs pour le compostage des déchets collectifs (article 25)
 - 15.1 Délégation de pouvoir donné au Conseil Syndical (CS) pour entériner le choix de l'emplacement
 - 15.2 Gestion des 3 bacs à compost - Choix n°1 : gestion du compostage par un ou plusieurs copropriétaire(s) et devenir "réfèrent"
 - 15.3 Gestion des 3 bacs à compost - Choix n°2 : confier la gestion annuelle des composteurs à la Régie de quartier pour une redevance annuelle de 2992,50 € TTC
 - 15.4 Gestion des 3 bacs à compost - Choix n°3 : confier la gestion annuelle des composteurs la SASU OLIVIER LE JARDINIER pour une redevance annuelle de 1080,00 € TTC
- 16 Autorisation permanente accordée aux forces de l'ordre (Police et/ou) la Police Municipale locale ou la Gendarmerie de pénétrer dans les parties communes (article 24)
- 17 Point d'information sur l'avancement de la phase études concernant les travaux et le Règlement de Copropriété et Etat Descriptif de Division (résolution sans vote)
- 18 Questions et informations diverses, suggestions, observations et vie de la copropriété... (résolution sans vote)

Il est rappelé que les copropriétaires débattent librement sur les textes des résolutions qui leur sont proposées et qui seront relatées ci-après avec le résultat de chaque vote. Les débats ne sont pas repris et retranscrits dans leur intégralité, mais simplement une synthèse explicite et concise de ceux-ci.

Liste des acronymes pouvant être utilisés dans le corps du procès-verbal rédigé : CS (Conseil Syndical) - AGO / AGE (Assemblée Générale Ordinaire / Extraordinaire) - RCP ou RDC (Règlement de Copropriété) - EDD (selon le point concerné :

Page n°2 sur 18





PARAPHES



État Détaillé des Dépense ou /État Descriptif de Division) - APF ou ADF (Appel de Fonds) - SDC (Syndicat des Copropriétaires) - EU / EP (Eaux Usées / Eaux Pluviales) - VPC (Vote Par Correspondance).

Le syndic rappelle aux copropriétaires les obligations suivantes concernant l'exécution des travaux votés avec des appels de fonds :

- les devis des travaux décidés ne pourront être validés et envoyés aux prestataires que lorsque l'intégralité des fonds correspondants audits travaux seront encaissés et constatés sur le compte de la copropriété.
- tout retard de règlement, même d'un seul copropriétaire, entraînera un décalage dans l'envoi desdits devis signés et donc un décalage dans le lancement des travaux concernés.
- tout copropriétaire ne réglant pas ses appels de fonds pénalisera le déclenchement desdits travaux. Les procédures légales seront alors enclenchées afin de forcer le recouvrement des sommes dues.
- vous est informés que chaque entreprise doit anticiper de 3 à 6 mois l'organisation de ses plannings de travaux. Il faut donc que les devis signés arrivent avec 3 à 6 mois d'avance pour que les travaux soient pris en compte.

Détail des délibérations et des votes suivant l'ordre du jour

Résolution n° 1 • Rapport d'activité du Conseil Syndical et synthèse du Syndic (vote à la clé CLE GENERALE

• PAS DE VOTE)

Le Conseil Syndical (CS) prend la parole pour expliciter le déroulement de l'année passée au sein de la copropriété. L'Assemblée Générale prend connaissance des informations et remercie le Conseil Syndical pour son travail réalisé au profit de la copropriété et pour son exposé.

Résolution n° 2 • Élection des membres du bureau pour la tenue de l'assemblée (vote à la clé CLE GENERALE • 24 - MAJORITÉ SIMPLE)

Résolution n° 2.1 • Élection du Président de séance : candidature de la SCI GARCIA (GARGADENNEC Karine) (vote à la clé CLE GENERALE • 24 - MAJORITÉ SIMPLE)

Décision et vote : après avoir délibéré et pris connaissance de l'avis du conseil syndical, l'assemblée générale décide :
 • d'élire la SCI GARCIA (GARGADENNEC Karine) en qualité de Président de Séance.

Suite au vote des présents, des représentés et des votes par correspondance, la résolution est ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ.

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple) :

	Pour	Contre	Abstentions
Copropriétaires	37	0	0
Tantièmes	808500	0	0

• Ont voté pour : • ABINAL François (17100/1000225) • BAILLY Brigitte (15525/1000225) • BENIER Ambre (27225/1000225) • BONNOT-BARBIERI Alain & Nicole (27225/1000225) • CHAIGNEAU Gilbert (21825/1000225) • CHAPAGAIN Ram Kumar (22275/1000225) • CIANCIARULLO Danielle (21600/1000225) • COUTANT-BENIER Roselyne (22550/1000225) • DE VASSELLOT Bertrand (22550/1000225) • DECOURTEIX Solange (22550/1000225) • DROUARD Marie-Noëlle (20350/1000225) • DURET Michelle (22825/1000225) • HUMBERT Nicole (21825/1000225) • Indivision JACQUIT (22050/1000225) • Indivision LAIME (17325/1000225) • LALOU Thierry (27500/1000225) • MACHEFEL Fabrice (4400/1000225) • OZANNE Claude (22050/1000225) • PETIT Valérie (21600/1000225) • PORCHEZ Pierre (27500/1000225) • RIDORET Jean-Baptiste (22825/1000225) • ROGER Yves & Monique (21825/1000225) • SARL IMMAUFFRET ROCHELAISE (9500/1000225) • SAS OTUS HOLDING (14850/1000225) • SCI DARIUS (24750/1000225) • SCI GARCIA (21825/1000225) • SCI L'APPART (21150/1000225) • SCI LES SCIRPUS (7700/1000225) • SCI LES VOILIERS (17550/1000225) • SCI SAMBA (33000/1000225) • SCI SITOINE (27450/1000225) • SCI STRAGARE (17100/1000225) • SCI VEGA (47475/1000225) • SDC LE STRASBOURG - LOGE GARDIEN (9900/1000225) • SEVIGNON Anne (27225/1000225) • Société SEPA (29300/1000225) • Succession COULON Pierre (27225/1000225)

• Ont voté contre : Néant

• Se sont abstenus : Néant

• N'ont pas pris part au vote : Néant

Résolution n° 2.2 • Élection du (des) Scrutateur(s) de séance : candidature de Mme COUTANT-BENIER Roselyne (vote à la clé CLE GENERALE • 24 - MAJORITÉ SIMPLE)

Décision et vote : après avoir délibéré et pris connaissance de l'avis du conseil syndical, l'assemblée générale décide :
 • d'élire Mme COUTANT-BENIER Roselyne en qualité de Scrutateur de Séance.





Suite au vote des présents, des représentés et des votes par correspondance, la résolution est **ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ**.

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple) :

	Pour	Contre	Abstentions
Copropriétaires	37	0	0
Tantièmes	808500	0	0

• Ont voté pour : • ABINAL François (17100/1000225) • BAILLY Brigitte (15525/1000225) • BENIER Ambre (27225/1000225) • BONNOT-BARBIERI Alain & Nicole (27225/1000225) • CHAIGNEAU Gilbert (21825/1000225) • CHAPAGAIN Ram Kumar (22275/1000225) • CIANCIARULLO Danielle (21600/1000225) • COUTANT-BENIER Roselyne (22550/1000225) • DE VASSELOT Bertrand (22550/1000225) • DECOURTEIX Solange (22550/1000225) • DROUARD Marie-Noëlle (20350/1000225) • DURET Michelle (22825/1000225) • HUMBERT Nicole (21825/1000225) • Indivision JACQUIT (22050/1000225) • Indivision LAIME (17325/1000225) • LALOU Thierry (27500/1000225) • MACHEFEL Fabrice (4400/1000225) • OZANNE Claude (22050/1000225) • PETIT Valérie (21600/1000225) • PORCHEZ Pierre (27500/1000225) • RIDORET Jean-Baptiste (22825/1000225) • ROGER Yves & Monique (21825/1000225) • SARL IMMAUFFRET ROCHÉLAISE (9500/1000225) • SAS OTUS HOLDING (14850/1000225) • SCI DARIUS (24750/1000225) • SCI GARCIA (21825/1000225) • SCI L'APPART (21150/1000225) • SCI LES SCIRPUS (7700/1000225) • SCI LES VOILIERS (17550/1000225) • SCI SAMBA (33000/1000225) • SCI SITOINE (27450/1000225) • SCI STRAGARE (17100/1000225) • SCI VEGA (47475/1000225) • SDC LE STRASBOURG - LOGE GARDIEN (9900/1000225) • SEVIGNON Anne (27225/1000225) • Société SEPA (29300/1000225) • Succession COULON Pierre (27225/1000225)

• Ont voté contre : Néant

• Se sont abstenus : Néant

• N'ont pas pris part au vote : Néant

Résolution n° 2.3 • Élection du (des) Scrutateur(s) de séance : candidature de Mr CHAPAGAIN Ram Kumar (vote à la clé CLE GENERALE • 24 - MAJORITÉ SIMPLE)

Décision et vote : après avoir délibéré et pris connaissance de l'avis du conseil syndical, l'assemblée générale décide • d'élire Mr CHAPAGAIN Ram Kumar en qualité de Scrutateur de Séance.

Suite au vote des présents, des représentés et des votes par correspondance, la résolution est **ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ**.

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple) :

	Pour	Contre	Abstentions
Copropriétaires	37	0	0
Tantièmes	808500	0	0

• Ont voté pour : • ABINAL François (17100/1000225) • BAILLY Brigitte (15525/1000225) • BENIER Ambre (27225/1000225) • BONNOT-BARBIERI Alain & Nicole (27225/1000225) • CHAIGNEAU Gilbert (21825/1000225) • CHAPAGAIN Ram Kumar (22275/1000225) • CIANCIARULLO Danielle (21600/1000225) • COUTANT-BENIER Roselyne (22550/1000225) • DE VASSELOT Bertrand (22550/1000225) • DECOURTEIX Solange (22550/1000225) • DROUARD Marie-Noëlle (20350/1000225) • DURET Michelle (22825/1000225) • HUMBERT Nicole (21825/1000225) • Indivision JACQUIT (22050/1000225) • Indivision LAIME (17325/1000225) • LALOU Thierry (27500/1000225) • MACHEFEL Fabrice (4400/1000225) • OZANNE Claude (22050/1000225) • PETIT Valérie (21600/1000225) • PORCHEZ Pierre (27500/1000225) • RIDORET Jean-Baptiste (22825/1000225) • ROGER Yves & Monique (21825/1000225) • SARL IMMAUFFRET ROCHÉLAISE (9500/1000225) • SAS OTUS HOLDING (14850/1000225) • SCI DARIUS (24750/1000225) • SCI GARCIA (21825/1000225) • SCI L'APPART (21150/1000225) • SCI LES SCIRPUS (7700/1000225) • SCI LES VOILIERS (17550/1000225) • SCI SAMBA (33000/1000225) • SCI SITOINE (27450/1000225) • SCI STRAGARE (17100/1000225) • SCI VEGA (47475/1000225) • SDC LE STRASBOURG - LOGE GARDIEN (9900/1000225) • SEVIGNON Anne (27225/1000225) • Société SEPA (29300/1000225) • Succession COULON Pierre (27225/1000225)

• Ont voté contre : Néant

• Se sont abstenus : Néant

• N'ont pas pris part au vote : Néant

Résolution n° 2.4 • Élection du Secrétaire de séance : candidature du Syndic (vote à la clé CLE GENERALE • 24 - MAJORITÉ SIMPLE)

Décision et vote : après avoir délibéré et pris connaissance de l'avis du conseil syndical, l'assemblée générale décide : • d'élire le Syndic en qualité de Secrétaire de Séance.

KG

Suite au vote des présents, des représentés et des votes par correspondance, la résolution est **ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ**.

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple) :

	Pour	Contre	Abstentions
Copropriétaires	37	0	0
Tantièmes	808500	0	0

• **Ont voté pour :** • ABINAL François (17100/1000225) • BAILLY Brigitte (15525/1000225) • BENIER Ambre (27225/1000225) • BONNOT-BARBIERI Alain & Nicole (27225/1000225) • CHAIGNEAU Gilbert (21825/1000225) • CHAPAGAIN Ram Kumar (22275/1000225) • CIANCIARULLO Danielle (21600/1000225) • COUTANT-BENIER Roselyne (22550/1000225) • DE VASSELOT Bertrand (22550/1000225) • DECOURTEIX Solange (22550/1000225) • DROUARD Marie-Noëlle (20350/1000225) • DURET Michelle (22825/1000225) • HUMBERT Nicole (21825/1000225) • Indivision JACQUIT (22050/1000225) • Indivision LAIME (17325/1000225) • LALOU Thierry (27500/1000225) • MACHEFEL Fabrice (4400/1000225) • OZANNE Claude (22050/1000225) • PETIT Valérie (21600/1000225) • PORCHEZ Pierre (27500/1000225) • RIDORET Jean-Baptiste (22825/1000225) • ROGER Yves & Monique (21825/1000225) • SARL IMMAUFFRET ROCHELaise (9500/1000225) • SAS OTUS HOLDING (14850/1000225) • SCI DARIUS (24750/1000225) • SCI GARCIA (21825/1000225) • SCI L'APPART (21150/1000225) • SCI LES SCIRPUS (7700/1000225) • SCI LES VOILIERS (17550/1000225) • SCI SAMBA (33000/1000225) • SCI SITOINE (27450/1000225) • SCI STRAGARE (17100/1000225) • SCI VEGA (47475/1000225) • SDC LE STRASBOURG - LOGE GARDIEN (9900/1000225) • SEVIGNON Anne (27225/1000225) • Société SEPA (29300/1000225) • Succession COULON Pierre (27225/1000225)

• **Ont voté contre :** Néant

• **Se sont abstenus :** Néant

• **N'ont pas pris part au vote :** Néant

Résolution n° 3 • Approbation des comptes pour la période N allant du 01/01/2023 au 31/12/2023 (vote à la clé CLE GENERALE • 24 - MAJORITÉ SIMPLE)

Modalités de vérification des pièces justificatives comptables :

Le contrôle des comptes de la copropriété est l'une des missions essentielles du Conseil syndical (art. 18 de la loi du 10.7.65).

L'Assemblée Générale est informée que les comptes et pièces comptables peuvent être vérifiés dans les locaux de syndic pendant les jours et heures ouvrables et sur rendez-vous pris au moins 72 heures avant.

Il vous est possible de venir contrôler lesdits comptes avant ou après l'Assemblée Générale. Durant l'Assemblée Générale, il ne vous est possible que de vous positionner sur l'approbation des comptes présentés.

Pour information, les comptes de la copropriété ont été vérifiés par : le Conseil Syndical

Décision et vote : après avoir délibéré et pris connaissance de l'avis du conseil syndical, l'assemblée générale décide :

- que l'intégralité des factures et des comptes ont été vérifiés et n'appellent pas d'observations et de réserves.
- que l'approbation des comptes implique de fait l'approbation de la répartition faite et rendent exigibles les excédents de charges ou de produits de l'exercice par rapport au budget prévisionnel (loi SRU).
- d'APPROUVER les comptes, connaissance prise des recettes et des dépenses de l'exercice allant du 01/01/2023 au 31/12/2023, de l'état des dettes et des créances et de la situation de trésorerie au jour de la clôture et présentés dans les annexes jointes à la convocation de la présente Assemblée Générale selon le détail synthétique ci-dessous :
- pour rappel, le budget voté pour les dépenses ordinaires s'élevait à 99 200,00 €
 - pour les dépenses ordinaires à 80 460,59 €
 - pour les dépenses travaux à 48 437,71 €
 - soit un total de 128 898,30 €.

Le montant du solde de trésorerie à la clôture des comptes est de 97 740,82 €

Pour information, le compte de la SCI CAMBO est à - 14 640,77 € au jour de la convocation.

Les documents comptables sont à la disposition de tous les copropriétaires lors de l'assemblée générale.

Article 18.1 de la loi du 10 juillet 1965 : Les comptes de l'exercice peuvent être vérifiés par tous les copropriétaires avant le 6ème jour ouvré qui précède l'assemblée générale et sur rendez-vous au bureau du syndic.

Suite au vote des présents, des représentés et des votes par correspondance, la résolution est **ACCEPTÉE**.

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple) :

Page n°5 sur 18






PARAPHES

	Pour	Contre	Abstentions
Copropriétaires	36	0	1
Tantièmes	800800	0	7700

• Ont voté pour : • ABINAL François (17100/1000225) • BAILLY Brigitte (15525/1000225) • BENIER Ambre (27225/1000225) • BONNOT-BARBIERI Alain & Nicole (27225/1000225) • CHAIGNEAU Gilbert (21825/1000225) • CHAPAGAIN Ram Kumar (22275/1000225) • CIANCIARULLO Danielle (21600/1000225) • COUTANT-BENIER Roselyne (22550/1000225) • DE VASSELOT Bertrand (22550/1000225) • DECOURTEIX Solange (22550/1000225) • DROUARD Marie-Noëlle (20350/1000225) • DURET Michelle (22825/1000225) • HUMBERT Nicole (21825/1000225) • Indivision JACQUIT (22050/1000225) • Indivision LAIME (17325/1000225) • LALOU Thierry (27500/1000225) • MACHEFEL Fabrice (4400/1000225) • OZANNE Claude (22050/1000225) • PETIT Valérie (21600/1000225) • PORCHEZ Pierre (27500/1000225) • RIDORET Jean-Baptiste (22825/1000225) • ROGER Yves & Monique (21825/1000225) • SARL IMMAUFFRET ROCHELaise (9500/1000225) • SAS OTUS HOLDING (14850/1000225) • SCI DARIUS (24750/1000225) • SCI GARCIA (21825/1000225) • SCI L'APPART (21150/1000225) • SCI LES VOILIERS (17550/1000225) • SCI SAMBA (33000/1000225) • SCI SITOINE (27450/1000225) • SCI STRAGARE (17100/1000225) • SCI VEGA (47475/1000225) • SDC LE STRASBOURG - LOGE GARDIEN (9900/1000225) • SEVIGNON Anne (27225/1000225) • Société SEPA (29300/1000225) • Succession COULON Pierre (27225/1000225)

• Ont voté contre : Néant

• Se sont abstenus : • SCI LES SCIRPUS (7700/1000225)

• N'ont pas pris part au vote : Néant

Résolution n° 4 • Désignation du Syndic - Renouvellement du contrat du Cabinet AJC Immobilier en qualité de syndic (vote à la clé CLE GENERALE • 25 - MAJORITÉ ABSOLUE)

Afin d'améliorer la gestion des copropriétés et renforcer la transparence dans les relations entre le syndic et les copropriétaires, la loi ALUR du 24 mars 2014, dans son article 55, instaure un contrat-type de syndic.

Elle pose également le principe d'une rémunération forfaitaire pour les actes de gestion courante et prévoit que soient définies limitativement les prestations particulières ouvrant droit à rémunération complémentaire.

Le décret du 26 mars 2015, pris en application de cet article, définit le contrat type de syndic, liste des prestations de gestion courante non limitativement et énumère les prestations particulières.

Tout contrat de syndic conclu ou renouvelé après le 1er juillet 2015, doit être conforme à ce modèle type, et seules les prestations particulières énumérées dans le décret pourront faire l'objet d'une rémunération en complément du forfait au titre des actes de gestion courante.

Le contrat de syndic d'AJC Immobilier arrive à son terme. Il convient de procéder à une nouvelle élection.

Suite à la loi ALUR, l'utilisation d'un compte bancaire unique pour toutes les copropriétés gérées par un syndic est révolu, avec désormais l'obligation d'ouvrir un compte bancaire séparé pour chaque copropriété de plus de 15 lots principaux.

Disposer d'un compte propre à la copropriété présente de multiples avantages pour les conseils syndicaux : suivi précis de la gestion grâce au relevé bancaire, suivi des prélèvements d'honoraires du syndic, etc...

Le Cabinet AJC Immobilier vous propose des comptes séparés pour toutes les copropriétés avec une gestion sans aucune majoration.

Décision et vote : après avoir délibéré et pris connaissance de l'avis du conseil syndical, l'assemblée générale décide :

• de valider le nouveau contrat de syndic AJC Immobilier proposé en annexes comportant les conditions de gestion de la copropriété, la durée du contrat et le montant des honoraires.

• de donner tout pouvoir au Président de séance afin de ratifier le contrat de syndic du Cabinet AJC Immobilier.

Suite au vote des présents, des représentés et des votes par correspondance, la résolution est ACCEPTEE A L'UNANIMITE.

Résultat du vote selon l'article 25 (majorité absolue) :

	Pour	Contre	Abstentions
Copropriétaires	34	0	0
Tantièmes	771925	0	0

• Ont voté pour : • ABINAL François (17100/1000225) • BAILLY Brigitte (15525/1000225) • BENIER Ambre (27225/1000225) • BONNOT-BARBIERI Alain & Nicole (27225/1000225) • CHAIGNEAU Gilbert (21825/1000225) • CHAPAGAIN Ram Kumar (22275/1000225) • CIANCIARULLO Danielle (21600/1000225) • COUTANT-BENIER Roselyne (22550/1000225) • DE VASSELOT Bertrand (22550/1000225) • DECOURTEIX Solange (22550/1000225) • DROUARD Marie-Noëlle (20350/1000225) • DURET Michelle (22825/1000225) • HUMBERT Nicole (21825/1000225) • Indivision JACQUIT (22050/1000225) • LALOU Thierry (27500/1000225) • OZANNE Claude (22050/1000225) • PETIT Valérie (21600/1000225) • PORCHEZ Pierre (27500/1000225) •

Page n°6 sur 18

PARAPHES

 KG



RIDORET Jean-Baptiste (22825/1000225) • ROGER Yves & Monique (21825/1000225) • SARL IMMAUFFRET ROCHELAISE (9500/1000225) • SCI DARIUS (24750/1000225) • SCI GARCIA (21825/1000225) • SCI L'APPART (21150/1000225) • SCI LES SCIRPUS (7700/1000225) • SCI LES VOILIERS (17550/1000225) • SCI SAMBA (33000/1000225) • SCI SITOINE (27450/1000225) • SCI STRAGARE (17100/1000225) • SCI VEGA (47475/1000225) • SDC LE STRASBOURG - LOGE GARDIEN (9900/1000225) • SEVIGNON Anne (27225/1000225) • Société SEPA (29300/1000225) • Succession COULON Pierre (27225/1000225)

• Ont voté contre : Néant

• Se sont abstenus : Néant

• N'ont pas pris part au vote : • Indivision LAIME (17325/1000225) • MACHEFEL Fabrice (4400/1000225) • SAS OTUS HOLDING (14850/1000225)

Résolution n° 5 • Obsolescence des Compteurs d'eau divisionnaires mis en place pour le comptage à l'origine par ISTA - Schlumberger en 1987 - La Société ISTA propose sa prestation pour un montant annuel de 955,42 € TTC (location sur 10 ans à mettre dans le budget ordinaire) (vote à la clé CLE GENERALE

• 24 - MAJORITÉ SIMPLE)

Le Compteurs d'eau divisionnaires sont données pour 10 ans de durée de vie.

Il vous est proposé de changer les compteurs par ISTA selon la proposition jointe.

Décision et vote : après avoir délibéré et pris connaissance de l'avis du conseil syndical, l'assemblée générale décide :

- de faire réaliser les travaux par la Société ISTA
- le remplacement des 46 compteurs : 1 163,80 € TTC (Offert, sous réserve d'accessibilité)
- la redevance annuelle de 955,42 € TTC (sera appelé dans le budget ordinaire)
- le relevé pour le gestionnaire est offert,
- Mes suivis de consommation résident (portail web) offert.

Suite au vote des présents, des représentés et des votes par correspondance, la résolution est ACCEPTÉE.

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple) :

	Pour	Contre	Abstentions
Copropriétaires	35	1	1
Tantièmes	753675	33000	21825

• Ont voté pour : • ABINAL François (17100/1000225) • BAILLY Brigitte (15525/1000225) • BENIER Ambre (27225/1000225) • BONNOT-BARBIERI Alain & Nicole (27225/1000225) • CHAIGNEAU Gilbert (21825/1000225) • CHAPAGAIN Ram Kumar (22275/1000225) • CIANCIARULLO Danielle (21800/1000225) • COUTANT-BENIER Roselyne (22550/1000225) • DE VASSELOT Bertrand (22550/1000225) • DECOURTEIX Solange (22550/1000225) • DROUARD Marie-Noëlle (20350/1000225) • DURET Michelle (22825/1000225) • HUMBERT Nicole (21825/1000225) • Indivision JACQUIT (22050/1000225) • Indivision LAIME (17325/1000225) • LALOU Thierry (27500/1000225) • MACHEFEL Fabrice (4400/1000225) • OZANNE Claude (22050/1000225) • PETIT Valérie (21600/1000225) • PORCHEZ Pierre (27500/1000225) • RIDORET Jean-Baptiste (22825/1000225) • SARL IMMAUFFRET ROCHELAISE (9500/1000225) • SAS OTUS HOLDING (14850/1000225) • SCI DARIUS (24750/1000225) • SCI GARCIA (21825/1000225) • SCI L'APPART (21150/1000225) • SCI LES SCIRPUS (7700/1000225) • SCI LES VOILIERS (17550/1000225) • SCI SITOINE (27450/1000225) • SCI STRAGARE (17100/1000225) • SCI VEGA (47475/1000225) • SDC LE STRASBOURG - LOGE GARDIEN (9900/1000225) • SEVIGNON Anne (27225/1000225) • Société SEPA (29300/1000225) • Succession COULON Pierre (27225/1000225)

• Ont voté contre : • SCI SAMBA (33000/1000225)

• Se sont abstenus : • ROGER Yves & Monique (21825/1000225)

• N'ont pas pris part au vote : Néant

Résolution n° 6 • Budget : Confirmation ou Réajustement du budget prévisionnel pour la période du 01/01/2024 au 31/12/2024 (vote à la clé CLE GENERALE • 24 - MAJORITÉ SIMPLE)

Nous vous invitons à lire la fiche de renseignements donnant des détails sur ce point et mise à votre disposition sur l'ExtraNet.

Décision et vote : après avoir délibéré et pris connaissance de l'avis du conseil syndical, l'assemblée générale décide :

- de réajuster le budget prévisionnel pour la période du 01/01/2024 au 31/12/2024 voté en l'augmentant pour le porter à la somme finale de 81 000,00 € (le budget initial était de 72 500,00 € soit une variation de + 8 500,00 €)

Suite au vote des présents, des représentés et des votes par correspondance, la résolution est ACCEPTÉE.

Page n°7 sur 18

PARAPHES

HG

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple) :

	Pour	Contre	Abstentions
Copropriétaires	35	0	2
Tantièmes	778975	0	29525

• **Ont voté pour :** • ABINAL François (17100/1000225) • BAILLY Brigitte (15525/1000225) • BENIER Ambre (27225/1000225) • BONNOT-BARBIERI Alain & Nicole (27225/1000225) • CHAIGNEAU Gilbert (21825/1000225) • CHAPAGAIN Ram Kumar (22275/1000225) • CIANCIARULLO Danielle (21600/1000225) • COUTANT-BENIER Roselyne (22550/1000225) • DE VASSELOT Bertrand (22550/1000225) • DECOURTEIX Solange (22550/1000225) • DROUARD Marie-Noëlle (20350/1000225) • DURET Michelle (22825/1000225) • HUMBERT Nicole (21825/1000225) • Indivision JACQUIT (22050/1000225) • Indivision LAIME (17325/1000225) • LALOU Thierry (27500/1000225) • MACHEFEL Fabrice (4400/1000225) • OZANNE Claude (22050/1000225) • PETIT Valérie (21600/1000225) • PORCHEZ Pierre (27500/1000225) • RIDORET Jean-Baptiste (22825/1000225) • SARL IMMAUFFRET ROCHELAISE (9500/1000225) • SAS OTUS HOLDING (14850/1000225) • SCI DARIUS (24750/1000225) • SCI GARCIA (21825/1000225) • SCI L'APPART (21150/1000225) • SCI LES VOILIERS (17550/1000225) • SCI SAMBA (33000/1000225) • SCI SITOINE (27450/1000225) • SCI STRAGARE (17100/1000225) • SCI VEGA (47475/1000225) • SDC LE STRASBOURG - LOGE GARDIEN (9900/1000225) • SEVIGNON Anne (27225/1000225) • Société SEPA (29300/1000225) • Succession COULON Pierre (27225/1000225)

• **Ont voté contre :** Néant

• **Se sont abstenus :** • ROGER Yves & Monique (21825/1000225) • SCI LES SCIRPUS (7700/1000225)

• **N'ont pas pris part au vote :** Néant

Résolution n° 7 • Budget : approbation du budget prévisionnel pour la période du 01/01/2025 au 31/12/2025 (vote à la clé CLE GENERALE - 24 - MAJORITÉ SIMPLE)

Nous vous invitons à lire la fiche de renseignements donnant des détails sur ce point et mise à votre disposition sur l'ExtraNet.

Décision et vote : après avoir délibéré et pris connaissance de l'avis du conseil syndical, l'assemblée générale décide :

• d'approuver le budget prévisionnel pour la période du 01/01/2025 au 31/12/2025 proposé pour la somme de 81 000,00 €.

Suite au vote des présents, des représentés et des votes par correspondance, la résolution est ACCEPTÉE.

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple) :

	Pour	Contre	Abstentions
Copropriétaires	35	0	2
Tantièmes	778975	0	29525

• **Ont voté pour :** • ABINAL François (17100/1000225) • BAILLY Brigitte (15525/1000225) • BENIER Ambre (27225/1000225) • BONNOT-BARBIERI Alain & Nicole (27225/1000225) • CHAIGNEAU Gilbert (21825/1000225) • CHAPAGAIN Ram Kumar (22275/1000225) • CIANCIARULLO Danielle (21600/1000225) • COUTANT-BENIER Roselyne (22550/1000225) • DE VASSELOT Bertrand (22550/1000225) • DECOURTEIX Solange (22550/1000225) • DROUARD Marie-Noëlle (20350/1000225) • DURET Michelle (22825/1000225) • HUMBERT Nicole (21825/1000225) • Indivision JACQUIT (22050/1000225) • Indivision LAIME (17325/1000225) • LALOU Thierry (27500/1000225) • MACHEFEL Fabrice (4400/1000225) • OZANNE Claude (22050/1000225) • PETIT Valérie (21600/1000225) • PORCHEZ Pierre (27500/1000225) • RIDORET Jean-Baptiste (22825/1000225) • SARL IMMAUFFRET ROCHELAISE (9500/1000225) • SAS OTUS HOLDING (14850/1000225) • SCI DARIUS (24750/1000225) • SCI GARCIA (21825/1000225) • SCI L'APPART (21150/1000225) • SCI LES VOILIERS (17550/1000225) • SCI SAMBA (33000/1000225) • SCI SITOINE (27450/1000225) • SCI STRAGARE (17100/1000225) • SCI VEGA (47475/1000225) • SDC LE STRASBOURG - LOGE GARDIEN (9900/1000225) • SEVIGNON Anne (27225/1000225) • Société SEPA (29300/1000225) • Succession COULON Pierre (27225/1000225)

• **Ont voté contre :** Néant

• **Se sont abstenus :** • ROGER Yves & Monique (21825/1000225) • SCI LES SCIRPUS (7700/1000225)

• **N'ont pas pris part au vote :** Néant

Résolution n° 8 • Changement de compte bancaire séparé pour passer de la Palatine au CIC de Rochefort (plus de proximité) (vote à la clé CLE GENERALE - 25 - MAJORITÉ ABSOLUE)

Il vous est proposé de changer le compte bancaire séparé actuel qui était ouvert auprès de la Palatine pour privilégier la proximité et de transférer au CIC de Rochefort les fonds détenus à ce jour.

Décision et vote : après avoir délibéré et pris connaissance de l'avis du conseil syndical, l'assemblée générale décide :

PARAPHS




- de clôturer les comptes bancaires auprès de la Banque PALATINE,
- l'ouverture des comptes bancaires séparés au nom du Syndicat des Copropriétaires, et APPROUVE le choix de la Banque CIC, Agence de Rochefort - 40 avenue la Fayette - 17300 ROCHEFORT

Suite au vote des présents, des représentés et des votes par correspondance, la résolution est **ACCEPTÉE A L'UNANIMITÉ**.

Résultat du vote selon l'article 25 (majorité absolue) :

	Pour	Contre	Abstentions
Copropriétaires	37	0	0
Tantièmes	808500	0	0

• **Ont voté pour :** • ABINAL François (17100/1000225) • BAILLY Brigitte (15525/1000225) • BENIER Ambre (27225/1000225) • BONNOT-BARBIERI Alain & Nicole (27225/1000225) • CHAIGNEAU Gilbert (21825/1000225) • CHAPAGAIN Ram Kumar (22275/1000225) • CIANCIARULLO Danielle (21600/1000225) • COUTANT-BENIER Roselyne (22550/1000225) • DE VASSELLOT Bertrand (22550/1000225) • DECOURTEIX Solange (22550/1000225) • DROUARD Marie-Noëlle (20350/1000225) • DURET Michelle (22825/1000225) • HUMBERT Nicole (21825/1000225) • Indivision JACQUIT (22050/1000225) • Indivision LAIME (17325/1000225) • LALOU Thierry (27500/1000225) • MACHEFEL Fabrice (4400/1000225) • OZANNE Claude (22050/1000225) • PETIT Valérie (21600/1000225) • PORCHEZ Pierre (27500/1000225) • RIDORET Jean-Baptiste (22825/1000225) • ROGER Yves & Monique (21825/1000225) • SARL IMMAUFFRET ROCHELAISE (9500/1000225) • SAS OTUS HOLDING (14850/1000225) • SCI DARIUS (24750/1000225) • SCI GARCIA (21825/1000225) • SCI L'APPART (21150/1000225) • SCI LES SCIRPUS (7700/1000225) • SCI LES VOILIERS (17550/1000225) • SCI SAMBA (33000/1000225) • SCI SITOINE (27450/1000225) • SCI STRAGARE (17100/1000225) • SCI VEGA (47475/1000225) • SDC LE STRASBOURG - LOGE GARDIEN (9900/1000225) • SEVIGNON Anne (27225/1000225) • Société SEPA (29300/1000225) • Succession COULON Pierre (27225/1000225)

• **Ont voté contre :** Néant

• **Se sont abstenus :** Néant

• **N'ont pas pris part au vote :** Néant

Résolution n° 9 • Changement des conduites au plomb dans les parties communes (vote à la clé CLE GENERALE - 24 - MAJORITÉ SIMPLE)

- Décision et vote : après avoir délibéré et pris connaissance de l'avis du conseil syndical, l'assemblée générale décide :
- de faire changer les conduites au plomb dans les parties communes

Suite au vote des présents, des représentés et des votes par correspondance, la résolution est **ACCEPTÉE**.

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple) :

	Pour	Contre	Abstentions
Copropriétaires	34	2	1
Tantièmes	761600	37400	9500

• **Ont voté pour :** • ABINAL François (17100/1000225) • BAILLY Brigitte (15525/1000225) • BENIER Ambre (27225/1000225) • BONNOT-BARBIERI Alain & Nicole (27225/1000225) • CHAIGNEAU Gilbert (21825/1000225) • CHAPAGAIN Ram Kumar (22275/1000225) • CIANCIARULLO Danielle (21600/1000225) • COUTANT-BENIER Roselyne (22550/1000225) • DE VASSELLOT Bertrand (22550/1000225) • DECOURTEIX Solange (22550/1000225) • DROUARD Marie-Noëlle (20350/1000225) • DURET Michelle (22825/1000225) • HUMBERT Nicole (21825/1000225) • Indivision JACQUIT (22050/1000225) • Indivision LAIME (17325/1000225) • LALOU Thierry (27500/1000225) • OZANNE Claude (22050/1000225) • PETIT Valérie (21600/1000225) • PORCHEZ Pierre (27500/1000225) • RIDORET Jean-Baptiste (22825/1000225) • ROGER Yves & Monique (21825/1000225) • SAS OTUS HOLDING (14850/1000225) • SCI DARIUS (24750/1000225) • SCI GARCIA (21825/1000225) • SCI L'APPART (21150/1000225) • SCI LES SCIRPUS (7700/1000225) • SCI LES VOILIERS (17550/1000225) • SCI SITOINE (27450/1000225) • SCI STRAGARE (17100/1000225) • SCI VEGA (47475/1000225) • SDC LE STRASBOURG - LOGE GARDIEN (9900/1000225) • SEVIGNON Anne (27225/1000225) • Société SEPA (29300/1000225) • Succession COULON Pierre (27225/1000225)

• **Ont voté contre :** • MACHEFEL Fabrice (4400/1000225) • SCI SAMBA (33000/1000225)

• **Se sont abstenus :** • SARL IMMAUFFRET ROCHELAISE (9500/1000225)

• **N'ont pas pris part au vote :** Néant

Résolution n° 9.1 • La Société NBA proposition sa prestation pour un montant de 19 819,80 € TTC (vote à la clé CLE GENERALE - 24 - MAJORITÉ SIMPLE)

- Décision et vote : après avoir délibéré et pris connaissance de l'avis du conseil syndical, l'assemblée générale décide :
- de faire réaliser les travaux par la Société NBA pour un montant maximum de 19 819,80 € TTC.

Page n°9 sur 18

Signature

Signature

PARAPHES

KG

• que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux seront fixés à la somme forfaitaire de 900,00 € TTC.

Il est ici rappelé que, selon les types de travaux votés, dans les résolutions, avec ou sans fourniture d'équipement et de matériel, certaines entreprises peuvent demander le versement d'acomptes à la signature des devis. L'assemblée générale donne l'autorisation au Syndic de régler les acomptes à concurrence de 1/3 du montant du devis.

- Entrée n°13 : 4 638,49 € TTC
- Entrée n°27 : 4 912,12 € TTC
- Entrée n°31 : 5 134,59 € TTC
- Entrée n°43 : 5 134,59 € TTC

- Ces travaux seront réalisés selon le financement suivant :
 - participation avec le fonds épargne travaux à hauteur de 3 721,00 € TTC
 - le complément à hauteur de 16 998,80 € TTC en 1 appel(s) de fonds 01/07/2024

Suite au vote des présents, des représentés et des votes par correspondance, la résolution est ACCEPTEE.

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple) :

	Pour	Contre	Abstentions
Copropriétaires	34	2	1
Tantièmes	761600	37400	9500

• **Ont voté pour :** • ABINAL François (17100/1000225) • BAILLY Brigitte (15525/1000225) • BENIER Ambre (27225/1000225) • BONNOT-BARBIER Alain & Nicole (27225/1000225) • CHAIGNEAU Gilbert (21825/1000225) • CHAPAGAIN Ram Kumar (22275/1000225) • CIANCIARULLO Danielle (21600/1000225) • COUTANT-BENIER Roselyne (22550/1000225) • DE VASSELOT Bertrand (22550/1000225) • DECOURTEIX Solange (22550/1000225) • DROUARD Marie-Noëlle (20350/1000225) • DURET Michelle (22825/1000225) • HUMBERT Nicole (21825/1000225) • Indivision JACQUIT (22050/1000225) • Indivision LAIME (17325/1000225) • LALOU Thierry (27500/1000225) • OZANNE Claude (22050/1000225) • PETIT Valérie (21600/1000225) • PORCHEZ Pierre (27500/1000225) • RIDORET Jean-Baptiste (22825/1000225) • ROGER Yves & Monique (21825/1000225) • SAS OTUS HOLDING (14850/1000225) • SCI DARIUS (24750/1000225) • SCI GARCIA (21825/1000225) • SCI L'APPART (21150/1000225) • SCI LES SCIRPUS (7700/1000225) • SCI LES VOILIERS (17550/1000225) • SCI SITOINE (27450/1000225) • SCI STRAGARE (17100/1000225) • SCI VEGA (47475/1000225) • SDC LE STRASBOURG - LOGE GARDIEN (9900/1000225) • SEVIGNON Anne (27225/1000225) • Société SEPA (29300/1000225) • Succession COULON Pierre (27225/1000225)

• **Ont voté contre :** • MACHEFEL Fabrice (4400/1000225) • SCI SAMBA (33000/1000225)

• **Se sont abstenus :** • SARL IMMAUFFRET ROCHELAISE (9500/1000225)

• **N'ont pas pris part au vote :** Néant

Résolution n° 9.2 • La Société TIELSY EIRL proposition sa prestation pour un montant de 25 036,21 € TTC (vote à la clé CLE GENERALE - 24 - MAJORITÉ SIMPLE)

Décision et vote : après avoir délibéré et pris connaissance de l'avis du conseil syndical, l'assemblée générale décide :

- de faire réaliser les travaux par la Société TIELSY EIRL pour un montant de 25 036,21 € TTC.
- que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux seront fixés à la somme forfaitaire de 900,00 € TTC.

Il est ici rappelé que, selon les types de travaux votés, dans les résolutions, avec ou sans fourniture d'équipement et de matériel, certaines entreprises peuvent demander le versement d'acomptes à la signature des devis. L'assemblée générale donne l'autorisation au Syndic de régler les acomptes à concurrence de 1/3 du montant du devis.

- Entrée n°13 devis n° D202400042 : 1 201,75 € TTC
- Entrée n°27 devis n° D202400031 : 7 885,42 € TTC
- Entrée n°31 devis n° D202400032 : 7 974,52 € TTC
- Entrée n°43 devis n° D202400033 : 7 974,52 € TTC

- Ces travaux seront réalisés selon le financement suivant :
 - participation avec le fonds épargne travaux à hauteur de 3 721,00 € TTC
 - le complément à hauteur de 21 315,21 € TTC en 1 appel(s) de fonds 01/07/2024

Suite au vote des présents, des représentés et des votes par correspondance, la résolution est REFUSEE.

PARAPHS

KG

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple) :

	Pour	Contre	Abstentions
Copropriétaires	1	35	1
Tantièmes	14850	784150	9500

• Ont voté pour : • SAS OTUS HOLDING (14850/1000225)

• Ont voté contre : • ABINAL François (17100/1000225) • BAILLY Brigitte (15525/1000225) • BENIER Ambre (27225/1000225) • BONNOT-BARBIERI Alain & Nicole (27225/1000225) • CHAIGNEAU Gilbert (21825/1000225) • CHAPAGAIN Ram Kumar (22275/1000225) • CIANCIARULLO Danielle (21600/1000225) • COUTANT-BENIER Roselyne (22550/1000225) • DE VASSELOT Bertrand (22550/1000225) • DECOURTEIX Solange (22550/1000225) • DROUARD Marie-Noëlle (20350/1000225) • DURET Michelle (22825/1000225) • HUMBERT Nicole (21825/1000225) • Indivision JACQUIT (22050/1000225) • Indivision LAIME (17325/1000225) • LALOU Thierry (27500/1000225) • MACHEFEL Fabrice (4400/1000225) • OZANNE Claude (22050/1000225) • PETIT Valérie (21600/1000225) • PORCHEZ Pierre (27500/1000225) • RIDORET Jean-Baptiste (22825/1000225) • ROGER Yves & Monique (21825/1000225) • SCI DARIUS (24750/1000225) • SCI GARCIA (21825/1000225) • SCI L'APPART (21150/1000225) • SCI LES SCIRPUS (7700/1000225) • SCI LES VOILIERS (17550/1000225) • SCI SAMBA (33000/1000225) • SCI SITOINE (27450/1000225) • SCI STRAGARE (17100/1000225) • SCI VEGA (47475/1000225) • SDC LE STRASBOURG - LOGE GARDIEN (9900/1000225) • SEVIGNON Anne (27225/1000225) • Société SEPA (29300/1000225) • Succession COULON Pierre (27225/1000225)

• Se sont abstenus : • SARL IMMAUFFRET ROCHELaise (9500/1000225)

• N'ont pas pris part au vote : Néant

Résolution n° 10 • Délégation de pouvoir donné au Conseil Syndical (CS) sur l'ensemble des points précédemment votés : 9, 9.01 et 9.02 (vote à la clé CLE GENERALE - 25 - MAJORITÉ ABSOLUE)

Décision et vote : après avoir délibéré et pris connaissance de l'avis du conseil syndical, l'assemblée générale décide :

- de donner tout pouvoir au Conseil Syndical selon les prescriptions suivantes :
 - autorisation donnée au CS pour avaliser les éventuels devis additifs sur les travaux précédemment votés avec une marge de négociation n'excédant pas 10,00% du montant de chaque poste travaux aux points votés 9, 9.01 et 9.02,
 - autorisation donné au CS de diligenter les appels de fonds complémentaires nécessaires auprès du syndic en vue de faire réaliser ces travaux

Suite au vote des présents, des représentés et des votes par correspondance, la résolution est ACCEPTÉE.

Résultat du vote selon l'article 25 (majorité absolue) :

	Pour	Contre	Abstentions
Copropriétaires	34	2	1
Tantièmes	761600	37400	9500

• Ont voté pour : • ABINAL François (17100/1000225) • BAILLY Brigitte (15525/1000225) • BENIER Ambre (27225/1000225) • BONNOT-BARBIERI Alain & Nicole (27225/1000225) • CHAIGNEAU Gilbert (21825/1000225) • CHAPAGAIN Ram Kumar (22275/1000225) • CIANCIARULLO Danielle (21600/1000225) • COUTANT-BENIER Roselyne (22550/1000225) • DE VASSELOT Bertrand (22550/1000225) • DECOURTEIX Solange (22550/1000225) • DROUARD Marie-Noëlle (20350/1000225) • DURET Michelle (22825/1000225) • HUMBERT Nicole (21825/1000225) • Indivision JACQUIT (22050/1000225) • Indivision LAIME (17325/1000225) • LALOU Thierry (27500/1000225) • OZANNE Claude (22050/1000225) • PETIT Valérie (21600/1000225) • PORCHEZ Pierre (27500/1000225) • RIDORET Jean-Baptiste (22825/1000225) • ROGER Yves & Monique (21825/1000225) • SAS OTUS HOLDING (14850/1000225) • SCI DARIUS (24750/1000225) • SCI GARCIA (21825/1000225) • SCI L'APPART (21150/1000225) • SCI LES SCIRPUS (7700/1000225) • SCI LES VOILIERS (17550/1000225) • SCI SITOINE (27450/1000225) • SCI STRAGARE (17100/1000225) • SCI VEGA (47475/1000225) • SDC LE STRASBOURG - LOGE GARDIEN (9900/1000225) • SEVIGNON Anne (27225/1000225) • Société SEPA (29300/1000225) • Succession COULON Pierre (27225/1000225)

• Ont voté contre : • MACHEFEL Fabrice (4400/1000225) • SCI SAMBA (33000/1000225)

• Se sont abstenus : • SARL IMMAUFFRET ROCHELaise (9500/1000225)

• N'ont pas pris part au vote : Néant

Résolution n° 11 • Point d'information sur le Plan Pluriannuel de Travaux (PPT) (incluant le DPE collectif et le DTG) (vote à la clé CLE GENERALE - PAS DE VOTE)

Le PPPT (incluant le DPE collectif et le DTG) sont à votre disposition sur l'ExtraNet.

- DPE classement F (consommation énergie primaire 342 kWh/m²/an et émission 75 kgCO₂/m²/an (F))
- PPPT : travaux à réaliser sous les 10 ans pour un total de 412 750,00 € (estimation)

Documents à votre disposition sur votre extranet.

Handwritten signatures and initials: 'la', 'JF', 'AA', 'KG'

KG



Suite au vote des présents, des représentés et des votes par correspondance, la résolution est EXCLUE DU VOTE.

Résolution n° 12 • Plan Pluriannuel de Travaux (PPT) mis en place dans la copropriété : appel de la provision annuelle des fonds sur le fond travaux de la copropriété (vote à la clé CLE GENERALE • 25 - MAJORITÉ ABSOLUE)

Le plan pluriannuel de travaux (PPT) est un document élaboré par la copropriété pour mettre en place un échéancier de travaux sur une période de 10 ans notamment pour sauvegarder le bâtiment et son bon entretien.
Il concerne les copropriétés de plus de 15 ans et doit être actualisé tous les 10 ans.

Quelles copropriétés sont concernées par le PPT ?

Le syndicat des copropriétaires doit mettre en place un projet de plan pluriannuel de travaux (PPT) à la fin d'une période de 15 ans à partir de la date de réception de l'immeuble : Acte du maître d'ouvrage (généralement le promoteur) qui traduit son intention d'accepter les travaux réalisés.

L'immeuble doit être à destination totale ou partielle d'habitation.

L'obligation de mettre en place un projet de PPT concerne :

Depuis le 1er janvier 2023, le syndicat des copropriétaires comprenant plus de 200 lots: Partie de bâtiment comportant obligatoirement une partie privative et une quote-part de parties communes à usage de logements, de bureaux ou de commerces

À partir du 1er janvier 2024, le syndicat des copropriétaires comprenant un nombre de lots compris entre 51 et 200 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces

Toutefois, le syndicat des copropriétaires est dispensé de cette mise en place si le diagnostic technique global (DTG) ne fait apparaître aucun besoin de travaux au cours des 10 années qui suivent son élaboration.

Attention : la mise en place d'un projet de PPT deviendra une obligation pour le syndicat des copropriétaires comprenant 50 lots maximum à partir du 1er janvier 2025 (sauf dispense liée au DTG).

Le syndic doit tout d'abord inscrire à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires les modalités d'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux.

Ces modalités sont votées à la majorité des voix de copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance (majorité simple).

À noter : si l'assemblée générale n'a pas adopté tout ou partie du projet de PPT ou si la mise en œuvre de l'échéancier du PPT adopté est incertaine, le syndic devra inscrire ces questions à l'ordre du jour de chaque assemblée générale appelée à approuver les comptes.

Information : comment est contrôlé le PPT ?

Le maire ou le préfet ou le président d'établissement public de coopération intercommunale peut à tout moment demander au syndic de lui transmettre le PPT adopté pour vérifier que les travaux programmés permettent de garantir la sauvegarde de l'immeuble et la sécurité de ses occupants.

Si le PPT n'est pas transmis dans un délai d'1 mois à partir de la notification de la demande, le maire ou le préfet ou le président d'établissement public de coopération intercommunale peut élaborer ou actualiser d'office le projet de PPT à la place et aux frais du syndicat des copropriétaires.

Il en est de même si le plan transmis ne prescrit pas les travaux nécessaires à la préservation de la sécurité des occupants de l'immeuble.

Dès réception du projet de PPT notifié par le maire ou le préfet ou le président d'établissement public de coopération intercommunale, le syndic doit convoquer l'assemblée générale pour se prononcer sur la question de l'adoption de tout ou partie de ce projet de plan.

Si le projet fait apparaître la nécessité de réaliser des travaux dans les 10 ans, le syndic doit alors inscrire la question de l'adoption de tout ou partie du projet de PPT à l'ordre du jour de cette assemblée.

Cette adoption doit être votée à la majorité des voix de tous les copropriétaires (majorité absolue).

Le PPT a été voté et validé. Maintenant que le projet de PPT a été réalisé, le syndic doit le présenter à la première assemblée générale des copropriétaires qui suit son élaboration (ou sa révision).

Si l'AG adopte a adopté un PPT, alors les copropriétaires doivent voter simultanément la provision annuelle des fonds sur le fond travaux de la copropriété, à hauteur d'un minimum de 2,5% du montant des travaux prévus dans le plan adopté (sans que cela puisse être inférieur à 5% du budget de la copropriété).

Utilisation du fonds de travaux :

Le fonds de travaux a été prévu par le législateur pour participer à financer les travaux prévus au plan pluriannuel de travaux.

Néanmoins, avant l'entrée en vigueur d'un PPT dans votre copropriété, il peut être utilisé pour tous travaux votés au cours d'une assemblée générale à la majorité des articles 25 et 25-1.

A partir de la date d'entrée en vigueur du PPT dans votre copropriété, le fonds travaux ne pourra plus être utilisé que pour certaines dépenses :

- la réalisation du PPT ou d'un DTG par un professionnel,
- la réalisation de travaux prévus par le PPT,
- l'exécution de travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble décidés en urgence par le syndic,
- la mise en œuvre de travaux non prévus dans le PPT, mais nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants ou à la réalisation d'économies d'énergie.

Décision et vote : après avoir délibéré et pris connaissance de l'avis du conseil syndical, l'assemblée générale décide :

- calcul du seuil de la provision annuelle des fonds sur le fond travaux selon le budget annuel : $80\,000,00\text{ €} \times 5,00\% = 4\,000,00\text{ €}$
- calcul du seuil de la provision annuelle des fonds sur le fond travaux selon le montant du PPT $412\,750,00\text{ €} \times 2,50\% = 10\,318,75\text{ €}$
- le montant de la provision annuelle des fonds sur le fond travaux est fixé à $10\,319,00\text{ €}$

Suite au vote des présents, des représentés et des votes par correspondance, la résolution est REFUSEE.

Résultat du vote selon l'article 25 (majorité absolue) :

	Pour	Contre	Abstentions
Copropriétaires	3	33	1
Tantièmes	41675	745000	21825

• Ont voté pour : • Indivision LAIME (17325/1000225) • SARL IMMAUFFRET ROCHELAISE (9500/1000225) • SAS OTUS HOLDING (14850/1000225)

• Ont voté contre : • ABINAL François (17100/1000225) • BAILLY Brigitte (15525/1000225) • BENIER Ambre (27225/1000225) • BONNOT-BARBIERI Alain & Nicole (27225/1000225) • CHAIGNEAU Gilbert (21825/1000225) • CHAPAGAIN Ram Kumar (22275/1000225) • CIANCIARULLO Danielle (21800/1000225) • COUTANT-BENIER Roselyne (22550/1000225) • DE VASSELOT Bertrand (22550/1000225) • DECOURTEIX Solange (22550/1000225) • DROUARD Marie-Noëlle (20350/1000225) • DURET Michelle (22825/1000225) • HUMBERT Nicole (21825/1000225) • Indivision JACQUIT (22050/1000225) • LALOU Thierry (27500/1000225) • MACHEFEL Fabrice (4400/1000225) • OZANNE Claude (22050/1000225) • PETIT Valérie (21600/1000225) • PORCHEZ Pierre (27500/1000225) • RIDORET Jean-Baptiste (22825/1000225) • SCI DARIUS (24750/1000225) • SCI GARCIA (21825/1000225) • SCI L'APPART (21150/1000225) • SCI LES SCIRPUS (7700/1000225) • SCI LES VOILIERS (17550/1000225) • SCI SAMBA (33000/1000225) • SCI SITOINE (27450/1000225) • SCI STRAGARE (17100/1000225) • SCI VEGA (47475/1000225) • SDC LE STRASBOURG - LOGE GARDIEN (9900/1000225) • SEVIGNON Anne (27225/1000225) • Société SEPA (29300/1000225) • Succession COULON Pierre (27225/1000225)

• Se sont abstenus : • ROGER Yves & Monique (21825/1000225)

• N'ont pas pris part au vote : Néant

Résolution n° 12.1 • Plan pluriannuel de travaux (PPT) mis en place dans la copropriété : intérêts acquis sur les appels de provisions annuelles des fonds sur le fond travaux de la copropriété (vote à la clé CLE GENERALE • 25 - MAJORITÉ ABSOLUE)

Nous vous proposons que les intérêts acquis restent sur le compte travaux pour servir, comme les appels de provisions annuelles, aux travaux votés pour lesquels l'assemblée décidera d'utiliser ledit fonds travaux.

Décision et vote : après avoir délibéré et pris connaissance de l'avis du conseil syndical, l'assemblée générale décide :

- les intérêts acquis resteront sur le compte travaux

Suite au vote des présents, des représentés et des votes par correspondance, la résolution est SANS OBJET.

Résolution n° 13 • Copropriétaire défaillant, avance de solidarité : appel de fonds exceptionnel consécutifs aux non-paiements de la SCI CAMBO (Mme FACHARDI Christelle) pour les charges ordinaires à hauteur de 17 000,00 € (vote à la clé CLE GENERALE • 24 - MAJORITÉ SIMPLE)

Le paiement des charges de copropriété est une obligation pour les copropriétaires.

En cas de défaillance de certains d'entre eux, le syndic peut demander aux autres copropriétaires une avance de solidarité.

Page n°13 sur 18

la *JP*

SM

PARAPHES

KG

Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun en fonction de l'utilité objective que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque lot, dès lors que ces charges ne sont pas individualisées.

Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes.

Le règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges et indique les éléments pris en considération ainsi que la méthode de calcul ayant permis de fixer les quotes-parts des parties communes et la répartition des charges.

En cas de manque de trésorerie temporaire, justifier par des impayés de charges, le syndic de copropriété peut demander aux copropriétaires des avances dites de solidarité.

Ces avances font l'objet d'un vote en assemblée générale, à la majorité simple.

Ainsi, les avances considérées comme perdues demeurent de véritables charges et seront supportées au moins temporairement par les autres copropriétaires.

Ces appels de fonds exceptionnels sont des avances remboursables.

Décision et vote (art. 24) :

Après avoir pris connaissance de l'avis du conseil syndical et après avoir délibéré, l'assemblée générale décide :

- de valider l'appel de trésorerie exceptionnel pour recouvrer les fonds manquants par la déficience du copropriétaire SCI CAMBO (Mme FACHARDI Christelle) pour les charges ordinaires à hauteur de 17 000,00 €

Suite au vote des présents, des représentés et des votes par correspondance, la résolution est REFUSEE.

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple) :

	Pour	Contre	Abstentions
Copropriétaires	2	35	0
Tantièmes	32175	776325	0

• Ont voté pour : • Indivision LAIME (17325/1000225) • SAS OTUS HOLDING (14850/1000225)

• Ont voté contre : • ABINAL François (17100/1000225) • BAILLY Brigitte (15525/1000225) • BENIER Ambre (27225/1000225) • BONNOT-BARBIERI Alain & Nicole (27225/1000225) • CHAIGNEAU Gilbert (21825/1000225) • CHAPAGAIN Ram Kumar (22275/1000225) • CIANCIARULLO Danielle (21600/1000225) • COUTANT-BENIER Roselyne (22550/1000225) • DE VASSELOT Bertrand (22550/1000225) • DECOURTEIX Solange (22550/1000225) • DROUARD Marie-Noëlle (20350/1000225) • DURET Michelle (22825/1000225) • HUMBERT Nicole (21825/1000225) • Indivision JACQUIT (22050/1000225) • LALOU Thierry (27500/1000225) • MACHEFEL Fabrice (4400/1000225) • OZANNE Claude (22050/1000225) • PETIT Valérie (21600/1000225) • PORCHEZ Pierre (27500/1000225) • RIDORET Jean-Baptiste (22825/1000225) • ROGER Yves & Monique (21825/1000225) • SARL IMMAUFFRET ROCHELAISE (9500/1000225) • SCI DARIUS (24750/1000225) • SCI GARCIA (21825/1000225) • SCI L'APPART (21150/1000225) • SCI LES SCIRPUS (7700/1000225) • SCI LES VOILIERS (17550/1000225) • SCI SAMBA (33000/1000225) • SCI SITOINE (27450/1000225) • SCI STRAGARE (17100/1000225) • SCI VEGA (47475/1000225) • SDC LE STRASBOURG - LOGE GARDIEN (9900/1000225) • SEVIGNON Anne (27225/1000225) • Société SEPA (29300/1000225) • Succession COULON Pierre (27225/1000225)

• Se sont abstenus : Néant

• N'ont pas pris part au vote : Néant

Résolution n° 14 • Passage de la fibre dans les parties communes pour ceux ne pouvant pas passer dans les gaines existantes (vote à la clé CLE GENERALE • 25 - MAJORITÉ ABSOLUE)

Compte tenu du manque de temps alloué aux prestataires des opérateurs, lesdits prestataires ne prennent, selon les opérateurs, pas le temps nécessaire pour trouver la solution technique optimum et esthétique permettant de répondre à la demande des usagers et de respecter l'esthétique des parties communes.

Pour éviter tout éventuel problème à venir et conserver la maîtrise de la qualité des parties communes, il est proposé de voter la procédure ci-dessous pour le raccordement à la fibre entre les parties communes et les parties privatives.

Décision et vote : après avoir délibéré et pris connaissance de l'avis du conseil syndical, l'assemblée générale décide :

1°/ chaque demandeur fera intervenir l'opérateur de son choix qui devra impérativement trouver la solution pour passer ladite fibre dans le réseau des fourreaux existants. En cas d'échec, il faudra passer au point n°2 ci-dessous.

2°/ le demandeur devra prendre contact avec l'entreprise ci-dessous afin de la diligenter, à ses frais uniques, pour tenter de trouver la solution adéquate :




PARAPHS


COMELEC Services - (T) 0251876964
Mr CLERGEAUD Emmanuel - (P) 0251876964
comelecservices@wanadoo.fr

afin que l'entreprise mette tout en œuvre pour trouver le passage de ladite fibre et ainsi préparer le travail pour que le sous-traitant de l'opérateur puisse ré-intervenir et terminer son installation.

Résultat n°1 : l'entreprise COMELEC trouve le passage possible de la fibre.
Il vous suffira de faire ré-intervenir l'opérateur de votre choix pour terminer l'installation.

Résultat n°2 : l'entreprise COMELEC ne trouve pas le passage possible de la fibre.
L'entreprise devra vous faire une synthèse de son travail qu'il vous suffira de communiquer au syndic pour attester qu'il n'y a pas d'autre solution que de passer en apparent dans les couloirs (par exemple).
De facto, vous aurez l'autorisation de passer votre fibre en apparent dans les couloirs (sans goulotte) et de l'appliquer au plus près des angles entre murs à murs et entre murs et plafonds. Ce travail devra être soigné et le plus discret et esthétique possible.

2.1/ Une fois le travail réalisé, vous devrez en informer le syndic par écrit afin que ce dernier en informe le CS qui se chargera de constater et valider le travail réalisé.

2.2/ Ledit CS, par l'entremise de son Président, validera ou invalidera le travail fait, par écrit, auprès du syndic.

2.3/ Travail validé par le CS : le syndic vous attestera de la conformité du travail réalisé, eu égard aux précédentes demandes.

2.4/ Travail non validé par le CS : le syndic vous adressera une demande de reprise de l'ouvrage afin de le rendre conforme aux précédentes prescriptions.

Le demandeur s'oblige, sans restriction, à faire ré-intervenir l'opérateur ou l'entreprise de son choix, afin de rendre l'ouvrage conforme.

Le demandeur devra réitérer les procédures édictées aux points n°2.1, 2.2 et 2.3.

Suite au vote des présents, des représentés et des votes par correspondance, la résolution est ACCEPTÉE.

Résultat du vote selon l'article 25 (majorité absolue) :

	Pour	Contre	Abstentions
Copropriétaires	34	2	1
Tantièmes	745975	40700	21825

• **Ont voté pour :** • ABINAL François (17100/1000225) • BAILLY Brigitte (15525/1000225) • BENIER Ambre (27225/1000225) • BONNOT-BARBIERI Alain & Nicole (27225/1000225) • CHAIGNEAU Gilbert (21825/1000225) • CHAPAGAIN Ram Kumar (22275/1000225) • CIANCIARULLO Danielle (21600/1000225) • COUTANT-BENIER Roselyne (22550/1000225) • DE VASSELOT Bertrand (22550/1000225) • DECOURTEIX Solange (22550/1000225) • DROUARD Marie-Noëlle (20350/1000225) • DURET Michelle (22825/1000225) • HUMBERT Nicole (21825/1000225) • Indivision JACQUIT (22050/1000225) • Indivision LAIME (17325/1000225) • LALOU Thierry (27500/1000225) • MACHEFEL Fabrice (4400/1000225) • OZANNE Claude (22050/1000225) • PETIT Valérie (21600/1000225) • PORCHEZ Pierre (27500/1000225) • RIDORET Jean-Baptiste (22825/1000225) • SARL IMMAUFFRET ROCHELAISE (9500/1000225) • SAS OTUS HOLDING (14850/1000225) • SCI DARIUS (24750/1000225) • SCI GARCIA (21825/1000225) • SCI L'APPART (21150/1000225) • SCI LES VOILIERS (17550/1000225) • SCI SITOINE (27450/1000225) • SCI STRAGARE (17100/1000225) • SCI VEGA (47475/1000225) • SDC LE STRASBOURG - LOGE GARDIEN (9900/1000225) • SEVIGNON Anne (27225/1000225) • Société SEPA (29300/1000225) • Succession COULON Pierre (27225/1000225)

• **Ont voté contre :** • SCI LES SCIRPUS (7700/1000225) • SCI SAMBA (33000/1000225)

• **Se sont abstenus :** • ROGER Yves & Monique (21825/1000225)

• **N'ont pas pris part au vote :** Néant

Résolution n° 15 • Composteur collectif - autorisation pour l'installation des 3 bacs pour le compostage des déchets collectifs (vote à la clé CLE GENERALE • 25 - MAJORITÉ ABSOLUE)

Dans le cadre de la loi anti-gaspillage d'ici au 1er janvier 2024, tous les ménages (et tous les professionnels) devront trier leurs biodéchets (épluchures, restes de repas...).

Nous vous proposons donc la mise en place d'un site de compostage pour la copropriété.

La CDA propose la mise en place gratuite de l'équipement toutefois il est nécessaire d'effectuer un suivi hebdomadaire.

Page n°15 sur 18

PARAPHES

Le site de compostage est composé de trois bacs (un pour les matière, un pour le broyat et un pour le maturage). Pour l'instant la CDA exige qu'un (ou plusieurs) copropriétaire se propose pour être "réfèrent" (une journée de formation obligatoire) et assure bénévolement le suivi hebdomadaire en liaison avec la CDA et la régie de quartier. Le suivi implique une vérification hebdomadaire pour l'ajout de broyat, le grattage, le retournement, le transfert régulier des matières vers le bac de maturage. Face au manque de candidat généralisé pour être réfèrent compost dans les copropriétés, nous avons demandé à la CDA de chiffrer la délégation de ce suivi à la régie de quartier. Ce suivi est chiffré à 2992,50 € TTC par an.

Décision et vote : après avoir délibéré et pris connaissance de l'avis du conseil syndical, l'assemblée générale décide :
 • d'autoriser l'installation des 3 bacs pour le compostage des déchets collectifs

Suite au vote des présents, des représentés et des votes par correspondance, la résolution est REFUSEE.

Résultat du vote selon l'article 25 (majorité absolue) :

	Pour	Contre	Abstentions
Copropriétaires	3	34	0
Tantièmes	54000	754500	0

• Ont voté pour : • Indivision LAIME (17325/1000225) • ROGER Yves & Monique (21825/1000225) • SAS OTUS HOLDING (14850/1000225)

• Ont voté contre : • ABINAL François (17100/1000225) • BAILLY Brigitte (15525/1000225) • BENIER Ambre (27225/1000225) • BONNOT-BARBIERI Alain & Nicole (27225/1000225) • CHAIGNEAU Gilbert (21825/1000225) • CHAPAGAIN Ram Kumar (22275/1000225) • CIANCIARULLO Danielle (21600/1000225) • COUTANT-BENIER Roselyne (22550/1000225) • DE VASSELOT Bertrand (22550/1000225) • DECOURTEIX Solange (22550/1000225) • DROUARD Marie-Noëlle (20350/1000225) • DURET Michelle (22825/1000225) • HUMBERT Nicole (21825/1000225) • Indivision JACQUIT (22050/1000225) • LALOU Thierry (27500/1000225) • MACHEFEL Fabrice (4400/1000225) • OZANNE Claude (22050/1000225) • PETIT Valérie (21600/1000225) • PORCHEZ Pierre (27500/1000225) • RIDORET Jean-Baptiste (22825/1000225) • SARL IMMAUFFRET ROCHELAISE (9500/1000225) • SCI DARIUS (24750/1000225) • SCI GARCIA (21825/1000225) • SCI L'APPART (21150/1000225) • SCI LES SCIRPUS (7700/1000225) • SCI LES VOILIERS (17550/1000225) • SCI SAMBA (33000/1000225) • SCI SITOINE (27450/1000225) • SCI STRAGARE (17100/1000225) • SCI VEGA (47475/1000225) • SDC LE STRASBOURG - LOGE GARDIEN (9900/1000225) • SEVIGNON Anne (27225/1000225) • Société SEPA (29300/1000225) • Succession COULON Pierre (27225/1000225)

• Se sont abstenus : Néant

• N'ont pas pris part au vote : Néant

Résolution n° 15.1 • Délégation de pouvoir donné au Conseil Syndical (CS) pour entériner le choix de l'emplacement (vote à la clé CLE GENERALE • 25 - MAJORITÉ ABSOLUE)

Décision et vote : après avoir délibéré et pris connaissance de l'avis du conseil syndical, l'assemblée générale décide :

- Il est proposé à l'assemblée que l'emplacement pour l'installation des 3 bacs sera le suivant : XXXXX
- de donner tout pouvoir au Conseil Syndical pour faire le choix de l'emplacement pour l'installation des bacs de compostage avec le concours de la CDA pour être conseillés, déterminer et valider le choix qui sera retenu.

Suite au vote des présents, des représentés et des votes par correspondance, la résolution est SANS OBJET.

Résolution n° 15.2 • Gestion des 3 bacs à compost - Choix n°1 : gestion du compostage par un ou plusieurs copropriétaire(s) et devenir "réfèrent" (vote à la clé CLE GENERALE • 25 - MAJORITÉ ABSOLUE)

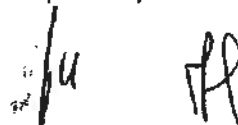
Pour l'instant la CDA exige qu'un (ou plusieurs) copropriétaire se propose pour être "réfèrent" (une journée de formation obligatoire) et assure bénévolement le suivi hebdomadaire en liaison avec la CDA et la régie de quartier.

Décision et vote : après avoir délibéré et pris connaissance de l'avis du conseil syndical, l'assemblée générale décide :
 • que la gestion hebdomadaire des composteurs sera assurée par un ou plusieurs copropriétaire(s).

Suite au vote des présents, des représentés et des votes par correspondance, la résolution est SANS OBJET.

Résolution n° 15.3 • Gestion des 3 bacs à compost - Choix n°2 : confier la gestion annuelle des composteurs à la Régie de quartier pour une redevance annuelle de 2992,50 € TTC (vote à la clé CLE GENERALE • 25 - MAJORITÉ ABSOLUE)

Décision et vote : après avoir délibéré et pris connaissance de l'avis du conseil syndical, l'assemblée générale décide :
 • de confier la gestion annuelle des composteurs à la Régie de quartier pour une redevance annuelle de 2992,50 € TTC



Suite au vote des présents, des représentés et des votes par correspondance, la résolution est **SANS OBJET**.

Résolution n° 15.4 • Gestion des 3 bacs à compost - Choix n°3 : confier la gestion annuelle des composteurs la SASU OLIVIER LE JARDINIER pour une redevance annuelle de 1080,00 € TTC (vote à la clé CLE GENERALE • 25 - MAJORITÉ ABSOLUE)

Décision et vote : après avoir délibéré et pris connaissance de l'avis du conseil syndical, l'assemblée générale décide :
 • de confier la gestion annuelle des composteurs à la SASU OLIVIER LE JARDINIER pour une redevance annuelle de 1080,00 € TTC pour 54 visites avec la gestion des trois bacs à compost, brassage et surveillance, le transfère des matières dans leurs différents bacs, le remplissage du bac à broyat (broyat offert par l'entreprise).

Suite au vote des présents, des représentés et des votes par correspondance, la résolution est **SANS OBJET**.

Résolution n° 16 • Autorisation permanente accordée aux forces de l'ordre (Police et/ou la Police Municipale locale ou la Gendarmerie) de pénétrer dans les parties communes (vote à la clé CLE GENERALE • 24 - MAJORITÉ SIMPLE)

L'assemblée générale propose d'autoriser les forces de l'ordre à pénétrer dans les parties communes intérieures, extérieures et dans le ou les parkings aériens ou souterrains de la résidence.
 En fonction de la localisation de la résidence et des compétences juridiques locales, les forces de l'ordre intervenant peuvent-être la Police Nationale et/ou la police Municipale locale ou la Gendarmerie ou aux Services d'incendie ou de secours.
 L'assemblée autorise également l'enlèvement des véhicules volés, non conformes ou dégradés, qui stationnent dans les parties communes intérieures et extérieures ou les parkings aériens ou souterrains de la résidence.
 Cette autorisation sera valide à compter du jour de la présente assemblée et pour une durée ne pouvant excéder 18 mois.

Décision et vote : après avoir délibéré et pris connaissance de l'avis du conseil syndical, l'assemblée générale décide :
 • d'autoriser les forces de l'ordre à pénétrer dans les parties communes intérieures, extérieures et dans le ou les parkings aériens ou souterrains de la résidence.
 • en fonction de la localisation de la résidence et des compétences juridiques locales, les forces de l'ordre intervenant peuvent-être la Police Nationale et/ou la police Municipale locale ou la Gendarmerie ou aux Services d'incendie ou de secours.
 • d'autoriser l'enlèvement des véhicules volés, non conformes ou dégradés, qui stationnent dans les parties communes intérieures et extérieures ou les parkings aériens ou souterrains de la résidence.
 • cette autorisation sera valide à compter du jour de la présente assemblée et pour une durée ne pouvant excéder 18 mois.

Suite au vote des présents, des représentés et des votes par correspondance, la résolution est **ACCEPTÉE**.

Résultat du vote selon l'article 24 (majorité simple) :

	Pour	Contre	Abstentions
Copropriétaires	35	1	1
Tantièmes	771550	27450	9500

• Ont voté pour : • ABINAL François (17100/1000225) • BAILLY Brigitte (15525/1000225) • BENIER Ambre (27225/1000225) • BONNOT-BARBIERI Alain & Nicole (27225/1000225) • CHAIGNEAU Gilbert (21825/1000225) • CHAPAGAIN Ram Kumar (22275/1000225) • CIANCIARULLO Danielle (21600/1000225) • COUTANT-BENIER Roselyne (22550/1000225) • DE VASSELOT Bertrand (22550/1000225) • DECOURTEIX Solange (22550/1000225) • DROUARD Marie-Noëlle (20350/1000225) • DURET Michelle (22825/1000225) • HUMBERT Nicole (21825/1000225) • Indivision JACQUIT (22050/1000225) • Indivision LAIME (17325/1000225) • LALOU Thierry (27500/1000225) • MACHEFEL Fabrice (4400/1000225) • OZANNE Claude (22050/1000225) • PETIT Valérie (21600/1000225) • PORCHEZ Pierre (27500/1000225) • RIDORET Jean-Baptiste (22825/1000225) • ROGER Yves & Monique (21825/1000225) • SAS OTUS HOLDING (14850/1000225) • SCI DARIUS (24750/1000225) • SCI GARCIA (21825/1000225) • SCI L'APPART (21150/1000225) • SCI LES SCIRPUS (7700/1000225) • SCI LES VOILIERS (17550/1000225) • SCI SAMBA (33000/1000225) • SCI STRAGARE (17100/1000225) • SCI VEGA (47475/1000225) • SDC LE STRASBOURG - LOGE GARDIEN (9900/1000225) • SEVIGNON Anne (27225/1000225) • Société SEPA (29300/1000225) • Succession COULON Pierre (27225/1000225)

• Ont voté contre : • SCI SITOINE (27450/1000225)

• Se sont abstenus : • SARL IMMAUFFRET ROCHELAISE (9500/1000225)

• N'ont pas pris part au vote : Néant

Page n°17 sur 18

PARAPHS

Résolution n° 17 • Point d'information sur l'avancement de la phase études concernant les travaux et le Règlement de Copropriété et Etat Descriptif de Division (vote à la clé CLE GENERALE • PAS DE VOTE)

- Un point sera fait concernant l'avancement des études pour les reprises techniques et réparatoires de la structure ainsi que pour le ravalement des façades.
- Un point sera fait concernant l'avancement du dossier Règlement de Copropriété et Etat Descriptif de Division (RCP-EDD).

Suite au vote des présents, des représentés et des votes par correspondance, la résolution est **EXCLUE DU VOTE**.

Résolution n° 18 • Questions et informations diverses, suggestions, observations et vie de la copropriété... (vote à la clé CLE GENERALE • PAS DE VOTE)

L'assemblée des copropriétaires de la résidence donne des directives au syndic et décide de faire les petits travaux d'entretien suivants :

- l'assemblée prend la décision de reverser à Mme HUMBERT Nicole l'indemnité suite à un sinistre et à hauteur de 3043,99 € qui a été versé par erreur aux copropriétaires.

L'ordre du jour étant épuisé, personne ne souhaitant prendre la parole, le président, après émargement de la feuille de présence par les membres du bureau élus à l'occasion de l'assemblée générale lève la séance.

L'Assemblée Générale Ordinaire a débuté ses travaux à **16 heures 0 minute** et les a terminés à **18 heures 48 minutes**.

Le Président de séance
SCI GARCIA
(GARGADENNEC Karine)

Le(s) Scrutateur(s)
COUTANT-BENIER Roselyne

Secrétaire de séance
Le Syndic

CHAPAGAIN Ram Kumar

LOI DU 10 JUILLET 1965 ARTICLE 42 ALINÉA 2 MODIFIE

«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 (loi n°85-1470 du 31/12/1985), dans un délai de deux mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa. Toute demande en nullité doit être faite auprès du tribunal d'instance de la ville ou se situe l'immeuble ».

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

"Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du nouveau code de procédure civile, celui qui agit en justice de matière dilatoire ou abusive, est de 152,45 euros à 3 049 euros. Lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'une assemblée générale concernant les travaux mentionnés au paragraphe "C" de l'article 26 ".

Dans l'hypothèse de la vente de votre ou vos lots de copropriété, nous vous conseillons de conserver l'ensemble des pièces ci-dessous détaillées qui sont obligatoirement à remettre à l'acquéreur (toute nouvelle édition est facturée au seul copropriétaire vendeur) :

- Règlement de copropriété État descriptif de division Attestation de situation comptable du vendeur
- Actes modifiant le règlement de copropriété et l'état descriptif de division
- PV des assemblées générales des trois dernières années
- Montant des charges courantes et hors budget des deux derniers exercices
- État global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette vis-à-vis des fournisseurs

BAIL COMMERCIAL

LES SOUSSIGNÉS :

SCI CHAMAR
Société Civile Immobilière au capital de 1 542 €
N° DE SIREN 347 561 581
Adresse du siège 5/7 Rue Aristide BRIAND
17670 LA COUARDE SUR MER

Représentée par M. SCHMITZ Pierre, Edouard né le 30/07/1943 en sa qualité de Gérant demeurant
5/7 Rue Aristide BRIAND 17670 LA COUARDE SUR MER

Ci-après dénommée le Bailleur,

D'UNE PART,

ET :

SARL J.P.B
Société à responsabilité limitée au capital de 8 000 Euros
RCS : 432284669 La Rochelle
Adresse du siège : 3 Rue de La Fabrique 17000 LA ROCHELLE

Adresse de Facturation : ADRESSE DU LOCAL

Représentée aux présentes par MME BRACHÉ Christelle née le 26/05/1963 à La Rochelle (17000)
demeurant 13 avenue de Mulhouse Résidence « Le Duplex » apt N°1 - 17000 LA ROCHELLE en sa
qualité de Gérante dûment habilitée aux présentes en vertu des dispositions de l'article 12 des
statuts de la société.

Kbis joint
statuts de la société joint

(annexe I)
(annexe II)

Ci-après dénommée le Preneur,

D'AUTRE PART,

CD

Le Preneur s'est déclaré intéressé par la prise à bail des locaux tels que désignés et aux conditions ci-après.

Il déclare qu'un projet du bail lui a été transmis préalablement à la négociation des présentes conventions et qu'il l'a étudié avec l'assistance des conseils qu'il a lui-même sollicités à cet effet.

Les conditions économiques, financières, matérielles et juridiques arrêtées dans les stipulations qui suivent constituent l'aboutissement des discussions entre les représentants des Parties. Le Preneur reconnaît que ces conditions ont été complètement et librement débattues et arrêtées en prenant en compte les charges et obligations qu'il s'engage à supporter, et les travaux qu'il aura à réaliser à son entrée dans les lieux et au cours du bail. Il déclare avoir bénéficié préalablement à la signature des présentes de tous conseils utiles.

En conséquence,

SONT CONVENUS DE CE QUI SUIT :

L'exposé préalable ci-dessus fait partie intégrante de la présente convention..

Le Bailleur donne à bail commercial au Preneur, qui accepte, les locaux ci-après désignés (dénommés dans le corps de l'acte les « Locaux ») aux conditions ci-après convenues.

Le présent Bail est soumis aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du code de commerce et des textes réglementaires pris pour son application sous réserve que le Preneur en remplisse les conditions.

Outre les conditions ci-après stipulées, le Preneur s'engage à respecter toutes les obligations et formalités édictées par les lois et règlements, ainsi que les stipulations de tous règlements applicables à l'immeuble.

De convention expresse, les règles visées à l'alinéa qui précède seront considérées comme faisant partie intégrante des conditions du Bail.

Il est également convenu que les clauses du Bail, dans la mesure où elles sont contraires aux règles supplétives édictées par les lois et règlements, seront réputées y déroger et prévaudront sur celles-ci.

En cas de décès du Preneur, si celui-ci était une personne physique, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants, tant pour le paiement des loyers, charges et accessoires que pour l'exécution des obligations du Bail et sans qu'ils puissent invoquer les bénéfices de division ou de discussion .

Aucune tolérance relative à l'application des clauses et conditions du Bail ne pourra, quelle qu'ait pu en être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification du bail ou une renonciation auxdites clauses et conditions.

I. DUREE – CONDITIONS RESOLUTOIRES / SUSPENSIVES

1. DURÉE

Le Bail est consenti et accepté pour une durée de douze (12) années entières et consécutives à compter du 20 décembre 2017.

Le Preneur pourra mettre fin au Bail à l'expiration d'une période triennale, en respectant un préavis minimum de douze (12) mois.

Tout congé donné par une Partie à l'autre pour mettre fin au Bail à l'expiration de sa durée contractuelle, devra être délivré avec un préavis minimum de douze (12) mois.

Dans le cas où, après congé avec offre de renouvellement ou demande de renouvellement, le Preneur exercerait son droit d'option, sa renonciation au renouvellement ne prendra effet qu'au terme d'un délai de six (6) mois suivant sa notification au Bailleur ; pendant ce délai, il devra continuer à assumer l'ensemble des obligations du Bail, sauf meilleur accord avec le Bailleur.

2. CONDITIONS RESOLUTOIRES

Le Bail est soumis aux conditions résolutoires ci-après, stipulées en faveur du Bailleur :

- de l'encaissement effectif de toutes les sommes versées par le Preneur à la signature du présent Bail ou au jour de la remise des clés,
- et de la remise au Bailleur de l'attestation de la police d'assurance souscrite par le Preneur pour les Locaux.

Cet encaissement et cette remise de l'attestation d'assurance devront avoir lieu au plus tard à la date de l'état des lieux prévu à l'article 6 ci-après.

A défaut, le Bail sera de plein droit résolu à l'expiration dudit délai si bon semble au Bailleur (dans l'intérêt exclusif duquel ces conditions sont stipulées et qui seul pourrait y renoncer en tout ou partie), et l'expulsion du Preneur pourra alors être poursuivie sur simple recours au Président du Tribunal de Grande Instance compétent statuant en référé, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

Dans la même hypothèse, le Preneur sera redevable envers le Bailleur, à titre d'indemnité d'occupation, d'une somme égale à la totalité des loyers et provisions sur charges et taxes dus en vertu du présent Bail pour sa période d'occupation des Locaux jusqu'à la date de réalisation de la ou des condition(s) résolutoire(s), augmentée de la TVA au taux en vigueur. Si le Preneur se maintenait dans les Locaux au-delà de cette date, il serait de plein droit redevable envers le Bailleur d'une indemnité journalière d'occupation fixée au double de la somme ci-avant stipulée, augmentée de la TVA au taux légal en

vigueur, sans préjudice de tous autres dommages et intérêts et de son expulsion qui pourrait être poursuivie par le Bailleur devant le juge des référés.

Dans le cas où le Bailleur renoncerait aux conditions résolutoires ci-dessus, il pourra notifier au Preneur sa renonciation par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée dans les quinze (15) jours de l'expiration du délai ci-dessus, et poursuivre alors l'exécution des obligations du Preneur par toutes voies de droit.

3. CONDITIONS SUSPENSIVES

SANS OBJET

II. DESIGNATION – DIAGNOSTICS – DELIVRANCE - DESTINATION

4. DÉSIGNATION

4.1. Les locaux loués (ci-après les « Locaux et l'immeuble dont ils dépendent (ci-après « l'Immeuble ») sont désignés ci-après :

a) - Immeuble :

- adresse : **11 avenue du Général de Gaulle 17000 LA ROCHELLE**

- statut juridique : copropriété Fichet Immobilier Services 23 bis Avenue de Mulhouse
17000 LA ROCHELLE

- règlements particuliers applicables à l'Immeuble : Règlement de copropriété
- qualité du Bailleur : Copropriétaire

b) - Locaux :

Les Locaux sont ainsi composés :

- locaux commerciaux : espace bar, bureau, sanitaires
 - situation dans l'immeuble : Bât A Rez de chaussée Lot 109 Tantièmes : 88/1000ièmes
 - superficie approximative : 72 m² Lot 109 - Tantièmes : 88/1000ièmes
 - réserves : cave en sous-sol Lot 123 - Tantièmes : 1/1000ièmes
 - superficie approximative 50 m²
 - une chambre mansardée n° 41 au dernier étage Lot 134 - Tantièmes 8/1000ièmes
 - superficie approximative 11 m²
 - Usage de la cour commune
- tels qu'ils sont représentés sur le(s) plan(s) ci-annexé(s).

c) – Installations ou équipements particuliers :

Dispositif individuel de chauffage : chaudière fuel
2 rideaux murax sur façade

4.2. Le Preneur déclare bien connaître les Locaux pour les avoir visités, en ayant pris soin de se faire assister de toute personne qu'il aura jugé utile et nécessaire afin d'avoir une juste idée des biens qu'il désire louer. Il déclare les accepter dans l'état où ils se trouvent et tels qu'ils s'étendent et se comportent, les trouver dans les conditions matérielles nécessaires à l'usage auquel il les destine et vouloir expressément faire son affaire de leur éventuelle mise en conformité avec les lois et règlements et le cas échéant de leur adaptation à son activité.

Le Bailleur ne confère aucune garantie concernant les équipements réalisés par les occupants précédents.

En conséquence, le Preneur déclare prendre les Locaux dans leur état au jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger du Bailleur aucun aménagement, mise en conformité, réparation ni remise en état même si ces travaux sont nécessités par la vétusté ou des vices cachés, à l'exception des travaux mis à la charge du Bailleur par les articles 19.3.2 et 8.2.2 du présent Bail.

Il reconnaît avoir pu prendre connaissance, avant la conclusion du Bail, de tous les éléments d'information, documents et diagnostics techniques qui ont été mis à sa disposition par le Bailleur et de ceux dont il a souhaité la communication, avoir pu se faire une opinion complète et précise des Locaux et de l'Immeuble et de leur environnement et avoir pris le temps d'effectuer toutes vérifications et tous mesurages utiles avant la conclusion du Bail.

Aucune erreur dans la désignation, la contenance ou la superficie ne pourra justifier une indemnité ou une diminution ou augmentation de loyer, les Parties se référant à la consistance des Locaux tels qu'ils existent et le Preneur reconnaissant avoir pris le temps d'effectuer toutes vérifications et tous mesurages utiles avant la conclusion du Bail.

4.3. Il est expressément convenu entre les Parties que le Bailleur, en cas de nécessité, pourra apporter des modifications aux Locaux et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1723 du code civil, le Preneur ayant droit dans cette hypothèse, si des modifications lui portent préjudice, à une indemnité fixée d'un commun accord ou à défaut judiciairement.

Le Preneur s'interdit d'élever à l'encontre du Bailleur quelque réclamation que ce soit du fait de constructions ou d'aménagements quelconques, existants ou futurs, susceptibles de modifier les vues et/ou l'environnement des Locaux et de l'Immeuble, tous ses éventuels recours étant par ailleurs réservés contre les tiers.

4.4. Il est enfin convenu que les Locaux forment un tout matériellement et juridiquement indivisible.

5. DIAGNOSTICS TECHNIQUES - DECLARATIONS ET OBLIGATIONS RECIPROQUES

5.1. - Amiante

Si les Locaux entrent dans le champ d'application de la réglementation relative à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis, il est convenu de ce qui suit.

Le Preneur reconnaît avoir consulté, préalablement à la conclusion du présent Bail, le Dossier Technique Amiante établi à l'initiative du Bailleur conformément aux lois et règlements en vigueur à la date de conclusion du présent Bail, et déclare avoir pris connaissance de son contenu et s'en satisfaire.

En cas de travaux autorisés conformément au présent Bail, le Preneur devra les exécuter, y compris ceux afférents à une éventuelle présence d'amiante ainsi, le cas échéant, qu'à son confinement ou à son retrait, après avoir pris toutes précautions et effectué toutes formalités préalables, sous sa responsabilité et à ses frais exclusifs. Il devra veiller scrupuleusement au respect de toutes obligations légales et réglementaires en vigueur applicables à un maître d'ouvrage, de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché.

Dans l'hypothèse où des travaux de retrait ou le cas échéant de confinement d'amiante se révéleraient nécessaires, le Preneur renonce envers le Bailleur à toute demande, y compris indemnitaire, et ce sous quelque forme que ce soit et quelles que soient la durée desdits travaux et leur incidence pour le Preneur.

5.2. - Eventuelle apparition de termites

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance il n'existe pas de termites ou autres insectes xylophages dans l'immeuble dont dépendent les Locaux.

Le Preneur s'engage, dans le cas où il aurait connaissance de la survenance de termites dans les Locaux, à en aviser immédiatement le Bailleur et à faire sans délai la déclaration à la mairie de la commune du lieu de situation de l'immeuble par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, selon les formes requises par les textes en vigueur. Il s'oblige de même à communiquer simultanément au Bailleur une copie complète de ladite déclaration et de ses annexes.

5.3. - Risques naturels, miniers et technologiques majeurs

Un état des risques naturels, miniers et technologiques est ci-annexé (annexe III) dans la mesure où les Locaux sont situés dans une zone pouvant être couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou miniers ou par un plan prévention des risques naturels prévisibles, en application des articles L. 125-5 et R. 125-6 du Code de l'environnement

Le Bailleur déclare, le cas échéant, qu'à sa connaissance, - les Locaux n'ont pas subi de sinistre depuis qu'il en est propriétaire.

5.4 - Diagnostic de performance énergétique (DPE)

Le diagnostic de performance énergétique (DPE) des Locaux, conforme aux prescriptions des articles L. 134-1 et suivants et R.134-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, ci-annexé (annexe IV).

Le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur, à première demande de la part de ce dernier et annuellement, copie des factures qui lui seront adressées par son fournisseur d'énergie, et à laisser toujours un libre accès aux Locaux à tout technicien mandaté par le Bailleur afin de permettre l'actualisation de ce diagnostic.

6. MISE A DISPOSITION DES LOCAUX - ETATS DES LIEUX

Les Locaux sont mis à la disposition du Preneur à compter du **02/01/2018**, date à laquelle il en prendra possession.

Un état des lieux sera dressé contradictoirement à cette date entre le Bailleur et le Preneur.

Il en sera de même lors de la remise des clefs par le Preneur à son départ.

En outre, il pourra en être dressé un à tout moment à la demande du Bailleur, notifiée au Preneur huit jours à l'avance, pour vérifier l'état et l'entretien des Locaux.

Dans le cas où l'état des lieux serait établi par un tiers, les frais et honoraires afférents à son établissement seront partagés par moitié entre les Parties.

Un état des lieux sera également dressé à l'occasion de toute cession du droit au bail, de quelque nature qu'elle soit, dans le mois précédant ou suivant la cession, en présence du Bailleur, du cédant et du cessionnaire ou de leurs représentants. Cet état des lieux devra être établi par huissier et les frais d'établissement seront supportés par le cédant et le cessionnaire, selon la répartition convenue entre eux, et une copie en sera transmise immédiatement au Bailleur par le cessionnaire. Cet état des lieux ne pourra en aucune manière préjudicier aux droits du Bailleur tels qu'ils résultent de l'état des lieux d'entrée.

7. DESTINATION

Les Locaux sont destinés à l'usage exclusif de local commercial ayant pour activités bar, brasserie, petite restauration.

Le Preneur devra y exercer de manière permanente une activité conforme à cette destination.

Celle-ci exclut toute autre utilisation de quelque nature, importance ou durée que ce soit, , sauf à respecter les procédures prévues aux articles L.145-47 du code de commerce et sous réserve de la réglementation applicable aux Locaux.

La destination contractuelle des Locaux n'implique de la part du Bailleur aucune garantie d'exclusivité ou de non concurrence, ni aucune garantie quant à l'obtention par le Preneur de toute autorisation spécifique, quelle qu'elle soit, qui serait nécessaire pour l'exercice de tout ou partie de ses activités.

Le Preneur, qui déclare avoir étudié et pris en compte, préalablement à la conclusion du Bail, tous éléments utiles, fera en conséquence son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls de l'obtention et du maintien permanent de ces autorisations ainsi que du paiement de tous frais qui pourraient en découler ou de l'accomplissement de toutes formalités.

Il est rappelé que l'activité autorisée ci-dessus relève de la réglementation des établissements recevant du public.

Le Preneur s'engage à respecter en permanence l'ensemble de la réglementation applicable aux Locaux et à faire son affaire de tous travaux de mise ou maintien en conformité nécessaires à cet effet, à l'exception des travaux mis à la charge du Bailleur par les articles 19.3.2 et 8.2.2 du présent Bail.

Si, dans le respect de la destination contractuelle définie au présent article, les Locaux devaient relever de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) en raison de l'activité du Preneur ou de son utilisation des Locaux, il devra en aviser préalablement le Bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En ce cas, le Preneur ne pourra exploiter ladite installation classée qu'à la condition d'assumer à ses frais et avec diligence, en tant qu'exploitant, toutes obligations déclaratives tant au début qu'à la fin de son exploitation, et d'avoir obtenu toutes demandes d'autorisations administratives requises par les dispositions légales et réglementaires, ainsi que toutes charges et obligations à ce titre. Toujours dans cette même hypothèse, il communiquera au Bailleur tous dossiers et documents relatifs à ladite installation classée et toutes correspondances échangées avec les administrations compétentes.

III. TRAVAUX – OCCUPATION – ASSURANCES – CESSION

8. – TRAVAUX ET ENTRETIEN

8.1 – Travaux du Preneur

8.1.1 – Règles générales

a) – Tous les travaux qui seront réalisés par le Preneur devront être exécutés dans des conditions strictement conformes aux règles de l'art, sous sa responsabilité et à ses frais, et dans le respect des stipulations ci-après.

b) – Le Preneur ne pourra faire dans les Locaux aucun changement de distribution, aucune démolition et plus généralement, aucun travaux et aménagement intérieur et extérieur, notamment s'ils sont susceptibles d'affecter, le gros œuvre, l'électricité, le chauffage, la climatisation, la plomberie, la protection-incendie de l'immeuble ou des Locaux ou des leurs équipements sensibles, sans le consentement exprès, préalable et par écrit du Bailleur.

En cas d'autorisation du Bailleur, le Preneur devra :

- confier les travaux aux entreprises qui interviennent habituellement dans l'Immeuble, sauf accord du Bailleur pour laisser intervenir d'autres entreprises ;
- veiller à ce que les prescriptions éventuelles du Bailleur ou de ses maître(s) d'œuvre ou technicien(s) soient strictement respectées.
- inviter le Bailleur à la visite de constat de la bonne exécution des travaux.

Le Bailleur tiendra à disposition, à demande du Preneur une copie du DIUO, s'il existe pour les Locaux.

e) – Si les travaux envisagés nécessitent une ou plusieurs autorisation(s) administrative(s), l'autorisation du Bailleur sera de plein droit soumise à la condition de l'obtention par le Preneur de cette ou ces autorisations(s) dont ce dernier devra faire son affaire personnelle à ses frais et dont il devra respecter les termes pendant toute la durée de son occupation. Les retards ou le refus des administrations ou des commissions, ne pourront interférer sur le cours du Bail et notamment sur le paiement des loyers et charges.

d) – Si l'Immeuble est mis en copropriété et que les travaux à engager par le Preneur requièrent une autorisation de la copropriété, l'autorisation du Bailleur sera de plein droit soumise à la condition de l'obtention de celle de la copropriété. En ce cas, le Bailleur se chargera de présenter à l'assemblée des copropriétaires la demande d'autorisation et le dossier préparés par le Preneur, et, sauf convention contraire, les frais afférents à cette demande seront à la charge du Preneur.

e) – Le Preneur devra s'entendre directement avec toutes les compagnies de distribution, sans garantie du Bailleur. Le coût de toute modification ou tout changement des conduites principales ou des réseaux résultant d'une modification par le Preneur devra être remboursé par le Preneur au Bailleur.

f) – Le Preneur veillera à n'effectuer ou ne laisser effectuer aucun aménagement ou installation pouvant gêner l'accès, qui devra rester aisé en permanence, aux installations techniques, trappes de visite de plomberie, siphons de vidange, robinets d'arrêt et compteurs, tuyauteries d'eau, de chauffage, de climatisation, d'évacuation des eaux ou autres.

g) – Il est expressément convenu que l'autorisation du Bailleur et le contrôle des travaux par des techniciens désignés par lui ne pourront en aucune façon engager sa responsabilité, ni atténuer celle du Preneur tant entre les Parties qu'à l'égard des tiers.

h) – Le Preneur s'engage enfin à supporter toutes les conséquences de ses travaux qui seraient préjudiciables à l'immeuble ou aux Locaux et à indemniser le Bailleur de tous dommages de quelque nature qu'ils soient et qui auraient pour cause l'exécution desdits travaux.

8.1.2 – Travaux d'aménagement du Preneur

a) Le Preneur déclare avoir pris la mesure, avant de conclure le présent Bail, des travaux d'aménagement et d'équipement qu'il devra effectuer dans les Locaux afin de les adapter à son exploitation telle qu'il l'envisage, et vouloir en assumer l'exécution et le coût sans recours contre le Bailleur et au contraire en garantissant ce dernier de toute réclamation ou action.

Ces travaux devront être exécutés dans le strict respect des stipulations du présent Bail et notamment de l'article 8.1.1 ci-dessus.

8.1.3 – Travaux et entretien dus par le Preneur

8.1.3.1 - Le Preneur devra tenir les Locaux en parfait état pendant toute la durée du Bail et de ses renouvellements éventuels, et jusqu'à son départ,

Il devra ainsi :

(i) tenir en parfait état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté, les Locaux, leurs équipements et installations techniques notamment les parties d'installations d'alimentation en fluides qui le desservent, les vitres et tous accessoires, les ouvertures/fermetures et notamment les ensembles de grandes dimensions en cela compris les rideaux métalliques et les portes de garage et remplacer ce qui ne pourrait être réparé,

(ii) faire procéder, avant tout début d'exploitation et périodiquement, aux contrôles de sécurité des installations techniques et équipements des Locaux, et souscrire tous les contrats nécessaires ou utiles auprès de bureaux de contrôle ou d'entreprises qualifiées et devra en justifier à toute demande du Bailleur. A son départ, le Preneur devra faire son affaire, à ses frais, de la résiliation desdits contrats. Le Preneur devra adresser spontanément au Bailleur copie des comptes-rendus de visite d'inspection et de contrôle et effectuer tous travaux ou mesures prescrits.

(iii) se conformer à toutes les prescriptions légales et réglementaires en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité y compris la sécurité incendie, l'inspection du travail, l'environnement, l'accessibilité, et effectuer à ses frais tous travaux nécessaires à leur maintien permanent en conformité avec toutes réglementations applicables de façon que le Bailleur ne puisse être inquiété ou recherché, ce dont il garantit ce dernier.

Le Bailleur est expressément dispensé de toute garantie de fonctionnement, de solidité ou de conformité aux normes pour les aménagements et équipements réalisés dans les Locaux notamment par les occupants précédents. De plus, il est convenu qu'à l'exception des travaux mis à sa charge par l'article 8, paragraphe 8.2.2, le Bailleur ne sera tenu d'aucune obligation quelconque concernant d'éventuelles mises en conformité avec les lois et règlements, réparations, entretien des Locaux, remplacements d'équipements tels qu'ils existent à ce jour.

En conséquence, à l'exception des travaux visés au 8.2.2, qui seront à la charge du Bailleur, le Preneur devra faire effectuer à ses frais tous aménagements nécessaires ou utiles à son usage des Locaux et y effectuer en permanence tous travaux d'entretien, de mises en état, réparations, réfections, remplacements et mises ou mises en conformité qui peuvent ou pourront y devenir nécessaires au cours du Bail, y compris s'ils sont nécessités par la vétusté ou dus à des vices cachés ou à la force majeure, ou encore s'ils sont exigés par les lois et règlements notamment en matière d'hygiène et de sécurité (y compris de sécurité incendie), d'accessibilité, d'énergie ou d'environnement, relatifs tant aux Locaux qu'à leurs installations et équipements.

Sous la même exception, le Preneur devra, lors de son installation et pendant la durée du Bail ou ses éventuels renouvellements, prendre à sa charge tous travaux, adjonctions ou transformations d'ouvrages et d'équipements qui seraient exigés par les lois et règlements notamment en matière d'hygiène et de sécurité (y compris de sécurité incendie), d'accessibilité, d'énergie ou d'environnement, relatifs tant aux Locaux qu'à leurs installations et équipements.

Ainsi le Preneur s'engage notamment, sous sa responsabilité :

- à ne pas ouvrir au public avant l'obtention de la conformité et le passage de la commission communale ou départementale de sécurité, si elles sont requises par la réglementation au regard de son activité et du classement de son établissement.

- à faire régulièrement contrôler le bon fonctionnement, la solidité et la conformité aux normes des aménagements, des équipements techniques et électriques, ainsi que les ouvertures/fermetures (notamment les fermetures de grandes dimensions : type rideau métallique ou porte de garage...) situées dans les lieux loués, de les entretenir et de les mettre, si besoin en conformité aux normes et aux prescriptions.

- à respecter les dispositions en matière d'isolation thermique et à réaliser toutes études et travaux nécessaires au respect de ces normes.

- concernant le stockage de matières soumises à autorisations administratives préalables, à faire les demandes nécessaires et réaliser à ses frais tous les travaux, modifications ou adaptations exigés par les services compétents.

- entretenir en bon état de fonctionnement, protéger contre le gel, assurer le dégorgeement et s'il y a lieu remplacer à ses frais, quelle que soit l'importance des travaux, les compteurs, les tuyaux (à savoir ceux d'alimentation, du compteur au local, même enterrés ou encastrés, et ceux de distribution à l'intérieur des Locaux), les canalisations EP EU/EV, les interrupteurs, les disjoncteurs et appareils de toute nature concernant les Locaux, en relation avec la distribution de l'eau et évacuation EU/EV, de l'électricité ou le service du téléphone ou d'internet, le tout sans pouvoir exercer aucun recours contre le Bailleur pour tout accident, fuite ou incommodité, quelle qu'en soit la cause, qui pourrait résulter de l'usage de ces diverses installations.

8.1.3.2 - Le Preneur a pris les Locaux en location afin d'y exploiter un établissement recevant du public.

Il déclare parfaitement connaître les prescriptions légales et réglementaires applicables à ce type d'exploitation, et notamment les règles édictées par le code de la construction et de l'habitation et le Règlement de sécurité du 25 juin 1980 ainsi que les règles sanitaires, environnementales et d'accessibilité.

Il déclare en outre avoir pris la mesure, avant de conclure le présent Bail, de toutes éventuelles mises en conformité à effectuer dans les Locaux et vouloir en assumer l'exécution et le coût sans recours contre le Bailleur et au contraire en garantissant ce dernier de toute réclamation ou action en relation avec les règles visées à l'alinéa qui précède.

Le Preneur fera son affaire de la maintenance de tous équipements et installations, et souscrira à cet effet tous contrats d'entretien nécessaires, destinés à prévenir les risques d'incendie à l'intérieur et à partir des Locaux.

Il souscrira un abonnement « Prévention et Conseil » auprès d'un organisme agréé par l'Assemblée Plénière des Sociétés d'Assurances contre l'Incendie, ce dont il justifiera auprès du Bailleur.

Il devra également fournir chaque année au Bailleur une copie des rapports de visite ainsi que des certificats de contrôle annuel des installations électriques et des équipements de prévention et de lutte contre les incendies.

Il transmettra sans délai au Bailleur toute correspondance émanant de la commission de sécurité ainsi que les comptes-rendus de visite et rapports de cette commission.

8.1.3.3 - A défaut d'exécution par le Preneur de tout ou partie des travaux lui incombant en vertu du présent Bail, le Bailleur pourra, après mise en demeure restée infructueuse plus d'un mois, se substituer au Preneur et les faire réaliser par toutes entreprises de son choix, aux frais exclusifs de ce dernier, sans préjudice si bon semble au Bailleur de l'application de la clause résolutoire stipulée ci-après, et de tous frais consécutifs à des dommages causés par l'inobservation des stipulations de la présente clause comme de ceux exposés pour la procédure.

8.2 - Travaux du Bailleur

8.2.1 - Travaux entrepris dans l'Immeuble ou son voisinage.

Le Preneur souffrira, sans indemnité ni diminution de loyer, tous travaux qui seraient exécutés dans les Locaux, dans l'Immeuble et sur/ou sous la voie publique, quels qu'en soient les inconvénients et la durée, même si cette dernière excédait vingt et un jours, et ce par dérogation expresse à l'article 1724 du code civil.

Néanmoins, dans tous les cas où le Bailleur serait amené à effectuer des travaux dans les Locaux et/ou l'Immeuble, il prendra toutes mesures utiles pour diminuer la gêne qui pourra en résulter pour le Preneur et pour lui assurer en permanence un accès aux Locaux.

Le Preneur devra également laisser les architectes, entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les Locaux pour contrôler ou exécuter ces travaux.

8.2.2 – Travaux dus par le Bailleur

Seront à la charge du Bailleur :

- les grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à leur réalisation,
- les travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre les Locaux en conformité avec la réglementation dès lors que lesdits travaux relèvent des grosses réparations visées ci-dessus.
- les travaux immobiliers ayant pour objet de remédier à des vices cachés ou à des défauts de construction du gros œuvre de l'immeuble.

8.3 - Améliorations – accession

Tous les travaux d'amélioration, de construction, d'installation d'équipements notamment électriques (radiateurs – appliques - tableau électrique - prises etc.....) d'embellissement, de décor, de chauffage et de climatisation qui pourront être faits par le Preneur pendant le cours du Bail deviendront sans indemnité la propriété du Bailleur en fin de jouissance du Preneur.

Toutefois, dès leur réalisation, le Preneur s'interdit formellement tout démontage desdits ouvrages, équipements et embellissements, même dans le cas où ils pourraient être détachés sans détérioration desdits éléments ni de la partie des Locaux à laquelle ils ont été fixés ou incorporés.

Nonobstant l'accession différée, il est convenu que les ouvrages, équipements et embellissements ainsi réalisés par le Preneur seront pris en compte dans la fixation du loyer renouvelé après leur réalisation.

Enfin, le Bailleur pourra toujours en fin de jouissance, sauf convention contraire, exiger le rétablissement des Locaux dans leur état antérieur aux travaux du Preneur, aux frais de ce dernier.

8.4 - Etat prévisionnel et état récapitulatif des travaux

Conformément à l'article L.145-40-2 du Code de commerce sont annexés aux présentes :

Le Bailleur déclare au Preneur, qui lui en donne acte :

- de ce qu'il n'envisage à ce jour aucuns travaux dans les trois prochaines années
- de ce que dans les trois dernières années, il n'a réalisé aucuns travaux dans l'immeuble dont dépendent les Locaux

Le Bailleur communiquera au Preneur, dans le délai de deux (2) mois à compter de chaque échéance triennale un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes précisant leur coût ainsi qu'un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel.

Il est à cet égard précisé que chacun des états prévisionnels des travaux communiqués par le Bailleur au Preneur en application de ce qui précède n'est ou ne sera communiqué qu'à titre informatif et ne saurait par conséquent constituer un engagement du Bailleur de réaliser tout ou partie des travaux ainsi visés.

9 - JOUISSANCE DES LOCAUX

9.1 - Le Bailleur garantit au Preneur la jouissance paisible des Locaux conformément à l'article 1719-3° du code civil.

9.2 - Le Preneur devra utiliser les Locaux raisonnablement, en bon administrateur et suivant leur destination sus-indiquée et notamment :

- respecter et faire respecter par son personnel et ses visiteurs les stipulations du Bail, et, le cas échéant, du règlement de copropriété ou de jouissance ou du règlement intérieur de l'Immeuble et de leurs modificatifs ultérieurs, ainsi que les recommandations du Bailleur en vue d'assurer un usage correct et raisonnable des Locaux ou d'améliorer la sécurité, l'hygiène ou l'environnement de l'Immeuble, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la jouissance normale des Locaux par le Preneur ;
- ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance aux voisins ;
- prendre toutes mesures nécessaires à la réduction au plus bas niveau possible des nuisances sonores que son activité pourrait générer ;
- ne rien faire qui puisse détériorer les Locaux, ne pas embarrasser ou occuper, même temporairement, les parties de l'Immeuble non comprises dans la présente location notamment à l'extérieur ;
- respecter s'il y a lieu les prescriptions relatives aux accès, stationnements et circulation des véhicules qui lui seront communiquées par le Bailleur ;
- n'apposer de plaques ou enseignes qu'après avoir obtenu l'accord du Bailleur (et, s'il y a lieu, de la copropriété) sur leurs dimensions, couleurs et emplacements et sous réserve des autorisations administratives, et, à son départ, à les déposer et remettre en état à ses frais les supports et revêtements ; et à veiller particulièrement à ce qu'elles soient solidement maintenues, régulièrement entretenues, et assurées ;
- relever périodiquement (au moins une fois par mois), son compteur de consommation d'eau (qu'il soit directement abonné ou bénéficiaire d'un comptage divisionnaire au sein de l'immeuble) afin de diagnostiquer le cas échéant une fuite sur l'alimentation des Locaux ou sur la distribution interne, afin d'y remédier au plus tôt.
- signaler immédiatement au Bailleur et à son assureur toutes fuites d'eau en toiture, court-circuit ou autre incident quelconque qui se produiraient dans les Locaux (même sans dégât apparent) afin que toutes mesures puissent être prises en temps voulu pour limiter les dégradations, le Preneur étant responsable de sa négligence à ce sujet ou du retard dans ses déclarations ;
- déposer à ses frais tous aménagements et décorations dont l'enlèvement serait nécessaire pour les réparations des fuites et pour l'exécution de tous travaux quelle qu'en soit la cause ;

- aviser également le Bailleur sans retard des réparations nécessaires ou même simplement utiles qui incomberaient à ce dernier aux termes du Bail, sous peine d'en supporter les conséquences ;
- faire son affaire personnelle auprès de toutes administrations compétentes de l'obtention ou du maintien de l'eau, de l'électricité, du téléphone ou d'internet ;
- supporter le passage de câbles, canalisations et conduits qui desserviraient les éléments d'équipements communs ou d'autres locaux privatifs ;
- ne pas faire supporter aux revêtements enrobés, aux dallages, aux dalles, aux planchers, à la charpente, à la toiture, et d'une façon générale à la structure du bâtiment, une charge supérieure à leur résistance sous peine de remise en état et de dommages et intérêts éventuels à ses frais ; s'assurer préalablement de cette limite de charge ;

9.3 - Le Preneur s'engage à prendre toutes précautions pour que son activité ne génère aucun risque de pollution ou d'atteinte à l'environnement.

Dans le cas où ses activités généreraient une pollution ou une atteinte à l'environnement, le Preneur ferait immédiatement le nécessaire pour y porter remède et en supporterait toutes les conséquences en résultant de sorte que le Bailleur ne puisse être ni inquiété ni même recherché à ce sujet.

Le Preneur fera le nécessaire, préalablement à son départ, pour procéder à l'évacuation de ses déchets.

En particulier, il procédera à l'enlèvement, au tri et la mise en décharge ou en centre de stockage des remblais ou toute pollution au titre de la loi sur les déchets et supportera la charge des frais additionnels liés à ses opérations sans plafond ni franchise et sans indemnité.

S'il exploite dans les Locaux une installation classée pour la protection de l'environnement, il devra en permanence, et à son départ, respecter et exécuter toutes les prescriptions légales et réglementaires à la charge des exploitants.

Le Preneur ne pourra effectuer dans les Locaux aucun travail bruyant de fabrication, de montage, d'emballage ou autres, ni utiliser des moteurs dont le bruit ou la trépidation produiraient une gêne aux voisins.

Il ne pourra pas entreposer dans les Locaux des marchandises ou autres objets qui dégageraient des odeurs désagréables ou des exhalaisons malsaines, ou qui attireraient des risques sérieux d'incendie.

10 - EXPLOITATION DES LOCAUX

Le Preneur devra exploiter personnellement les Locaux et les tenir exploités en permanence pour la durée en usage dans sa profession.

Eu égard à l'importance essentielle que représente pour les Parties l'autorisation d'exploitation commerciale des Locaux, le Preneur s'engage à exploiter commercialement et sans interruption la surface de vente des Locaux, pendant toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements, par l'ouverture quotidienne de son magasin à la clientèle à l'exception des repos dominicaux, jours fériés et jours d'inventaire, sous peine du versement au Bailleur, en sus du paiement des loyers, charges et accessoires, d'une indemnité.

Le Preneur s'engage à maintenir en permanence accessible au public l'intégralité de la surface de vente et à ne jamais la modifier ou diminuer de quelque façon que ce soit (par création de réserves, de bureaux, ou autrement).

En cas d'infraction constatée et après sommation restée sans effet, le Bailleur pourra aussi mettre en œuvre la clause résolutoire prévue à l'article 26 ci-après.

En outre, le Preneur sera tenu de tous dommages et intérêts envers le Bailleur en cas de perte, qui serait imputable au Preneur, de l'autorisation d'exploitation sur tout ou partie de la surface de vente, notamment pour cessation d'exploitation.

11 - VISITE DES LOCAUX

Le Preneur s'engage à permettre la visite des Locaux par le Bailleur ou toute personne munie d'une autorisation de ce dernier, tous les jours ouvrés, entre 9 heures et 12 heures et entre 14 heures et 18 heures, sous réserve d'un préavis de 24 heures, sauf urgence manifeste :

- pour permettre de constater le respect des stipulations du Bail ;
- ou en cas de mise en vente de l'Immeuble ou des Locaux ;
- ou en cas de remise en location des Locaux, à partir du jour où un congé aura été donné par l'une ou l'autre des Parties ou, même en l'absence de congé, au cours des six derniers mois du Bail.

12 - ASSURANCES

Le Preneur devra faire assurer et tenir constamment assurés contre l'incendie pendant le cours du Bail, à une compagnie solvable, le matériel et le cas échéant les marchandises liées à son activité, ainsi que les risques locatifs, le recours des voisins, les dégâts des eaux et tout autres risques.

Il devra veiller notamment, à être assuré contre les dégradations, de toutes natures, des vitrines et ouvertures en ce compris les vitrages.

Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à toute réquisition du Bailleur.

Le Preneur renonce à tous recours qu'il serait fondé à exercer contre le Bailleur et ses assureurs pour tous types de dommages matériels et/ou immatériels qu'il pourrait subir, et s'engage à obtenir la même renonciation de la part de ses assureurs.

Dans le cas où l'activité du Preneur entraînerait une augmentation de la tarification des polices d'assurances souscrites par le Propriétaire pour garantir l'immeuble, le Preneur sera tenu de lui rembourser le montant des primes supplémentaires.

En cas de mise en jeu de l'assurance du Bailleur, pour des réparations autres que celles prévues à sa charge par le Bail, le Preneur devra rembourser au Bailleur, s'il y a lieu, le montant de la franchise, de manière à ce que le Bailleur n'ait rien à supporter. De plus, dans le cas de cette mise en jeu, le Preneur versera au Bailleur à titre d'indemnité (destinée à couvrir une hausse de la tarification) une somme égale à 15% de la dépense prise en charge.

Il incombe au seul Preneur d'assurer, de surveiller et de protéger ses biens et les Locaux.

Il est convenu que le Bailleur ne pourra à aucun titre être rendu responsable de vols dont le Preneur pourrait être victime dans les Locaux ou les parties communes de l'immeuble.

Enfin de convention expresse, toutes indemnités dues au Preneur par toute compagnie d'assurance en cas de sinistre, pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du Bailleur jusqu'à « regarnissement » des Locaux.

13 - RECOURS - DESTRUCTION

13.1 - Le Preneur ou son assureur ne pourront pas exercer de recours en garantie contre le Bailleur :

- en cas de sinistre quelconque ou d'accident survenant dans les Locaux pour quelque cause que ce soit.

- en cas de vols ou tentatives de vols ou autres actes délictueux commis dans les Locaux ou dans les parties communes de l'Immeuble, le Bailleur n'assumant lui-même aucune obligation de surveillance,

- au cas où les fluides (eau, électricité, gaz, téléphone, connexions internet) viendraient à manquer, subiraient des dysfonctionnements ou seraient insuffisants pour les besoins de son commerce ;

en cas d'irrégularités ou d'interruption des ascenseurs, de la climatisation et autres équipements, le Bailleur s'engageant de son côté à faire toutes diligences pour faire rétablir le fonctionnement desdits équipements pour autant qu'il ait conservé la charge de leur gestion ;

- en cas d'agissements générateurs de dommages émanant des autres occupants de l'Immeuble, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général,

- en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante,

13.2 - Destruction totale ou partielle

13.2.1 Dans le cas où, par suite d'un sinistre quelconque, les Locaux viendraient à être détruits en totalité, le présent Bail serait résilié de plein droit sans indemnité de part ou d'autre (l'entier bénéfice des indemnités d'assurance perçues au titre des polices visées à l'article 12 étant acquis au Bailleur).

13.2.2 Si les Locaux n'étaient détruits que partiellement ou étaient rendus inutilisables en tout ou partie, pour quelque cause que ce soit, il est convenu de ce qui suit par dérogation à l'article 1722 du Code civil :

a) au cas où le Preneur subirait des troubles sérieux dans son exploitation et où la réparation ou reconstruction des parties endommagées de l'Immeuble et/ou des Locaux devrait avoir une durée d'au moins vingt-quatre mois (en tenant compte des délais d'obtention de toutes autorisations nécessaires purgées, en l'absence de recours) selon un architecte expert désigné par accord des Parties ou à défaut par le président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'Immeuble à la requête de l'une d'elles, chacune des Parties pourra si bon lui semble résilier le présent Bail sans indemnité de part ni d'autre par simple envoi d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception et ce, dans les trente jours de la notification de l'avis de l'architecte, l'entier bénéfice des indemnités d'assurances immobilières restant acquis au Bailleur.

b) dans les autres cas et, dans le cas prévu au paragraphe a) ci-dessus où ni le Preneur, ni le Bailleur n'ont demandé la résiliation, et à la condition que les indemnités d'assurances couvrent le coût de réparation ou reconstruction de l'Immeuble et des Locaux, le présent Bail se poursuivra et le Bailleur entreprendra les travaux de réparation ou reconstruction dans les meilleurs délais possibles, en conservant seul le bénéfice des indemnités d'assurances immobilières.

En raison de la privation de jouissance résultant de la destruction partielle des Locaux et des travaux susvisés, le Preneur aura alors droit à une réduction de loyer calculée par rapport à la durée de la privation de jouissance et à proportion de la surface des Locaux détruits ou rendus inutilisables par rapport à la surface totale des Locaux, à l'exclusion de toute autre indemnisation dès lors que les travaux de remise en état seront effectués avec diligence sous réserve des causes légitimes de retard habituellement admises dans les travaux de bâtiment du même type.

Si les indemnités d'assurances ne sont pas suffisantes pour couvrir le coût de réparation ou reconstruction de l'Immeuble et des Locaux, chacune des Parties pourra si bon lui semble résilier le présent Bail sans indemnité de part ni d'autre par simple envoi d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception, l'entier bénéfice des indemnités d'assurances immobilières restant acquis au Bailleur.

c) Tous droits de chacune des Parties sont réservés dans le cas où la destruction totale ou partielle des Locaux serait imputable à un manquement de l'autre Partie à ses obligations contractuelles ou légales.

14 - OCCUPATION PERSONNELLE - CESSION

14.1 - Occupation personnelle des Locaux

Le Preneur devra occuper personnellement les Locaux.

Il ne pourra ni les sous-louer, ni y domicilier ou se substituer aucune personne, même à titre gratuit, ni mettre son fonds de commerce en location-gérance, sans l'accord préalable et par écrit du Bailleur qui pourra le refuser sans avoir à en justifier la raison.

Dans le cas où un accord ultérieur du Bailleur autoriserait une ou plusieurs sous-location(s) partielle(s), tout acte de sous-location devra mentionner que les Locaux forment conventionnellement un tout indivisible dans la commune intention des Parties, et le Preneur devra se conformer à toutes les conditions de forme et de fond posées par le Bailleur et par la loi.

14.2 – Cession du droit au Bail

Au sens du présent article, les mots « cession », « céder » ou « cessionnaire » visent toute cession proprement dite mais aussi toutes opérations d'apport au sens large (par apport partiel d'actif, transmission universelle de patrimoine, fusion ou scission).

14.2.1. Le Preneur ne pourra céder son droit au présent Bail si ce n'est à l'acquéreur de son fonds de commerce, indépendamment de son fonds de commerce, et sous réserve :

- d'avoir sollicité et obtenu, préalablement à la cession envisagée, l'agrément du Bailleur dans les conditions précisées au paragraphe 14.2.3 ci-après, que ce dernier ne pourra refuser que pour un motif légitime.

- du droit de préférence conféré au Bailleur, régi par les stipulations du paragraphe 4 du présent article.

14.2.2. Dans tous les cas, aucune cession ne pourra avoir lieu s'il reste dû et tant qu'il restera dû des loyers, charges, taxes, travaux ou accessoires exigibles.

14.2.3. En exécution du paragraphe 14.2.1 qui précède, le Preneur ou le rédacteur d'acte agissant pour son compte devra inviter le Bailleur à donner son agrément en adressant à ce dernier une lettre recommandée avec demande d'avis de réception deux mois au moins avant la signature de l'acte.

Cette notification devra être accompagnée du projet d'acte et mentionner, à peine de nullité de la notification, le nom et l'adresse de l'acquéreur, le prix, les modalités de paiement et, d'une manière générale, toutes conditions de la vente projetée ainsi que les lieux, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession qui ne pourra intervenir moins de deux mois après la réception de cette notification.

Le Bailleur aura la faculté, dans les deux mois de la réception de cette notification, d'informer le Preneur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, de sa décision d'accorder ou de refuser son agrément, ou de sa décision d'user du droit de préférence qui lui est reconnu par le paragraphe 14.2.4 ci-après.

A défaut de réponse du Bailleur dans le délai de deux mois, son agrément et sa renonciation à user de son droit de préférence seront réputés acquis.

14.2.4. Droit de préférence du Bailleur en cas de cession :

Dans le cas où le Preneur envisagerait une cession autorisée aux termes du paragraphe 1 du présent article, le Bailleur ou toute personne de son choix qu'il substituera, bénéficiera d'un droit de préférence, à conditions égales.

Le Bailleur aura la faculté dans les deux mois de la réception de la notification prévue au paragraphe 2 ci-dessus, d'informer le Preneur dans les mêmes formes, de sa décision d'user de ce droit de préférence à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il voudra se substituer.

L'éventuelle mise en œuvre du droit de préférence prendra la forme, au choix du Bailleur, d'un acte de résiliation du Bail ou d'une cession, et devra alors être régularisée sous 30 jours.

Le droit de préférence ainsi défini s'imposera dans les mêmes conditions aux preneurs successifs pendant toute la durée du Bail, de ses prorogations ou renouvellements.

14.2.5. L'acte de cession ou d'apport devra avoir lieu par acte authentique et sera reçu par le notaire du Bailleur ou, à défaut par tout notaire exerçant dans la ville de La Rochelle et une expédition devra en être signifiée par le Preneur au Bailleur par extra-judiciaire dans les quinze jours de sa signature.

L'acte devra prévoir la régularisation des loyers et charges versés d'avance par le Preneur directement entre lui et son cessionnaire. Le Bailleur n'aura donc pas à effectuer de régularisation de loyers, charges ou dépôt de garantie à l'occasion de la cession.

Si le Preneur n'a pas versé de dépôt de garantie ou si le dépôt de garantie versé a été affecté par le Bailleur en tout ou partie au paiement de sommes dues au titre du Bail, le cessionnaire sera tenu de verser au Bailleur le jour de la cession un dépôt de garantie ou un complément de dépôt de garantie à hauteur d'un trimestre de loyer TTC + provision de charges TTC à hauteur des montants en vigueur au jour de la cession. Il en sera de même si le dépôt de garantie initial était inférieur à un trimestre de loyer TTC + provision de charges TTC.

La signification mentionnée au premier alinéa du présent § 5 devra contenir toute justification du respect des stipulations qui précèdent.

14.2.6. Dans tous les cas de cession ou d'apport, le Preneur demeurera garant et répondra solidairement du paiement des loyers et de l'exécution des charges et conditions du Bail par le cessionnaire ou bénéficiaire ou les cessionnaires ou bénéficiaires successifs jusqu'à son expiration, et ce, par dérogation aux dispositions de l'article L. 145.16.2 du Code de commerce.

En outre, tout cessionnaire ou bénéficiaire du Bail sera, de plein droit et par le simple effet de la transmission du droit au bail, solidairement tenu avec son cédant ou les précédents bénéficiaires du Bail, envers le Bailleur ou ses ayants-droit, au paiement des sommes dues et à l'exécution des conditions du Bail dont lesdits cédant ou bénéficiaires étaient redevables, même pour des causes antérieures à la cession.

Cette clause devra être littéralement reproduite dans tout acte de cession, à peine de nullité de celle-ci.

14.2.7. Les stipulations du présent article sont intégralement applicables dans le cas où une procédure collective serait ouverte à l'égard du Preneur.

Le Preneur, et, le cas échéant, son administrateur ou son mandataire judiciaire, devront faire en sorte que le Bailleur soit convoqué avec un délai suffisant pour faire valoir ses droits devant le Tribunal de Commerce appelé à statuer le cas échéant sur le projet de cession de l'entreprise comprenant le droit au présent Bail.

A défaut de respect des stipulations qui précèdent, la cession serait inopposable au Bailleur, sans préjudice de la mise en cause par ce dernier de toutes responsabilités encourues dans le cas où ce non-respect lui aurait causé un préjudice.

15 - INSCRIPTION DE PRIVILEGE OU DE NANTISSEMENT

Au cas où le présent Bail viendrait à faire l'objet d'inscription de nantissement ou de privilège, le Preneur s'engage à en aviser le Bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception dans les 15 jours de ladite inscription.

16 - RESTITUTION DES LOCAUX EN FIN D'OCCUPATION

16.1 - Le Preneur devra notifier par écrit au Bailleur sa nouvelle adresse un mois au moins avant son départ.

16.2 - Le Preneur s'engage à restituer les Locaux au Bailleur et à lui en rendre les clefs à la date d'expiration du Bail ou de ses renouvellements, quelle qu'en soit la cause, et ce en parfait état de tous travaux à sa charge, de fonctionnement et de propreté, et libres de toute occupation et de tout encombrement.

16.3 - L'une ou l'autre des Parties pourra demander, avant le départ du Preneur, l'établissement d'un pré-état des lieux afin de pouvoir organiser avant sa sortie les travaux à sa charge.

Dans tous les cas, un état des lieux contradictoire sera dressé au départ du Preneur.

A défaut d'établissement de cet état des lieux amiablement entre les Parties, l'état des lieux sera établi par huissier de justice à l'initiative de la Partie la plus diligente et à frais partagés, en présence des Parties ou celles-ci préalablement convoquées par l'huissier.

16.4 Avant tout enlèvement de ses mobiliers et marchandises, le Preneur devra régler au Bailleur les loyers et/ou indemnités d'occupation échus ou à échoir et une provision pour le règlement de tous travaux à sa charge restant à effectuer et pour le remboursement de tout ce qui pourrait rester dû au Bailleur ou réclamé à ce dernier à titre de contributions, taxes, charges et autres.

16.5 - En outre, si le Preneur a exploité dans les Locaux une installation classée pour la protection de l'environnement ou une activité susceptible de générer une pollution des Locaux ou de leur environnement, il sera procédé à sa charge et à ses frais à l'établissement par un bureau d'études spécialisé à une étude de pollution, au vu des conclusions de laquelle le Preneur devra effectuer sans délai tous travaux nécessaires pour restituer les Locaux en parfait état de dépollution, ce dont il devra justifier par un constat de réalisation des travaux établi par un organisme officiel ou un bureau de contrôle agréé.

16.6 - Si, au vu de l'état des lieux, des travaux à la charge du Preneur se révélaient encore dus, ce dernier devra, dans les quinze jours de la notification qui lui sera faite par le Bailleur des devis ou des estimations de coûts établis, au choix de ce dernier par ses propres services techniques ou par tous prestataires de son choix, donner son accord ou faire connaître ses observations détaillées et justifiées sur lesdits devis ou estimations de coûts.

Le Preneur disposera alors d'un délai de quinze jours à compter de la présentation de ladite lettre pour faire connaître au Bailleur, par la même voie, ses éventuelles observations ou contre-propositions accompagnées d'autres devis établis par des entreprises qualifiées.

A défaut de réponse du Preneur dans ce délai, toute contestation de sa part sera éteinte et il sera de plein droit définitivement redevable au Bailleur du montant des sommes ainsi notifiées, ce qu'il accepte dès à présent de façon irrévocable.

En cas de contestation notifiée par le Preneur dans les forme, conditions et délai susvisés, l'indemnité sera, de convention expresse, fixée par un expert choisi d'un commun accord par les Parties ou, à défaut d'accord, désigné par le Président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble qui statuera à la requête de la plus diligente d'entre elles.

L'expert désigné, qui agira en qualité de mandataire commun des Parties, leur notifiera par lettre recommandée ses conclusions chiffrées, et les Parties s'engagent dès à présent à accepter celles-ci sans aucun recours possible. Si des sommes sont dues par le Preneur, celui-ci devra s'en acquitter sous quinze jours entre les mains du Bailleur et les honoraires de l'architecte et de l'expert seront entièrement à sa charge.

Le Bailleur sera libre d'affecter comme bon lui semble la somme ainsi allouée qui constituera, de convention expresse, la réparation forfaitaire de son préjudice lié à l'état de restitution des Locaux.

16.7 - Au cas où, après cessation ou résiliation du Bail pour quelque cause que ce soit, les Locaux ne seraient pas restitués au Bailleur à la date exigible, libres de toute occupation et de tout encombrement et après exécution par le Preneur des remises en état à sa charge, ce dernier sera redevable envers le Bailleur, suivant le cas, d'une indemnité d'occupation ou, si les Locaux ont été libérés par le Preneur, d'une indemnité d'immobilisation.

Cette indemnité est dès à présent fixée, pour chaque jour de retard à la restitution des Locaux dans l'état prévu au paragraphe 16.2., à une fois et demie le montant du dernier loyer journalier en vigueur pendant les 30 (trente) premiers jours, et à deux fois le dernier loyer journalier en vigueur à compter du 31ème jour, ladite indemnité étant augmentée de la TVA, le tout, sans préjudice du recours par le Bailleur au juge des référés pour obtenir l'expulsion du Preneur.

Elle restera due au Bailleur, au choix de ce dernier, soit pendant la durée nécessaire à la remise des lieux en état conformément au présent Bail si le Preneur n'y a pas procédé lui-même avant son départ, soit jusqu'au paiement par le Preneur de leur coût, conformément aux conditions définies au paragraphe 16.6.

De plus en pareil cas, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre d'indemnité et les frais de procédure seront à la charge du Preneur, le tout sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.

16.8 – Cession des Locaux

Le Bailleur pourra céder librement les Locaux ou l'Immeuble dont ils dépendent.

Néanmoins, si les conditions prévues par l'article L145-46-1 du Code de commerce sont applicables à la vente des Locaux, il sera fait application du droit de préférence conféré par ce texte.

IV. CONDITIONS FINANCIERES

17 - DROIT D'ENTREE

SANS OBJET

18 - LOYER

18.1 – Loyer initial :

Le présent Bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel initial en principal, hors charges et hors taxes, de : 12 000 € (douze mille euros).

Par dérogation, le paiement du loyer débutera le 1^{er} janvier 2018.

Le loyer ci-dessus a été fixé conformément à la valeur locative de marché des Locaux telle qu'estimée à ce jour entre les Parties et en tenant compte de leurs obligations respectives telles que ci-après convenues.

Audit loyer s'ajoutera, à la charge du Preneur, la TVA en vigueur et/ou toute autre taxe qui lui serait substituée ou ajoutée, outre les charges, contributions, taxes et travaux qui lui incombent en vertu du présent Bail, de manière que le loyer reste toujours pour le Bailleur net et franc desdites charges, contributions, taxes et travaux.

Le Bailleur pourra demander à tout moment, la mise en place d'un prélèvement bancaire, sans que le Preneur puisse s'y opposer.

18.2 – Indexation :

18.2.1 - Le loyer initial sera indexé de plein droit annuellement et en fonction de l'évolution de l'indice trimestriel des loyers commerciaux (I.L.C) publié par l'INSEE.

- date indexation : 1^{er} janvier et pour la première fois le 1^{er} janvier 2019
- indice initial de référence : 2^{ème} trimestre 2017 soit : 110.00 paru le 19/09/2017

Le calcul de cette indexation se fera en prenant en compte le loyer convenu avant tout éventuel allègement et se fera sur la base du rapport entre :

- * pour la première indexation :
 - l'indice initial de référence
 - l'indice du même trimestre de l'année suivante (indice de comparaison).
- * pour chacune des indexations suivantes :
 - l'indice de comparaison de la précédente indexation (nouvel indice de référence).
 - l'indice du même trimestre de l'année suivante (nouvel indice de comparaison).

Par exception, si au cours du Bail ou lors de son renouvellement le loyer venait à être modifié amiablement ou révisé judiciairement entre deux indexations, la première indexation suivante devra être calculée, sauf meilleur accord des Parties, sur la base du rapport entre :

- le dernier indice trimestriel publié à la date de prise d'effet du loyer ainsi modifié (indice de référence),
- et le dernier indice publié à la date habituelle de l'indexation (nouvel indice de comparaison).

Dans tous les cas, la période de variation indiciaire prise en compte pour le calcul de l'indexation ne devra pas être supérieure à la durée écoulée entre la date de prise d'effet du Bail et la première indexation, puis entre deux indexations. L'indice de comparaison sera donc adapté en conséquence le cas échéant. A défaut d'accord ou en cas de difficulté sur ce point, la procédure de recours à expert prévue au paragraphe 18.2.2 ci-après sera mise en œuvre afin d'adapter le jeu de la clause d'indexation conformément aux dispositions du code monétaire et financier.

Le jeu de la clause d'indexation n'étant subordonné à aucune notification, l'indexation s'appliquera automatiquement ; les Parties auront toujours le droit, si l'indexation n'a pas été mise en œuvre rapidement après la publication de l'indice de comparaison, de demander l'application ultérieure de l'indexation avec effet rétroactif, dans la limite de la prescription légale.

18.2.2 – Si, pour quelque raison que ce soit, un loyer trimestriel ne pouvait être réajusté à une date d'échéance en raison d'un retard dans la publication des indices, le Preneur paierait au Bailleur pour cette échéance un loyer égal au dernier loyer payé, qui revêtira alors un caractère provisoire. Le rajustement et le règlement de toute différence devront intervenir dès qu'aura été calculé le montant définitif de l'indexation.

Au cas où, pour une raison quelconque, l'indexation prévue au présent article ne pourrait plus s'appliquer en tout ou partie (par exemple en raison de sa contrariété à une mesure législative ou réglementaire ou à une solution jurisprudentielle, ou encore en raison de la cessation de publication de l'indice) les Parties conviennent de lui substituer une nouvelle formule d'indexation conforme aux prescriptions de la loi et aussi proche que possible des conditions convenues au présent Bail.

A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter et sur l'éventuelle adaptation du jeu de la nouvelle clause, les Parties s'en remettent à la décision d'un expert qui sera désigné, sur requête de l'une d'elles, par ordonnance du Président du Tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble. L'expert ainsi désigné aura le rôle de mandataire commun des Parties et rendra sous un mois à compter de la réception par lui d'un dossier complet, sauf prorogation d'un commun accord entre les Parties, un avis écrit dont, de convention expresse, celles-ci s'engagent dès à présent à accepter les conclusions sans recours possible. Les honoraires de l'expert seront partagés par moitié entre les Parties.

18.2.3- La présente clause d'indexation s'appliquera de la même façon à toute indemnité d'occupation et/ou d'immobilisation qui pourrait être due par le Preneur après cessation du Bail.

18.3. Renouvellement

18.3.1 - En cas de renouvellement, le loyer du nouveau bail sera, à défaut d'accord amiable, fixé à la valeur locative marché des Locaux à la date du renouvellement, et sera intégralement exigible dès sa fixation, le tout, de convention expresse, par dérogation aux articles L. 145-33 et L. 145-34 du Code de commerce.

18.3.2 - Si une charge, une taxe ou une contribution que le Preneur a accepté d'assumer aux termes du présent Bail ne pouvait plus ultérieurement lui être refacturée par le Bailleur en raison d'une disposition législative ou réglementaire, il est convenu que lors du renouvellement, sera ajouté au loyer de renouvellement fixé dans les conditions ci-dessus un montant forfaitaire égal à celui que le Bailleur aura supporté à ce titre au cours de la dernière année du bail expiré, sans qu'il soit tenu compte des variations ultérieures de la charge, taxe ou contribution concernée.

18.3.3 - A défaut d'accord entre elles sur le montant du loyer de renouvellement, les Parties s'en remettent à la décision d'un expert qui sera désigné sur requête de la Partie la plus diligente par ordonnance du Président du Tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble.

L'expert ainsi désigné aura le rôle de mandataire commun des deux Parties, à l'instar du tiers chargé de la détermination du prix de vente selon les dispositions de l'article 1592 du Code civil. Il rendra sous trois mois, sauf prorogation convenue entre les Parties ou accordée par le magistrat à la demande de l'expert, un avis écrit dont, de convention expresse, les Parties s'engagent dès à présent à accepter les conclusions sans recours possible. Les honoraires de l'expert seront partagés par moitié entre elles.

18.3.4 - Il ne sera apporté au bail renouvelé ou à l'acte de renouvellement, que les Parties s'engagent à signer dans les deux (2) mois de l'envoi par l'expert de la notification de son avis sur le loyer de renouvellement, aucune modification aux autres clauses et conditions du présent Bail, sauf modifications expressément convenues entre les Parties ou adaptations rendues nécessaires par l'évolution du droit positif.

18.3.5 - Les stipulations qui précèdent sont déterminantes de la volonté des Parties, sans lesquelles elles n'auraient pas conclu le présent Bail, et s'imposeront à tout expert amené à donner son avis sur le montant du loyer.

18.3.6 - Elles n'affectent pas, toutefois, le droit du Bailleur de refuser le renouvellement du bail, ni celui du Preneur de mettre un terme au Bail en donnant congé.

Le Preneur pourra renoncer au renouvellement du Bail en notifiant sa décision au Bailleur par acte d'huissier dans le délai maximum de deux mois suivant la notification par l'expert de son avis. Toutefois, cette renonciation ne pourra prendre effet, sauf accord avec le Bailleur, qu'au terme d'un délai de trois (3) mois à compter de sa notification par le Preneur. Le Bail sera alors réputé avoir pris fin rétroactivement à la date d'effet du congé ou de la demande de renouvellement mais le Preneur demeurera tenu d'en exécuter toutes les clauses et conditions jusqu'à son départ, y compris le paiement d'une indemnité d'occupation égale au dernier loyer en vigueur indexé.

Le Bailleur pourra de son côté refuser le renouvellement du Bail en notifiant sa décision au Preneur par acte d'huissier dans le délai de deux mois prévu suivant la notification par l'expert de son avis. Le Bail sera alors réputé avoir pris fin rétroactivement à la date d'effet du congé ou de la demande de renouvellement mais le Preneur demeurera tenu d'en exécuter toutes les clauses et conditions jusqu'à son départ, les conditions du maintien dans les lieux et les conséquences de l'éviction étant réglées conformément à la loi.

19 – CHARGES et TAXES – INVENTAIRE - REPARTITION

19.1. Règles générales

Au sens du présent article, le mot « Charges » désigne d'une façon générale l'ensemble des dépenses, coûts de fonctionnement et de gestion et travaux ainsi que les contributions et taxes, ou celles résultant de l'activité du Preneur.

Le loyer convenu entre les Parties ayant été déterminé en tenant compte des catégories et de l'importance des Charges que le Preneur a accepté d'assumer en sus du loyer en principal, celui-ci devra rester pour le Bailleur net desdites Charges, selon les termes et dans les limites ci-après stipulés.

Les Charges des Locaux sont constituées par :

a) **Charges Générales** : les dépenses et coûts d'entretien, de travaux, de fonctionnement et de gestion relatifs tant aux Locaux qu'aux parties d'utilité collective de l'Immeuble dont ils dépendent.

Il est convenu que les parties d'utilité collective de l'Immeuble s'entendent de tous les éléments immobiliers et mobiliers, installations et équipements qui n'ont pas un caractère ou une utilité exclusivement privatifs, et notamment des éléments structuraux (toitures, façades, murs porteurs, planchers, sous-sols, etc.), des surfaces de circulation (halls, terrasses, jardins, paliers, escaliers et voiries, cours intérieures, espaces verts, aires et emplacements de stationnement non privatifs, etc.), des locaux et installations techniques (climatisation, chauffage, électricité, eau, etc.) et, des parties communes telles qu'elles sont définies par le règlement de copropriété. Les Parties déclarent, et le Preneur reconnaît, que

toutes les parties d'utilité collective de l'Immeuble sont actuellement nécessaires à l'exploitation des Locaux.

b) **Charges Fiscales** : les impôts, contributions, taxes et redevances liés au Bail tels que ci-après définis.

Les Charges des Locaux et de l'Immeuble sont facturées ou refacturées par le Bailleur au Preneur à hauteur de la quote-part définie au 19.2 ci-après.

Elles sont indépendantes des charges personnelles que le Preneur acquitte directement pour son exploitation, telles que visées au 19.3.1.3 ci-après.

En cours de Bail, le Bailleur sera tenu d'informer le Preneur de tout élément susceptible de modifier ainsi la répartition des Charges entre les locataires de l'Immeuble.

19.2. – Quotes-parts de Charges – Répartition entre locataires de l'Immeuble

19.2.1 – Les quotes-parts des Locaux dans les Charges sont définies comme suit :

a) La quote-part de Charges Générales applicable aux Locaux est établie, conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du code de commerce :

- pour les locaux autres que les emplacements de stationnement, en fonction de leur surface rapportée à celle des autres locaux de l'Immeuble, sauf pondérations en fonction notamment de l'utilité particulière que pourront présenter certains équipements pour lesdits locaux par rapport aux autres locaux de l'Immeuble ;

- pour les emplacements de stationnement, en fonction de leur nombre rapporté à celui du total des emplacements de même nature de l'Immeuble, sauf pondérations en fonction de leur situation et/ou de leurs dimensions particulières.

- pour les consommations privatives, selon les indications des sous-compteurs

Les pondérations visées aux alinéas qui précèdent sont portées à la connaissance du Preneur et de l'ensemble des locataires de l'Immeuble, conformément à l'article R. 145-35 du code de commerce.

b) Les Charges Fiscales imputables au Preneur correspondent aux Locaux et à la quote-part des parties d'utilité collective nécessaires à leur exploitation.

19.2.2 - Si les Locaux viennent à dépendre ultérieurement d'une copropriété, la quote-part des charges de copropriété applicable aux Locaux (en sus des Charges Générales et des Charges Fiscales définies ci-dessus) sera établie comme suit :

- si les Locaux ou une partie des Locaux constituent un ou plusieurs lot(s) de copropriété, la quote-part des charges de copropriété correspondra aux tantièmes de ce ou ces lot(s) dans la copropriété ;

- si les Locaux constituent une partie d'un lot de copropriété, la quote-part des charges de copropriété sera calculée d'abord à partir des tantièmes du lot puis, conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du code de commerce, en fonction de la surface exploitée par le Preneur rapportée à l'ensemble des surfaces exploitées dudit lot.

19.2.3 - En cours de Bail, le Bailleur sera tenu d'informer le Preneur de tout événement justifiant une modification de la répartition ou des pondérations des charges entre les locataires de l'Immeuble, tel que : changement dans l'utilisation ou dans l'utilité des installations, services ou équipements ; création d'installations, services, équipements ou locaux nouveaux ; modification ou suppression d'installations, de services, d'équipements ou de locaux existants ; modification du règlement de copropriété ; changement de la législation ou de la réglementation ; ou encore utilisation spécifique par le Preneur d'installations et équipements collectifs entraînant des surcoûts notables d'entretien et/ou de consommations.

19.3. – Inventaire des catégories de Charges et répartition entre le Bailleur et le Preneur

Le présent article, complété par l'article 8.1 ci-avant relatif aux travaux, constitue, de convention expresse entre les Parties, l'inventaire, prévu par l'article L.145-40-2 du code de commerce, des catégories de charges, impôts, taxes et redevances et règle leur répartition entre le Bailleur et le Preneur.

Le Bailleur devra informer le Preneur, en cours de Bail, des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

Il est à cet égard convenu que les charges, impôts, taxes ou redevances nouveaux afférents aux Locaux et/ou à l'immeuble ou ensemble immobilier dont ils dépendent, dont la refacturation au Preneur par le Bailleur ne sera pas contraire à la réglementation applicable seront de plein droit refacturés au Preneur par le Bailleur.

19.3.1 - Charges incombant au Preneur :

19.3.1.1. Conformément aux dispositions des articles L.145-40-2 et R.145-35 du code de commerce, le Preneur supportera, à hauteur de la quote-part afférente aux Locaux telle que ci-dessus définie, les charges, impôts, contributions, taxes, redevances, abonnements et dépenses de travaux afférents aux Locaux et à l'Immeuble, et à leurs installations et équipements, tels qu'énumérés ci-après et dans la limite des dispositions légales et réglementaires impératives :

- a) les dépenses ci-après afférentes aux Locaux et aux parties d'utilité collective de l'Immeuble (telles que définies ci-dessus), même si ces dépenses sont nécessitées par la vétusté ou la force majeure, ou si les travaux correspondants sont imposés par les lois et règlements ou prescrits par l'administration, mais à l'exception des dépenses de travaux qui restent à la charge du Bailleur, telles qu'énumérées à l'article 19.3.2 ci-après :

- les coûts d'entretien et de maintenance, comprenant les travaux de réparations de toute nature, de nettoyage, de ravalement, de réfections, de mise ou remise aux normes (notamment en ce qui concerne l'hygiène, la sécurité, y compris la sécurité-incendie, l'accessibilité PMR, les prescriptions du code du travail, la protection de l'environnement) y compris les travaux d'embellissement excédant le coût du remplacement à l'identique ;
 - les coûts de maintenance, de rénovation et, si nécessaire, de remplacement de tous équipements et installations existants ;
 - les dépenses de fonctionnement, de fluides (eau, électricité, chauffage, conditionnement, etc), de fournitures et consommables, de gestion, de sécurité et surveillance, de contrôles, de signalétique, d'assainissement et de nettoyage (y compris les frais d'élimination et de tri des déchets) ;
 - les dépenses visant à l'amélioration des performances énergétiques et environnementales de l'Immeuble ;
 - les dépenses de décoration des parties d'utilité collective ;
- b) les primes de polices d'assurances souscrites par le Bailleur ou par le gestionnaire de la copropriété
- c) les taxes foncières, les taxes additionnelles à la taxe foncière, les taxes locatives relatives à l'Immeuble (taxes d'enlèvement des ordures ménagères et non ménagères, de balayage, de déversement à l'égout) ; la taxe annuelle sur les bureaux, sur les locaux commerciaux et sur les surfaces de stationnement (y compris la taxe additionnelle) si elle est exigible au titre de l'Immeuble ; et tous autres impôts, contributions, taxes, redevances, actuels ou futurs, liés à l'usage de l'Immeuble et des Locaux ou à des services dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement, le tout indépendamment de ceux dont le Preneur est le redevable légal tels que visés au 19.3.1.3 ci-après ;
- d) les frais et/ou les honoraires de gestion technique, de gestion des sinistres et de gestion des dépenses de fonctionnement, d'entretien et de sécurité de l'Immeuble, exposés ou avancés par le Bailleur, forfaitisés à 2% H.T. du montant du loyer annuel HT ;
- e) les honoraires des prestataires missionnés par le Bailleur ou son gestionnaire pour l'établissement et la mise à jour des diagnostics techniques de l'Immeuble, des Locaux et de leurs installations, pour l'amélioration de leurs performances énergétiques ou de leurs qualités environnementales et/ou pour la recherche d'économies de charges ou taxes ;
- f) les salaires et charges sociales du personnel de l'Immeuble affecté à la gestion, à la maintenance, à la sécurité et/ou au nettoyage de l'Immeuble et de ses installations et équipements, et/ou les coûts exposés à ces titres pour l'intervention d'entreprises extérieures.

19.3.1.2. Le Preneur devra rembourser en totalité au Bailleur, si ce dernier est amené à en faire l'avance aux lieu et place du Preneur, les dépenses et coûts de travaux qui incombent à ce dernier en vertu du Bail

relatifs à l'entretien, à la maintenance, aux remises en état, aux remplacements et aux mises aux normes à l'intérieur des Locaux.

19.3.1.3. Le Preneur acquittera directement, en outre, tous impôts, contributions (notamment sa contribution économique territoriale) et taxes, actuels ou futurs, additionnels ou en remplacement, dont il est le redevable légal au titre de son exploitation et de l'occupation des Locaux, ainsi que toutes dépenses personnelles d'abonnements qu'il devra souscrire pour tous les fluides qui lui sont nécessaires, de consommations y afférentes, de maintenance ou de remplacement des installations et équipements techniques par lui mis en place dans les Locaux.

Il sera tenu de toutes charges de ville, de police, de voirie et d'environnement ou autres taxes nationales, régionales, départementales, municipales ou autres, auxquelles les locataires sont ordinairement tenus, et ce de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété à cet égard..

Il devra justifier de leur paiement à première demande du Bailleur et en tout cas huit jours au moins avant son départ des Locaux, de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais recherché à ce sujet.

Le Preneur devra, pour ses abonnements et consommations personnelles, conclure directement les contrats nécessaires avec les compagnies de distribution, sans garantie du Bailleur.

Le Preneur devra supporter seul les frais de location de tout compteur de distribution d'eau et d'électricité et tous frais d'abonnement téléphonique ou de connexion internet.

19.3.2 Charges Incombant au Bailleur :

Seront à la charge du Bailleur les charges, dépenses, contributions et taxes ci-après :

- les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que les honoraires qui y sont liés mais à l'exception des travaux d'embellissement excédant le coût du remplacement à l'identique ;
- les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation les Locaux ou l'Immeuble dont ils dépendent, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ;
- les dépenses relatives aux travaux immobiliers ayant pour objet de remédier à des vices cachés ou à des défauts de construction ;
- les honoraires exposés par le Bailleur, liés à la gestion des loyers ;
- les impôts, notamment la contribution économique territoriale, les taxes et les redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble, autres que ceux qui sont mis à la charge du Preneur aux termes de l'article 19.3.1 ci-dessus.

19.4. Paiement des loyers et accessoires

19.4.1. Par « accessoires », au sens du Bail, les Parties désignent l'ensemble des charges, taxes, contributions et dépenses refacturables par le Bailleur conformément aux stipulations ci-dessus ainsi que tous éventuels intérêts, frais, pénalités, et la TVA y afférente.

Le Bail entrant dans le champ d'application de la T.V.A., celle-ci sera à la charge du Preneur, de même que toute autre taxe qui lui serait substituée ou ajoutée.

19.4.2. Le loyer et ses accessoires sont dus à compter de la Date de Prise d'Effet du Bail.

Le Preneur règlera ensuite le loyer et ses accessoires en quatre termes trimestriels égaux, payables d'avance, les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet et 1er octobre de chaque année. Le premier terme sera calculé prorata temporis entre la date d'exigibilité du premier terme de loyer et le dernier jour du trimestre civil en cours.

Les loyers et accessoires sont payables au domicile du Bailleur ou de son mandataire, au lieu et selon les modalités indiqués sur la facturation.

Les paiements devront être effectués par chèque ou virement bancaire au compte indiqué par le Bailleur.

Le Preneur fera en sorte que les virements bancaires soient impérativement crédités au compte du Bailleur ou de son gestionnaire, le premier jour de chaque trimestre civil.

Il s'engage notamment à donner à sa banque toutes instructions nécessaires pour que les virements puissent avoir lieu à bonne date.

Après deux retards de règlement, le Preneur sera tenu, à la demande du Bailleur ou de son gestionnaire, de mettre en place pour l'avenir au profit de ce dernier le prélèvement automatique des loyers, provisions de charges et accessoires et devra à cet effet, dans les 15 (quinze) jours de la demande écrite du Bailleur ou de son gestionnaire, remettre à ce dernier un exemplaire de l'imprimé de demande et d'autorisation de prélèvement dûment complété et signé.

Le Preneur prendra alors toutes dispositions pour que son compte soit suffisamment approvisionné pour satisfaire aux prélèvements.

En cas de changement de domiciliation bancaire, les Parties s'engagent mutuellement à se communiquer, un mois avant la plus proche échéance, leurs nouvelles références bancaires.

19.4.3. Facturation et paiement des Charges

Le Preneur paiera, en même temps et selon les mêmes modalités que chacune des échéances trimestrielles de loyer, une provision pour Charges égale au quart du budget prévisionnel de l'année en cours au titre des charges prévues au 19.3.1 ci-dessus.

Cette provision sera calculée par le Bailleur ou par son gestionnaire, pour chaque exercice, en fonction des dépenses constituées des Charges de l'année précédente, de l'évolution probable des indices de prix correspondants, et des nouvelles charges et taxes éventuelles à prévoir pour l'exercice.

Pour le premier exercice, la provision trimestrielle sera d'un montant de 1 020 € HT.

La régularisation des provisions par l'établissement de l'état récapitulatif annuel mentionné au premier alinéa de l'article L. 145-40-2 du code de commerce, qui inclut la liquidation et la régularisation des comptes de Charges, sera effectuée annuellement par le Bailleur ou le gestionnaire après arrêté des comptes des dépenses de l'exercice civil écoulé, dans les délais de la loi. La différence entre les provisions versées et les charges réelles sera remboursée au Preneur si les provisions excèdent les Charges réelles, ou lui sera facturée dans le cas contraire.

Il est spécialement convenu que le règlement par le Preneur de l'avis d'échéance émis par le Bailleur et comportant la régularisation annuelle des Charges, ou l'écoulement d'un délai de trois mois à compter de la réception par le Preneur dudit avis d'échéance sans contestation motivée et chiffrée de sa part adressée dans ledit délai au Bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, vaudra approbation par lui du compte des Charges de l'exercice écoulé, et renonciation définitive de sa part à élever une quelconque contestation ultérieure au sujet dudit compte.

20 - IMPUTATION DES PAIEMENTS – RETARDS DE PAIEMENT

20.1 - En cas de factures laissées impayées par le Preneur, et par dérogation expresse à l'article 1342-10 nouveau du code civil, l'imputation des paiements ultérieurs effectués par le Preneur sera faite par le Bailleur dans l'ordre suivant, nonobstant toute imputation contraire par le Preneur :

- frais de recouvrement et de procédure,
- pénalités contractuelles,
- intérêts conventionnels,
- dommages et intérêts,
- dépôt de garantie, réajustement du dépôt de garantie,
- frais et honoraires de gestion technique
- provisions et redditions de charges, des plus anciennes aux plus récentes.
- arriérés de loyers ou indemnités d'occupation, des plus anciens aux plus récents.

20.2 - Tout retard dans le paiement d'une somme quelconque due au Bailleur par le Preneur en vertu du Bail fera de plein droit l'objet d'un calcul d'intérêts au taux légal augmenté de quatre (4) points, tout mois commencé étant dû en entier, sans qu'aucune formalité ne soit nécessaire, le Preneur étant mis en demeure par le seul effet de la signature du présent Bail.

En outre, si le retard persiste vingt (20) jours après la date d'exigibilité, le Preneur sera redevable envers le Bailleur d'une pénalité forfaitaire de quinze (15) % du montant de la somme due.

En outre, les frais de recouvrement seront à la charge du Preneur.

Il est précisé que les sommes qui pourraient être dues par le Preneur au titre de la présente clause :

- seront considérées comme suppléments et accessoires du loyer,
- porteront elles-mêmes intérêt dans les conditions ci-dessus.

Ces sanctions financières sont stipulées sans préjudice du droit du Bailleur de mettre en œuvre la clause résolutoire ci-après stipulée.

V. GARANTIES

21 - DEPOT DE GARANTIE :

Le Preneur verse ce jour au Bailleur la somme de 4 020 euros, correspondant à 3 mois de loyer + provision initiale de charges

Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêts au profit du Preneur.

Ce dépôt de garantie sera automatiquement réajusté à chaque variation du loyer pour toujours correspondre au nombre de mois de loyers correspondant au dépôt de garantie initial.

En cas de factures laissées impayées par le Preneur, le Bailleur aura le droit de prélever immédiatement sur le dépôt de garantie le montant de toutes sommes exigibles à un titre quelconque au titre du Bail à titre de loyers, charges, taxes, contributions, frais, pénalités, accessoires et indemnités d'occupation, d'immobilisation ou de remise en état. Il pourra y imputer en priorité, par dérogation aux articles 1253 et 1256 du Code civil et nonobstant toute imputation contraire par le Preneur, le paiement des pénalités, intérêts et frais et accessoires afférents aux sommes impayées, puis celui des arriérés en principal dus par le Preneur, des plus anciens aux plus récents.

En cas de procédure collective ouverte à l'égard du Preneur et si le Bail est poursuivi, il est convenu que toutes sommes dues par le Preneur antérieurement à l'ouverture de la procédure collective pourront être imputées par le Bailleur, si bon lui semble et nonobstant toute imputation contraire par le Preneur ou son mandataire, par compensation avec le dépôt de garantie, sous réserve que le Bailleur déclare sa créance. Dans tous les cas, dès que le dépôt de garantie aura été ainsi imputé par le Bailleur, le Preneur sera tenu de le compléter ou reconstituer à due concurrence dans le délai de quinze jours, sans préjudice de tous les recours du Bailleur.

Ce dépôt de garantie, non productif d'intérêts, devra toujours représenter le même nombre de mois de loyer en principal et provision de charges toutes taxes comprises et sera donc automatiquement rajusté en fonction de la variation du loyer principal et des provisions de charges. Sous réserve de son acquisition au Bailleur dans les cas prévus au présent Bail, il sera remboursé au Preneur en fin de bail, après déménagement et remise des clefs, justification du paiement de ses impôts, exécution des remises en état sa charge, déduction faite de toutes les sommes dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable du fait du Preneur à quelque titre que ce soit.

En cas de cession du droit au Bail, le Preneur se fera rembourser le dépôt de garantie par le cessionnaire qui deviendra alors seul créancier de cette somme.

En aucune façon, le dépôt de garantie ne pourra être utilisé pour le règlement des derniers mois de loyers. Enfin si le Bail était résilié pour inexécution des conditions ou pour toutes causes imputables au Preneur le dépôt de garantie resterait acquis au Bailleur à titre de premiers dommages-intérêts et sans préjudice de tous autres.

22 - CAUTIONNEMENT SOLIDAIRE :

SANS OBJET

23 - GARNISSEMENT :

Le Preneur devra garnir et tenir constamment garnis, les Locaux à compter du jour de son entrée en jouissance, de matériels, marchandises (si le Bail autorise leur présence dans les Locaux) et objets mobiliers en quantité et de valeur conformes aux usages de sa profession pour répondre du paiement des loyers et de l'exécution des clauses et conditions du Bail.

VI. DISPOSITIONS FINALES

24 - DECLARATIONS ET INFORMATIONS JURIDIQUES

Les Parties ainsi que les signataires qui les représentent déclarent qu'ils ont la pleine capacité de conclure le Bail et que rien ne s'oppose à sa conclusion ou n'est susceptible d'en compromettre la validité.

Le Preneur s'engage en outre à aviser le Bailleur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée dans un délai maximum de quinze jours calendaires :

- a) d'une déclaration de cessation de ses paiements, et/ou du prononcé d'une décision de justice ouvrant à son égard une procédure de conciliation, sauvegarde, suspension des poursuites, règlement amiable, redressement ou liquidation judiciaire.
- b) de tout changement important dans sa structure ou sa direction.

25 - EQUILIBRE ECONOMIQUE - DISPOSITIONS DIVERSES

25.1 - Le loyer ci-dessus ayant été négocié et fixé entre les Parties en considération des autres conditions convenues entre elles, et notamment des charges, taxes et contributions que le Preneur s'est engagé à rembourser au Bailleur ainsi que des travaux qu'il s'est engagé à réaliser tant pour son aménagement initial que pendant la durée de son occupation, les Parties déclarent que cet ensemble d'éléments ayant

participé à la fixation du prix initial du Bail reflète la valeur locative des Locaux à ce jour et correspond à l'équilibre économique sur lequel leur accord s'est formé.

Au regard de ce qui précède, et dans l'hypothèse où des dispositions légales ou réglementaires impératives rendraient inapplicables une ou plusieurs des stipulations du Bail, il est spécialement convenu de ce qui suit.

Si une charge, une taxe ou une contribution que le Preneur a accepté d'assumer aux termes du présent Bail ne pouvait plus ultérieurement lui être refacturée par le Bailleur, ou si des travaux qu'il s'est engagé à assumer devaient l'être par le Bailleur ou à la charge du Bailleur, ou encore si d'autres stipulations relatives aux conditions économiques du Bail sont rendues inapplicables, les Parties s'engagent à négocier de bonne foi de nouvelles stipulations conformes aux dispositions légales et aussi proches que possible des conditions, notamment financières, convenues au départ.

De la même façon, si une disposition légale ou réglementaire nouvelle venait à imposer au Preneur directement ou indirectement, au titre des Locaux, des dépenses non prévues au présent Bail et pesant actuellement sur le Bailleur, les Parties s'engagent à négocier de bonne foi de nouvelles stipulations conformes aux dispositions légales et aussi proches que possible des conditions, notamment financières, convenues au départ.

A défaut de parvenir à se mettre d'accord sur ces nouvelles stipulations dans un délai de deux mois à compter de la demande qui aura été formée par lettre recommandée par l'une d'elles, les Parties s'en remettent à la décision d'un expert qui aura le rôle d'un tiers chargé de déterminer et d'arbitrer cet élément du prix du Bail par similitude avec le mécanisme de l'article 1592 du code civil.

Cet expert sera désigné soit par décision commune des Parties, soit, sur requête de l'une d'elles, par ordonnance du Président du Tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble qu'il désignera parmi la liste des experts spécialisés en gestion immobilière d'entreprise.

L'expert ainsi désigné rendra ses conclusions écrites sous trois mois à compter de la réception par lui d'un dossier complet, sauf prorogation pour une durée supplémentaire de trois mois d'un commun accord entre les Parties, ou par décision du juge à la demande de l'expert. Les conclusions de l'expert devront arrêter une solution conforme aux nouvelles prescriptions légales et réglementaires et aussi proche que possible des conditions initialement convenues au présent Bail et de la commune intention des Parties.

De convention expresse, ces conclusions s'imposeront, sans recours possible, aux Parties qui s'engagent à régulariser dans le mois de leur notification un avenant au Bail qui en reprendra le contenu. Les honoraires de l'expert et d'établissement de l'avenant seront partagés par moitié entre les Parties.

Enfin, les Parties, entendant assumer les risques de tous autres changements de circonstances au cours du Bail, renoncent expressément à se prévaloir des dispositions supplétives prévues par l'article 1195 nouveau du code civil, entendant que les stipulations du présent article s'y substituent intégralement dans leurs rapports.

25.2 – En présence d'une stipulation qui pourrait être déclarée nulle ou non écrite, les Parties devront se rapprocher afin de négocier, de bonne foi, une clause de substitution dont l'effet sera le plus proche possible de la stipulation en cause.

En toute hypothèse, et même en cas de contentieux, les Parties conviennent expressément que l'éventuelle nullité ou l'éventuel caractère réputé non écrit d'une stipulation du présent Bail sera cantonnée strictement à la stipulation en cause et n'affectera pas la validité de tout le reste de la clause qui sans la stipulation nulle ou réputée non écrite pourrait continuer de produire valablement effet.

Toutefois, dans l'hypothèse où des contreparties, quelles qu'elles soient, auraient été consenties par une Partie en considération de la stipulation annulée ou réputée non écrite, ces contreparties seront annulées ou réputées non écrites de la même façon. Il sera fait application, en tant que de besoin, de la clause de maintien de l'équilibre économique stipulée au paragraphe 24.1 ci-dessus.

25.3 - Le fait pour l'une des Parties de ne pas se prévaloir d'un manquement par l'autre Partie à l'une quelconque des obligations visées dans le Bail, que ce soit de façon temporaire ou permanente, ne saurait être interprété comme une renonciation à l'obligation en cause.

En conséquence, la Partie qui ne s'est pas prévalu de ce manquement pourra à tout moment exiger de l'autre Partie le respect de l'obligation en cause.

26 - CLAUSE RÉSOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, d'arriéré de loyer, de provisions de charges, de charges, de frais de commandement, de frais de procédure, de droit d'entrée, d'indemnités d'occupation, de complément de dépôt de garantie et de façon générale toutes sommes dues par le Preneur, ou de l'inexécution par ce dernier de l'une quelconque des obligations énoncées au présent Bail, et après un mois à compter d'un simple commandement de payer ou d'exécuter fait à personne ou à domicile élu, contenant mention de la présente clause restée sans effet, le présent Bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur et l'expulsion du Preneur ou de tout occupant de son fait pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé, le tout sous réserve de tous dépens et de dommages et intérêts et sans que l'effet de la clause puisse être annulé par des offres réelles, passé le délai sus-indiqué.

Dans le cas où le Preneur obtiendrait du juge des délais de grâce pour le règlement d'arriérés de loyers, charges ou autres accessoires, il est dès à présent convenu que la clause résolutoire sera irrévocablement acquise, si bon semble au Bailleur, non seulement en cas de non respect d'une échéance, mais encore en cas de non paiement de loyers, charges et accessoires courants pendant le cours des délais ainsi obtenus, et ce sans qu'il soit besoin pour le Bailleur de lui adresser une quelconque mise en demeure préalable, le Preneur étant mis en demeure par le seul effet de la signature du présent Bail.

En cas de maintien dans les lieux, l'indemnité d'occupation mensuelle sera d'un montant égal à 2/12èmes du dernier loyer TTC annuel en vigueur.

Toutes offres de paiement ou d'exécution ultérieure ne pourront arrêter l'effet de cette clause.

27 - HONORAIRES DE COMMERCIALISATION ET DE REDACTION

Le Preneur règle ce jour à la société GUEMAS IMMOPRO - 1, Avenue du Général de Gaulle, 17000 LA ROCHELLE, la somme de 4 000 euros HT, tva en sus, en rémunération de son intervention dans la présente location.

28 - FRAIS

Tous les frais honoraires et droits des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence (avenants divers, acte de renouvellement, ou autre.), seront supportés par le Preneur, qui s'y oblige en ce compris également les honoraires d'huissiers et tous les frais engagés par le Bailleur pour obtenir la bonne exécution des présentes.

29 - ENREGISTREMENT - T.V.A.

Le Bail est dispensé de la formalité de l'enregistrement.

Il est soumis à la taxe à la valeur ajoutée qui sera due par le Preneur en sus de toutes sommes dues au Bailleur en vertu des présentes.

30 - ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, y compris la signification de tout acte, le Preneur fait élection de domicile dans les Locaux et le Bailleur à l'adresse de son gestionnaire GUEMAS IMMOPRO qui est actuellement 1 Avenue du Général de Gaulle 17 000 LA ROCHELLE.

31 - DOCUMENTS COMMUNIQUES AU PRENEUR

Le Bailleur a communiqué au Preneur, et les tiendra en permanence à sa disposition, notamment, les documents suivants dont ce dernier reconnaît avoir pris connaissance avant de conclure le présent Bail :

- Dossier technique amiante
- Règlement de copropriété

31 - ANNEXES

Resteront annexés au présent Bail les documents suivants dont une copie a été remise au Preneur pendant la période des discussions précontractuelles :

- Annexe n° 1 : K bis
- Annexe n° 2 : statuts société

Annexe n° 3 : Etat des risques naturels, miniers et technologiques majeurs

Annexe n° 4 : Diagnostic de performance énergétique

Annexe n° 5 : plans des Locaux

Annexe n° 6 : DTA

Il est précisé que les documents techniques communiqués par le Bailleur ont été établis sous la seule responsabilité de leurs auteurs.

En conséquence, le Bailleur, qui n'est pas un technicien, ne garantit pas le contenu, l'exhaustivité et l'exactitude des documents émis par tout organisme, tiers aux présentes, qui ont été remis par le Bailleur ou ses mandataires au Preneur, ce qui est accepté par ce dernier.


Le Preneur renonce donc à tous recours et réclamations à ce titre à l'encontre du Bailleur.

FAIT à LA ROCHELLE, le 28 décembre 2017

EN TROIS ORIGINAUX dont un exemplaire a été remis ce jour à chacune des Parties qui le reconnaît,

POUR LE PRENEUR

SARL JPB
Mme Christelle BRACHÉ
lu et approuvé

lu et approuvé


POUR LE BAILLEUR

SCI CHAMAR
M. SCHMITZ
lu et approuvé

lu et approuvé
