

DOCUMENTS DE
COPROPRIÉTÉ

Formalité de publicité

28 JUIL 1964

Taxe :	5
Salaires :	1

du

Vol. 1766 n° 15

Dépôt	Vol. 176
	n° 1410

65

A 1

1 Fe
1581 1F

1 Fe
1F

PARDEVANT Me François CHATEAU, notai-
re à Vichy (Allier), soussigné;

ONT COMPARU:

1°) Monsieur Roger Christian LE MOULT,
pilote-aviateur, et Madame Marie Louise Ré-
gine GERARD, sans profession, son épouse,
demeurant ensemble à Paris (Neuvième arron-
dissement) rue de Chateaudun n° 6 bis;

Nés:

Monsieur LE MOULT à Paris (cin-
quième arrondissement) le dix Août mil
neuf cent neuf;

Et Madame LE MOULT à Riedisheim
(Haut-Rhin), le deux Août mil neuf
cent vingt;

Mariés tous deux en premières
noces sous le régime de la communauté
légale de biens, à défaut de contrat
de mariage préalable à leur union cé-
lébrée à la mairie de Vichy, le deux
Avril mil neuf cent quarante et un;

2°) Et Madame Monique Suzanne GERARD,
sans profession, épouse de Monsieur Camille
Paul Bruno THIRIOT, directeur de société
avec lequel elle demeure à Paris (seizième
arrondissement), rue Nicolo n° 59.

Agissant tant en son nom person-
nel qu'au nom et comme mandataire de
son mari, en vertu des pouvoirs qu'il
lui a donnés, suivant acte reçu par
Me THABAUT, notaire à Paris, le vingt
Avril mil neuf cent soixante quatre,
dont le brevet original est demeuré
ci-annexé après mention.

Monsieur et Madame THIRIOT, nés:

Monsieur THIRIOT à Thaon-les-
Vosges (Vosges), le dix neuf Mars mil
neuf cent six;

Et Madame THIRIOT à Mulhouse
(Haut-Rhin) le vingt deux Novembre mil
neuf cent vingt deux;

Mariés tous deux en premières
noces sous le régime de la communauté



légale de biens à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie de Vichy, le neuf Octobre mil neuf cent trente neuf.

LESQUELS ont établi ainsi qu'il suit un REGLEMENT DE COPROPRIETE qui s'appliquera à une propriété appartenant à Mesdames THIRIOT et LE MOULT, située à Vichy, rue de Belgique n° 2 bis (inchangé) et rue Alquié n° 3 bis (inchangé) à l'angle de ces deux voies, appelée "CASTEL DES FLANDRES", comprenant:

Une maison d'habitation élevée sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée et deux étages, terrasse au-dessus; sans cour ni dépendances;

Le tout d'une superficie d'environ cent cinquante mètres carrés, paraissant cadastré sous les numéros 37 et 37p de la Section C et limité :

Au Nord et à l'Est par les rues de Belgique et Alquié;

Au Sud par la propriété PANET;

Et à l'Ouest par la propriété GILLET.

ORIGINE DE PROPRIETE.

En la personne de Monsieur et Madame GERARD-BARLIER.

La propriété dont s'agit appartenait à Monsieur Homer Eugène GERARD, représentant de commerce et Madame Germaine Marguerite BARLIER, son épouse, demeurant ensemble à Moulhouse, rue Gambetta n° 28, et dépendait de la communauté de biens ci-après énoncées existant entre eux, par suite de l'acquisition qu'ils en avaient faite conjointement, au cours de ladite communauté, de la Société à responsabilité limitée, dénommée "SOCIETE HENRI VACHET et RENÉ KINE", ayant son siège à Vichy, rue de Belgique n° 5, suivant acte reçu par Me de VERNON, notaire à Cusset (Allier), le trente et un Juillet mil neuf cent trente six et moyennant un prix payé comptant et quittancé.

Une expédition dudit acte a été publiée au Bureau des Hypothèques de Cusset, le dix-huit Août mil neuf cent trente six, volume 371, numéro 3.

Un état hypothécaire général délivré sur cette transcription par Monsieur le Conservateur audit Bureau, du chef de la Société vendeuse, a révélé l'existence de diverses inscriptions qui ont toutes été radiées suivant mainlevées reçues par Me de VERNON, notaire sus-nommé les vingt et un Septembre, cinq Octobre, six Octobre, dix et dix-sept Octobre et treize Octobre de l'année mil neuf cent trente six.

Décès de Monsieur GERARD.

Monsieur GERARD, susnommé est décédé en son domicile à Vichy, rue de Belgique n° 2 bis, le dix-sept Août mil neuf cent cinquante, époux de Madame Germaine Marguerite BARLIER, laissant :

I. - Madame Germaine Marguerite BARLIER, commerçante,

son épouse survivante;

— Commune en biens légalement à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie d'Epinal (Vosges), le quatorze Octobre mil neuf cent dix-huit;

Et sa donataire universelle de tous les biens composant sa succession, aux termes d'un acte de donation de survie entre époux, reçu par Me BLANCHARDON, notaire à Cannes (Alpes Maritimes), le trois Mars mil neuf cent cinquante.

II. Et pour seules héritières, sauf l'effet de la donation ci-dessus, ses deux filles nées de son mariage :

Mesdames LE MOULT et THIRIOT, comparantes.

Ainsi que le tout est constaté dans un acte de notoriété reçu par Me CHATEAU, notaire soussigné, le six Février mil neuf cent cinquante et un.

Décès de Madame Veuve GERARD.—

Madame Germaine Marguerite BARLIER, en son vivant, sans profession, demeurant à Vichy, rue de Belgique n° 2 bis, est décédée à Paris, rue Nicolo n° 59, où elle se trouvait momentanément le deux Décembre mil neuf cent cinquante trois, veuve en uniques noces de Monsieur Homer Eugène GERARD, ab intestat, laissant pour seules héritières, ses deux filles nées de son mariage :

Mesdames LE MOULT et THIRIOT, comparantes.

Ainsi que le tout est constaté dans un acte de notoriété reçu par le notaire soussigné, le neuf Décembre mil neuf cent cinquante trois.

ORIGINE ANTERIEURE.

Du chef de la Société "HENRI VACHET ET RENE KINE".—

La même propriété appartenait à la Société à responsabilité limitée dite "SOCIETE HENRI VACHET ET RENE KINE", sus-dénommée — par suite de l'acquisition qui en avait été faite, pour son compte, de Madame Marguerite Antoinette ROUSSEAU, propriétaire, demeurant à Bordeaux, rue Tourat, n° 23, veuve de Monsieur Eugène Auguste Désiré LEROINE, suivant acte reçu par Me de VERIGNON, notaire susnommé, le trente Septembre mil neuf cent trente, moyennant un prix payé comptant et quittancé.

Une expédition dudit acte a été transcrite au bureau des hypothèques de Cusset le neuf Octobre mil neuf cent trente, volume 251, numéro 60.

Un état général requis sur cette transcription du chef des vendeurs et des précédents propriétaires, s'est révélé négatif.

Audit contrat, Madame Veuve LEROINE a déclaré qu'elle n'était pas et n'avait jamais été tutrice de mineurs ou d'interdits ni comptable de deniers publics.

R E G L E M E N T de C O P R O P R I E T E

CHAPITRE I.

- DIVISION - PLANS - RESERVE DE MODIFICATIONS -

NON GARANTIE DE MESURES -

- DIVISION DE LA PROPRIETE -

La propriété faisant l'objet des présentes sera divisée de la manière suivante:

- REZ-de-CHAUSSEE -

Lot Numéro UN (1).

Constituant un appartement composé de: Entrée avec escalier particulier accédant au sous-sol; salle de séjour, deux chambres, salle de bains et W.C.; installation de chauffage central particulière.

Et les deux cent quatre vingt/millièmes de la propriété du sol, ci..... 280/1.000°

- PREMIER ETAGE -

Lot Numéro DEUX (2).

Constituant un appartement composé de: Entrée, cuisine, salle de séjour, deux chambres, salle de bains, W.C., trois balcons sur rue; chauffage central.

Et les deux cent quatre vingt dix/millièmes de la propriété du sol, ci..... 290/1.000°

- DEUXIEME ETAGE -

Lot Numéro TROIS (3).

Constituant un appartement composé de: Palier, entrée, salle de séjour, deux chambres, cuisine, salle de bains, W.C. et trois balcon sur rues;

Y compris le droit éventuel à l'usage exclusif de la terrasse faisant l'objet du droit d'option dont il sera ci-après parlé; chauffage central.

Et les trois cents/millièmes de la propriété du sol, ci..... 300/1.000°

- SOUS - SOL -

Lot Numéro QUATRE (4).

Constituant une cave adossée à l'escalier commun d'accès au sous-sol;

Et les trois/millièmes de la propriété du sol, ci..... 3/1.000°

Lot Numéro CINC (5).

Constituant une cave, en face de la précédente;

Et les trois/millièmes de la propriété du sol, ci..... 3/1.000°

Lot Numéro SIX (6).

Constituant une cave avec soupirail à l'angle nord-ouest de l'immeuble, rue de Belgique;

Et les quatre/millièmes de la propriété du sol, ci..... 4/1.000°

Lot Numéro SEPT (7).

Constituant un appartement à l'angle de la rue de Belgique et de la rue Aliqué composé de: Entrée avec escalier particulier accédant au lot Numéro UN ci-dessus; salle de séjour, une pièce, cuisine, office W.C. et débarras;

Et les cent vingt/millièmes de la propriété du sol,
ci.....120/1.000°

- DROIT D'OPTION DU LOT NUMERO TROIS. -

Le premier acheteur du lot Numéro TROIS, aura, pendant deux ans à compter de son acquisition le droit de conserver la jouissance exclusive de la terrasse sise au-dessus de son lot, à charge par lui d'en établir l'accès, à ses frais et d'en prendre à sa charge, l'entretien et la réfection; le tout sans aucun changement de répartition des millièmes ni aucun droit de surélévation, ni de construction quelconque sur ladite terrasse.

Cette option devra être constatée par acte authentique; en cas de non exercice du droit d'option dans les deux ans de la première mutation du lot n° 3, il sera définitivement caduc.

- P L A N S. -

L'ensemble de la propriété est figuré sur quatre plans établis par Monsieur Jean BRIERE, architecte à Vichy, qui sont demeurés ci-annexés après mention et après avoir été certifiés sincères et véritables.

- RESERVE DE MODIFICATIONS -

La distribution et la dimension des pièces prévues pour chaque lot pourront être modifiées au gré du futur copropriétaire, mais il est bien entendu que les lots ne pourront être subdivisés et qu'aucune addition, surélévation ou construction nouvelle ne pourra être faite sans l'accord unanime de tous les copropriétaires. Plusieurs lots pourront être réunis pour en former un seul mais il est interdit de détacher des locaux d'un lot pour les réunir à un autre.

- NON GARANTIE DE LESURES -

Les cotes et les surfaces qui peuvent être indiquées au présent règlement et sur les plans, ne sont fournies qu'à titre indicatif et les futurs copropriétaires ne pourront élever aucune réclamation ni prétendre à aucune indemnité au cas où les cotes et les surfaces réelles ne correspondraient pas avec celles indiquées.

- CHAPITRE II -

- DISTINCTION DES PARTIES DE PROPRIETE PARTICULIERES.
ET DES PARTIES COMMUNES ET INDIVISES -

La propriété comprendra :

1°) Des parties appartenant divisément et privativement

au propriétaire de chacun des lots;

2°) Et des parties communes à tous les propriétaires, lesquelles resteront indivises entre eux.

- ARTICLE 1er -

- PARTIES OBJET DE PROPRIETE PRIVEE -

Chaque propriétaire aura la propriété divise et exclusive des locaux compris dans son lot.

Cette propriété comprendra :

Les parquets, carrelages, plafonds attachés aux poutres du plancher de l'appartement ou du local supérieur, les cloisons intérieures avec leurs portes, les fenêtres avec leurs volets ou persiennes et leurs garde-corps, les balustrades, rampes et barres d'appui, les portes palières et toutes les canalisations intérieures à partir du branchement sur les colonnes et conduits collectifs, les installations sanitaires, les placards et penderies et d'une manière générale tout ce qui est inclus à l'intérieur des locaux objets de propriété privée.

Les portes, cloisons et clôtures de chaque local sur les parties extérieures devront conserver un aspect harmonieux et uniforme; toutes les modifications devront être soumises à l'agrément du syndic et s'il y a lieu de l'architecte.

Dans les actes de vente ou autres ultérieurs, chaque lot continuera d'être désigné par son numéro et l'indication de sa situation.

- ARTICLE 2 -

- PARTIES LAISSEES DANS L'INDIVISION DEVENANT PROPRIETE COMMUNE -

Les parties communes entre tous les copropriétaires comprendront :

- 1°) La totalité du sol, c'est-à-dire le sol des parties construites;
- 2°) Les gros murs, les murs pignons et ceux de refend;
- 3°) Le gros-œuvre des planchers;
- 4°) Les charpentes, la terrasse formant toiture avec les gouttières et descentes d'eaux pluviales de toute la copropriété;
- 5°) L'entrée de l'immeuble avec les paliers et escaliers et la descente commune au sous-sol à l'exception du palier du deuxième étage, propriété exclusive du lot Numéro TROIS;
- 6°) Les ornements extérieurs des façades, les balcons (non compris les gardes-corps, les barres d'appui, les persiennes et leurs accessoires);
- 7°) Les couloirs et vestibules communs; les dégagements au sous-sol;
- 8°) Les appareils d'éclairage des parties communes;

9°) Les gaines et conduits de fumée, ainsi que les têtes de cheminée de la totalité de la propriété;

10°) Les branchements et canalisations d'eau, de gaz, d'électricité et du tout à l'égout;

11°) Et généralement toutes les parties et choses déclarées communes par la loi et l'usage et intéressant l'ensemble de la propriété.

Etant rappelé ici que le propriétaire du lot Numéro TROIS pourra bénéficier de la jouissance exclusive de la terrasse, en cas d'exercice du droit d'option ci-dessus énoncé.

Ces parties sont divisées en mille/millièmes (1.000/1.000°) et réparties comme suit :

N°s des lots	Etages	Nature des lots	Quotes-parts dans la propriété du sol
1	Rez-de-chaussée	Appartement	280/1.000 -
2	Premier étage	Appartement	290/1.000 -
3	Deuxième étage	Appartement	300/1.000 -
4	Sous-sol	Cave	3/1.000 -
5	Sous-sol	Cave	3/1.000 -
6	Sous-sol	Cave	4/1.000 -
7	Sous-sol	Appartement	120/1.000 -
Total:			1.000/1.000 =====

Chacun des propriétaires des locaux deviendra de plein droit copropriétaire des fractions ci-dessus affectées à chaque lot, des diverses parties communes énumérées.

Il participera dans les mêmes proportions aux charges de ces parties communes.

- CHAPITRE III -

- DROITS ET OBLIGATIONS DES PROPRIETAIRES ET DE LEURS AYANTS-DROIT. -

- ARTICLE 3 -

- SUR LA PROPRIETE PARTICULIERE -

1°/ Chacun des copropriétaires aura en ce qui concerne les locaux lui appartenant privativement, le droit d'en jouir et d'en disposer comme de choses lui appartenant en pleine propriété mais à la condition de ne rien faire qui puisse compromettre la solidité de l'immeuble et la tranquillité des co-habitants et voisins, de ne pas nuire aux

droits des autres copropriétaires et de se conformer au présent règlement ainsi qu'à toutes décisions de l'autorité administrative.

2°/ Il pourra modifier comme bon lui semblera la disposition intérieure des locaux, sans pouvoir toucher au gros-œuvre. Il sera responsable de toutes dégradations qui pourraient survenir de son fait.

3°/ Des locaux en général sont destinés à l'habitation et à l'exercice d'une profession libérale, sauf le lot numéro UN (1) au rez-de-chaussée qui pourra être affecté à l'usage commercial.

Il ne devra être donné dans les locaux aucun cours ou leçon de musique, de danse, d'escrime, de gymnastique, de culture physique, de chant, de nature à gêner les copropriétaires ou voisins. Aucun d'eux ne pourra servir de salle de conférences, de spectacles, de maison de santé, de siège de bureau d'Associations ou partis politiques.

4°/ La présence, dans la propriété, de tout animal même domestique, de nature désagréable ou nuisible est interdite; les chiens seront tolérés à la condition d'être tenus en laisse dans les parties communes et les chats; tous dégâts et dégradations qu'ils pourraient faire resteront à la charge de leurs propriétaires.

5°/ Il ne pourra être scié ou fendu du bois; ni cassé du charbon dans les appartements ou parties communes.

6°/ Les règlements municipaux seront respectés en ce qui concerne le secouage des tapis, vêtements et torchons.

7°/ Bien que constituant la propriété exclusive des propriétaires des locaux dont ils dépendent, les persiennes, gardes-corps, fenêtres, portes, entrées des locaux, balustrades, rampes et barres d'appui et, d'une façon générale, tout ce qui est à l'extérieur des locaux, ne pourra être modifié sans le contentement de la majorité des propriétaires.

8°/ Les propriétaires devront supporter l'exécution des réparations, installations et modifications qui deviendraient nécessaires aux choses communes.

9°/ Les cheminées seront ramonées au moins une fois l'an, par l'entrepreneur désigné à cet effet par le syndicat.

10°/ Les caves au-sous-sol ne pourront appartenir qu'à des personnes qui seront propriétaires d'un appartement dans l'immeuble.

- ARTICLE 4 -

- SUR LES PARTIES COMMUNES -

Les parties et choses communes constituent une indivision qui subsistera tant que toutes les parties de l'immeuble ne se trouveront pas réunies dans la même main; elles ne pourront être modifiées sans le consentement de

l'Assemblée des copropriétaires.

- CHAPITRE IV -

- DETERMINATION ET REPARTITION DES CHARGES -

- ARTICLE 5 -

- CHARGES COMMUNES - REPARTITION. -

Les charges communes comprendront notamment les frais et dépenses suivants :

- 1°) Les contributions, impôts et charges de toute nature concernant les parties communes;
- 2°) Les dépenses nécessitées par les réparations, aux choses communes et leur réfection;
- 3°) Les frais d'éclairage, de nettoyage, d'entretien des parties communes;
- 4°) La rétribution du syndic;
- 5°) Les frais de ramonage des cheminées;
- 6°) Les primes d'assurance incendie et autres de la copropriété;
- 7°) Et en général, toutes les dépenses communes intéressant la copropriété.

Tous les frais et dépenses dont il vient d'être parlé seront supportés par chacun des copropriétaires dans la proportion de ses droits dans les parties communes.

- CHAPITRE V -

- SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES -

- ARTICLE 6 -

- S Y N D I C A T -

En application de la loi, les propriétaires forment un syndicat qui est le représentant légal de la collectivité.

- ARTICLE 7 -

- S Y N D I C -

Un syndic est chargé de l'exécution des décisions du Syndicat dont il est l'agent officiel.

Il est désigné par l'Assemblée générale des copropriétaires.

La durée de ses fonctions est de deux années; il est rééligible. En cas de faute lourde, il peut être révoqué par l'Assemblée Générale.

Le syndic fera exécuter toutes les réparations de menu entretien, sans avoir besoin d'en référer aux copropriétaires.

Le syndic tiendra la comptabilité de la propriété et les écritures ainsi que le registre des délibérations de l'assemblée; il rendra ses comptes, annuellement, lors de l'Assemblée Générale.

Il convoquera l'Assemblée Générale ainsi qu'il est dit ci-après. A défaut par lui de le faire, les copropriétaires représentant au moins quarante pour cent des voix, pourront

se substituer à lui.

Le syndic aura droit à une rémunération qui sera fixée par accord amiable.

Le premier syndic sera Monsieur Lucien CHARTIER, agent immobilier, demeurant à Vichy, Avenue Doumer n° 19.

- ARTICLE 8 -

- ASSEMBLÉES GÉNÉRALES -

Le syndicat se réunira en assemblée générale chaque fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an, sur la convocation qui en sera faite par le syndic.

Les convocations seront adressées par lettre recommandée au moins dix jours avant la réunion et devront contenir l'ordre du jour.

Les assemblées se tiendront à Vichy, au lieu indiqué par le syndic.

Les propriétaires qui ne pourraient assister à ces réunions pourront se faire représenter par un mandataire.

Les assemblées seront régulièrement constituées quand le nombre des voix représentées sera au moins égal à la moitié plus une des voix. Si cette condition n'est pas remplie, une deuxième convocation sera faite dans un délai de quinze jours; l'assemblée délibérera alors valablement, quel que soit le nombre des voix représentées mais la délibération ne pourra porter que sur un ordre du jour identique à celui de la première réunion.

Les décisions relatives à la jouissance et à l'administration courante, à la nomination ou à la révocation du syndic, à sa rémunération, aux dépenses communes, à l'approbation des comptes et, en général, toutes celles autres que celles envisagées à l'article 14 ci-après, seront prises à la majorité des voix des membres du syndicat, présents ou représentés, qui disposeront d'autant de voix qu'ils seront propriétaires de millièmes des choses communes.

Les décisions prises obligeront tous les propriétaires même ceux absents et dissidents.

L'assemblée élira un Président et un Secrétaire pour chaque réunion.

- CHAPITRE VI -

- RÉGLEMENTATIONS GÉNÉRALES ET DISPOSITIONS DIVERSES -

- ARTICLE 9 -

- SERVITUDES -

Les copropriétaires jouiront des servitudes actives et supporteront celles passives de toute nature qui résultent soit de l'organisation en copropriété soit des titres antérieurs; notamment, ils supporteront toutes les servitudes légales, résultant des règlements d'urbanisme de la Ville de Vichy, et notamment de la note de renseignements délivrée le quatorze Avril mil neuf cent soixante quatre, par

les Services de la Construction à Moulins, laquelle pièce est demeurée ci-annexée après mention.

- ARTICLE 10 -

- ALIENATIONS - LOCATIONS -

Les copropriétaires ne pourront aliéner leurs droits de propriété sous une forme quelconque qu'après avoir réglé au syndic toutes les charges afférentes au local aliéné.

Toute mutation devra être signalée au syndic par lettre.

Les copropriétaires qui consentiront des locations devront obliger leurs locataires à se conformer au règlement.

- ARTICLE 11 -

- ASSURANCES -

Le syndic souscrira une assurance incendie pour l'ensemble de l'immeuble et de ses parties communes.

S'il y a lieu, il souscrira une assurance responsabilité civile.

- ARTICLE 12 -

- CONSTITUTION D'UN FONDS DE PROVISION -

Les règlements des frais et dépenses de la copropriété se feront trimestriellement dans les mois de Janvier, Avril, Juillet, Octobre.

A ces mêmes dates, des provisions approuvées ou déterminées par l'assemblée, seront versées par chaque propriétaire entre les mains du syndic pour lui permettre de faire face aux dépenses.

Les sommes versées à titre de provision ne seront pas productives d'intérêts.

- ARTICLE 13 -

- OBLIGATION D'EXECUTION -

Le présent règlement sera obligatoire pour tous les copropriétaires;

Dans tous contrats translatifs ou déclaratifs de propriété, il en sera fait mention.

- ARTICLE 14 -

- CAS IMPREVUS - DIFFICULTES - CLAUSE COMPROMISSOIRE -

- MODIFICATIONS -

Les questions qui n'auraient pas été prévues dans le présent règlement de copropriété seront tranchées conformément aux lois et usages.

Les difficultés qui pourraient naître entre les divers copropriétaires, au sujet de l'application du présent règlement seront soumises à deux arbitres qui seront désignés, l'un par l'assemblée générale, convoquée à cet effet au besoin, et l'autre par le ou les copropriétaires soulevant la contestation avec adjonction, s'il y a lieu, d'un tiers arbitre.

A défaut d'accord pour le choix de ce tiers-arbitre, il sera procédé à la désignation de ce dernier par Monsieur le Président du Tribunal Civil de Grande Instance de Cusset.

Les copropriétaires pourront compléter et modifier le présent règlement de copropriété sous les réserves suivantes :

1°) Les convocations devront être adressées par lettres recommandées, au moins vingt jours à l'avance et elles devront indiquer les modifications proposées, et ce, aussi bien dans le cas où elles seraient faites par le syndic que dans le cas où elles seraient faites à la requête d'une fraction de copropriétaires, représentant au moins quarante pour cent des parties communes de l'immeuble énumérées à l'article 2 ci-dessus.

2°) Les décisions devront être prises à une double majorité comprenant plus de la moitié des copropriétaires et les trois quarts au moins des voix afférentes à la totalité des locaux, étant rappelé ici que chaque copropriétaire disposera d'autant de voix qu'il sera propriétaire de millièmes des choses communes énumérées à l'article 2 ci-dessus.

Toutefois, les décisions ayant pour objet de modifier la répartition des charges et qui auront été adoptées à la majorité qui vient d'être prévue, seront en outre subordonnées à l'acceptation unanime des copropriétaires présents ou absents, dont la partie des charges sera aggravée par cette décision.

Quant aux décisions relatives à des transformations ou modifications dans le gros oeuvre intéressant l'harmonie des façades, ainsi que celles relatives à des installations nouvelles, à des embellissements, à la destination de l'immeuble et à l'affectation des choses communes, elles ne pourront être prises qu'à l'unanimité des copropriétaires présents ou absents.

Une copie du procès-verbal de la réunion qui décidera de ces modifications sera déposée au rang des minutes du notaire soussigné pour être publiée au bureau des hypothèques de Cusset.

- ARTICLE 15 -

- PRIVILEGE -

Conformément à la loi, le paiement par chaque copropriétaire de sa part contributive, est garanti au profit de la collectivité qui en a fait l'avance, par un privilège portant sur sa part civile, ainsi que sur sa quote-part indivise des parties communes de la propriété; en outre, cette garantie portera sur les meubles qui garnissent ses locaux ou ses loyers s'ils sont loués.

L'avance sera constatée par acte authentique, dont les

frais incomberont à la partie défaillante.

- ARTICLE 16 -

- DOMICILE -

Pour l'exécution du présent règlement de copropriété, domicile est élu dans l'immeuble en faisant l'objet.

- ARTICLE 17 -

- JURIDICTION -

En cas de difficultés au sujet de l'application de tout ce qui précède, seront seuls compétents les Tribunaux, de la situation de la propriété.

- ARTICLE 18 -

- MENTION - PUBLICITE FONCIERE- REMBOURSEMENT DES FRAIS

Mention des présentes est consentie partout où besoin sera.

Une expédition du présent règlement de copropriété sera publiée au bureau des hypothèques de Cusset (Allier).

Les frais de ce règlement et de sa publicité seront répartis entre les copropriétaires.

DONT ACTE.

Fait et passé à Vichy,

En l'étude du notaire soussigné,

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE QUATRE,

Le vingt trois Avril.

Et, lecture faite, les comparants ont signé avec le notaire.

Suivent les signatures et la mention d'enregistrement:

Enregistré à Vichy-Cusset (A.C.), folio 54, le vingt-quatre Avril mil neuf cent soixante quatre, bordereau n° 369/3, reçu: Dix francs. Le Receveur (signé) CHARALET.

Suit la teneur des annexes:

- I -

PARDEVANT M^r Jean-Louis THABAUT, notaire à Paris, sous-signé,

A COMPARU:

Monsieur Camille Paul Bruno THIRIOT, directeur de société, demeurant à Paris (seizième arrondissement), rue Nicolo n° 59, époux de Madame Monique Suzanne GERARD.

Né à Thaon-les-Vosges, le dix neuf Mars mil neuf cent six.

Et marié avec Madame GERARD sous le régime de la communauté légale de biens; à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la mairie de Vichy, le neuf Octobre mil neuf cent trente neuf.

LEQUEL a, par ces présentes, constitué pour sa mandataire:

Madame Monique Suzanne GERARD, sans profession, son épouse, demeurant avec lui.

A LAQUELLE il donne tous pouvoirs et autorisations nécessaires.

cessaires à l'effet de vendre, conjointement et solidairement entre eux, avec tous copropriétaires, à l'amiable ou aux enchères, en un seul ou plusieurs lots, en totalité ou en partie, à telles personnes, moyennant les prix et sous les charges et conditions que le mandataire jugera convenables :

Une propriété située à Vichy, rue de Belgique n° 2 bis, et rue Alpié n° 3 bis, à l'angle de ces deux voies, appelée "CASTEL DES FLANDRES", comprenant :

Une maison d'habitation élevée sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée et deux étages, terrasse au-dessus, sans cour ni dépendances.

Le tout d'une superficie d'environ cent cinquante mètres carrés, paraissant cadastré sous les numéros 37 et 37p de la Section C.

A cet effet :

Présenter toutes demandes d'autorisation y relatives, faire à ce sujet toutes déclarations et affirmations.

Etablir tous règlements de copropriété; déterminer les parties communes et les parties divisées; fixer les droits, les obligations et les charges des copropriétaires; organiser le fonctionnement du syndicat des copropriétaires et l'administration de l'immeuble; nommer tout syndic; fixer ses attributions; régler les rapports de voisinage et de copropriété des copropriétaires; établir, le cas échéant, tout traité de cour commune; certifier tous plans.

Faire dresser tous cahiers de charges, actes de ventes et procès-verbaux d'adjudication; faire toutes déclarations relatives aux locations.

Etablir la désignation et l'origine de propriété dudit immeuble; stipuler toutes servitudes; obliger le constituant à toutes garanties ainsi qu'au rapport de toutes justifications, mainlevées et certificats de radiation; fixer l'époque d'entrée en jouissance, convenir du mode et des époques de paiement des prix; les toucher soit comptant, soit aux époques convenues ou par anticipation, ainsi que tous intérêts et accessoires, faire, s'il y a lieu, toutes imputations sur les prix des loyers d'avance ou dépôt de garantie; consentir toutes prorogations de délai; faire toutes délégation et indications de paiement aux créanciers inscrits sur l'immeuble; consentir toutes subrogations.

Faire tous échange de la totalité ou de partie dudit immeuble ci-dessus avec telles personnes, contre tels autres biens et à telles conditions que le mandataire avisera; stipuler toutes soultes, les recevoir ou payer, soit comptant, soit aux termes convenus ou par anticipation, ainsi que tous intérêts et accessoires, vendra comme il est dit ci-dessus les immeubles reçus en contre-échange.

Désister le constituant de tous droits de privilège et d'action résolutoire et dispenser tous notaires de prendre, lors de la publication des contrats de vente, procès-verbaux d'adjudication ou actes d'échange, inscriptions de privilège de vendeur, pour sûreté des prix et soultes payés autrement qu'en espèces et de l'exécution des charges de la convention.

Céder et transporter, avec ou sans garantie tout ou partie des prix de ventes ou soultes d'échanges; toucher les prix des transports.

Accepter des acquéreurs ou échangistes ou de tous autres toutes garanties mobilières et immobilières qui pourraient être données pour assurer le paiement des prix de ventes et soultes d'échanges, ainsi que le transport de toutes indemnités d'assurances.

Régler et arrêter tous comptes et prorata de charges, en payer ou recevoir le montant.

Faire toutes déclarations d'état-civil et autres, déclarer notamment comme le constituant le fait ici :

Qu'il est de nationalité française;

Qu'il habite et réside habituellement en France;

Qu'il est né aux lieux et date sus-indiqués;

Qu'il est marié en premières noces sous le régime énoncé en tête des présentes;

Qu'il n'est pas touché par les dispositions légales actuellement en vigueur sur les profits illicites et l'indignité nationale et n'est pas susceptible de l'être;

Qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de faillite, de liquidation ou règlement judiciaire, de cessation de paiements ou d'incapacité quelconque.

Que la propriété dont s'agit n'a donné lieu à aucune indemnité pour dommages de guerre ni à l'octroi d'aucun concours du Fonds National d'Amélioration de l'Habitat.

Enfin, que ladite propriété est, de son chef, franche et libre de tous privilèges, hypothèques et inscriptions quelconques.

Faire toutes affirmations prescrites par la loi, relativement à la sincérité des prix de ventes, des transports et des soultes d'échanges.

De toutes sommes reçues ou payées, donner ou retirer quittances; consentir mentions et subrogations, totales ou partielles, avec ou sans garantie; consentir toutes limitations de privilèges et toutes antériorités; stipuler toute concurrence, faire mainlevée avec désistement de tous droits de privilège, hypothèque, action résolutoire et autres et consentir la radiation partielle ou définitive de toutes inscriptions, de toutes saisies, oppositions et autres, le tout avec ou sans constatation de paiement; con-

sentir toutes décharges à Messieurs les Conservateurs d'hypothèques.

Remettre ou se faire remettre tous titres et pièces; en donner ou retirer décharge.

En cas de difficultés et à défaut de paiement, exercer toutes les poursuites, contraintes et diligences nécessaires depuis les préliminaires de la conciliation jusqu'à l'obtention et l'exécution de tous jugements et arrêts; produire à tous ordres et distributions; toucher le montant de toutes collocations; former toutes demandes en résolution de ventes ou d'échanges; accepter toutes rétrocessions ou résolutions volontaires.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, procès-verbaux et pièces quelconques, élire domicile, substituer et généralement faire le nécessaire.

DONT ACTE EN BREVET, sur modèle émanant de l'étude de Me François CHATEAU, notaire à Vichy (Allier);

Fait et passé à Paris, 28, rue Scheffer,

En l'étude de Me THABAUT, notaire soussigné,

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE QUATRE, Le vingt Avril.

Et, après lecture faite, le comparant a signé avec le notaire.

Suivent les signatures et la mention d'enregistrement:

Enregistré à Paris - 5^e notaires. Le vingt et un Avril mil neuf cent soixante quatre, folio 65, bordereau numéro 678/6, reçu: dix francs. (signé) illisible.

Annexé à la minute d'un acte reçu par le notaire soussigné, le vingt trois Avril mil neuf cent soixante quatre (signé) F. CHATEAU.

- II -

MINISTERE DE LA CONSTRUCTION.

Direction Départementale de l'Allier, - RG/AT. -

NOTE DE RENSEIGNEMENTS N° 1. -

REFERENCE/ URB/SERV. Ser. 10.723. -

A Maître François CHATEAU, notaire, demeurant à Vichy (Allier), 68, Avenue Doumer.

Immeuble sis à Vichy, angle rue de Belgique et rue Alquié, appartenant aux consorts GERARD.

En réponse à votre lettre du 24 Mars 1964, j'ai l'honneur de vous informer que l'immeuble cité en référence est situé dans la commune de Vichy, faisant partie d'un groupement d'urbanisme dont le projet est en cours d'instruction.

Selon les dispositions prévues, l'immeuble:...

2° - est situé dans une zone urbaine, où les prescriptions générales sont les suivantes:

- Interdiction d'édifier des industries,

a) Implantation :

- à l'alignement;
- de limite séparative à limite séparative;

b) Hauteur maximum de la construction à l'égout de couverture:

Egale à la largeur de la rue.

c) Surface maximum bâtie au sol par rapport à la surface du terrain:

- Rez-de-chaussée: 100%.

NB. - L'arrêté d'alignement devra être demandé à l'autorité compétente.

Les renseignements ci-dessus sont donnés sous réserve des modifications dont le projet d'aménagement pourrait être l'objet. La présente note ne dispense de l'observation d'aucun/des/règlementations/spéciales relatives notamment aux permis de construire, aux lotissements et groupes d'habitations, aux établissements incommodes, insalubres et dangereux.

Moulins, le quatorze Avril mil neuf cent soixante quatre. Pour le Directeur Départemental. Le Chef de la Section (signé) C. SARAZIN.

Annexé à la minute d'un acte reçu par le notaire soussigné, le vingt trois Avril mil neuf cent soixante quatre (signé) F. CHATEAU.

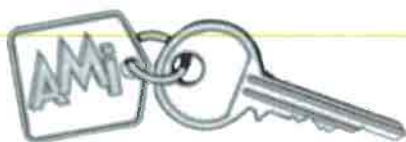
Le soussigné, Me François CHATEAU, notaire à Vichy (Allier), certifie la présente copie exactement collationnée et conforme à la minute et à l'expédition destinée à recevoir la mention de publicité et n'approuve aucun renvoi, ni mot rayé nul.

Ladite copie établie sur neuf feuilles.

Et certifie, en outre, que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur nom, lui a été régulièrement justifiée.



Avec Appareil MULTITEX
et carbone Multitex agréés
par Décret du 11-5-1955



AGENCE METENIER IMMOBILIER

Rue de la vilette
03150 VARENNES SUR ALLIER
0470474258

metenier-franck@wanadoo.fr
agence-metenier.com

CONTRAT DE SYNDIC

CONTRAT TYPE DE SYNDIC N°654

(Contrat type prévu à l'article 18-1 A de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis 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 et le décret n° 2020-834 du 2 juillet 2020)

ENTRE LES SOUSSIGNÉS PARTIES

1. D'une part :

Le **syndicat des copropriétaires** de l'immeuble sis à l'adresse suivante 2 bis rue de Belgique 03200 VICHY ,
Numéro d'immatriculation AH3-475-423 ,
Représenté pour le présent contrat par M/Mme PEGOUD Didier (nom de famille, prénom), agissant en exécution de la décision de l'assemblée générale des copropriétaires du 31/05/2024 ,
Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile souscrit le 2 août 2021 auprès de SARL GROBOST - 15 bis place de l'Hôtel de Ville 03150 VARENNES SUR ALLIER .

Et

2. D'autre part :

Le **syndic désigné par l'assemblée générale** en date du 31/05/2024 .
(Rayer les mentions inutiles.)
(Personne physique)
M / ~~Mme~~ METENIER Franck Entrepreneur individuel (EI), adresse du principal établissement Résidence CHARLES DUPLEIX - Rue de la villette - 03150 VARENNES SUR ALLIER
Exerçant en qualité de syndic professionnel / ~~bénévole~~ / ~~coopératif~~
Immatriculé (e) au registre du commerce et des sociétés de CUSSET sous le numéro FR62487811788 et dont le numéro unique d'identification est (le cas échéant) FR62487811788
(Personne morale)
~~La société (forme, dénomination sociale)~~
~~Ayant son siège social à l'adresse suivante~~
~~Représentée par en qualité de~~
~~Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de ..., sous le numéro et dont le numéro unique d'identification est (le cas échéant)~~

(Mentions propres au syndic soumis à la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 modifiée réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce) :
Titulaire de la carte professionnelle mention Syndic n° CPI 0304 2016 000 009 182 délivrée le 21 juin 2022 par CCI MOULINS-VICHY ,
Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle souscrit le 1 février 2006 auprès de MMA IARD - 14 Bd Marie et Alexandre Oyon - 72030 LE MANS Cedex 9 ,
Titulaire d'une garantie financière conformément à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 précitée, souscrite le 1 février 2006 auprès de GALIAN dont l'adresse est 89, rue de la boétie - 75008 PARIS sous le n° 28254 ,
Autres mentions obligatoires requises par la réglementation applicable (le cas échéant) :
Numéro de TVA FR62487811788
Nom de l'agence : AGENCE METENIER IMMOBILIER

~~L'organisme d'habitation à loyer modéré (forme, dénomination)~~
~~Exerçant en tant que syndic de droit en application de l'article L 443-15 du code de la construction et de l'habitation,~~
~~Ayant son siège à l'adresse suivante~~



Représenté(e) par M/ Mme (nom de famille, prénom), en qualité de

Il a été convenu ce qui suit :

Préambule

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 (1) **3 ans**.

Il prendra effet le **31/05/2024** et prendra fin le (2) **30/05/2027**.

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 de pièces au conseil syndical (4)

6.1. La fiche synthétique de la 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 : 15 € (montant fixé par décret) par jour de retard.

Cette pénalité est déduite de la rémunération forfaitaire annuelle du syndic lors de l'établissement des comptes à clôturer et à soumettre à l'assemblée générale.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux syndicats 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 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 desdites 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 : 15 € (montant fixé par décret) par jour de retard.

Cette pénalité est déduite de la rémunération forfaitaire annuelle du syndic lors de l'établissement des comptes définitifs à clôturer et à soumettre à l'assemblée générale.

7. Prestations 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 **10h00 à 12h00** et de **14h00 à 18h00** ;
- le mardi de **10h00 à 12h00** et de **14h00 à 18h00** ;
- le mercredi de **10h00 à 12h00** et de **14h00 à 18h00** ;
- le jeudi de **10h00 à 12h00** et de **14h00 à 18h00** ;
- le vendredi de **10h00 à 12h00** et de **14h00 à 18h00** ;
- le samedi de **fermé à fermé** et de **fermé à fermé** .

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) :

Accueil physique :

- le lundi de **10h00 à 12h00** et de **14h00 à 18h00** ;
- le mardi de **10h00 à 12h00** et de **14h00 à 18h00** ;



- le mercredi de **10h00 à 12h00** et de **14h00 à 18h00** ;
- le jeudi de **10h00 à 12h00** et de **14h00 à 18h00** ;
- le vendredi de **10h00 à 12h00** et de **14h00 à 18h00** ;
- le samedi de **fermé à fermé** et de **fermé à fermé** .

Accueil téléphonique :

- le lundi de **10h00 à 12h00** et de **14h00 à 18h00** ;
- le mardi de **10h00 à 12h00** et de **14h00 à 18h00** ;
- le mercredi de **10h00 à 12h00** et de **14h00 à 18h00** ;
- le jeudi de **10h00 à 12h00** et de **14h00 à 18h00** ;
- le vendredi de **10h00 à 12h00** et de **14h00 à 18h00** ;
- le samedi de **fermé à fermé** et de **fermé à fermé** .

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** visite(s) et vérifications périodiques de la copropriété, d'une durée minimum de **1** heure(s),

~~- avec rédaction d'un rapport/~~ sans rédaction d'un rapport, et ~~en présence du président du conseil syndical/~~ hors la présence du président du conseil syndical (rayer les mentions inutiles). Une liste non limitative des 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 comprises 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 **10** heures à **18** heures, par :

- le syndic ;
- ~~- un ou plusieurs préposé (s)~~

(Rayer les mentions inutiles.)

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 rayent les mentions inutiles.)

- la préparation, convocation et tenue de ... assemblée (s) générale (s), autres que l'assemblée générale annuelle de ... heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de ... heures à ... heures ;
- l'organisation de **1** réunions avec le conseil syndical d'une durée de **1** heures, à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9 heures à 17 heures.

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 syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais du syndicat.

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 **910,00 €** hors taxes, soit **1.092,00 €** toutes taxes comprises.

Cette rémunération est payable :

- d'avance / ~~à terme échu~~ (rayer la mention inutile)
- suivant la périodicité suivante (préciser le terme) : **mensuelle**.

Elle peut être révisée chaque année à la date du **civile** selon les modalités suivantes (optionnel) :

Augmentation de 3 % sur le montant TTC par an

La première augmentation interviendra après une année, le premier jour du trimestre suivant.

Les dépassements des horaires 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 syndicat à une entreprise spécialisée, le montant de sa rémunération forfaitaire annuelle hors taxes est imputé soit (rayer la mention inutile) :

- de la somme de 60 € TTC (que les parties décident de fixer dès à présent),
- ~~de la somme toutes taxes comprises effectivement facturée au syndicat par le tiers auquel cette tâche aura été confiée (sur justificatif).~~

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 annuelle est imputé soit (rayer la mention inutile) :

- de la somme de 60 € TTC (que les parties décident de fixer dès à présent),
- ~~de la somme toutes taxes comprises effectivement facturée au syndicat par le tiers auquel cette tâche aura été confiée (sur justificatif).~~

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 : 50 €/ heure hors taxes, soit 60 €/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 s'entend 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)

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues
La préparation, la convocation et la tenue d'une assemblée générale supplémentaire de 2 heures , à l'intérieur d'une plage horaire allant de 10 heures à 18 heures :	Forfaitaire Le cas échéant, une majoration spécifique unique pour dépassement d'heures convenus : 25 %
L'organisation d'une réunion supplémentaire avec le conseil syndical d'une durée de 1 heures, par rapport à celle (s) incluse (s) dans le forfait au titre du 7.1.3	Coût horaire
La réalisation d'une visite supplémentaire de la copropriété avec rédaction d'un rapport/ sans rédaction d'un rapport, et en présence du président du conseil syndical/ hors la présence du président du conseil syndical (rayer les mentions inutiles), par rapport à celle (s) incluse (s) dans le forfait au titre du 7.1.1	Coût horaire

7.2.3. Prestations relatives au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues
L'établissement ou la modification du règlement de copropriété à la suite d'une décision du syndicat 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)	Fixé en AG (Nota.-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	Coût horaire



7.2.4. Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres

DETAIL DE LA PRESTATION	MODALITES DE TARIFICATION convenues
Les déplacements sur les lieux	Forfait 50 € H.T soit 60 € TTC
La prise de mesures conservatoires	Forfait 50 € H.T soit 60 € TTC
L'assistance aux mesures d'expertise	Forfait 50 € H.T soit 60 € TTC
Le suivi du dossier auprès de l'assureur	Forfait 50 € H.T soit 60 € TTC

Les prestations effectuées en dehors des jours et heures ouvrables et rendues nécessaires par l'urgence sont facturées (rayer la mention inutile) :

- sans majoration ;
- au coût horaire majoré de **25 %**.

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 du 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 ;
- les travaux d'amélioration, tels que la transformation d'un ou de plusieurs éléments d'équipement existants, l'adjonction d'éléments nouveaux, l'aménagement de locaux affectés à l'usage commun ou la création de tels locaux, l'affouillement du sol et la surélévation de bâtiments ;
- 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 9.1)

DETAIL DE LA PRESTATION	MODALITES DE TARIFICATION convenues
La mise en demeure d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception	Forfait 50 € H.T soit 60 € 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)	Forfait 100 € H.T soit 120 € TTC
Le suivi du dossier transmis à l'avocat	Coût horaire



7.2.7. Autres prestations

DÉTAIL DE LA PRESTATION	MODALITÉS DE TARIFICATION convenues
Les diligences spécifiquement liées à la préparation des décisions d'acquisition ou de disposition des parties communes	Fixé en AG (Nota.-Les parties peuvent convenir que le montant des honoraires sera fixé lors de la décision de l'assemblée générale confiant au syndic les prestations concernées)
La reprise de la comptabilité sur exercice (s) antérieur (s) non approuvés ou non répartis (changement de syndic)	500 € H.T (pour mémoire)
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	50 € H.T soit 60 € TTC + coût 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	250,00 € H.T soit 300,00 € TTC
La constitution et le suivi d'un dossier de subvention accordé au syndicat	250,00 € H.T soit 300,00 € TTC
L'immatriculation initiale du syndicat	100 € H.T soit 120 € 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 percevoir le remboursement des frais nécessaires engagés outre une rémunération au titre du temps de travail consacré à la copropriété.

Les parties s'accordent à fixer la rémunération comme suit (rayer les mentions inutiles):

~~-forfait annuel ... €~~

~~-coût horaire ... €/h~~

-autres modalités (préciser) :

9. Frais et honoraires imputables aux seuls copropriétaires

Le coût des prestations suivantes est imputable au seul copropriétaire concerné.



PRESTATIONS	DETAILS	TARIFICATION PRATIQUEE exprimée HT et TTC
9.1. Frais de recouvrement (art. 10-1 a de la loi du 10 juillet 1965)	Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception	40 € HT soit 48 € TTC
	Relance après mise en demeure	50 € HT soit 60 € TTC
	Conclusion d'un protocole d'accord par acte sous seing privé	100 € HT soit 120 € TTC
	Frais de constitution d'hypothèque	100 € HT soit 120 € TTC
	Frais de mainlevée d'hypothèque	100 € HT soit 120 € TTC
	Dépôt d'une requête en injonction de payer	100 € HT soit 120 € TTC
	Constitution du dossier transmis à l'auxiliaire de justice (uniquement en cas de diligences exceptionnelles)	150 € HT soit 180 € TTC
	Suivi du dossier transmis à l'avocat (uniquement en cas de diligences exceptionnelles)	100 € HT soit 120 € TTC
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).	275 € HT soit 330 € TTC
	Opposition sur mutation (article 20 I de la loi du 10 juillet 1965).	100 € HT soit 120 € 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 ;	25 € HT soit 30 € TTC
	Délivrance d'une copie des diagnostics techniques ;	10 € HT soit 12 € TTC
	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 ;	15 € HT soit 18 € TTC
	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 notification effectuée en application de l'article 18 du décret du 17 mars 1967).	10 € HT soit 12 € TTC
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. 17-1 AA 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, 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).	100 € HT soit 120 € TTC



10. Copropriété en difficulté

En application de l'article 29-1 de la loi l'article 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 sans indemnité du présent contrat.

11. Reddition de comptes

La reddition de compte interviendra chaque année à la date ou selon la périodicité suivante : 31 Décembre .

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 : en ses bureaux

Pour le syndicat : à l'adresse du Syndic

Fait en deux exemplaires, et signé ce jour, le 31/05/2024 à VICHY et signé électroniquement par l'ensemble des Parties, chacune d'elles en conservant un exemplaire original sur un support durable garantissant l'intégrité de l'acte.

(1) Dans la limite de trois ans maximum (article 28 du décret du 17 mars 1967)

(2) Le contrat de syndic confié à l'organisme d'habitation à loyer modéré en application de l'article L. 443-15 du code de la construction et de l'habitation prend fin dans les conditions prévues par cet 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 54-IV de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014, la fiche synthétique doit être établie à compter du :

- 31 décembre 2016, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots;

- 31 décembre 2017, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots;

- 31 décembre 2018, pour les autres syndicats de copropriétaires.

(5) (supprimé)

(6) 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	DÉTAILS
I. - Assemblée générale	I-1° Préparation de l'assemblée générale.
	I-2° Convocation à l'assemblée générale
	I-3° Tenue de l'assemblée générale.
	I-4° Information relative aux décisions prises en assemblée générale.
II. - Conseil syndical	II-5° 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) ;
	II-6° 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° Comptabilité du syndicat.
	III-8° Comptes bancaires.
	III-9° Comptabilité séparée de chaque copropriétaire.
	III-10° Autres.
	III-11° Remise au syndic successeur.



PRESTATIONS		DÉTAILS
IV. - Administration et gestion de la copropriété en conformité avec le règlement de copropriété	IV-12° Immatriculation du syndicat.	a) Mise à jour du registre d'immatriculation.
	IV-13° Documents obligatoires.	a) Elaboration et mise à jour de la fiche synthétique de copropriété ; b) Gestion de tous les audits, diagnostics et dossiers obligatoires (à l'exclusion du diagnostic de performance énergétique collectif et de l'audit énergétique, qui peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques dans les conditions précisées au 7.2.5 du présent contrat) ; c) Etablissement et mise à jour du carnet d'entretien conformément au décret n° 2001-477 du 30 mai 2001 ; d) Etablissement et mise à jour de la liste des copropriétaires ; e) Notification de l'exercice du droit de délaissement prévue au III de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965.
	IV-14° Archives du syndicat et accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés.	a) Détention et conservation des archives, notamment les plans, le règlement de copropriété, l'état de répartition des charges, l'état de division, les procès-verbaux des assemblées générales, les diagnostics techniques, les contrats de travaux des préposés du syndicat, les contrats d'assurance de l'immeuble et documents nécessaires pour leur mise en œuvre, les documents et décisions de justice relatifs à l'immeuble dont les délais de contestation ne sont pas révolus, les contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs ainsi que toute pièce administrative (l'assemblée générale, statuant à la majorité de tous les copropriétaires, peut décider de confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais du syndicat en application du I de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965) ; b) Transmission des archives au syndic successeur ; c) Elaboration et transmission au conseil syndical du bordereau récapitulatif des archives transmises au syndic successeur ; d) Mise à disposition d'un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés (sauf décision contraire de l'assemblée générale des copropriétaires statuant dans les conditions prévues à l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965).
	IV-15° Entretien courant et maintenance.	a) Visites de la copropriété et vérifications, selon les stipulations prévues au contrat ; b) Gestion des travaux d'entretien courant et de maintenance visés à l'article 45 du décret du 17 mars 1967 ; c) Vérifications périodiques imposées par les réglementations en vigueur sur les éléments d'équipement communs ; d) Négociation, passation, suivi des marchés des prestataires et gestion des contrats à l'échéance dans le cadre du budget prévisionnel ; e) Etablissement et présentation à l'assemblée générale, au moins tous les trois ans, de la liste des travaux d'entretien et de conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun nécessaires dans les trois années à échoir, en vue de la constitution de provisions spéciales ; f) En vue de la consultation au cours d'une assemblée générale incluse dans le forfait, appel d'offres, étude des devis et mise en concurrence résultant de la demande d'une pluralité de devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises lorsque celle-ci est obligatoire dans le cadre des travaux de maintenance définis à l'article 45 du décret du 17 mars 1967.
V. - Assurances	V-16° Souscription des polices d'assurance au nom du syndicat soumise au vote de l'assemblée générale.	
	V-17° Déclaration des sinistres concernant les parties communes ou les parties privatives lorsque le dommage a sa source dans les parties communes.	



	PRESTATIONS	DÉTAILS
	V-18° Règlement des indemnités aux bénéficiaires.	
VI. - Gestion du personnel	VI-19° Recherche et entretien préalable.	
	VI-20° Etablissement du contrat de travail et de ses avenants éventuels.	
	VI-21° Gestion des procédures de rupture du contrat de travail.	
	VI-22° Paiement du salaire, tenue du livre des salaires, édition des bulletins de paires.	
	VI-23° Déclarations et paiement aux organismes fiscaux et sociaux.	
	VI-24° Attestations et déclarations obligatoires.	
	VI-25° Gestion des remplacements pendant les congés, arrêts maladie et maternité.	
	VI-26° Mise en place et mise à jour du document unique d'évaluation des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs.	
	VI-27° Gestion de la formation du personnel du syndicat.	
	VI-28° contrôle d'activité du personnel du syndicat.	

NOTA :

Se reporter aux conditions d'application prévues aux II, III et IV de l'article 53 du décret n° 2020-834 du 2 juillet 2020.



Certificat de signature électronique

Solution de signature électronique sécurisée conforme aux exigences du règlement 910/2014 du parlement européen et du conseil sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur (eIDAS). Solution de signature électronique commercialisée par YOUSIGN certifié conforme à la norme européennes ETSI EN 319 411-1 et inscrit sur la liste de confiance de l'agence nationale de la sécurité des systèmes d'informations.

LSTI - 10, avenue Anita Conti - 35400 SAINT-MALO - www.lsti-certification.fr

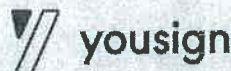
Object Identifier (O.I.D) ou Certification Policy (CP) concernés : YOUSIGN SAS - SIGN2 CA 1.2.250.1.302.1.5.1.0 - 8 Allées Henri Pigis, 14000 CAEN

Service : Signature - Niveau ETSI : ETSI TS 102 042 LCP - Module cryptographique utilisé : HSM Bull Proteccio

Attestation de qualification et de conformité N° : 11125 - Révision : 1

 **modelo.fr**

 **LSTI**

 **yousign**

eIDAS & RGS Trust Service Provider

Certificats N° 11125

Certificats disponibles sur le site www.lsti-certification.fr

Signatures électroniques du document et de son annexe

Signé le 31/05/2024 par Didier PEGOUD

Signé le 31/05/2024 par Franck METENIER

Didier PEGOUD

55e328d2-a561-4a3a-8e95-1f4843e0f20a
f8d9da47-4908-4d1f-9e57-fdc1c09b4755



Signé et certifié par yousign



Franck METENIER

55e328d2-a561-4a3a-8e95-1f4843e0f20a
1c6cc904-389a-46ce-94ef-37d65fe3967c



Signé et certifié par yousign





Annexe n°1

fiche d information sur les prix et les prestations
proposees fiche d info contrat de syndic residence-
65f947f7b07363ee2d0a9045

FICHE D'INFORMATION

Prix et prestations proposées par les syndic

La présente fiche d'information est définie en application de l'article 18-1 A de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Elle vise à apporter les informations nécessaires à une mise en concurrence facilitée des contrats de syndic professionnel, dans les conditions prévues par l'article 21 de cette même loi.

Le formalisme de la fiche d'information doit être respecté et aucune information ne peut y être ajoutée ou retranchée. La présente fiche fait mention des seules prestations substantielles des syndic. L'ensemble des prestations et tarifications proposées par les syndic figure dans le contrat-type prévu à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 précitée, en annexe 1 au décret n° 67-223 du 17 mars 1967 pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

FICHE D'INFORMATION SUR LES PRIX ET LES PRESTATIONS PROPOSÉES

1. INFORMATIONS GÉNÉRALES

Identification du syndic	Nom : AGENCE METENIER IMMOBILIER Dénomination sociale : FRANCK METENIER Immatriculation au registre du commerce et des sociétés de CUSSET N° d'identification : 487811788 Titulaire de la carte professionnelle Syndic n° CPI 0304 2016 000 009 182 délivrée le 21 juin 2022 par CCI MOULINS-VICHY Adresse : Rue de la vilette - 03150 VARENNES SUR ALLIER
Identification de la copropriété concernée, telle que résultant du registre institué à l'article L. 711-1 du code de la construction et de l'habitation	Adresse : 2 bis rue de Belgique 03200 VICHY N° d'immatriculation : AH3-475-423 Nombre de lots de la copropriété : 7 • Lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces : 7 • Autres lots : 0
Durée du contrat	Le contrat est proposé pour une durée de 3 ans
Quotité des heures ouvrables	Les jours et heures de référence pour la détermination des modalités de rémunération sont fixés comme suit : • le lundi de 10h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00 • le mardi de 10h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00 • le mercredi de 10h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00 • le jeudi de 10h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00 • le vendredi de 10h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00 • le samedi de fermé à fermé et de fermé à fermé



Horaires de disponibilité

Les jours et horaires de disponibilité du syndic sauf urgences (accueil physique et/ou téléphonique) pour les démarches individuelles de chaque copropriétaire ou occupant de l'immeuble sont fixés comme suit :

☒ Accueil physique

- le lundi de 10h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00
- le mardi de 10h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00
- le mercredi de 10h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00
- le jeudi de 10h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00
- le vendredi de 10h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00
- le samedi de fermé à fermé et de fermé à fermé

☒ Accueil téléphonique

- le lundi de 10h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00
- le mardi de 10h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00
- le mercredi de 10h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00
- le jeudi de 10h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00
- le vendredi de 10h00 à 12h00 et de 14h00 à 18h00
- le samedi de fermé à fermé et de fermé à fermé

2. FORFAIT

Le forfait 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 no 67-223 du 17 mars 1967.

La rémunération forfaitaire du syndic pour 12 mois proposée s'élève à la somme de :

910 € HT, soit 1092 € TTC

Il est prévu une révision du montant forfaitaire à l'issue de cette période de 12 mois :

☐ non

☒ oui, selon les modalités suivantes :

Augmentation de 3 % sur le montant TTC par an

La première augmentation interviendra après une année, le premier jour du trimestre suivant.



2.1. Prestations obligatoirement incluses dans le forfait du syndic

Visites et vérifications de la copropriété	Au titre de sa mission d'administration, de conservation, de garde et d'entretien de l'immeuble, le syndic s'engage à effectuer au minimum le nombre annuel de visite(s) suivant : 2 Ce(s) visite(s) auront une durée minimum de : 1 Le Président du conseil syndical sera invité à ces réunion(s) : ☐ Oui ☒ Non Ces réunions donneront lieu à la rédaction d'un rapport : ☐ Oui ☒ Non
Tenue de l'assemblée générale annuelle	L'assemblée générale annuelle, qui débutera à l'heure de la convocation, aura une durée de : 2 heures L'assemblée générale se tiendra à l'intérieur d'une plage horaire allant de 10 heures à 18 heures.

2.2. Prestations optionnelles pouvant être incluses dans le forfait sur décision des parties

Tenue d'assemblées générales autres que l'assemblée générale annuelle (1)	☐ Oui La préparation, la convocation et la tenue de assemblée(s) générale(s) d'une durée de - heure(s), à l'intérieur d'une plage horaire allant de - heures à - heures.	☒ Non
Réunions avec le conseil syndical	☒ Oui L'organisation de 1 réunion(s) avec le conseil syndical d'une durée de 1 heure(s), à l'intérieur d'une plage horaire allant de 9 heures à 17 heures.	☐ Non

(1) Autres que celles à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires, pour des questions concernant leurs droits ou obligations, qui sont mentionnées au point 4.

Le cas échéant, les dépassements d'horaires ou de la durée convenus pour les prestations des 2.1 et 2.2 seront facturés selon le seul coût horaire suivant (coût horaire unique prévu au point 3) : 50 € / heure HT, soit 60 € / heure TTC.

3. PRESTATIONS PARTICULIÈRES NON COMPRISES DANS LE FORFAIT

La rémunération du syndic pour chaque prestation particulière pouvant donner lieu au versement d'une rémunération spécifique complémentaire s'effectue, pour chacune de ces prestations, au choix :

- au temps passé : coût horaire unique 50 € / heure HT, soit 60 € / heure TTC ;
- au tarif forfaitaire total proposé.



3.1. Prestations relatives aux réunions et visites supplémentaires

	Au temps passé	Tarif forfaitaire total proposé
Préparation, convocation et tenue d'une assemblée générale supplémentaire d'une durée de 2 heure(s), à l'intérieur d'une plage horaire allant de 10 heure(s) à 18 heure(s). Le cas échéant, le taux majoré unique pour dépassement de la plage horaire ou de la durée convenue est fixé à 0 % du coût horaire TTC prévu au point 3.	☐	☒ 120 € TTC
Organisation d'une réunion supplémentaire avec le conseil syndical d'une durée de 1 heure(s).	☐	☒ 60 € TTC
Réalisation d'une visite supplémentaire de la copropriété	☐	☒ 60 € TTC

3.2. Prestations de gestion administrative et matérielle relatives aux sinistres

	Au temps passé	Tarif forfaitaire total proposé
Déplacements sur les lieux	☐	☒ 60 € TTC
Prise de mesures conservatoires	☐	☒ 60 € TTC
Assistance aux mesures d'expertise	☐	☒ 60 € TTC
Suivi du dossier auprès de l'assureur	☐	☒ 60 € TTC

Le cas échéant, le taux majoré unique pour des prestations effectuées en dehors des jours et heures ouvrables et rendues nécessaires par l'urgence est fixé à 25 % du coût horaire TTC prévu au point 3.

3.3. Prestations relatives aux travaux et aux études techniques

Les travaux mentionnés à l'article 44 du décret du 17 mars 1967 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques complémentaires, qui sont votés avec les travaux en assemblée générale, aux mêmes règles de majorité (III de l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965).



3.4. Prestations relatives aux litiges et aux contentieux (hors frais de recouvrement)

	Au temps passé	Tarif forfaitaire total proposé
Mise en demeure d'un tiers par lettre recommandée avec accusé de réception	☐	☒ 60 € TTC
Constitution du dossier transmis à l'avocat, à l'huissier de justice ou à l'assureur « protection juridique »	☐	☒ 120 € TTC
Suivi du dossier transmis à l'avocat	☐	☒ coût horaire € TTC

4. TARIFICATION PRATIQUÉE POUR LES PRINCIPALES PRESTATIONS IMPUTABLES AU SEUL COPROPRIÉTAIRE CONCERNÉ

- **Frais de recouvrement**

Mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception : 48 € TTC

Relance après mise en demeure : 60 € TTC

- **Frais et honoraires liés aux mutations**

Etablissement de l'état daté : 330 € TTC

(Le montant maximum applicable aux honoraires et frais perçus par le syndic pour l'établissement de l'état daté s'élève à la somme de 380 € TTC)

Opposition sur mutation : 120 € TTC

- **Préparation, convocation et tenue d'une assemblée générale à la demande d'un ou plusieurs copropriétaires, pour des questions concernant leurs droits ou obligations**

Etablissement de l'ordre du jour et envoi de la convocation, présence du syndic ou de son représentant à l'assemblée générale, rédaction et tenue du registre des procès-verbaux, envoi et notification du procès-verbal comportant les décisions prises en assemblée générale des copropriétaires : 120 € TTC

(Les conditions de mise en œuvre de cette dernière prestation sont prévues à l'article 8-1 du décret no 67-223 du 17 mars 1967)



Certificat de signature électronique du document

Solution de signature électronique sécurisée conforme aux exigences du règlement 910/2014 du parlement européen et du conseil sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur (eIDAS).

Solution de signature électronique commercialisée par YOUSIGN agréé tiers de confiance par la société LSTI et inscrit sur la liste de confiance de l'agence nationale de la sécurité des systèmes d'informations.

LSTI

10, avenue Anita Conti
35400 SAINT-MALO
www.lsti-certification.fr

Object Identifier (O.I.D) ou Certification Policy (CP) concernés : YOUSIGN SAS

SIGN2 CA 1.2.250.1.302.1.5.1.0
8 Allées Henri Pigis
14000 CAEN

Service : Signature

Niveau ETSI : ETSI TS 102 042 LCP

Module cryptographique utilisé : HSM Bull Proteccio

**Attestation de qualification et
de conformité N° :** 11125

Révision : 1

Identifiant du contrat : 65f947632c1d260e9d0f94e2

Nombre total de pages signées : 22

Nombre d'annexes signées : 1

Clé de hachage : 5853980280181c1f7884505f1df4833b



 **modelo.fr**

 **LSTI**

 **yousign**

eIDAS & RGS Trust Service Provider

Certificats N° 11125

Offres disponibles et recherche de vos clients certifiés sur www.lsti-certification.fr

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

CASTEL DES FLANDRES
2, Bis Rue de Belgique
03200 VICHY

Le **vendredi 31 mai 2024** à 17h00, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis en VISIOCONFERENCE lien : meet.google.com/hhc-rwny-qvv

Il est adressé une feuille de présence signée par chaque copropriétaire entrant en séance.

L'état des signatures, à cet instant, permet de constater :

Copropriétaires présents et représentés:

PAQUIER-CHABROULIN Laurent et Pauline (1387) - PEGOUD Didier et Anne (1436) représentant ILODUBA Charles et Angélique (1753) -

**sont présents ou représentés : 3 / 7 copropriétaires, totalisant
4576 / 10000 tantièmes généraux.**

Copropriétaires absents ou non représentés :

Monsieur BEAUVUE Claudio (1911), Monsieur MARTIN Florian (930), Monsieur MENDY Nampalys (1277), Monsieur ZOUA DAOGARI Jacques (1306),

**sont absents ou non représentés : 4 / 7 copropriétaires, totalisant
5424 / 10000 tantièmes généraux.**

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

ORDRE DU JOUR

- 01 Election du président de séance
- 02 Election du secrétaire de séance
- 03 Approbation des comptes de l'exercice 2023
- 04 Quitus au syndic
- 05 Désignation du syndic
- 06 Désignation des membres du conseil syndical
- 07 Montant des marchés au delà duquel l'autorisation du conseil syndical est nécessaire
- 08 Montant des marchés nécessitant un appel à la concurrence (article 21.2 de la loi SRU)
- 09 Approbation du budget prévisionnel du prochain exercice 2025
- 10 Fonds de travaux - Cotisation annuelle 2025 - Date d'appel de fonds au 1er juillet
- 11 Ratification des travaux de raccordement au réseau d'eaux pluviales.
- 12 Travaux - Reprise de la descente d'eau pluviale côté rue Alquié
- 13 Travaux - Désignation du maître d'oeuvre, proposition de ROSELLINI
- 14 Réalisation d'un audit au vu de la mise en conformité du règlement de copropriété - article 209 II - Loi du 21 février 2022 avec diagnostic préalable des documents du Syndicat des copropriétaires
- 15 Projet de Plan pluriannuel de travaux (PPPT)
- 16 Point d'information sans vote relatif aux copropriétaires débiteurs (sans vote)
- 17 Vote de la clause d'aggravation des charges
- 18 Autorisation de procéder à un appel de fonds exceptionnel pour les appels de fonds courant
- 19 Autorisation de procéder à un appel de fonds exceptionnel pour les appels de fonds travaux
- 20 Autorisation de procéder à un appel de fonds exceptionnel pour le solde de charge 2023 des 4 copropriétaires défaillants
- 21 Autorisation d'agir en justice contre Monsieur BEAUVUE Claudio - provision pour huissier de justice
- 22 Autorisation d'agir en justice contre Monsieur MARTIN Florian - provision pour huissier de justice
- 23 Autorisation d'agir en justice contre Monsieur MENDY Nampalys - provision pour huissier de justice
- 24 Autorisation d'agir en justice contre Monsieur ZOUA Jacques - provision pour huissier de justice
- 25 Autorisation d'agir en justice contre Monsieur BEAUVUE Claudio - provision pour frais d'avocat
- 26 Autorisation d'agir en justice contre Monsieur MARTIN Florian - provision pour frais d'avocat

- 27 Autorisation d'agir en justice contre Monsieur MENDY Nampalys - provision pour frais d'avocat
- 28 Autorisation d'agir en justice contre Monsieur ZOUA Jacques - provision pour frais d'avocat
- 29 Décision à prendre sur saisie vente immobilière du lot 09 appartenant à Monsieur BEAUVUE Claudio
- 30 Décision à prendre sur saisie vente immobilière du lot 12 appartenant à Monsieur MARTIN Florian
- 31 Décision à prendre sur saisie vente immobilière du lot 10 appartenant à Monsieur ZOUA Jacques
- 32 Décision à prendre sur saisie vente immobilière du lot 14 appartenant à Monsieur MENDY Nampalys
- 33 Autorisation permanente accordée à la police municipale
- 34 Questions diverses (sans vote)

L'assemblée passe à l'ordre du jour



Question n° 01

Election du président de séance

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne en qualité de président de séance M. PEGOUD Didier.

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **4576 / 4576** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 02

Election du secrétaire de séance

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne en qualité de secrétaire de séance LE SYNDIC.

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **4576 / 4576** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 03

Approbation des comptes de l'exercice 2023

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023, pour un montant de 3.840,14 € de dépenses de fonctionnement et 3.960,15 € de dépenses travaux (correspondant aux travaux de VMC pour 355,00 € ; travaux d'étanchéité terrasse pour 322,30 € et 3.282,85 € pour la désignation du mandataire ad'hoc), comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire, sans réserve.

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **4576 / 4576** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 04

Quitus au syndic

Conditions de majorité de l'Article 24.

Après avoir délibéré, l'assemblée générale donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/12/2023.

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **4576 / 4576** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 05

Désignation du syndic

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'assemblée générale est appelée à désigner un syndic, il revient au conseil syndical de veiller à une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic faisant notamment état des frais afférents aux comptes bancaires séparés.

Le syndic actuel a transmis cette information aux membres du conseil syndical (Art.21L65).

Suite à la mise en place du nouveau contrat type syndic tout sauf prévu à l'article 18-1 A de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis 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, le montant des honoraires a augmenté. Toutefois, ce dernier comprend la majorité des frais initialement demandés à chaque intervention; notamment aux relevés des compteurs d'eau, frais de photocopies, frais sur les appels de fonds de travaux, élaboration et mise à jour de la fiche synthétique, mise à jour du carnet d'entretien, transmission des archives au syndic successeur, mise à disposition d'un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés, détention et conservation des archives, édition des bulletins de paie du personnel, et déclaration de sinistre concernant les parties communes.

L'assemblée générale :

Examine et soumet au vote les candidatures suivantes :

- L'AGENCE METENIER IMMOBILIER représentée par Monsieur Franck METENIER.

Monsieur Franck METENIER demeurant à VARENNES SUR ALLIER (03150)-Rue de la Villette

N° Tél : 04.70.47.42.58 - Fax : 04.70.47.45.02 E-mail : metenier-franck@wanadoo.fr

Exerçant en qualité de syndic professionnel,

Adhérent de la Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM), ayant le titre professionnel de DIRIGEANT obtenu en France dont l'activité est régie par la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 (dite loi Hoguet) et son décret d'application n° 72 678 du 20 juillet 1972 (consultables en français sur www.legifrance.gouv.fr), et soumis au code d'éthique et de déontologie de la FNAIM intégrant les règles de déontologie fixées par le décret n° 2015 1090 du 28 août 2015 (consultable en français sur www.fnaim.fr)

Inscrit au registre du commerce et des sociétés de CUSSET sous le n° 487 811 788

Titulaire de la carte professionnelle n° CPI 0304 2016 000 009 182 délivrée par la CCI MOULINS - VICHY le 21 juin 2022 portant la mention transactions sur immeubles et fonds de commerce, Gestion Immobilière et syndic de copropriétés .

Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle souscrit le 01 février 2006 auprès de la Caisse de Garantie de l'Immobilier GALIAN, dont l'adresse est 89 Rue de Boétie - PARIS (75008) sous le numéro 28254L, contrat couvrant la zone géographique suivante : France Métropolitaine, principauté d'Andorre et de Monaco, et dans les Dom Com

Titulaire d'une garantie financière conformément à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 précitée, souscrite le 01 février 2006 auprès de GALIAN, dont l'adresse est 89 Rue de Boétie - PARIS (75008) portant la mention syndic de copropriété pour un montant de 500.000,00 €, contrat couvrant la zone géographique suivante : France Métropolitaine, principauté d'Andorre et de Monaco, et dans les Dom Com

Autres mentions obligatoires requises par la réglementation applicable :

Numéro individuel d'identification à la TVA : FR 62487811788

Intermédiaire immatriculé à l'Orias sous le numéro : Néant

Si le mandataire possède des liens de nature capitalistique et/ou juridique avec des banques, des sociétés financières ou des entreprises, le mentionner et préciser le(s) nom(s) de ce(s) établissement(s) : Aucun

Après discussion,

Le syndic est nommé pour une durée de 3 ans qui commencera le 31/05/2024 pour se terminer le 30/05/2027.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic sont ceux définis dans le contrat type de syndic TOUT SAUF joint à la convocation de la présente assemblée qu'elle accepte en l'état.

L'assemblée générale désigne le président de séance, Mr PEGOUD Didier, pour signer le contrat de syndic en deux exemplaires dont 1 exemplaire est remis au Président, Mandat n° 654 en date du 31/05/2024 pour un montant de 910,00 € H.T soit 1.092,00 € T.T.C adopté au cours de la présente assemblée générale et prendra effet à partir du 31/05/2024.

La première augmentation interviendra après une année, le premier jour du trimestre suivant.

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **4576 / 10000** tantièmes.

Résolution REJETEE par défaut de majorité de l'article 25 en 1ère lecture et revotée à l'article 25.1 ci-après.

La majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

Question n° 05 a

Désignation du syndic

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale est appelée à désigner un syndic, il revient au conseil syndical de veiller à une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic faisant notamment état des frais afférents aux comptes bancaires séparés.

Le syndic actuel a transmis cette information aux membres du conseil syndical (Art.21L65).

Suite à la mise en place du nouveau contrat type syndic tout sauf prévu à l'article 18-1 A de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 modifiée fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis 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, le montant des honoraires a augmenté. Toutefois, ce dernier comprend la majorité des frais initialement demandés à chaque intervention; notamment aux relevés des compteurs d'eau, frais de photocopies, frais sur les appels de fonds de travaux, élaboration et mise à jour de la fiche synthétique, mise à jour du carnet d'entretien, transmission des archives au syndic successeur, mise à disposition d'un accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés, détention et conservation des archives, édition des bulletins de paie du personnel, et déclaration de sinistre concernant les parties communes.

L'assemblée générale :

Examine et soumet au vote les candidatures suivantes :

- L'AGENCE METENIER IMMOBILIER représentée par Monsieur Franck METENIER.

Monsieur Franck METENIER demeurant à VARENNES SUR ALLIER (03150)-Rue de la Villette
N° Tél : 04.70.47.42.58 - Fax : 04.70.47.45.02 E-mail : metenier-franck@wanadoo.fr
Exerçant en qualité de syndic professionnel,

Adhérent de la Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM), ayant le titre professionnel de DIRIGEANT obtenu en France dont l'activité est régie par la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 (dite loi Hoguet) et son décret d'application n° 72 678 du 20 juillet 1972 (consultables en français sur www.legifrance.gouv.fr), et soumis au code d'éthique et de déontologie de la FNAIM intégrant les règles de déontologie fixées par le décret n° 2015 1090 du 28 août 2015 (consultable en français sur www.fnaim.fr)

Inscrit au registre du commerce et des sociétés de CUSSET sous le n° 487 811 788

Titulaire de la carte professionnelle n° CPI 0304 2016 000 009 182 délivrée par la CCI MOULINS - VICHY le 21 juin 2022 portant la mention transactions sur immeubles et fonds de commerce, Gestion Immobilière et syndic de copropriétés .

Titulaire d'un contrat d'assurance responsabilité civile professionnelle souscrit le 01 février 2006 auprès de la Caisse de Garantie de l'Immobilier GALIAN, dont l'adresse est 89 Rue de Boétie - PARIS (75008) sous le numéro 28254L, contrat couvrant la zone géographique suivante : France Métropolitaine, principauté d'Andorre et de Monaco, et dans les Dom Com

Titulaire d'une garantie financière conformément à l'article 3 de la loi du 2 janvier 1970 précitée, souscrite le 01 février 2006 auprès de GALIAN, dont l'adresse est 89 Rue de Boétie - PARIS (75008) portant la mention syndic de copropriété pour un montant de 500.000,00 €, contrat couvrant la zone géographique suivante : France Métropolitaine, principauté d'Andorre et de Monaco, et dans les Dom Com

Autres mentions obligatoires requises par la réglementation applicable :

Numéro individuel d'identification à la TVA : FR 62487811788

Intermédiaire immatriculé à l'Orias sous le numéro : Néant

Si le mandataire possède des liens de nature capitalistique et/ou juridique avec des banques, des sociétés financières ou des entreprises, le mentionner et préciser le(s) nom(s) de ce(s) établissement(s) : Aucun

Après discussion,

Le syndic est nommé pour une durée de 3 ans qui commencera le 31/05/2024 pour se terminer le 30/05/2027.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du syndic sont ceux définis dans le contrat type de syndic TOUT SAUF joint à la convocation de la présente assemblée qu'elle accepte en l'état.

L'assemblée générale désigne le président de séance, Mr PEGOUD Didier, pour signer le contrat de syndic en deux exemplaires dont 1 exemplaire est remis au Président, Mandat n° 654 en date du 31/05/2024 pour un montant de 910,00 € H.T soit 1.092,00 € T.T.C adopté au cours de la présente assemblée générale et prendra effet à partir du 31/05/2024.

La première augmentation interviendra après une année, le premier jour du trimestre suivant.

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **4576 / 4576** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 06

Désignation des membres du conseil syndical

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.
Actuellement, il n'y a pas de conseil syndical.

Se porte candidat :

- M. PEGOUD

L'assemblée générale désigne pour une durée de 3 ans, comme membre du conseil syndical :

- M. PEGOUD

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **4576 / 10000** tantièmes.

Résolution REJETEE par défaut de majorité de l'article 25 en 1ère lecture et revotée à l'article 25.1 ci-après.

La majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

Question n° 06 a

Désignation des membres du conseil syndical

Conditions de majorité de l'Article 24.
Actuellement, il n'y a pas de conseil syndical.

Se porte candidat :

- M. PEGOUD

L'assemblée générale désigne pour une durée de 3 ans, comme membre du conseil syndical :

- M. PEGOUD

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **4576 / 4576** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 06 b

Désignation des membres du conseil syndical

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.
Actuellement, il n'y a pas de conseil syndical.

Se porte candidat :

- M. ou Mme PAQUIER-CHABROULIN

L'assemblée générale désigne pour une durée de 3 ans, comme membre du conseil syndical :

- M. ou Mme PAQUIER-CHABROULIN

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **4576 / 10000** tantièmes.

La majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

Question n° 06 c

Désignation des membres du conseil syndical

Conditions de majorité de l'Article 24.

Actuellement, il n'y a pas de conseil syndical.

Se porte candidat :

- M. ou Mme PAQUIER-CHABROULIN

L'assemblée générale désigne pour une durée de 3 ans, comme membre du conseil syndical :

- M. ou Mme PAQUIER-CHABROULIN

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **4576 / 4576** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 06 d

Désignation des membres du conseil syndical

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

Actuellement, il n'y a pas de conseil syndical.

Se porte candidat :

- M. ou Mme ILODUBA

L'assemblée générale désigne pour une durée de 3 ans, comme membre du conseil syndical :

- M. ou Mme ILODUBA

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **4576 / 10000** tantièmes.

La majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

Question n° 06 e

Désignation des membres du conseil syndical

Conditions de majorité de l'Article 24.

Actuellement, il n'y a pas de conseil syndical.

Se porte candidat :

- M. ou Mme ILODUBA

L'assemblée générale désigne pour une durée de 3 ans, comme membre du conseil syndical :

- M. ou Mme ILODUBA

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **4576 / 4576** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 07**Montant des marchés au delà duquel l'autorisation du conseil syndical est nécessaire**

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'assemblée générale décide de fixer à 1.000,00 €, toutes taxes comprises, le montant des marchés de travaux et contrats autres que le contrat de syndic à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire.

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **4576 / 10000** tantièmes.

Résolution REJETEE par défaut de majorité de l'article 25 en 1ère lecture et revotée à l'article 25.1 ci-après.

La majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

Question n° 07 a**Montant des marchés au delà duquel l'autorisation du conseil syndical est nécessaire**

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale décide de fixer à 1.000,00 €, toutes taxes comprises, le montant des marchés de travaux et contrats autres que le contrat de syndic à partir duquel la consultation du conseil syndical par le syndic est obligatoire.

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **4576 / 4576** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 08**Montant des marchés nécessitant un appel à la concurrence (article 21.2 de la loi SRU)**

Conditions de majorité de l'Article 25 et possibilité de vote à la majorité de l'article 25-1.

L'assemblée générale décide de fixer à 2.000,00 €, toutes taxes comprises, le montant des marchés de travaux et les contrats autres que celui du syndic, à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Ce montant sera valable jusqu'à ce qu'une nouvelle assemblée générale statue sur cette question.

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **4576 / 10000** tantièmes.

Résolution REJETEE par défaut de majorité de l'article 25 en 1ère lecture et revotée à l'article 25.1 ci-après.

La majorité de l'Article 25 n'étant pas atteinte et le vote ayant recueilli au moins 1/3 des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, il est procédé à un second vote à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés, conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi du 10 Juillet 1965.

Question n° 08 a

Montant des marchés nécessitant un appel à la concurrence (article 21.2 de la loi SRU)

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale décide de fixer à 2.000,00 €, toutes taxes comprises, le montant des marchés de travaux et les contrats autres que celui du syndic, à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.

Ce montant sera valable jusqu'à ce qu'une nouvelle assemblée générale statue sur cette question.

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **4576 / 4576** tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 09

Approbation du budget prévisionnel du prochain exercice 2025

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, accepte le budget pour l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025, à la somme de 5.000,00 € TTC, sera appelé suivant les modalités ci-après :

- 25% au 01/01/2025,
- 25% au 01/04/2025,
- 25% au 01/07/2025,
- 25% au 01/10/2025.

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

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **4576 / 4576** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 10

Fonds de travaux - Cotisation annuelle 2025 - Date d'appel de fonds au 1er juillet

Conditions de majorité de l'Article 24.

Le syndic informe que la réserve travaux Alur au 31/12/2023 est de 206,00 €.

Budget prévisionnel 2025 voté préalablement pour 5.000,00 €

L'assemblée générale :

- décide de fixer le montant de travaux au pourcentage de 5 % du budget prévisionnel annuel 2025 soit la somme de deux cent cinquante euros (250,00 €)
- Appelé en 1 seul acompte, date d'exigibilité le 1er juillet 2025,
- Prend acte que le fonds de travaux sera appelé tous les ans en un seul acompte en date du 1er juillet de l'année,
- Le montant sera révisé chaque année en fonction du budget prévisionnel,
- Le taux et/ou les modalités de financement pourront évoluer sur décision d'une nouvelle assemblée générale et à la demande préalable d'un ou plusieurs copropriétaires.

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **4576 / 4576** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 11

Ratification des travaux de raccordement au réseau d'eaux pluviales.

Conditions de majorité de l'Article 24.

Suite à un sinistre dégât des eaux au mois de décembre 2022 dans l'appartement du dernier étage côté rue de Belgique, des travaux ont été réalisés en urgence sur les évacuations pluviales côté rue de Belgique.

L'entreprise qui est intervenue est la mairie de Vichy.
La facture n'est pas encore reçue

Le devis du 26/09/2023 s'élève à 502,90 € TTC, il est joint à la convocation d'assemblée générale.

Le paiement s'effectuera par un appel de fonds en date du 15/06/2024 afin de régulariser ces travaux.

L'assemblée générale, après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis, contrats, factures et marchés notifiés ;
- et après avoir délibéré
- décide de ratifier les travaux de raccordement au réseau d'eaux pluviales.

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **4576 / 4576** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 12

Travaux - Reprise de la descente d'eau pluviale côté rue Alquié

Conditions de majorité de l'Article 24.

Consécutivement à l'intervention effectuée Rue de Belgique, il est constaté que les mêmes désordres existent côté rue Alquié au niveau de la descente d'eau pluviale.

Afin d'éviter une nouvelle déclaration de sinistre, et compte tenu du défaut de raccordement de la descente d'eaux pluviales ; un devis est proposé côté rue Alquié.

- Devis de la Mairie de Vichy du 10/04/2024, pour un montant de 496,41 € TTC

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 après avoir délibéré
- décide de réaliser les travaux sur la descente d'eau pluviale côté rue Alquié.

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **4576 / 4576** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 12 a

Travaux - Modalités des travaux et du financement.

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale décide le début des travaux à la date suivante : dès que possible

- décide que le coût des travaux ainsi que les frais, honoraires et assurances afférents, seront répartis sur la base de la clé 001 charges communes générales
- autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires aux paiements comme suit :
en 1 acompte appelé le 15/06/2024
- autorise le syndic à passer commande.

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **4576 / 4576** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 13

Travaux - Désignation du maître d'oeuvre, proposition de ROSELLINI

Conditions de majorité de l'Article 24.

Les travaux votés lors de l'assemblée générale de juillet 2022 n'ont jamais été terminés puisque les copropriétaires ne règlent pas les appels de fonds.

Dorénavant, tous les travaux seront réalisés sous couvert d'un architecte compte tenu de l'inscription de l'immeuble au patrimoine mondial de l'Unesco et plus précisément : plâtrerie peinture, zinguerie, électricité, reprise des balcons, menuiserie (cage d'escalier) et installation d'une boîte aux lettres pour 7 logements

- Devis de l'entreprise ROSELLINI sise 78 boulevard des Etats Unis à VICHY du 28/04/2023, pour un montant de :

Conception : 2.300,00 € H.T. soit 2.760,00 € TTC

Réalisation : 4.000,00 € H.T. soit 4.800,00 € TTC

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 après avoir délibéré
- décide de poursuivre les travaux par l'intermédiaire d'un maître d'oeuvre.

L'assemblée générale retient la proposition de l'entreprise ROSELLINI pour la maîtrise d'oeuvre, pour un montant de 6.300,00 € H.T. soit 7.560,00 € TTC.

Vote(nt) **CONTRE** : 3 copropriétaire(s) totalisant **4576 / 4576** tantièmes.

Résolution REJETEE à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 14

Réalisation d'un audit au vu de la mise en conformité du règlement de copropriété - article 209 II - Loi du 21 février 2022 avec diagnostic préalable des documents du Syndicat des copropriétaires

Conditions de majorité de l'Article 24.

Connaissance prise des dispositions des articles 6-2, 6-3 et 8 de la loi du 10 juillet 1965, tel qu'introduit par l'article 209II de la loi numéro 2018-1021 modifié par la loi 2022-217 ci-après rappelé, à savoir :

Article 6-2 de la loi du 10 juillet 1965 :

Les parties communes spéciales sont celles affectées à l'usage et à l'utilité de plusieurs copropriétaires. Elles sont la propriété indivise de ces derniers.

La création de parties communes spéciales est indissociable de l'établissement de charges spéciales à chacune d'entre elles. Les décisions afférentes aux seules parties communes spéciales peuvent être prises soit au cours d'une assemblée spéciale, soit au cours de l'assemblée générale de tous les copropriétaires. Seuls prennent part au vote les copropriétaires à l'usage et à l'utilité desquels sont affectées ces parties communes.

Article 6-3 de la loi du 10 juillet 1965

Les parties communes à jouissance privative sont les parties communes affectées à l'usage et à l'utilité exclusifs d'un lot. Elles appartiennent indivisément à tous les copropriétaires. Le droit de jouissance privative est nécessairement accessoire au lot de copropriété auquel il est attaché. Il ne peut en aucun cas constituer la partie privative d'un lot.

Article 8 de la loi du 10 juillet 1965

Un règlement conventionnel de copropriété, incluant ou non l'état descriptif de division, détermine la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance ; il fixe également, sous réserve des dispositions de la présente loi, les règles relatives à l'administration des parties communes. Il énumère, s'il y a lieu, les parties communes spéciales et celles à jouissance privative.

Article 209II de la loi ELAN modifiée

Pour les immeubles dont la mise en copropriété est antérieure au 1er juillet 2022, quand le règlement de copropriété ne mentionne pas les parties communes spéciales ou à jouissance privative existantes, le syndicat des copropriétaires inscrit à l'ordre du jour de chaque assemblée générale des copropriétaires la question de cette mention dans le règlement de copropriété. Cette décision est prise à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance. L'absence d'une telle mention dans le règlement de copropriété est sans conséquence sur l'existence de ces parties communes.'

Il résulte de l'article 209II de la loi ELAN que les syndicats des copropriétaires doivent mettre en conformité leur règlement de copropriété avec les dispositions relatives aux parties communes spéciales ou à jouissance privative prévues par la loi du 10 juillet 1965.

L'assemblée générale doit décider, en toute connaissance de cause, de l'opportunité de mettre en conformité le règlement de copropriété.

Par ailleurs, la jurisprudence constante et abondante et notamment la plus récente rappelle ces obligations (Cour de Cass 3ème civ. -19 novembre 2015 ou CA Orléans, 13 janvier 2020, n° 18/01107 et CA de Bordeaux, 01er avril 2021, n° 17/06772). Dans son arrêt du 13 janvier 2020, n° 18/01107, la Cour d'Appel d'Orléans précise: Le règlement de copropriété ne prévoyant pas une spécialisation des charges par bâtiment et en l'absence de démonstration de diligences conformes à la loi du 23 novembre 2018 dite loi ELAN,...

L'Assemblée générale prends note :

- de la nécessité de faire réaliser l'audit des documents de la copropriété (état descriptif de division et règlement de copropriété, et de ses éventuels modificatifs en matière de droit de la copropriété) par la société NOMADE PROCESS et tout conseil spécialisé en matière de copropriété afin de déterminer la nécessité de la mise en conformité du règlement de copropriété ;
- que le montant maximum est de 756 euros (+32€/ document commandé) pour les honoraires et débours à verser à la société NOMADE PROCESS et à tout conseil spécialisé à intervenir dans le cadre de l'analyse de la documentation régissant la copropriété (en un ou plusieurs appels de fonds)
- que le montant des débours supplémentaires (32€/document commandé) sera réglé sur le budget annuel.



L'Assemblée générale, après avoir délibéré, donne expressément mandat au syndic pour :

- Faire réaliser l'audit des documents de la copropriété par la société NOMADE PROCESS et tout conseil spécialisé en matière de copropriété afin de déterminer la nécessité de la mise en conformité du règlement de copropriété ;
- Fixe au montant maximum de 756 euros (+32€/ document commandé) les honoraires et débours à verser à la société NOMADE PROCESS et à tout conseil spécialisé à intervenir dans le cadre de l'analyse de la documentation régissant la copropriété ;
- Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires suivant les modalités ci-après définies
Echéancier des appels de fonds : 1 appels de fonds de 756 € appelés aux dates suivantes 15/06/2024.
Le montant des débours supplémentaires (32€/document commandé) sera réglé sur le budget annuel.
- Donne tous pouvoirs au Syndic de copropriété à l'effet de signer tout contrat de prestation de service avec la société NOMADE PROCESS.

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **4576 / 4576** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 15

Projet de Plan pluriannuel de travaux (PPPT)

Conditions de majorité de l'Article 24.

Le projet de plan pluriannuel de travaux (PPPT) 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. Il doit être actualisé tous les 10 ans.

La mise en place d'un projet de PPT deviendra une obligation pour le syndicat de copropriétaires :

- comprenant un nombre de lots compris entre 51 et 200 lots à partir du 1er janvier 2024
- comprenant 50 lots maximum à partir du 1er janvier 2025.

La réalisation du projet de PPT doit être confiée à un professionnel justifiant de compétences et de garanties.

Il peut s'agir d'un bureau d'études, d'un thermicien ou d'un diagnostiqueur immobilier.

Textes de loi et références :

Article 14-2 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis

Article 14-2
Modifié par LOI n°2021-1104 du 22 août 2021 - art. 171 (V)

(...)Le 1er janvier 2025, pour les syndicats de copropriétaires comprenant au plus 50 lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces.

- Devis de l'entreprise HELLIO sise 50 rue Madame de Sanzillon 92110 Clichy, pour un montant de :
option 2 : 4.124,50 € H.T. soit 4.949,40 € TTC (PPPT + DPE + Audit) (TVA 20%)

- Devis version 1 du 08/01/2024 de l'entreprise Anna LESORT, architecte, sise 2 rue du Chateau 03160 BOURBON L'ARCHAMBAULT,
pour un montant de 3.864,00 € TTC

Option 0 - Echantillonnage 252,00 €

Option 1 - plans soit 672,00 €

Option 2 - conformité DTG soit 294,00 €

Option 3 - thermographie soit 168,00 €

Option 4 - réunion d'information et de concertation avec les copropriétaires soit 126,00 €

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 après avoir délibéré

- décide de réaliser le plan pluriannuel de travaux

Madame ILODUBA entre en séance pendant cette résolution et Monsieur PEGOUD ne la représente plus.

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **4576 / 4576** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 15 a

Désignation de l'entreprise en charge des travaux, proposition de l'entreprise HELLIO

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale retient la proposition de l'entreprise HELLIO pour un montant de 4.124,50 € H.T. soit 4.949,40 € TTC (PPPT + DPE + Audit) (TVA 20%)

Vote(nt) **CONTRE** : 3 copropriétaire(s) totalisant **4576 / 4576** tantièmes.

Résolution REJETEE à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 15 b

Désignation de l'entreprise en charge des travaux, proposition de l'entreprise Anna LESORT

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale retient la proposition de l'entreprise Anna LESORT pour un montant de 3.864,00 € TTC

Option 0 - Echantillonnage 252,00 €

Option 1 - plans soit 672,00 €

Option 2 - conformité DTG soit 294,00 €

Option 3 - thermographie soit 168,00 €

Option 4 - réunion d'information et de concertation avec les copropriétaires soit 126,00 €

Soit un total de 4.480,00 € H.T. soit 5.376,00 € TTC.

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **4576 / 4576** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 15 c

Honoraires pour suivi administratif et comptable des travaux

Conditions de majorité de l'Article 24.

Conformément à l'article 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965, et en application du contrat de syndic actuellement en cours, l'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic pour la gestion financière, administrative et comptable des travaux s'élèvent à 5 % du montant des travaux soit 224,00 € H.T. soit 268,80 € TTC.

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **4576 / 4576** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 15 d

Modalités des travaux et du financement

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale décide le début des travaux à la date suivante : dès la réception des fonds

- décide que le coût des travaux ainsi que les frais, honoraires et assurances afférents, seront répartis sur la base de la clé 001 charges communes générales

- autorise le syndic à procéder aux appels de fonds nécessaires aux paiements comme suit :
en 2 acomptes appelés les :

20% en date du 01/07/2024 soit 1.128,96 € TTC

80% en date du 01/01/2026 soit 4.515,84 € TTC

- autorise le syndic à passer commande.

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **4576 / 4576** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 16

Point d'information sans vote relatif aux copropriétaires débiteurs (sans vote)

Résolution non soumise au vote.

Lors de l'assemblée générale 2023, le syndic a entamé une procédure relative aux 4 copropriétaires qui ne règlent pas leurs appels de fonds auprès d'un huissier de justice, d'un avocat et d'un mandataire ad'hoc.

Cette procédure a permis d'obtenir les coordonnées des copropriétaires et de les informer de la situation actuelle.

Le mandataire ad'hoc a été désigné par ordonnance en date du 14/06/2023 pour une durée de 6 mois. Le rapport a été reçu en date du 01/12/2023.

Le coût de cette procédure s'est élevé à la somme de 3.282,85 € TTC (décomposé entre le mandataire ad'hoc pour 2.322,85 € et l'avocat pour 960,00 €).

En date du 01/04/2024, une mise en demeure a été adressée à chaque copropriétaire en rappelant les dispositions de l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965. La mise en demeure, adressée par lettre recommandée avec avis de réception, indique la somme totale due par le copropriétaire en précisant la somme due au titre des provisions sur charges de l'exercice en cours.

1 seul copropriétaire a récupéré ce courrier, les 3 autres courriers nous ont été distribués en retour à l'expéditeur.

A ce jour, date d'envoi de la convocation à la prochaine assemblée générale, la dette totale des copropriétaires s'élève à 24.701,03 € TTC (voir annexe n°1-Situation des copropriétaires au 31/12/2023).

Constat est fait qu'aucune démarche n'ayant aboutie et malgré l'ensemble des actions par voie extrajudiciaire, une procédure de saisie immobilière par copropriétaire doit être engagée puisqu'aucun copropriétaire n'a réglé la moindre somme depuis notre nomination en date du 01/01/2022.

Question n° 17

Vote de la clause d'aggravation des charges

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide que le copropriétaire défaillant devra rembourser tous les frais exposés par le Syndicat des Copropriétaires,

- tant en ce qui concerne ceux nécessaires au recouvrement des charges (frais de mise en demeure, sommations, honoraires du syndic mentionnés dans le contrat de syndic au titre des prestations particulières, d'huissiers, d'avocats, d'avoués ...),
- ainsi que toutes autres dépenses exposées par la faute ou la négligence de ce copropriétaire ou de l'une des personnes résidant sous son toit, sous réserve par les tribunaux compétents d'apprécier le caractère fautif du comportement du copropriétaire défaillant et d'admettre l'allocation de dommages-intérêts au profit du Syndicat, que pour décider si les frais ayant été imputés au débit du compte dudit copropriétaire se sont avérés nécessaires et doivent en considération de l'équité être supportés par lui.

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **4576 / 4576** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 18

Autorisation de procéder à un appel de fonds exceptionnel pour les appels de fonds courant

Conditions de majorité de l'Article 24.

Suite à la réception du rapport du mandataire ad'hoc en date du 24/11/2023, le syndic doit demander en assemblée générale une autorisation à procéder à un appel de fonds exceptionnel d'un montant de 5.996,19 € afin de faire face au besoin de trésorerie du syndicat des copropriétaires. Il s'agit d'avances remboursables, qui ne créent aucune solidarité entre les copropriétaires (article 35 alinéa 7 du décret du 17 mars 1967).

Il est demandé lors de l'assemblée générale sous quelle clé de répartition se répartie cet appel de fonds.

Après discussion, il est convenu que cette somme sera répartie aux nombres de logements soit 1/3 en date du 01/09/2024.

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **4576 / 4576** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 19

Autorisation de procéder à un appel de fonds exceptionnel pour les appels de fonds travaux

Conditions de majorité de l'Article 24.

Suite à la réception du rapport du mandataire ad'hoc en date du 24/11/2023, le syndic doit demander en assemblée générale une autorisation à procéder à un appel de fonds exceptionnel d'un montant de 17.841,19 € afin de faire face au besoin de trésorerie du syndicat des copropriétaires. Il s'agit d'avances remboursables, qui ne créent aucune solidarité entre les copropriétaires (article 35 alinéa 7 du décret du 17 mars 1967).

Après délibération, l'assemblée générale décide d'ajourner cette résolution.

Toutefois, une assemblée générale pourra être reconvoquée afin de déterminer les travaux les plus urgents à réaliser.

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **4576 / 4576** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 20

Autorisation de procéder à un appel de fonds exceptionnel pour le solde de charge 2023 des 4 copropriétaires défaillants

Conditions de majorité de l'Article 24.

Suite à la réception du rapport du mandataire ad'hoc en date du 24/11/2023, le syndic doit demander en assemblée générale une autorisation à procéder à un appel de fonds exceptionnel d'un montant de 863,65 € afin de faire face au besoin de trésorerie du syndicat des copropriétaires. Il s'agit d'avances remboursables, qui ne créent aucune solidarité entre les copropriétaires (article 35 alinéa 7 du décret du 17 mars 1967).

Il est demandé lors de l'assemblée générale sous quelle clé de répartition se répartie cet appel de fonds.

Après discussion, il est convenu que cette somme sera répartie aux nombres de logements soit 1/3 en date du 01/09/2024.

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **4576 / 4576** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 21

Autorisation d'agir en justice contre Monsieur BEAUVUE Claudio - provision pour huissier de justice

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale :

- Autorise le syndic à ester en justice à l'encontre de : Monsieur BEAUVUE Claudio aux motifs suivants : Recouvrement des charges de copropriété

- Provisionne la somme de 400,00 € afin d'obtenir l'ordonnance (sommation + requête + signification + premiers actes d'exécution) que le syndicat devra avancer et en définitive supporté par le copropriétaire défaillant lors du recouvrement ;
- Donne mandat au syndic pour représenter le syndicat des copropriétaires devant toutes juridictions et faire appel à tous conseils nécessaires (avocat, maître d'œuvre) à la défense des intérêts du syndicat des copropriétaires ;
- Prend acte que, conformément aux dispositions légales, les copropriétaires seront informés par le syndic de l'avancement de la procédure lors de chaque assemblée générale ;
- Confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat ;
- Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds en date du 15/06/2024.

Il est demandé lors de l'assemblée générale sous quelle clé de répartition se répartie cet appel de fonds.

Après discussion, il est convenu que cette somme sera répartie aux nombres de logements soit 1/3.

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **4576 / 4576** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 22

Autorisation d'agir en justice contre Monsieur MARTIN Florian - provision pour huissier de justice

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale :

- Autorise le syndic à ester en justice à l'encontre de : Monsieur MARTIN Florian aux motifs suivants : Recouvrement des charges de copropriété

- Provisionne la somme de 400,00 € afin d'obtenir l'ordonnance (sommation + requête + signification + premiers actes d'exécution) que le syndicat devra avancer et en définitive supporté par le copropriétaire défaillant lors du recouvrement ;
- Donne mandat au syndic pour représenter le syndicat des copropriétaires devant toutes juridictions et faire appel à tous conseils nécessaires (avocat, maître d'œuvre) à la défense des intérêts du syndicat des copropriétaires ;
- Prend acte que, conformément aux dispositions légales, les copropriétaires seront informés par le syndic de l'avancement de la procédure lors de chaque assemblée générale ;
- Confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat ;
- Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds en date du 15/06/2024.

Il est demandé lors de l'assemblée générale sous quelle clé de répartition se répartie cet appel de fonds.

Après discussion, il est convenu que cette somme sera répartie aux nombres de logements soit 1/3.

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **4576 / 4576** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 23

Autorisation d'agir en justice contre Monsieur MENDY Nampalys - provision pour huissier de justice

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale :

- Autorise le syndic à ester en justice à l'encontre de : Monsieur MENDY Nampalys aux motifs suivants : Recouvrement des charges de copropriété

- Provisionne la somme de 400,00 € afin d'obtenir l'ordonnance (sommation + requête + signification + premiers actes d'exécution) que le syndicat devra avancer et en définitive supporté par le copropriétaire défaillant lors du recouvrement ;
- Donne mandat au syndic pour représenter le syndicat des copropriétaires devant toutes juridictions et faire appel à tous conseils nécessaires (avocat, maître d'œuvre) à la défense des intérêts du syndicat des copropriétaires ;
- Prend acte que, conformément aux dispositions légales, les copropriétaires seront informés par le syndic de l'avancement de la procédure lors de chaque assemblée générale ;
- Confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat ;
- Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds en date du 15/06/2024.

Il est demandé lors de l'assemblée générale sous quelle clé de répartition se répartie cet appel de fonds.

Après discussion, il est convenu que cette somme sera répartie aux nombres de logements soit 1/3.

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **4576 / 4576** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 24

Autorisation d'agir en justice contre Monsieur ZOUA Jacques - provision pour huissier de justice

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale :

- Autorise le syndic à ester en justice à l'encontre de : Monsieur ZOUA Jacques aux motifs suivants : Recouvrement des charges de copropriété

- Provisionne la somme de 400,00 € afin d'obtenir l'ordonnance (sommation + requête + signification + premiers actes d'exécution) que le syndicat devra avancer et en définitive supporté par le copropriétaire défaillant lors du recouvrement ;
- Donne mandat au syndic pour représenter le syndicat des copropriétaires devant toutes juridictions et faire appel à tous conseils nécessaires (avocat, maître d'œuvre) à la défense des intérêts du syndicat des copropriétaires ;
- Prend acte que, conformément aux dispositions légales, les copropriétaires seront informés par le syndic de l'avancement de la procédure lors de chaque assemblée générale ;
- Confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat ;
- Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds en date du 15/06/2024.

Il est demandé lors de l'assemblée générale sous quelle clé de répartition se répartie cet appel de fonds.

Après discussion, il est convenu que cette somme sera répartie aux nombres de logements soit 1/3.

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **4576 / 4576** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 25

Autorisation d'agir en justice contre Monsieur BEAUVUE Claudio - provision pour frais d'avocat

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale :

- Autorise le syndic à ester en justice à l'encontre de : Monsieur BEAUVUE Claudio aux motifs suivants : Recouvrement des charges de copropriété

- Provisionne la somme de 3.000,00 € en vue de la procédure pour la saisie des biens Immeubles de Monsieur BEAUVUE Claudio ;

- Donne mandat au syndic pour représenter le syndicat des copropriétaires devant toutes juridictions et faire appel à tous conseils nécessaires (avocat, maître d'œuvre) à la défense des intérêts du syndicat des copropriétaires ;

- Prend acte que, conformément aux dispositions légales, les copropriétaires seront informés par le syndic de l'avancement de la procédure lors de chaque assemblée générale ;

- Confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat ;

- Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds en 4 fois en date des 01/01/2025, 01/04/2025, 01/07/2025 et 01/10/2025.

Après délibération, l'assemblée générale décide de prendre attache auprès d'un avocat afin de mettre en place cette procédure, sous contrôle du conseil syndical.

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **4576 / 4576** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 26

Autorisation d'agir en justice contre Monsieur MARTIN Florian - provision pour frais d'avocat

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale :

- Autorise le syndic à ester en justice à l'encontre de : Monsieur MARTIN Florian aux motifs suivants : Recouvrement des charges de copropriété

- Provisionne la somme de 3.000,00 € en vue de la procédure pour la saisie des biens Immeubles de Monsieur MARTIN Florian ;

- Donne mandat au syndic pour représenter le syndicat des copropriétaires devant toutes juridictions et faire appel à tous conseils nécessaires (avocat, maître d'œuvre) à la défense des intérêts du syndicat des copropriétaires ;

- Prend acte que, conformément aux dispositions légales, les copropriétaires seront informés par le syndic de l'avancement de la procédure lors de chaque assemblée générale ;

- Confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat ;

- Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds en 4 fois en date des 01/01/2025, 01/04/2025, 01/07/2025 et 01/10/2025.

Après délibération, l'assemblée générale décide de prendre attache auprès d'un avocat afin de mettre en place cette procédure, sous contrôle du conseil syndical.

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **4576 / 4576** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 27

Autorisation d'agir en justice contre Monsieur MENDY Nampalys - provision pour frais d'avocat

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale :

- Autorise le syndic à ester en justice à l'encontre de : Monsieur MENDY Nampalys
aux motifs suivants : Recouvrement des charges de copropriété

- Provisionne la somme de 3.000,00 € en vue de la procédure pour la saisie des biens immeubles de Monsieur MENDY Nampalys ;
- Donne mandat au syndic pour représenter le syndicat des copropriétaires devant toutes juridictions et faire appel à tous conseils nécessaires (avocat, maître d'œuvre) à la défense des intérêts du syndicat des copropriétaires ;
- Prend acte que, conformément aux dispositions légales, les copropriétaires seront informés par le syndic de l'avancement de la procédure lors de chaque assemblée générale ;
- Confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat ;
- Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds en 4 fois en date des 01/01/2025, 01/04/2025, 01/07/2025 et 01/10/2025.

Après délibération, l'assemblée générale décide de prendre attache auprès d'un avocat afin de mettre en place cette procédure, sous contrôle du conseil syndical.

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **4576 / 4576** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 28

Autorisation d'agir en justice contre Monsieur ZOUA Jacques - provision pour frais d'avocat

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale :

- Autorise le syndic à ester en justice à l'encontre de : Monsieur ZOUA Jacques
aux motifs suivants : Recouvrement des charges de copropriété

- Provisionne la somme de 3.000,00 € en vue de la procédure pour la saisie des biens immeubles de Monsieur ZOUA Jacques ;
- Donne mandat au syndic pour représenter le syndicat des copropriétaires devant toutes juridictions et faire appel à tous conseils nécessaires (avocat, maître d'œuvre) à la défense des intérêts du syndicat des copropriétaires ;
- Prend acte que, conformément aux dispositions légales, les copropriétaires seront informés par le syndic de l'avancement de la procédure lors de chaque assemblée générale ;
- Confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat ;
- Autorise le syndic à procéder aux appels de fonds en 4 fois en date des 01/01/2025, 01/04/2025, 01/07/2025 et 01/10/2025.

Après délibération, l'assemblée générale décide de prendre attache auprès d'un avocat afin de mettre en place cette procédure, sous contrôle du conseil syndical.

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **4576 / 4576** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 29

Décision à prendre sur saisie vente immobilière du lot 09 appartenant à Monsieur BEAUVUE Claudio

Conditions de majorité de l'Article 24.

Après avoir pris connaissance des résolutions 16 à 28 de la présente assemblée générale, et pris connaissance de l'exposé du syndic sur l'état des procédures de recouvrement à l'encontre de Monsieur BEAUVUE Claudio, propriétaire du lot 09; débiteur à l'encontre du syndicat des copropriétaires, à la date du 06/05/2024, de la somme de 7.999,53 euros.

Selon l'article 11 du décret du 17 mars 1967, il est proposé la saisie immobilière du lot 09.

L'assemblée générale, après avoir délibéré, décide de la saisie immobilière du lot appartenant à Monsieur BEAUVUE Claudio.

A cet effet, l'assemblée générale autorise le syndic à poursuivre la saisie immobilière du lot 09 appartenant à Monsieur BEAUVUE Claudio.

L'assemblée générale :

- prend connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'encontre de Monsieur BEAUVUE Claudio, propriétaire du lot n°9 de l'état descriptif de division
- constate que toutes les diligences ont été mises en œuvre
- donne mandat au syndic pour signer tous documents et actes nécessaires à la réalisation de cette procédure.

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **4576 / 4576** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 29 a

Décision à prendre sur fixation des sommes estimées définitivement perdues et à provisionner aux dépréciations des comptes de tiers

Conditions de majorité de l'Article 24.

Eu égard aux sommes dues telles que résultant des comptes du syndic, il apparaît un risque de sommes susceptibles d'être définitivement perdues, que l'assemblée évalue à ... € suivant situation comptable du débiteur à la date de l'assemblée générale.

Ces sommes seront estimées au moment du jugement donné par le tribunal.

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **4576 / 4576** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 29 b

Autorisation donnée au syndic pour une saisie immobilière.

Conditions de majorité de l'Article 24.

En considération de la résolution qui précède et afin de réduire au maximum le compte débiteur du copropriétaire concerné et pour sauvegarder les intérêts du syndicat, l'assemblée décide de faire procéder, conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967, à la saisie immobilière en vue de la vente desdits lots et donne tous pouvoirs au syndic pour l'exécution de la présente résolution.

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **4576 / 4576** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 29 c

Décision à prendre sur la fixation du montant de la mise à prix du lot 09 faisant l'objet d'une procédure de saisie vente immobilière

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale des copropriétaires ayant habilité le syndic à mettre en oeuvre la procédure de saisie immobilière du lot 09 appartenant à Monsieur BEAUVUE Claudio afin de recouvrer le montant de la créance due au syndicat des copropriétaires, est tenue de fixer le montant de la mise à prix.

L'assemblée générale fixe la mise à prix selon l'usage à une somme correspondant à minima aux sommes qui seront dûes au syndicat des copropriétaires, majorées des frais de recouvrement et de saisie, soit 25.000,00 €

L'assemblée générale prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat des copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix et devra payer en sus les frais taxables de mise en vente, outre les débours et honoraires liés à la réalisation de la vente du bien.

L'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat.

Le dossier sera confié à un avocat validé par le conseil syndical, et la susdite assemblée confirme d'une provision pour les frais de dossier d'un montant de 3.000,00 € (conformément à la résolution 25 de la présente assemblée générale).

Dans cette hypothèse, l'assemblée générale donne dès à présent mandat au syndic de :
- faire procéder, par toute voie de droit, à l'expulsion de tout occupant.

Vote(nt) POUR : 3 copropriétaire(s) totalisant 4576 / 4576 tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 30

Décision à prendre sur saisie vente immobilière du lot 12 appartenant à Monsieur MARTIN Florian

Conditions de majorité de l'Article 24.

Après avoir pris connaissance des résolutions 16 à 28 de la présente assemblée générale, et pris connaissance de l'exposé du syndic sur l'état des procédures de recouvrement à l'encontre de Monsieur MARTIN Florian, propriétaire du lot 12 ; débiteur à l'encontre du syndicat des copropriétaires, à la date du 06/05/2024, de la somme de 4.268,96 euros.

Selon l'article 11 du décret du 17 mars 1967, il est proposé la saisie immobilière du lot 12.

L'assemblée générale, après avoir délibéré, décide de la saisie immobilière du lot appartenant à Monsieur MARTIN Florian.

A cet effet, l'assemblée générale autorise le syndic à poursuivre la saisie immobilière du lot 12 appartenant à Monsieur MARTIN Florian.

L'assemblée générale :

- prend connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'encontre de Monsieur MARTIN Florian, propriétaire du lot 12 de l'état descriptif de division
- constate que toutes les diligences ont été mises en œuvre
- donne mandat au syndic pour signer tous documents et actes nécessaires à la réalisation de cette procédure.

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **4576 / 4576** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 30 a

Décision à prendre sur fixation des sommes estimées définitivement perdues et à provisionner aux dépréciations des comptes de tiers

Conditions de majorité de l'Article 24.

Eu égard aux sommes dues telles que résultant des comptes du syndic, il apparaît un risque de sommes susceptibles d'être définitivement perdues, que l'assemblée évalue à ... € suivant situation comptable du débiteur à la date de l'assemblée générale.

Ces sommes seront estimées au moment du jugement donné par le tribunal.

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **4576 / 4576** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 30 b

Autorisation donnée au syndic pour une saisie immobilière.

Conditions de majorité de l'Article 24.

En considération de la résolution qui précède et afin de réduire au maximum le compte débiteur du copropriétaire concerné et pour sauvegarder les intérêts du syndicat, l'assemblée décide de faire procéder, conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967, à la saisie immobilière en vue de la vente desdits lots et donne tous pouvoirs au syndic pour l'exécution de la présente résolution.

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **4576 / 4576** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 30 c

Décision à prendre sur la fixation du montant de la mise à prix du lot 12 faisant l'objet d'une procédure de saisie vente Immobilière

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale des copropriétaires ayant habilité le syndic à mettre en oeuvre la procédure de saisie immobilière du lot 12 appartenant à Monsieur MARTIN Florian afin de recouvrer le montant de la créance due au syndicat des copropriétaires, est tenue de fixer le montant de la mise à prix.

L'assemblée générale fixe la mise à prix selon l'usage à une somme correspondant à minima aux sommes qui seront dûes au syndicat des copropriétaires, majorées des frais de recouvrement et de saisie, soit 25.000,00 €

L'assemblée générale prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat des copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix et devra payer en sus les frais taxables de mise en vente, outre les débours et honoraires liés à la réalisation de la vente du bien.

L'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat.

Le dossier sera confié à un avocat validé par le conseil syndical, et la susdite assemblée confirme d'une provision pour les frais de dossier d'un montant de 3.000,00 € (conformément à la résolution 26 de la présente assemblée générale).

Dans cette hypothèse, l'assemblée générale donne dès à présent mandat au syndic de :
- faire procéder, par toute voie de droit, à l'expulsion de tout occupant.

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **4576 / 4576** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 31

Décision à prendre sur saisie vente immobilière du lot 10 appartenant à Monsieur ZOUA Jacques

Conditions de majorité de l'Article 24.

Après avoir pris connaissance des résolutions 16 à 28 de la présente assemblée générale, et pris connaissance de l'exposé du syndic sur l'état des procédures de recouvrement à l'encontre de Monsieur ZOUA Jacques, propriétaire du lot 10 ; débiteur à l'encontre du syndicat des copropriétaires, à la date du 06/05/2024, de la somme de 5.845,24 euros.

Selon l'article 11 du décret du 17 mars 1967, il est proposé la saisie immobilière du lot 10.

L'assemblée générale, après avoir délibéré, décide de la saisie immobilière du lot appartenant à Monsieur ZOUA Jacques.

A cet effet, l'assemblée générale autorise le syndic à poursuivre la saisie immobilière du lot 10 appartenant à Monsieur ZOUA Jacques.

L'assemblée générale :

- prend connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'encontre de Monsieur ZOUA Jacques, propriétaire du lot 10 de l'état descriptif de division
- constate que toutes les diligences ont été mises en œuvre
- donne mandat au syndic pour signer tous documents et actes nécessaires à la réalisation de cette procédure.

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **4576 / 4576** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 31 a

Décision à prendre sur fixation des sommes estimées définitivement perdues et à provisionner aux dépréciations des comptes de tiers

Conditions de majorité de l'Article 24.

Eu égard aux sommes dues telles que résultant des comptes du syndic, il apparaît un risque de sommes susceptibles d'être définitivement perdues, que l'assemblée évalue à ... € suivant situation comptable du débiteur à la date de l'assemblée générale.

Ces sommes seront estimées au moment du jugement donné par le tribunal.

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **4576 / 4576** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 31 b

Autorisation donnée au syndic pour une saisie immobilière

Conditions de majorité de l'Article 24.

En considération de la résolution qui précède et afin de réduire au maximum le compte débiteur du copropriétaire concerné et pour sauvegarder les intérêts du syndicat, l'assemblée décide de faire procéder, conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967, à la saisie immobilière en vue de la vente desdits lots et donne tous pouvoirs au syndic pour l'exécution de la présente résolution.

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **4576 / 4576** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 31 c

Décision à prendre sur la fixation du montant de la mise à prix du lot 10 faisant l'objet d'une procédure de saisie vente immobilière

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale des copropriétaires ayant habilité le syndic à mettre en oeuvre la procédure de saisie immobilière du lot 10 appartenant à Monsieur ZOUA Jacques afin de recouvrer le montant de la créance due au syndicat des copropriétaires, est tenue de fixer le montant de la mise à prix.

L'assemblée générale fixe la mise à prix selon l'usage à une somme correspondant à minima aux sommes qui seront dûes au syndicat des copropriétaires, majorées des frais de recouvrement et de saisie, soit 25.000,00 €

L'assemblée générale prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat des copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix et devra payer en sus les frais taxables de mise en vente, outre les débours et honoraires liés à la réalisation de la vente du bien.

L'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat.

Le dossier sera confié à un avocat validé par le conseil syndical, et la susdite assemblée confirme d'une provision pour les frais de dossier d'un montant de 3.000,00 € (conformément à la résolution 28 de la présente assemblée générale).

Dans cette hypothèse, l'assemblée générale donne dès à présent mandat au syndic de :
- faire procéder, par toute voie de droit, à l'expulsion de tout occupant.

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **4576 / 4576** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 32**Décision à prendre sur saisie vente immobilière du lot 14 appartenant à Monsieur MENDY Nampalys**

Conditions de majorité de l'Article 24.

Après avoir pris connaissance des résolutions 16 à 28 de la présente assemblée générale, et pris connaissance de l'exposé du syndic sur l'état des procédures de recouvrement à l'encontre de Monsieur MENDY Nampalys, propriétaire du lot 14 ; débiteur à l'encontre du syndicat des copropriétaires, à la date du 06/05/2024, de la somme de 5.723,65 euros.

Selon l'article 11 du décret du 17 mars 1967, il est proposé la saisie immobilière du lot 14.

L'assemblée générale, après avoir délibéré, décide de la saisie immobilière du lot appartenant à Monsieur MENDY Nampalys.

A cet effet, l'assemblée générale autorise le syndic à poursuivre la saisie immobilière du lot 14 appartenant à Monsieur MENDY Nampalys.

L'assemblée générale :

- prend connaissance de l'état actuel des procédures en recouvrement à l'encontre de Monsieur MENDY Nampalys, propriétaire du lot 14 de l'état descriptif de division
- constate que toutes les diligences ont été mises en œuvre
- donne mandat au syndic pour signer tous documents et actes nécessaires à la réalisation de cette procédure.

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **4576 / 4576** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 32 a**Décision à prendre sur fixation des sommes estimées définitivement perdues et à provisionner aux dépréciations des comptes de tiers**

Conditions de majorité de l'Article 24.

Eu égard aux sommes dues telles que résultant des comptes du syndic, il apparaît un risque de sommes susceptibles d'être définitivement perdues, que l'assemblée évalue à ... € suivant situation comptable du débiteur à la date de l'assemblée générale.

Ces sommes seront estimées au moment du jugement donné par le tribunal.

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **4576 / 4576** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 32 b**Autorisation donnée au syndic pour une saisie immobilière**

Conditions de majorité de l'Article 24.

En considération de la résolution qui précède et afin de réduire au maximum le compte débiteur du copropriétaire concerné et pour sauvegarder les intérêts du syndicat, l'assemblée décide de faire procéder, conformément à l'article 55 du décret du 17 mars 1967, à la saisie immobilière en vue de la vente desdits lots et donne tous pouvoirs au syndic pour l'exécution de la présente résolution.

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **4576 / 4576** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 32 c

Décision à prendre sur la fixation du montant de la mise à prix du lot 10 faisant l'objet d'une procédure de saisie vente immobilière

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale des copropriétaires ayant habilité le syndic à mettre en oeuvre la procédure de saisie immobilière du lot 14 appartenant à Monsieur MENDY Nampalys afin de recouvrer le montant de la créance due au syndicat des copropriétaires, est tenue de fixer le montant de la mise à prix.

L'assemblée générale fixe la mise à prix selon l'usage à une somme correspondant à minima aux sommes qui seront dues au syndicat des copropriétaires, majorées des frais de recouvrement et de saisie, soit 25.000,00 €

L'assemblée générale prend acte qu'à défaut d'enchérisseur, le syndicat des copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix et devra payer en sus les frais taxables de mise en vente, outre les débours et honoraires liés à la réalisation de la vente du bien.

L'assemblée générale confirme que les honoraires du syndic seront calculés conformément à son contrat.

Le dossier sera confié à un avocat validé par le conseil syndical, et la susdite assemblée confirme d'une provision pour les frais de dossier d'un montant de 3.000,00 € (conformément à la résolution 27 de la présente assemblée générale).

Dans cette hypothèse, l'assemblée générale donne dès à présent mandat au syndic de :
- faire procéder, par toute voie de droit, à l'expulsion de tout occupant.

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **4576 / 4576** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 33

Autorisation permanente accordée à la police municipale

Conditions de majorité de l'Article 24.

Suivant l'article 20 de la loi n° 2021-1520 du 25 novembre 2021 (JO 26 nov.) visant à consolider notre modèle de sécurité civile, les services de police et de gendarmerie nationales peuvent accéder de manière permanente et sans autorisation aux parties communes ; et cet accès permanent s'étend en faveur des services d'incendie et de secours.

Ainsi, l'assemblée générale des copropriétaires autorise la police municipale à pénétrer dans les parties communes de l'ensemble immobilier, à l'exception des parties privatives.

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **4576 / 4576** tantièmes.

Résolution adoptée à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Question n° 34

Questions diverses (sans vote)

Résolution non soumise au vote.

- OBLIGATION D'ASSURANCE DU COPROPRIETAIRE (art 9.1 L 65 / art 58 ALUR)

Le syndic rappelle aux copropriétaires qu'il est important de souscrire une assurance.

Le copropriétaire a obligation de souscrire une assurance responsabilité civile, qu'il soit ou non occupant.

Pour les copropriétaires bailleurs, le syndic alerte de nouveau sur l'obligation d'assurance PNO (Propriétaire Non Occupant)

- Le rapport d'activité du syndic pour la période du 01/01/2023 au 31/12/2023 est joint à la convocation.

- Le syndic informe avoir reçu la proposition de cablage en fibre optique par Orange. Le conseil syndical étudiera le dossier afin de permettre le raccordement de l'immeuble.

- Le syndic informe avoir rencontré l'Architecte des Bâtiments de France sur place ; les travaux réalisés par le promoteur lors de la mise en copropriété, notamment les travaux de façade et de remplacement des fenêtres, ne sont pas conformes.

- Il est précisé que le lot n°14 appartenant à Monsieur MENDY n'a aucun droit à ce jour à l'accès à la terrasse (voir règlement de copropriété). La porte d'accès était fermée à clé. Le logement est à vendre. Visiblement, des visiteurs vont sur la terrasse. La sécurité n'est pas assurée.

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

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

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

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

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

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

1. Art.24 : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.
2. Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.

Art.25-1 : si l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote. Si le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délais maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

Cet Art.25-1 n'est pas applicable aux décisions comportant les travaux de transformation, addition ou amélioration, à la demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et à la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.

3. Art.26 : majorité des voix de tous les copropriétaires en nombre représentant au moins les 2/3 des voix du syndicat. Possibilité d'un second vote avec majorité allégée pour les travaux d'amélioration.
4. Art.26-1 : Lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote.

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 19h00.

DISPOSITIONS LEGALES :

Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.

Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, in extenso : < Loi du 10/7/1965 - article 42 alinéa 2 : " les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de 1 mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la 1ère phrase du présent alinéa ".

Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal de grande instance du ressort duquel dépend l'immeuble.

Le président

Le scrutateur

Le secrétaire

M. PEGOUD Didier

LE SYNDIC

RC CUSSET A 487 811 788 | N° SIRET : 487 811 788 00016 | Code APE : 6831Z | N° TVA intracommunautaire : FR 62 487811788 | Adhérent FNAIM n°28254 L
Carte professionnelle délivrée par la CCI Moulins-Vichy n° CPI 0304 2016 000 009 182 | Entreprise Individuelle

CASTEL DES FLANDRES (0228)
2, Bis Rue de Belgique
03200 VICHY

Relevé de Compte

Varennnes sur Allier, le 18/08/2025

Monsieur MARTIN Florian
14 Rue Joseph Bara
56100 LORIENT

Réf : 0228-0005

Internet Login : 002760 Mot de Passe : MEVLTl

Objet :

Lot(s) : Local(0012),

Monsieur,

Nous vous prions de trouver ci-dessous la situation de votre compte au 31/12/2025.

Celle-ci se décompose de la manière suivante :

Désignation des opérations	Débit	Crédit	Solde
01/01/2022 APPEL DE FONDS 1 TRIM 2022	93.00		93.00
01/04/2022 APPEL DE FONDS 2 TRIM 2022	93.00		186.00
01/07/2022 APPEL DE FONDS 3 TRIM 2022	93.00		279.00
01/07/2022 ADF AVANCE DE TRESORERIE	62.00		341.00
01/07/2022 ADF TRAVAUX ELECTRICITE	302.34		643.34
01/07/2022 ADF TRAVAUX LOT ZINGUERIE	446.31		1089.65
01/07/2022 ADF TRAVAUX PLATERIE/PEINTURE	1915.37		3005.02
01/07/2022 ADF TRAVAUX BOITES AUX LETTRES	414.99		3420.01
01/10/2022 APPEL DE FONDS 4 TRIM 2022	93.00		3513.01
01/01/2023 APPEL DE FONDS 1 TRIM 2023	95.79		3608.80
17/03/2023 Solde charges 01/01/2022-31/12/2022		51.84	3556.96
01/04/2023 APPEL DE FONDS 2 TRIM 2023	95.79		3652.75
01/04/2023 ADF TRAVAUX VMC COLLECTIVE	33.02		3685.77
01/04/2023 ADF TRAVAUX ETANCHEITE TOITURE TERRASSE	29.97		3715.74
01/07/2023 APPEL DE FONDS 3 TRIM 2023	95.79		3811.53
01/07/2023 ADF TRAVAUX LOI ALUR	19.16		3830.69
01/08/2023 ADF MANDATAIRE AD'HOC - F16301	89.28		3919.97
01/10/2023 APEPL DE FONDS 4 TRIM 2023	95.79		4015.76
01/01/2024 APPEL DE FONDS 1 TRIM 2024	101.60		4117.36
01/04/2024 APPEL DE FONDS 2 TRIM 2024	101.60		4218.96
03/04/2024 Frais de MISE EN DEMEURE AVEC AR du 03/04/2024	50.00		4268.96
31/05/2024 Solde charges 01/01/2023-31/12/2023	148.08		4417.04
15/06/2024 ADF TRAVAUX DESCENTE E.P	92.94		4509.98
15/06/2024 ADF REALISATION AUDIT RCP	70.31		4580.29
01/07/2024 APPEL DE FONDS 3 TRIM 2024	101.60		4681.89

MARTIN Florian
0228-0005
5247.11 €

CASTEL DES FLANDRES (0228)
2, Bis Rue de Belgique
03200 VICHY

Relevé de Compte

Varennnes sur Allier, le 18/08/2025

Monsieur MARTIN Florian
14 Rue Joseph Bara
56100 LORIENT

Désignation des opérations	Débit	Crédit	Solde
01/07/2024 APPEL DE FONDS TRAVAUX ALUR	20.32		4702.21
01/07/2024 1/2 ADF REALISATION PPPT - 20%	104.99		4807.20
01/10/2024 APEPL DE FONDS 4 TRIM 2024	101.60		4908.80
01/01/2025 APPEL DE FONDS 1 TRIM 2025	105.02		5013.82
01/04/2025 APPEL DE FONDS 2 TRIM 2025	105.02		5118.84
01/07/2025 APPEL DE FONDS 3 TRIM 2025	105.02		5223.86
01/07/2025 ADF TRAVAUX ALUR 2025	23.25		5247.11
**** Totaux ****	5298.95	51.84	

Total à payer (En Euro)	5247.11		
--------------------------------	----------------	--	--

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

Le Syndic

<===== Les papillons ci-dessous doivent être découpés et joints à vos règlements =====>

MARTIN Florian
0228-0005
5247.11 €

AGENCE METENIER IMMOBILIER

Vente, Location, Gestion, Syndic



04 70 47 42 58
metenier-francoise@wanadoo.fr

VARENNES SUR ALLIER
VICHY

AGENCE METENIER IMMOBILIER | Code APE 8031Z | EI | RCS 487 811 783 | SIRET 48781178800015 | TVA Intracommunautaire FR62487811788
Carte professionnelle CPI 0304 2016 000 009 182 délivrée par CCI MOULINS - VICHY | Caisse de Garantie de l'immobilier GALIAN de 500.000 euros



CASTEL DES FLANDRES (0228)

2, Bis Rue de Belgique

03200 VICHY

DECOMPTE DE CHARGES

Varennnes sur Allier, le 10/10/2024

DECOMPTE DE CHARGES 2023

SUITE AG 31/05/2024

Réf : 0228-0005 / Bordereau 3 Folio 1

MARTIN Florian

Internet Login : 002760 Mot de Passe : MEVLT

Monsieur MARTIN Florian

14 Rue Joseph Bara

56100 LORIENT

	Postes à répartir	Total	Base	Tantièmes	Quote-part	Locatif	
0012	Local Etage: 1er étage Porte: D						
	CHARGES GENERALES	2318.44	10000	930	215.61	54.19	
	HONORAIRES SYNDIC	1071.00	10000	930	99.60	0.00	
	TRAVAUX VMC COLLECTIVE	355.00	10000	930	33.02	0.00	
	TRAVAUX ETANCHEITE TERRASSE	322.30	10000	930	29.97	0.00	
	DESIGNATION MANDATAIRE AD'HOC	3282.85	10000	930	305.31	0.00	
	TOTAL DU LOT				683.51	54.19	
	Part non récupérable	629.32	Total des charges sur cette période			683.51	54.19
	Réserve	62.00	Total des provisions appelées			-535.43	
	Fonds Travaux	39.48	Reste à percevoir			148.08	

MODALITES DE REGLEMENT

Avant le	MONTANT	PAR CHEQUE A L'ORDRE DE
A Réception	148.08	CASTEL DES FLANDRES

Domiciliation de l'immeuble
BANQUE SG - 228 30003-01764-0005005288046 BIC : SOGEFRPP IBAN: FR76 3000 3017 6400 0500 5288 046

Les papillons ci-dessous doivent être découpés et joints à vos règlements

MARTIN Florian
0228-0005-A Réception
148.08€

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
DIVISION OF THE PHYSICAL SCIENCES
DEPARTMENT OF CHEMISTRY

RESEARCH REPORT
NO. 1000
PUBLISHED BY THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS
CHICAGO, ILLINOIS

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
DIVISION OF THE PHYSICAL SCIENCES
DEPARTMENT OF CHEMISTRY
RESEARCH REPORT
NO. 1000
PUBLISHED BY THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS
CHICAGO, ILLINOIS

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
DIVISION OF THE PHYSICAL SCIENCES
DEPARTMENT OF CHEMISTRY
RESEARCH REPORT
NO. 1000
PUBLISHED BY THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS
CHICAGO, ILLINOIS

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
DIVISION OF THE PHYSICAL SCIENCES
DEPARTMENT OF CHEMISTRY
RESEARCH REPORT
NO. 1000
PUBLISHED BY THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS
CHICAGO, ILLINOIS

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
DIVISION OF THE PHYSICAL SCIENCES
DEPARTMENT OF CHEMISTRY
RESEARCH REPORT
NO. 1000
PUBLISHED BY THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS
CHICAGO, ILLINOIS

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
DIVISION OF THE PHYSICAL SCIENCES
DEPARTMENT OF CHEMISTRY
RESEARCH REPORT
NO. 1000
PUBLISHED BY THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS
CHICAGO, ILLINOIS

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
DIVISION OF THE PHYSICAL SCIENCES
DEPARTMENT OF CHEMISTRY
RESEARCH REPORT
NO. 1000
PUBLISHED BY THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS
CHICAGO, ILLINOIS

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
DIVISION OF THE PHYSICAL SCIENCES
DEPARTMENT OF CHEMISTRY
RESEARCH REPORT
NO. 1000
PUBLISHED BY THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS
CHICAGO, ILLINOIS

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
DIVISION OF THE PHYSICAL SCIENCES
DEPARTMENT OF CHEMISTRY
RESEARCH REPORT
NO. 1000
PUBLISHED BY THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS
CHICAGO, ILLINOIS

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
DIVISION OF THE PHYSICAL SCIENCES
DEPARTMENT OF CHEMISTRY
RESEARCH REPORT
NO. 1000
PUBLISHED BY THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS
CHICAGO, ILLINOIS

THE UNIVERSITY OF CHICAGO
DIVISION OF THE PHYSICAL SCIENCES
DEPARTMENT OF CHEMISTRY
RESEARCH REPORT
NO. 1000
PUBLISHED BY THE UNIVERSITY OF CHICAGO PRESS
CHICAGO, ILLINOIS



F
UES

1955,

2016 D N° 287

Date : 22/01/2016 :

EDDM

Volume : 2016 P N° 209

(pour l'établissement

B490

125,00 EUR

SERVICE
DE
LA PUBLICITE FONCIERE

CSI : 15,00 EUR

Droits : 125,00 EUR

CSI⁽¹⁾ :

TOTAL

20395801
BDM/BF/



L'AN DEUX MILLE QUINZE,
LE VINGT QUATRE DÉCEMBRE
A CUSSET (Allier), 1 rue Antoinette Mizon, au siège de l'office notarial,
ci-après nommé,
Maître Bertrand LABBE de MONTAIS, notaire associé de la société civile
professionnelle « Jeanne-Marie CARRIER de BOISSY, Bertrand LABBE de
MONTAIS et Frédéric ROUVET notaires associés », titulaire d'un office notarial à
CUSSET, 1 rue Antoinette Mizon,

A REÇU le présent acte à la requête de :

La Société dénommée **SCI CASTEL**, Société civile immobilière au capital de
213.428,62 EUR, dont le siège est à VICHY (03200), 2bis rue de Belgique, identifiée
au SIREN sous le numéro 388133118 et immatriculée au Registre du Commerce et
des Sociétés de CUSSET.

Représentée par Monsieur Georges BERNARD, domicilié à GRIMAUD
(83310) - Mas 62 - Mas de Guerrevieille, agissant en sa qualité de gérant et seul et
unique associé de ladite société,

A l'effet d'établir ainsi qu'il suit le **MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE
DIVISION** concernant un immeuble ou ensemble immobilier situé à VICHY (ALLIER),
2Bis rue de Belgique et, 3Bis rue Alquié à l'angle de ces deux voies.

Etant précisé que ce modificatif a été préalablement autorisé aux termes
d'une assemblée générale de la copropriété en date du 20 novembre 2015, dont une
copie est demeurée ci-annexée.

Il est ici précisé qu'aucune modification n'est apportée en outre au
REGLEMENT DE COPROPRIETE établi aux termes dudit acte contenant état
descriptif de division reçu par Maître CHATEAU, notaire à VICHY, le 23 avril 1964
publié ainsi qu'il est dit ci-après.

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

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

(1) CSI : Contribution de sécurité immobilière

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

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

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

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

Il est en outre ici littéralement rapporté ce qui suit concernant la destination des locaux telle que définie aux termes de l'état descriptif de division- règlement de copropriété reçu par Maître CHATEAU, notaire à VICHY, le 23 avril 1964, publié au service de la publicité foncière de CUSSET 1, le 28 juillet 1964, volume 1366 numéro 15 ; aucune modification n'étant apportée à ladite destination des locaux telle que définie ci-après, aux termes des présentes, savoir :

"CHAPITRE III - Droits et obligations des propriétaires et de leurs ayants-droit

"ARTICLE 3 - SUR LA PROPRIETE PARTICULIERE -

" ...

"3°) Les locaux en général sont destinés à l'habitation et à l'exercice d'une profession libérale, sauf le lot numéro UN (1) au rez de chaussée qui pourra être affecté à l'usage commercial.

"Il ne devra être donné dans les locaux aucun cours ou leçon de musique, de danse, de chant, de nature à gêner les copropriétaires ou voisins. Aucun d'eux ne pourra servir de salle de conférences, de spectacles, de maison de santé, de siège, de bureau d'associations ou partis politiques.

" ...

EXPOSE

Les présentes s'appliquent à une construction édifiée sur un terrain situé à **VICHY (ALLIER), 2Bis rue de Belgique et, 3Bis rue Alquié à l'angle de ces deux voies,**

Et cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
AX	24	2Bis rue de Belgique	00 ha 01 a 61 ca

Un extrait de plan cadastral du **BIEN** est annexé.

Division de l'ensemble immobilier - Etat descriptif de division originale

L'immeuble ou ensemble immobilier est divisé en SEPT (7) lots numérotés de UN (1) à SEPT (7).

Identification des lots

Lot numéro un (1) :

Un appartement composé de : Entrée avec escalier particulier accédant au sous-sol ; salle de séjour, deux chambres, salle de bains et wc, installation de chauffage central particulière,

Et les deux cent quatre-vingts millièmes (280 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux (2) :

Un appartement composé de : entrée, cuisine, salle de séjour, deux chambres, salle de bains, wc, trois balcons sur rue ; chauffage central,

Et les deux cent quatre-vingt-dix millièmes (290 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trois (3) :

Un appartement composé de : palier, entrée, salle de séjour, deux chambres, cuisine, salle de bains, wc et trois balcons sur rues,

Y compris le droit éventuel à l'usage exclusif de la terrasse faisant l'objet du droit d'option dont il sera parlé ci-après ; chauffage central.

Et les trois cents millièmes (300 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre (4) :

Une cave adossé à l'escalier commun d'accès au sous-sol,

Et les trois millièmes (3 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinq (5) :

Une cave, en face de la précédente,

Et les trois millièmes (3 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro six (6) :

Une cave avec soupirail à l'angle nord-ouest de l'immeuble, rue de Belgique,

Et les quatre millièmes (4 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro sept (7) :

Un appartement à l'angle de la rue de Belgique et de la rue Alquié composé de : entrée avec escalier particulier accédant au lot NUMERO UN ci-dessus, salle de séjour, une pièce, cuisine, office wc, et débarras,

Et les cent vingt millièmes (120 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

PRECISION FAITE qu'aux termes du règlement de copropriété sus-visé, il a été inséré au profit du LOT NUMERO TROIS (3), le droit d'option dans les termes ci-après littéralement rapportés, savoir :

"Le premier acheteur du lot numéro TROIS (3) aura, pendant deux ans à compter de son acquisition le droit de conserver la jouissance exclusive de la terrasse, sise au-dessus de son lot, à charge par lui d'en établir l'accès, à ses frais et d'en prendre à sa charge, l'entretien et la réfection ; le tout sans aucun changement de répartition des millièmes ni aucun droit de surélévation, ni de construction quelconque sur ladite terrasse.

Cette option devra être constatée par un acte authentique ; en cas de non exercice du droit d'option dans les deux ans de la première mutation du lot n°3, il sera définitivement caduc."

A ce jour, aucune option n'a été constatée par conséquent cette option est devenue caduque.

Résumé de l'état descriptif de division originale

L'état descriptif original est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après.

TABLEAU RECAPITULATIF ORIGINAL

Numéro de lots	Etage	Nature du lot	Quote-part générale en millièmes
1	RDC	Appartement	280/1000
2	1er	Appartement	290/1000
3	2ème	Appartement	300/1000
4	Sous-sol	Cave	3/1000
5	Sous-sol	Cave	3/1000
6	Sous-sol	Cave	4/1000
7	Sous-sol	Appartement	120/1000
		TOTAL MILLIEMES	1000/1000

CECI EXPOSE, il est passé à la modification de l'état descriptif de division objet des présentes.

MODIFICATIFS A L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

I.

Le propriétaire entendant modifier les lots numéros UN (1) à SEPT (7) inclus afin de les réunir en un seul lot portant le numéro HUIT (8), une assemblée générale des copropriétaires s'est réunie représentant la totalité des tantièmes de la copropriété pour effectuer cette modification aux termes de laquelle il a été autorisé cette modification.

En conséquence, il est procédé dans l'état descriptif de division établi par Maître CHATEAU, notaire à VICHY, le 20 avril 1964 et publié au service de la publicité foncière de CUSSET 1 le 28 juillet 1964, volume 1366 numéro 15 :

I- A l'annulation des lots numéro UN (1) à SEPT (7) inclus de l'ensemble immobilier sus-désigné.

II- A leur remplacement par le nouveau lot numéro HUIT (8) désigné de la manière suivante :

Un immeuble comprenant un sous-sol, un rez de chaussée et deux étages.

L'accès aux différents niveaux se compose de la manière suivante :

-une cage d'escalier intérieure principale accessible depuis la rue de Belgique.

Celle-ci donne accès aux trois niveaux (RDC, 1er et 2ème étage),

-un escalier d'accès à l'entresol situé à gauche de l'escalier principal.

CREATION ET DESIGNATION DU NOUVEAU LOT UNIQUE

Lot numéro huit (8) :

Un immeuble comprenant un sous-sol, un rez de chaussée et deux étages.

L'accès aux différents niveaux se compose de la manière suivante :

-une cage d'escalier intérieure principale accessible depuis la rue de Belgique. Celle-ci donne accès aux trois niveaux (RDC, 1er et 2ème étage),

-un escalier d'accès à l'entresol situé à gauche de l'escalier principal.

Et les mille/millièmes (1000 /1000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

TABEAU RECAPITULATIF DU MODIFICATIF

Numéro de lots	Etage	Nature du lot	Quote-part générale en millièmes	Sort des lots
1	RDC	Appartement	280/1000	Supprimé
2	1er	Appartement	290/1000	Supprimé
3	2ème	Appartement	300/1000	Supprimé
4	Sous-sol	Cave	3/1000	Supprimé
5	Sous-sol	Cave	3/1000	Supprimé
6	Sous-sol	Cave	4/1000	Supprimé
7	Sous-sol	Appartement	120/1000	Supprimé
8	RDC 1er 2ème et sous-sol	Un immeuble comprenant un sous-sol, un rez de chaussée et deux étages. L'accès aux différents niveaux se compose de la manière suivante : -une cage d'escalier intérieure principale accessible depuis la rue de Belgique. Celle-ci donne accès aux trois niveaux (RDC, 1er et 2ème étage), -un escalier d'accès à l'entresol situé à gauche de l'escalier principal.	1000/1000	Lot unique nouvellement créé issu des lots 1 à 7
		TOTAL TANTIEMES	1000/1000	

II.

Le **LOT NUMERO HUIT (8)** est appelé à être subdivisé en sept nouveaux lots numérotés de NEUF à QUINZE ainsi qu'il sera dit ci-après, pour lesquels le géomètre basé son calcul de tantièmes en 10.000èmes au lieu d'un calcul en 1.000èmes comme à l'origine.

En conséquence, il y a lieu de modifier également les tantièmes de copropriété du LOT NUMERO HUIT actuellement en MILLIEMES pour les transformer en DIX MILLIEMES.

Par suite, sont attachés audit LOT NUMERO HUIT les DIX MILLE/DIX MILLIEMES de la propriété du sol et des parties communes générales, correspondant à la totalité de la copropriété.

CREATION ET DESIGNATION DU NOUVEAU LOT UNIQUE

Lot numéro huit (8) :

Un immeuble comprenant un sous-sol, un rez de chaussée et deux étages.

L'accès aux différents niveaux se compose de la manière suivante :

-une cage d'escalier intérieure principale accessible depuis la rue de Belgique. Celle-ci donne accès aux trois niveaux (RDC, 1er et 2ème étage),
-un escalier d'accès à l'entresol situé à gauche de l'escalier principal.

Et les dix mille/dix millièmes (10000 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

NOUVEL ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Le nouvel état descriptif est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après conformément aux articles 71-1 et suivants du décret n° 55-1350 du 14 Octobre 1955, modifié, portant réforme de la publicité foncière.

TABLEAU RECAPITULATIF DU MODIFICATIF

Numéro de lots	Etage	Nature du lot	Quote-part générale en millièmes	Nouvelle quote-part générale en dix millèmes
8	RDC 1er 2ème et sous-sol	Un immeuble comprenant un sous-sol, un rez de chaussée et deux étages. L'accès aux différents niveaux se compose de la manière suivante : -une cage d'escalier intérieure principale accessible depuis la rue de Belgique. Celle-ci donne accès aux trois niveaux (RDC, 1er et 2ème étage), -un escalier d'accès à l'entresol situé à gauche de l'escalier principal.	1000/1000èmes	Transformée en 10.000/10.000èmes

III.

Le propriétaire entendant modifier le lot numéro HUIT (8) afin de le subdiviser en sept lots portant respectivement les numéros NEUF (9), DIX (10), ONZE (11), DOUZE (12), TREIZE (13), QUATORZE (14) et QUINZE (15), une assemblée générale de la copropriété, visée en tête des présentes, s'est réunie représentant la

totalité des tantièmes de la copropriété pour effectuer cette modification aux termes de laquelle il a été autorisé cette modification.

En conséquence, il est procédé dans le modificatif à l'état descriptif de division établi par Maître LABBE de MONTAIS, notaire soussigné, aux termes des présentes, sous le "I" ci-dessus :

I - A l'annulation du lot numéro HUIT (8) de l'ensemble immobilier sus-désigné.

II - A son remplacement par les sept nouveaux lots, respectivement **NEUF (9), DIX (10), ONZE (11), DOUZE (12), TREIZE (13), QUATORZE (14) et QUINZE (15)**, désignés de la manière suivante.

III - La modification de la désignation des lots qui sont, depuis leur création et l'établissement du règlement de copropriété-état descriptif de division reçu par Maître CHATEAU, notaire à VICHY, le 20 avril 1964 sus-visé, et suite à modifications intervenues depuis réalisées par la SCI CASTEL, seule copropriétaire et propriétaire de l'immeuble dans son entier, devenus des locaux à usage professionnel.

Pour autant, ces lots "actuellement" à usage professionnel au titre des règles d'urbanisme pourraient très rapidement redevenir "à usage d'habitation" dans le cadre du respect des demandes d'urbanisme.

En effet, ces lots ont été dès l'origine conçus, aménagés et équipés pour l'habitation. Cela résulte notamment de la désignation du bien mis en copropriété telle qu'elle résulte du règlement de copropriété du 20 avril 1964, lequel précisait :

"Une maison d'habitation élevée sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée et deux étages, terrasse au-dessus ; sans cour ni dépendances."

Ces lots sont restés affectés à cet usage jusqu'en 1992 (1993, et 1999 en fonction de la date d'acquisition des "appartements" achetés par la SCI CASTEL, et décrits comme tel dans tous les actes de vente (comme d'ailleurs dans le règlement de copropriété de 1964).

Ce n'est qu'ensuite que ces locaux ont été utilisés à usage professionnel, mais sans qu'il en soit modifié l'aménagement et les équipements d'origine. Les aménagements et équipements propres à l'habitation (baignoires, cheminées...) existent toujours, ainsi qu'il résulte d'un exploit d'huissier dressé par Me David ORIOT, huissier de justice à VICHY (03200) - 11 Place de l'Hôtel de Ville, le 7 décembre 2015, dont une copie demeurera annexée à la minute des présentes après mention.

Dès lors, pour éviter d'avoir à établir dans un futur potentiellement proche, un nouveau modificatif à l'état descriptif de division au titre d'un éventuel changement de destination des nouveaux lots, lesdits lots seront désignés sans qu'une destination ne leur soit déterminée, comme des "locaux", sachant que la destination de l'immeuble permette les destinations d'habitation et professionnelle.

IV - Et l'affectation à chacun des lots nouvellement créé les tantièmes de copropriété y afférent calculés en **dix millièmes**.

CREATION ET DESIGNATION DES NOUVEAUX LOTS

Lot numéro neuf (9) :

Un local, en souplex, sis au rez de chaussée, deuxième porte à gauche et donnant rue Alquié,

Et les mille sept cent trente-sept dix millièmes (1911 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix (10):

Un local sis au sous-sol, face à l'escalier, et donnant rue de Belgique,

Et les mille trois cent six dix millièmes (1306/10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro onze (11):

Un local sis au rez de chaussée, première porte à gauche, et donnant rue de Belgique,
Et les mille quatre cent cinquante dix millièmes (1387 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro douze (12):

Un local sis au premier étage, première porte à droite et donnant rue Alquié,
Et les neuf cent soixante-treize dix millièmes (930 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro treize (13) :

Un local sis au premier étage, face à l'escalier et donnant rue de Belgique,
Et les mille huit cent douze dix millièmes (1753 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatorze (14) :

Un local avec terrasse privative, sis au deuxième étage, première porte à droite et donnant rue Alquié,
Et les mille deux cent dix sept dix millièmes (1277 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quinze (15):

Un local sis au deuxième étage, deuxième porte à droite et donnant rue de Belgique,
Et les mille cinq cent quatre dix millièmes (1436 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Les plans des lots établis par IMMOVEXPERT sont demeurés ci-annexés.

NOUVEL ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Le nouvel état descriptif est résumé dans le tableau récapitulatif établi ci-après conformément aux articles 71-1 et suivants du décret n° 55-1350 du 14 Octobre 1955, modifié, portant réforme de la publicité foncière.

TABLEAU RECAPITULATIF DU MODIFICATIF

Numéro de lots	Etage	Nature du lot	Quote-part générale en dix millièmes	
8	RDC 1er 2ème et sous-sol	Un immeuble comprenant un sous-sol, un rez de chaussée et deux étages. L'accès aux différents niveaux se compose de la manière suivante : -une cage d'escalier intérieure principale accessible depuis la rue de Belgique. Celle-ci donne accès aux trois niveaux (RDC, 1er et 2ème étage), -un escalier d'accès à l'entresol situé à gauche de l'escalier principal.	10.000/10.000	Supprimé - Divisé en lots 9 à 15

9	Sous-sol/ RDC	Local	1911/10000	Nouvellement créé
10	Sous-sol	Local	1306/10000	Nouvellement créé
11	RDC	Local	1387/10000	Nouvellement créé
12	1er	Local	930/10000	Nouvellement créé
13	1er	Local	1753/10000	Nouvellement créé
14	2ème	Local	1277/10000	Nouvellement créé
15	2ème	Local	1436/10000	Nouvellement créé
		TOTAL EN DIX MILLIEMES	10000/10000	

FIXATION DES QUOTES-PARTS DES PARTIES COMMUNES

Aux termes du nouvel état descriptif de division établi par IMMOVEXPERT, demeuré ci-annexé, il est ici précisé ce qui suit littéralement rapporté, savoir :

"Les quotes-parts des lots aux parties communes de l'immeuble résultent des superficies des différents locaux, indiquées par la Société IMMOVEXPERT, 6 "Chemin Estaquebiau 31240 SAINT JEAN auxquelles ont été appliqués des coefficients de pondération. De très minimes adaptations complémentaires ont pu être introduites pour tenir compte des situations particulières et des étages."

Le tableau des surfaces établi par IMMOVEXPERT est demeuré ci-annexé.

EFFET RELATIF

Acquisition lots numéros neuf douze et quinze (ex lots numéro un quatre et sept) suivant acte reçu par Maître Philippe BEAUDONNET notaire à VICHY le 17 juillet 1992, publié au service de la publicité foncière de CUSSET 1ER le 3 septembre 1992, volume 1992P, numéro 2743.

Acquisition lot numéro treize (ex lot numéro cinq) suivant acte reçu par Maître Philippe BEAUDONNET notaire à VICHY le 26 octobre 1993, publié au service de la publicité foncière de CUSSET 1ER le 2 décembre 1993, volume 1993P, numéro 3834.

Acquisition lot numéro onze (ex lot n° trois) suivant acte reçu par Maître Bertrand LABBE de MONTAIS notaire à CUSSET le 18 janvier 1999, publié au service de la publicité foncière de CUSSET 1ER le 23 février 1999, volume 1999P, numéro 740.

Acquisition lots numéro dix et quatorze (ex lots numéro deux et six) suivant acte reçu par Maître Bertrand LABBE de MONTAIS notaire à CUSSET le 30 janvier 1999, publié au service de la publicité foncière de CUSSET 1ER le 18 mars 1999, volume 1999P, numéro 1040.

ORIGINE DE PROPRIETE

Acquisition lots numéros neuf douze et quinze (ex lots numéro un quatre et sept)

Le BIEN a été acquis de :

Monsieur François Charles Michel JACQUES, docteur en médecine, époux en secondes noces de Madame Catherine HAMEL, demeurant à VICHY (03200), 2bis rue de Belgique, né à TUNIS (Tunisie), le 9 juillet 1933,

Suivant acte reçu par Maître Philippe BEAUDONNET notaire à VICHY, le 17 juillet 1992.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de quatre-vingt-onze mille quatre cent soixante-neuf euros et quarante et un centimes (91 469,41 eur)

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de CUSSET 1ER le 3 septembre 1992, volume 1992P, numéro 2743.

Acquisition lot numéro treize (ex lot numéro cinq)

Le BIEN a été acquis de :

Madame Yvette Catherine BALLAUD, retraitée, demeurant à PARIS 16ème, 45 rue Le Marois, veuve en secondes noces de Monsieur Pedro VALLES NICOLAU, née à LIMOGES (87000), le 28 mars 1926,

Suivant acte reçu par Maître Philippe BEAUDONNET notaire à VICHY, le 26 octobre 1993.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de cent cinquante-deux euros et quarante-cinq centimes (152,45 eur), payé comptant et quittancé audit acte.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de CUSSET 1ER le 2 décembre 1993, volume 1993P, numéro 3834.

Acquisition lot numéro onze (ex lot n° trois)

Le BIEN a été acquis de :

Madame Yvette Catherine BALLAUD, retraitée, demeurant à VICHY (03200), 2bis rue de Belgique, veuve en secondes noces de Monsieur Pedro VALLES NICOLAU, née à LIMOGES (87000), le 28 mars 1926,

Suivant acte reçu par Maître Bertrand LABBE de MONTAIS notaire à CUSSET, le 18 janvier 1999.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de cinquante-neuf mille quatre cent cinquante-cinq euros et douze centimes (59 455,12 eur), payé comptant et quittancé audit acte.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de CUSSET 1ER le 23 février 1999, volume 1999P, numéro 740.

Acquisition lots numéro dix et quatorze (ex lots numéro deux et six)

Le BIEN a été acquis de :

Monsieur Georges Joseph Antoine BERNARD, expert-comptable, et Madame Françoise Paulette CAZOT, son épouse, demeurant à VICHY (03200), 6 rue du Bourbonnais, Monsieur né à VICHY le 29 octobre 1947, Madame née à VICHY le 25 juin 1952,

Suivant acte reçu par Maître Bertrand LABBE de MONTAIS notaire à CUSSET, le 30 janvier 1999.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de cinquante-neuf mille quatre cent cinquante-cinq euros et douze centimes (59 455,12 eur), payé comptant et quittancé audit acte.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de CUSSET 1ER le 18 mars 1999, volume 1999P, numéro 1040.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Les parties déclarent dispenser le notaire soussigné d'annexer une note sur l'origine de propriété antérieure, et vouloir se référer si besoin est à l'origine de propriété contenue aux termes du règlement de copropriété-état descriptif de division.

PRECISIONS DIVERSES

Réglementation sur l'amiante

Le requérant déclare qu'à ce jour l'immeuble entre dans le champ d'application des décrets n° 96-97 du 7 février 1996 et n° 97-855 du 12 Septembre 1997.

Les recherches effectuées dans les parties communes, conformément aux dispositions de l'article 2 du décret du 12 Septembre 1997, n'ont pas révélé la présence d'amiante, ainsi qu'il résulte du rapport technique établi par Christian LACROUX, expertises-diagnostics à TOULOUSE (31100), 48Bis Chemin de Licard, le 5 octobre 2013, demeuré annexé.

Conclusions : « **Dans le cadre de la mission en tête de rapport, il n'a pas été repéré de matériaux ou produits (liste A et liste B) contenant de l'amiante.** »

Lutte contre le saturnisme

L'immeuble objet des présentes étant destiné pour sa totalité à un usage autre que l'habitation, n'entre pas dans le champ d'application de la réglementation sur la lutte contre le saturnisme.

De son côté, le notaire soussigné informe le requérant des conséquences au regard de la réglementation d'un changement éventuel de la destination de tout ou partie de l'immeuble.

Etat des risques naturels, miniers et technologiques

Un état des risques en date du 28 novembre 2015 fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est annexé.

A cet état sont joints :

- la cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation du BIEN concerné sur le plan cadastral.
- la liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Plan de prévention des risques naturels

Le BIEN n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels.

Plan de prévention des risques miniers

Le BIEN n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Plan de prévention des risques technologiques

Le BIEN n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Sismicité

Le BIEN est situé dans une zone 2 (faible).

Absence de sinistres avec indemnisation

Le REQUERANT déclare qu'à sa connaissance le BIEN n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances.

Aléa – Retrait gonflement des argiles

Aux termes des informations mises à disposition par la Préfecture du département, le BIEN est concerné par la cartographie de l'aléa retrait gonflement des

argiles établie par le Ministère de l'écologie, de l'énergie et du développement durable et de la mer ainsi que par la direction départementale de l'équipement.

L'aléa le concernant est un aléa faible.

Une copie de la cartographie d'aléa retrait gonflement des argiles est annexée.

Consultation de bases de données environnementales

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La consultation de la base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services) a révélé 47 établissements répertoriés sur la commune de VICHY.
- La consultation de la base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif) n'a révélé aucun établissement répertorié sur ladite commune.
- La consultation de la base de données GEORISQUES
- La consultation de la base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire a révélé 4 établissements répertoriés sur ladite commune.

Une copie de chacune de ces consultations est annexée.

Zone de cavités souterraines

Le notaire précise qu'il n'existe pas dans le secteur géographique du BIEN de cavités souterraines abandonnées dont la situation et les caractéristiques ne sont pas précisément identifiées, et dont les conséquences résultant de l'effondrement de cavités souterraines seraient imputables au propriétaire du sol à ce moment-là.

Assurance Dommages-Ouvrage

Le requérant déclare que l'immeuble objet des présentes n'est pas concerné, dans sa totalité, par les dispositions de la législation sur l'assurance dommages-ouvrage dont le rédacteur des présentes leur a donné connaissance ainsi qu'il le reconnaît, aucune construction ou rénovation concernant l'ensemble immobilier n'ayant été effectuée depuis moins de dix ans.

Dispense du dossier d'intervention ultérieure sur l'ouvrage

La construction objet des présentes n'a pas donné lieu à l'établissement du dossier prévu par l'article L 4532-16 du Code du travail, le commencement des travaux de celle-ci étant antérieur au 30 Décembre 1994.

DOMICILE

Domicile est élu de plein droit au lieu de résidence du requérant.

PUBLICITE FONCIERE - POUVOIRS

Le présent acte sera publié au service de la publicité foncière de CUSSET 1, conformément à la loi du 10 Juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, pouvoir est donné à tout clerc habilité et assermenté de la société civile professionnelle dénommée en tête des présentes, à l'effet de faire dresser et signer tous actes complémentaires ou

rectificatifs pour mettre le présent acte en concordance avec les documents hypothécaires, cadastraux ou d'état civil.

INFORMATION DU SYNDIC

Une copie de l'acte sera adressée par lettre recommandée avec accusé de réception au syndic de la copropriété.

FRAIS

Les frais des présentes sont supportés par le requérant.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties, personnes physiques et morales, dénommées dans le présent acte, telle qu'elle est indiquée en tête à la suite de leur nom et dénomination, lui a été régulièrement en ce qui concerne la personne morale dénommée SCI CASTEL au vu d'un extrait modèle KBis délivré par le greffe du Tribunal de commerce de CUSSET.

MENTION LEGALE D'INFORMATION

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Pour la réalisation de la finalité précitée, vos données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les partenaires légalement habilités tels que les services de la publicité foncière de la DGFIP,
- les offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales.

Pour les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013, les informations relatives à l'acte, au bien qui en est l'objet, aux montants de la transaction, des taxes, frais et commissions seront transmises au Conseil supérieur du notariat ou à son délégataire pour être transcrites dans une base de données immobilières.

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : Etude de Mes Jeanne-Marie CARRIER de BOISSY, Bertrand LABBE de MONTAIS et Frédéric ROUVET, notaires associés à CUSSET (Allier), 1 rue Antoinette Mizon. Téléphone : 04.70.98.37.04 Télécopie : 04.70.97.55.74 Courriel : deboissy.demontais.rouvet@notaires.fr .

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, le requérant a certifié exactes les déclarations le concernant, avant d'apposer sa signature sur tablette numérique.

Puis le notaire, qui a recueilli l'image de la signature manuscrite, a lui-même signé au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

Suivent les signatures de Monsieur BERNARD ès-qualités et de Maître de MONTAIS.

Suit la mention rectificative :

A l'instant est intervenue Madame Nathalie MARION, notaire assistant, demeurant pour ses fonctions à CUSSET (Allier) 1, Rue Antoinette Mizon, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes dudit acte,

LAQUELLE, déclare :

Qu'en page 1 :

Au lieu de lire :

A REÇU le présent acte à la requête de :

La Société dénommée **SCI CASTEL**, Société civile immobilière au capital de 213.428,62 €, dont le siège est à VICHY (03200), 2bis rue de Belgique, identifiée au SIREN sous le numéro 388133118 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CUSSET.

Il y a lieu de lire :

A REÇU le présent acte à la requête de :

La Société dénommée **SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE "CASTEL"**, Société civile immobilière au capital de 213.428,62 €, dont le siège est à VICHY (03200), 2bis rue de Belgique, identifiée au SIREN sous le numéro 388133118 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de CUSSET.

Qu'en page 9 il y a lieu de supprimer le paragraphe "EFFET RELATIF" et de le remplacer par :

Acquisition lots numéros numéro un quatre et sept suivant acte reçu par Maître Philippe BEAUDONNET notaire à VICHY le 17 juillet 1992, publié au service de la publicité foncière de CUSSET 1ER le 3 septembre 1992, volume 1992P, numéro 2743.

Acquisition lot numéro cinq suivant acte reçu par Maître Philippe BEAUDONNET notaire à VICHY le 26 octobre 1993, publié au service de la publicité foncière de CUSSET 1ER le 2 décembre 1993, volume 1993P, numéro 3834.

Acquisition lot numéro trois suivant acte reçu par Maître Bertrand LABBE de MONTAIS notaire à CUSSET le 18 janvier 1999, publié au service de la publicité foncière de CUSSET 1ER le 23 février 1999, volume 1999P, numéro 740.

Acquisition lot numéros deux et six

Acquisition suivant acte reçu par Maître Bertrand LABBE de MONTAIS notaire à CUSSET le 30 janvier 1999, publié au service de la publicité foncière de CUSSET 1ER le 18 mars 1999, volume 1999P, numéro 1040.

-Qu'en page 9 il y a lieu de supprimer le paragraphe "ORIGINE DE PROPRIETE" et de le remplacer par :

ORIGINE DE PROPRIETE

Acquisition lots numéros un quatre et sept

Le BIEN a été acquis de :

Monsieur François Charles Michel JACQUES, docteur en médecine, époux en secondes noces de Madame Catherine HAMEL, demeurant à VICHY (03200), 2bis rue de Belgique, né à TUNIS (Tunisie), le 9 juillet 1933,

Suivant acte reçu par Maître Philippe BEAUDONNET notaire à VICHY, le 17 juillet 1992.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de quatre-vingt-onze mille quatre cent soixante-neuf euros et quarante et un centimes (91 469,41 eur).

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de CUSSET 1ER le 3 septembre 1992, volume 1992P, numéro 2743.

Acquisition lot numéro cinq

Le BIEN a été acquis de :

Madame Yvette Catherine BALLAUD, retraitée, demeurant à PARIS 16ème, 45 rue Le Marois, veuve en secondes noces de Monsieur Pedro VALLES NICOLAU, née à LIMOGES (87000), le 28 mars 1926,

Suivant acte reçu par Maître Philippe BEAUDONNET notaire à VICHY, le 26 octobre 1993.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de cent cinquante-deux euros et quarante-cinq centimes (152,45 eur), payé comptant et quittancé audit acte.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de CUSSET 1ER le 2 décembre 1993, volume 1993P, numéro 3834.

Acquisition lot numéro trois

Le BIEN a été acquis de :

Madame Yvette Catherine BALLAUD, retraitée, demeurant à VICHY (03200), 2bis rue de Belgique, veuve en secondes noces de Monsieur Pedro VALLES NICOLAU, née à LIMOGES (87000), le 28 mars 1926,

Suivant acte reçu par Maître Bertrand LABBE de MONTAIS notaire à CUSSET, le 18 janvier 1999.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de cinquante-neuf mille quatre cent cinquante-cinq euros et douze centimes (59 455,12 eur), payé comptant et quittancé audit acte.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de CUSSET 1ER le 23 février 1999, volume 1999P, numéro 740.

Acquisition lots numéro deux et six

Le BIEN a été acquis :

Monsieur Georges Joseph Antoine BERNARD, expert-comptable, et Madame Françoise Paulette CAZOT, son épouse, demeurant à VICHY (03200), 6 rue du Bourbonnais, Monsieur né à VICHY le 29 octobre 1947, Madame née à VICHY le 25 juin 1952,

Suivant acte reçu par Maître Bertrand LABBE de MONTAIS notaire à CUSSET, le 30 janvier 1999.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de cinquante-neuf mille quatre cent cinquante-cinq euros et douze centimes (59 455,12 eur), payé comptant et quittancé audit acte.

Cet acte contient toutes les déclarations d'usage.

Une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de CUSSET 1ER le 18 mars 1999, volume 1999P, numéro 1040.

Le reste de l'acte demeure inchangé.

Suivent les signatures de Madame MARION ès-qualités et de Maître de MONTAIS.

Le Notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document, telle qu'elle est indiquée à la suite de leur nom ou de leur dénomination, lui a été régulièrement justifiée en ce qui concerne la Société dénommée **SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE "CASTEL"** sur le vu de son extrait kbis.

Il certifie la présente copie contenue en 16 pages, certifiée conforme à la minute et à la copie authentique destinée à recevoir la mention de publicité foncière et approuve une mention rectificative aucun renvoi, aucun mot nul.

