

102721101
SR/SEJ – 25/805

**L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ,
LE VINGT SIX JUIN**

**A MARSEILLE (13008), 28-30, Avenue Alexandre Dumas, au siège de
l'Office Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Sandra ROSANO, Notaire Associé de la Société Civile
Professionnelle « Eric FINO – Agnès MICHELIS – Sébastien JARDIN – Lionel
TREMELLAT – Alain HALIMI – Laura ZERBIB – Sandra ROSANO », titulaire d'un
Office Notarial à MARSEILLE (13008), 28-30, Avenue Alexandre Dumas, identifié
sous le numéro CRPCEN 13098,**

**Avec le concours à distance, en son office notarial, de Maître Bruno
MINEO, notaire à GRENOBLE (38000), assistant le BENEFICIAIRE, identifié sous
le numéro CRPCEN 38004,**

**A RECU le présent acte contenant PROMESSE DE VENTE à la requête
de :**

PROMETTANT

Monsieur Arnaud Luc **TABOUE**, ingénieur installation chez GE
HEALTHCARE, demeurant à MARSEILLE 8ÈME ARRONDISSEMENT (13008) 87
avenue Clot Bey.

Né à BORDEAUX (33000) le 15 mars 1978.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

BENEFICIAIRE

Monsieur Clément Marc **CHAVANT**, retraité, et Madame Marie-Noëlle
POYET, directrice pénitentiaire, demeurant ensemble à LONGJUMEAU (91160) 14
rue Georges Bizet.

Monsieur est né à BOURGOIN-JALLIEU (38300) le 1er novembre 1949,

Madame est née à MARSEILLE (13000) le 22 décembre 1961.

Mariés à la mairie de CHILLY-MAZARIN (91380) le 10 décembre 1994 sous
le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

Monsieur est de nationalité française.
 Madame est de nationalité française.
 Résidents au sens de la réglementation fiscale.

QUOTITES ACQUISES

Monsieur Clément CHAVANT et Madame Marie-Noëlle POYET acquièrent la totalité en pleine propriété pour le compte de leur communauté.

DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes, et elles déclarent notamment :

- que leur état civil et leurs qualités indiqués en tête des présentes sont exacts,
- qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de rétablissement professionnel, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises,
- qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement ou seulement conjointement du passif social, le délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés (BOI-REC-SOLID-20-10-20),
- qu'il n'a été formé aucune opposition au présent acte par un éventuel cogérant,
- qu'elles ne sont concernées :
 - par aucune des mesures légales relatives aux personnes protégées qui ne seraient pas révélées aux présentes,
 - par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement, sauf là aussi ce qui peut être spécifié aux présentes,
 - et pour le **BENEFICIAIRE** spécialement qu'il n'est, ni à titre personnel, ni en tant qu'associé ou mandataire social, soumis à l'interdiction d'acquérir prévue par l'article 225-26 du Code pénal.

DOCUMENTS RELATIFS A LA CAPACITE ET A LA QUALITE DES PARTIES

Les pièces suivantes ont été portées à la connaissance du rédacteur des présentes à l'appui des déclarations des parties :

Concernant Monsieur Arnaud TABOUE

- Carte nationale d'identité.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.
- Compte rendu de la consultation du Registre national des gels des avoirs.

Concernant Monsieur Clément CHAVANT

- Carte nationale d'identité.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.
- Compte rendu de la consultation du Registre national des gels des avoirs.

Concernant Madame Marie-Noëlle POYET

- Carte nationale d'identité.
- Compte rendu de l'interrogation du site bodacc.fr.
- Compte rendu de la consultation du Registre national des gels des avoirs.

Ces documents ne révèlent aucun empêchement des parties à la signature des présentes.

PRESENCE - REPRESENTATION

- Monsieur Arnaud TABOUE est présent à l'acte.

- Monsieur Clément CHAVANT est présent à l'acte.

- Madame Marie-Noëlle POYET n'est pas présente à l'acte mais représentée par Monsieur Clément CHAVANT en vertu d'une procuration sous seing privé électronique en date du 25 juin 2025, ci-annexé. (**ANNEXE**)

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des règles impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi. Elles affirment qu'il reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

DEVOIR D'INFORMATION RECIPROQUE

En application de l'article 1112-1 du Code civil qui impose aux parties un devoir précontractuel d'information, qui ne saurait toutefois porter sur le prix, le **PROMETTANT** déclare avoir porté à la connaissance du **BENEFICIAIRE** l'ensemble des informations dont il dispose ayant un lien direct et nécessaire avec le contenu du présent contrat et dont l'importance pourrait être déterminante de son consentement.

Ce devoir s'applique à toute information sur les caractéristiques juridiques, matérielles et environnementales relatives au bien, ainsi qu'à son usage, dont il a personnellement connaissance par lui-même et par des tiers, sans que ces informations puissent être limitées dans le temps.

Le **PROMETTANT** reconnaît être informé qu'un manquement à ce devoir serait sanctionné par la mise en œuvre de sa responsabilité, avec possibilité d'annulation du contrat s'il a vicié le consentement du **BENEFICIAIRE**.

Pareillement, le **BENEFICIAIRE** déclare avoir rempli les mêmes engagements, tout manquement pouvant être sanctionné comme indiqué ci-dessus.

Le devoir d'information est donc réciproque.

En outre, conformément aux dispositions de l'article 1602 du Code civil, le **PROMETTANT** est tenu d'expliquer clairement ce à quoi il s'oblige, tout pacte obscur ou ambigu s'interprétant contre lui.

Les **PARTIES** attestent que les informations déterminantes connues d'elles, données et reçues, sont rapportées aux présentes.

PROMESSE DE VENTE

Le plan de l'acte est le suivant :

OBJET DU CONTRAT
TERMINOLOGIE
DESIGNATION
DELAJ - REALISATION - CARENCE
PROPRIETE - JOUISSANCE
PRIX - CONDITIONS FINANCIERES
RESERVES - CONDITIONS SUSPENSIVES
CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES
REGLEMENTATIONS PARTICULIERES
CONDITIONS RELATIVES A LA COPROPRIETE
FISCALITE
SUBSTITUTION
DISPOSITIONS TRANSITOIRES
AFFIRMATION SINCERITE - DOMICILE

OBJET DU CONTRAT

PROMESSE UNILATERALE DE VENTE

Le **PROMETTANT** confère au **BENEFICIAIRE** la faculté d'acquérir, les **BIENS** ci-dessous identifiés.

Le **PROMETTANT** prend cet engagement pour lui-même ou ses ayants droit même protégés.

Le **BENEFICIAIRE** accepte la présente promesse de vente en tant que promesse, mais se réserve la faculté d'en demander ou non la réalisation.

TERMINOLOGIE

Pour la compréhension de certains termes aux présentes, il est préalablement expliqué ce qui suit :

- Le **"PROMETTANT"** et le **"BENEFICIAIRE"** désigneront respectivement le ou les promettants et le ou les bénéficiaires, qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations respectivement mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité soit rappelée chaque fois,
- Les **"BIENS"** désigneront les biens et droits immobiliers objet de la présente promesse de vente, l'**"ENSEMBLE IMMOBILIER"** désignera l'immeuble dans lequel se trouvent les **"BIENS"**.
- Les **"MEUBLES"** désigneront les meubles et objets mobiliers, s'il en existe.

IDENTIFICATION DU BIEN

DESIGNATION

Dans un ensemble immobilier situé à MARSEILLE 8ÈME ARRONDISSEMENT (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13008 85 Avenue Clot Bey.

Ledit ensemble immobilier comprenant :

- trois bâtiments à usage d'habitation et professionnel
- des parkings automobiles attachés à usage de chacun des bâtiments
- des espaces verts, la voirie, l'éclairage, les canalisations et réseaux divers à l'usage de l'ensemble immobilier.

Ledit ensemble immobilier dénommé **"85 CLOT BEY"**

Figurant ainsi au cadastre :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
844	L	258	87 av Clot Bey	00 ha 22 a 49 ca
844	L	259	87 av Clot Bey	00 ha 00 a 75 ca

Total surface : 00 ha 23 a 24 ca

Le lot numéro soixante-huit (68)

Un appartement, portant le numéro commercial 2302, de type T3 sis au deuxième étage du bâtiment 2, composé d'un séjour avec cuisine et hall, une chambre avec placard, une chambre, une salle de bains avec placard, un WC, un dégagement et une terrasse de 12,02 m².

Et les 257 /10.000èmes des charges du bâtiment unique,

Et les 80 /1.000èmes des charges d'ascenseur du bâtiment 2,

Et les 72 /1.000èmes des charges d'entretien de la VMC des appartements du bâtiment 2,

Et les 74 /1.000èmes des charges d'escalier d'étages du bâtiment 2,

Et les 692 /10.000èmes des charges du hall et minuterie du bâtiment 2.

Et les deux cent cinquante-trois /dix millièmes (253 /10000 èmes) des parties communes générales.

Le lot numéro vingt-six (26)

Un parking sis au rez-de-chaussée portant le numéro commercial 9028.

Et les 19 /1.000èmes des charges d'entretien du parking,

Et les 13 /10.000èmes des charges du bâtiment unique,

Et les 19 /10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 1,

Et les 13 /10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 2,

Et les 13 /10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 3.

Et les treize /dix millièmes (13 /10000 èmes) des parties communes générales.

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

RAPPEL DE DIVISION CADASTRALE

Il résulte du titre de propriété du PROMETTANT ce qui suit, littéralement retranscrit :

« Il est ici précisé que la parcelle originellement cadastrée section 844 L numéro 32 lieudit « 85 avenue Clot Bey » pour une contenance totale de 23 ares 35 centiares a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance.

De cette division sont issues les parcelles suivantes :

- *La parcelle cadastrée section 844 L numéro 259 désignée sous le terme LOT A d'une superficie de 75 centiares.*
- *La parcelle cadastrée section 844 L numéro 258 désignée sous le terme LOT B d'une superficie de 22 ares 49 centiares.*

Le tout ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de cadastre portant le numéro 559 Z en date du 12 octobre 2018 publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3.

Il est également ici précisé que la parcelle cadastrée section 844 L numéro 32 fait l'objet d'un emplacement réservé au profit de la Ville de MARSEILLE (emplacement réservé n°08-076 : élargissement de l'avenue Clot Bey prévu à 20m de plateforme, c'est pourquoi ladite parcelle a fait l'objet de la division susvisée.

Dans le cadre des dispositions d'urbanisme, la parcelle cadastrée section 844 L numéro 259 d'une superficie de 75 centiares, et effectivement concernée par l'emplacement réservé, devra être cédée à la Ville de MARSEILLE.

En conséquence, suite à cette cession l'assiette de la copropriété portera uniquement sur la parcelle cadastrée section 844 L numéro 258 d'une superficie de 22 ares 49 centiares.

Il conviendra alors de procéder à un nouveau calcul de tantièmes de parties communes générales par un géomètre-expert, ainsi qu'à la rédaction d'un modificatif au règlement de copropriété, dont les frais seront supportés par le syndicat des copropriétaires.

Le REQUERANT attire également l'attention des futurs copropriétaires que l'unanimité est requise pour toutes modifications de parties communes et impose aux futurs copropriétaires, ayant-droit et ayant-cause de donner, dans tout acte de mutation, son accord au syndic de copropriété pour réaliser la modification du règlement de copropriété et la cession au profit de la Ville de MARSEILLE.

Le REQUERANT impose que cette clause soit reprise dans tous les actes de mutation à titre gratuit ou onéreux, tant que cession ne sera pas intervenue par acte authentique ou par acte administratif. »

Plans des lots

Une copie du plan des lots est annexée. (**ANNEXE**)

Les parties déclarent que les plans correspondent à la situation ainsi qu'à la désignation actuelle des lots.

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – REGLEMENT DE COPROPRIETE

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Stéphanie MARTIN-ALOI notaire à MARSEILLE le 21 décembre 2018 publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3 le 28 janvier 2019, volume 2019P, numéro 1004.

IDENTIFICATION DES MEUBLES

La promesse de vente comprend les meubles dont la liste détaillée est annexée. (**ANNEXE**)

USAGE DU BIEN

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** est actuellement à usage d'habitation.
Le **BENEFICIAIRE** entend conserver cet usage.

EFFET RELATIF

Acquisition en l'état futur d'achèvement suivant acte reçu par Maître Stéphanie MARTIN ALOI notaire à MARSEILLE le 28 janvier 2019, publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3 le 20 février 2019, volume 2019P, numéro 1825.

CARACTERISTIQUES

Les parties conviennent entre elles d'établir les présentes sous la forme d'une promesse unilatérale dans les termes du second alinéa de l'article 1106 du Code civil. Dans la commune intention des parties, et pendant toute la durée du contrat, celle-ci obéira aux dispositions qui suivent.

INFORMATION PREALABLE

Les parties ont été informées par le rédacteur des présentes que la forme sous signature privée ne leur permet pas de faire publier un acte au service de la publicité foncière.

En conséquence, et dans cette hypothèse, si l'une d'entre elles refusait ou devenait incapable de réaliser ou de réitérer la convention par acte authentique, l'autre partie ne pourrait pas faire inscrire les présentes directement au fichier immobilier afin de conserver son droit et de le rendre opposable aux tiers, préalablement à toute décision de justice.

Les parties ainsi averties de cette situation déclarent vouloir opter expressément pour la conclusion entre elles d'un acte authentique.

DELAI

La promesse de vente est consentie pour une durée expirant le 19 septembre 2025, à seize heures.

En cas de carence du **PROMETTANT** pour la réalisation de la vente, ce dernier ne saurait se prévaloir à l'encontre du **BENEFICIAIRE** de l'expiration du délai ci-dessus fixé.

REALISATION

La réalisation de la promesse aura lieu :

- Soit par la signature de l'acte authentique constatant le caractère définitif de la vente, accompagnée du versement par virement sur le compte du notaire chargé de recevoir l'acte authentique de vente d'une somme correspondant :
 - au prix stipulé payable comptant déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes,
 - à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
 - à l'éventuelle commission d'intermédiaire,
 - et de manière générale de tous comptes et proratas.
- Soit par la levée d'option faite par le **BENEFICIAIRE** à l'intérieur de ce délai, suivie de la signature de l'acte authentique de vente dans le délai visé ci-dessus. Si la levée d'option a lieu alors que des conditions suspensives sont encore pendantes, elle n'impliquera pas renonciation à celles-ci, sauf volonté contraire exprimée par le **BENEFICIAIRE**. Cette levée d'option sera effectuée par le **BENEFICIAIRE** auprès du notaire rédacteur de l'acte de vente par tous moyens et toutes formes ; elle devra être accompagnée, pour être recevable, du versement par virement sur le compte dudit notaire d'une somme correspondant :
 - au montant de l'apport personnel déduction faite de l'indemnité d'immobilisation éventuellement versée en exécution des présentes (étant précisé que, pour la partie du prix payé au moyen d'un emprunt, il convient de justifier de la disponibilité des fonds ou d'une offre de prêt acceptée),

- à la provision sur frais d'acte de vente et de prêt éventuel,
- à l'éventuelle commission d'intermédiaire.
- et pour les fonds d'emprunt, de la justification de la disponibilité effective de ces fonds, cette justification résultant soit d'un dossier de prêt transmis par l'établissement prêteur, soit d'une attestation de l'organisme prêteur.

L'attention du **BENEFICIAIRE** est particulièrement attirée sur les points suivants :

- L'obligation de paiement par virement et non par chèque même s'il est de banque résulte des dispositions de l'article L 112-6-1 du Code monétaire et financier.
- Il lui sera imposé de fournir une attestation émanant de la banque qui aura émis le virement et justifiant de l'origine des fonds sauf si ces fonds résultent d'un ou plusieurs prêts constatés dans l'acte authentique de vente ou dans un acte authentique séparé.

REDACTEUR DE L'ACTE AUTHENTIQUE DE VENTE

L'acte authentique constatant la réalisation de la vente sera reçu par Maître Sandra ROSANO, notaire à MARSEILLE, avec la participation de Maître Bruno MINEO, notaire à GRENOBLE.

En toute hypothèse, le transfert de propriété est reporté au jour de la constatation de la vente en la forme authentique et du paiement du prix tel que convenu et des frais, même si l'échange de consentement nécessaire à la formation de la convention est antérieur.

CARENCE

La carence s'entend ici du manquement fautif par l'une des parties, du fait de sa volonté ou de sa négligence, à une ou plusieurs de ses obligations aux présentes, ce manquement empêchant l'exécution de la vente.

En l'absence de levée d'option ou de signature de l'acte de vente dans le délai

Au cas où le **BENEFICIAIRE** n'aurait ni levé l'option ni signé l'acte de vente à l'intérieur du délai de réalisation, il sera de plein droit déchu du bénéfice de la promesse au terme dudit délai de réalisation sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure de la part du **PROMETTANT**, qui disposera alors librement du **BIEN** nonobstant toute manifestation ultérieure de la volonté du **BENEFICIAIRE** de l'acquérir.

En cas de levée d'option dans le délai

Si le **BENEFICIAIRE** a valablement levé l'option dans le délai de réalisation ci-dessus, accompagné du paiement du prix et des frais, mais que l'acte de vente n'est pas intervenu dans les quinze jours de celle-ci, alors la partie la plus diligente mettra l'autre partie en demeure, par acte d'huissier, d'avoir à comparaître en l'étude du notaire chargé de recevoir l'acte de vente à l'effet de signer cet acte.

Si, malgré la mise en demeure effectuée dans les conditions ci-dessus indiquées, l'une des parties refusait ou s'abstenait de régulariser l'acte de vente le jour indiqué dans la mise en demeure, il sera procédé à ladite date à l'établissement d'un procès-verbal, dans les termes duquel il sera constaté le défaut du **PROMETTANT** ou du **BENEFICIAIRE**. Ce procès-verbal devra être établi, si chacune des parties a son propre notaire, par le notaire du **PROMETTANT** en cas de défaut du **BENEFICIAIRE** et par le notaire du **BENEFICIAIRE** en cas de défaut du **PROMETTANT**.

En cas de défaut du **PROMETTANT**, le **BENEFICIAIRE** pourra à son choix dans le procès-verbal :

- Soit faire part de son intention de poursuivre l'exécution de la vente, indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation.

- Soit encore faire constater que la vente n'est pas exécutée, cette constatation résultant du défaut prononcé contre le **PROMETTANT** dans le procès-verbal, et déclarer sa volonté de considérer la vente comme résolue de plein droit. Le **BENEFICIAIRE** reprendra alors purement et simplement sa liberté indépendamment de son droit de réclamer une juste indemnisation de son préjudice.

En cas de défaut du **BENEFICIAIRE** qui ne viendrait ou ne voudrait pas signer la vente malgré la levée d'option, le **PROMETTANT** pourra à son choix dans le procès-verbal :

- Soit faire part de son intention de poursuivre l'exécution de la vente.
- Soit encore faire constater que la vente n'est pas exécutée, cette constatation résultant du défaut prononcé contre le **BENEFICIAIRE** dans le procès-verbal, et déclarer sa volonté de considérer la vente comme résolue de plein droit. Le **PROMETTANT** reprendra alors purement et simplement sa liberté indépendamment de son droit de réclamer le versement de la pénalité compensatoire ci-après visée dans l'acte au titre de l'indemnisation de son préjudice.

FORCE EXECUTOIRE DE LA PROMESSE

Il est entendu entre les parties qu'en raison de l'acceptation par le **BENEFICIAIRE** de la promesse faite par le **PROMETTANT**, en tant que simple promesse, il s'est formé entre elles un contrat dans les termes de l'article 1124 du Code civil. En conséquence, et pendant toute la durée du contrat, celui-ci ne pourra être révoqué que par leur consentement mutuel. Il en résulte notamment que :

- Le **PROMETTANT** a, pour sa part, définitivement consenti à la vente et qu'il est d'ores et déjà débiteur de l'obligation de transférer la propriété au profit du **BENEFICIAIRE** aux conditions des présentes. Le **PROMETTANT** ne peut plus, par suite, pendant toute la durée de la présente promesse, conférer une autre promesse à un tiers ni aucun droit réel ni charge quelconque sur le **BIEN**, consentir aucun bail, location ou prorogation de bail. Il ne pourra non plus apporter aucune modification matérielle, si ce n'est avec le consentement du **BENEFICIAIRE**, ni détérioration au **BIEN**. Il en ira de même si la charge ou la détérioration n'était pas le fait direct du **PROMETTANT**. Le non-respect de cette obligation entraînera l'extinction des présentes si bon semble au **BENEFICIAIRE**.
- Par le présent contrat de promesse, les parties conviennent que la formation du contrat de vente est exclusivement subordonnée au consentement du **BENEFICIAIRE**, indépendamment du comportement du **PROMETTANT**.
- Toute révocation ou rétractation unilatérale de la volonté du **PROMETTANT** sera de plein droit dépourvue de tout effet sur le contrat promis du fait de l'acceptation de la présente promesse en tant que telle par le **BENEFICIAIRE**. En outre, le **PROMETTANT** ne pourra pas se prévaloir des dispositions de l'article 1590 du Code civil en offrant de restituer le double de la somme le cas échéant versée au titre de l'indemnité d'immobilisation.
- En tant que de besoin, le **PROMETTANT** se soumet à l'exécution en nature prévue par l'article 1221 du Code civil si le **BENEFICIAIRE** venait à la demander. Le tout sauf si ce mode d'exécution est soit devenu impossible soit d'une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur de bonne foi et son intérêt pour le créancier.

INFORMATION DES PARTIES SUR LE RENDEZ-VOUS DE SIGNATURE

Les parties sont informées que la date mentionnée ci-dessus ne constitue pas la date précise du rendez-vous de signature de l'acte de vente. Il leur appartiendra de se rapprocher préalablement de leur notaire afin de fixer une date de signature.

Par conséquent, leur attention est attirée sur les risques encourus en prenant des engagements personnels tels que donner congé à son bailleur, réserver définitivement un déménageur, commander des travaux, commander et faire livrer du mobilier, réinvestir le prix de vente et dont l'exécution serait basée sur la signature de l'acte de vente à cette date précise.

PROPRIETE JOUISSANCE

Le **BENEFICIAIRE** sera propriétaire des **BIENS** objet de la promesse le jour de la constatation de la vente en la forme authentique et il en aura la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle, les **BIENS** devant être impérativement, à cette même date, libres de toute location ou occupation.

Le **PROMETTANT** déclare que les **BIENS** n'ont pas, avant ce jour, fait l'objet d'un congé pouvant donner lieu à l'exercice d'un droit de préemption.

PRIX - CONDITIONS FINANCIERES

PRIX

La vente, en cas de réalisation, aura lieu moyennant le prix de **TROIS CENT SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (370 000,00 EUR)**, s'appliquant :

- Aux **MEUBLES** à concurrence de SEIZE MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS (16 750,00 EUR).

- Aux **BIENS** à concurrence de TROIS CENT CINQUANTE-TROIS MILLE DEUX CENT CINQUANTE EUROS (353 250,00 EUR).

qui sera payable comptant le jour de la constatation authentique de la réalisation des présentes.

CONSEQUENCES DE LA VENTILATION DU PRIX

Le présent acte portant tant sur un bien immobilier que sur divers éléments mobiliers, ces derniers ont été listés et valorisés, article par article, de manière que le prix soit ventilé entre le bien immobilier et les biens mobiliers et que les droits d'enregistrement, qui seront supportés par le **BENEFICIAIRE**, ne portent que sur la partie immobilière conformément aux dispositions de l'article 735 du Code général des impôts.

Le **PROMETTANT** reconnaît avoir été informé par le notaire soussigné que, dans le cadre de la notification de droits de préemption, cette ventilation du prix sera reportée et que, dans l'hypothèse de l'exercice d'un droit de préemption, ce dernier ne porterait que sur le bien immobilier, au prix indiqué pour l'article immobilier seulement.

Informé des conséquences en découlant sur le prix lui revenant, le **PROMETTANT** requiert le notaire soussigné de maintenir la ventilation de prix stipulée.

FRAIS

Les frais, droits et émoluments de la vente seront à la charge du **BENEFICIAIRE**.

NEGOCIATION

Les parties reconnaissent que le prix a été négocié par NEXITY LAMY - 56 boulevard Chave - 13005 MARSEILLE titulaire d'un mandat donné par le **PROMETTANT** sous le numéro 239993 en date du 14 mai 2025 non encore expiré, ainsi déclaré.

En conséquence, le **PROMETTANT** qui en a seul la charge aux termes du mandat, doit à l'agence une rémunération de VINGT ET UN MILLE CENT EUROS (21 100,00 EUR), taxe sur la valeur ajoutée incluse.

Cette rémunération sera payée le jour de la constatation authentique de la réalisation des présentes.

Etant ici précisé que le montant de la négociation est compris dans le prix indiqué ci-dessus.

COUT DE L'OPERATION

A titre indicatif, le coût et le financement de l'opération sont les suivants :

Prix	370 000,00 EUR
Frais de la vente	28 100,00 EUR
Frais de négociation	néant
Ensemble TROIS CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT MILLE CENT EUROS	398 100,00 EUR

Le **BENEFICIAIRE** reconnaît avoir été informé que les frais d'acte ci-exposés, le sont à titre indicatif et ne présentent pas un caractère contractuel.

Les frais définitifs ne pourront être arrêtés qu'après établissement de l'acte puis enregistrement et publication auprès du service de publicité foncière compétent et pourront s'avérer supérieurs ou inférieurs au montant ci-dessus indiqué en fonction du tarif applicable, étant ici précisé que depuis la loi de finances pour l'année 2025 les départements disposent de la faculté de relever le taux de la taxe départementale pour les actes passés entre le 1^{er} avril 2025 et le 31 mars 2028.

En ce qui concerne le ou les éventuels prêts à obtenir, une provision sur frais supplémentaire devra être prévue, si l'établissement financier sollicite une garantie hypothécaire, en sus des frais prévus et de tout autres frais prélevés par ledit établissement, notamment des frais de dossier.

INDEMNITE D'IMMOBILISATION

1. Constatation d'un versement par le BENEFICIAIRE

Les parties conviennent de fixer l'indemnité d'immobilisation à la somme forfaitaire de TRENTE-SEPT MILLE EUROS (37 000,00 EUR).

Le **BENEFICIAIRE** déposera au moyen d'un virement bancaire et au plus tard dans les DIX JOURS des présentes, à la comptabilité du notaire la somme de DIX-HUIT MILLE CINQ CENTS EUROS (18 500,00 EUR).

Le solde étant stipulé être versé par virement sur le même compte au plus tard le jour de la signature de l'acte authentique.

Il est ici précisé que, dans l'hypothèse où le virement ne serait pas effectif à la date ci-dessus fixée, la présente promesse de vente sera considérée comme caduque, et le **BENEFICIAIRE** sera déchu du droit de demander la réalisation des présentes.

2. Nature de ce versement

La somme ci-dessus versée ne constitue pas des arrhes. En conséquence, les dispositions de l'article 1590 du Code civil ne lui sont pas applicables.

3. Sort de ce versement

La somme ci-dessus versée ne portera pas intérêts.

Elle sera versée au **PROMETTANT** ou au **BENEFICIAIRE** selon les hypothèses suivantes :

a) en cas de réalisation de la vente promise, elle s'imputera sur le prix et reviendra en conséquence intégralement au **PROMETTANT** devenu VENDEUR ;

b) en cas de non réalisation de la vente promise selon les modalités et délais prévus au présent acte, la somme ci-dessus versée restera acquise au **PROMETTANT** à titre d'indemnité forfaitaire pour l'immobilisation entre ses mains de l'immeuble formant l'objet de la présente promesse de vente pendant la durée de celle-ci;

L'intégralité de cette somme restera acquise au **PROMETTANT** même si le **BENEFICIAIRE** faisait connaître sa décision de ne pas acquérir avant la date d'expiration du délai d'option. En aucun cas cette somme ne fera l'objet d'une répartition prorata temporis dans la mesure où son montant n'a pas été fixé en considération de la durée de l'immobilisation. Son caractère indemnitaire fait qu'elle est imposable, elle doit être intégrée dans la déclaration de revenus ou de résultats.

c) toutefois, dans cette même hypothèse de non réalisation de la vente promise, la somme ci-dessus versée sera intégralement restituée au **BENEFICIAIRE** s'il se prévalait de l'un des cas suivants :

- si l'une au moins des conditions suspensives stipulées aux présentes venait à défaillir selon les modalités et délais prévus au présent acte ;

- si les biens promis se révélaient faire l'objet de servitudes (quelle qu'en soit leur origine) ou mesures administratives de nature à en déprécier la valeur ou à les rendre impropres à leur usage ;
- si les biens promis se révélaient être grevés de privilèges, hypothèques, antichrèses ou saisies déclarés ou non aux présentes et dont la mainlevée ne pourra être amiablement obtenue lors de la signature de l'acte de vente au moyen des fonds provenant du prix ;
- si les biens vendus venaient à faire l'objet d'une location ou occupation non déclarée aux présentes ;
- si le **PROMETTANT** n'avait pas communiqué son titre de propriété et ne justifiait pas d'une origine de propriété trentenaire et régulière ;
- en cas d'infraction du **PROMETTANT** ou des précédents propriétaires à une obligation administrative ou légale relative aux biens promis ;
- si le **PROMETTANT** ou le **BENEFICIAIRE** venait à manquer de la capacité, des autorisations ou des pouvoirs nécessaires à la vente amiable ;
- et enfin si la non réalisation de la vente promise était imputable au seul **PROMETTANT**.

S'il entend se prévaloir de l'un quelconque des motifs visés ci-dessus pour se voir restituer la somme versée au titre de l'indemnité d'immobilisation, le **BENEFICIAIRE** devra le notifier au notaire soussigné par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au plus tard dans les sept (7) jours de la date d'expiration de la promesse de vente.

A défaut pour le **BENEFICIAIRE** d'avoir adressé cette lettre dans le délai convenu, le **PROMETTANT** sera alors en droit de sommer le **BENEFICIAIRE** de faire connaître sa décision dans un délai de sept (7) jours. Cette sommation se fera par lettre recommandée avec accusé de réception.

Faute pour le **BENEFICIAIRE** de répondre à cette réquisition dans le délai ci-dessus, ou de retirer ledit courrier, il sera déchu du droit d'invoquer ces motifs et l'indemnité restera alors acquise au **PROMETTANT**.

SEQUESTRE

1. Constitution d'un mandataire commun en qualité de séquestre

De convention entre les parties, la somme sera affectée en nantissement par le **PROMETTANT** à la sûreté de sa restitution éventuelle au **BENEFICIAIRE**. Pour assurer l'effet de cette sûreté, la somme nantie sera versée dès sa réception à la comptabilité du notaire soussigné.

Qui en est constitué séquestre dans les termes du droit commun de l'article 1956 et des suivants du Code civil.

2. Mission du séquestre

Le séquestre, mandataire commun des parties, conservera la somme ci-dessus versée pour la remettre à qui il appartiendra - **PROMETTANT** ou **BENEFICIAIRE** - selon ce qui a été convenu ci-dessus.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article 1960 du Code civil, le séquestre ne pourra opérer le versement prévu qu'avec l'accord des parties ou en vertu d'une décision judiciaire devenue exécutoire. Jusqu'à cette date ladite somme restera indisponible entre les mains du seul séquestre.

3. Difficultés entre les parties

En cas de difficulté entre les parties sur le sort de l'indemnité d'immobilisation, il appartiendra à la plus diligente d'entre elles de se pourvoir en justice afin qu'il soit statué sur le sort de la somme détenue par le séquestre.

La partie qui soulève une difficulté jugée sans fondement peut être condamnée envers l'autre à des intérêts de retard, à des dommages et intérêts et au remboursement de ses frais de justice.

Le séquestre est dès à présent autorisé par les parties à consigner l'indemnité d'immobilisation à la caisse des dépôts et consignations en cas de difficultés.

4. Acceptation

La remise de la somme vaudra acceptation de sa mission par le séquestre.

5. Décharge

Le séquestre sera déchargé de plein droit de sa mission par la remise des fonds dans les conditions indiquées ci-dessus.

RESERVES ET CONDITIONS SUSPENSIVES

Les effets des présentes sont soumis à la levée des réserves et à l'accomplissement des conditions suspensives suivantes.

RESERVES

Réserve du droit de préemption

La promesse sera notifiée à tous les titulaires d'un droit de préemption institué en vertu de l'article L211-1 du Code de l'urbanisme ou de tout autre Code.

L'exercice de ce droit par son titulaire obligera le **PROMETTANT** aux mêmes charges et conditions convenues aux présentes.

Par cet exercice les présentes ne produiront pas leurs effets entre les parties et ce même en cas d'annulation de la préemption ou de renonciation ultérieure à l'exercice de ce droit de la part de son bénéficiaire.

CONDITIONS SUSPENSIVES

Les présentes sont soumises à l'accomplissement de conditions suspensives indiquées ci-après.

Conformément aux dispositions de l'article 1304-6 du Code civil, à partir de cet accomplissement les obligations contractées produisent leurs effets.

La non réalisation d'une seule de ces conditions, pouvant être invoquée par les deux parties, entraîne la caducité des présentes, qui sont alors réputées n'avoir jamais existé.

Toute condition suspensive est réputée accomplie, lorsque sa réalisation est empêchée par la partie qui y avait intérêt.

Conformément aux dispositions de l'article 1304-4 du Code civil, la partie en faveur de laquelle est stipulée exclusivement une condition suspensive est libre d'y renoncer tant que celle-ci n'est pas accomplie ou n'a pas défailli.

Dans ce cas, cette renonciation doit intervenir par courrier recommandé, adressé au notaire qui la représente dans le délai prévu pour sa réalisation.

En toutes hypothèses, jusqu'à la réitération authentique des présentes, le **PROMETTANT** conserve l'administration, les revenus et la gestion des risques portant sur le **BIEN**.

Obtention d'une note d'urbanisme

En outre, la réalisation des présentes est soumise à l'obtention d'une NOTE DE RENSEIGNEMENTS D'URBANISME ou d'un CERTIFICAT D'URBANISME ne révélant pas de servitude administrative faisant obstacle à la libre utilisation du bien, conformément à sa destination ou susceptible d'en diminuer la valeur, **autres que celles pouvant être révélées dans l'extrait graphique du PLUi demeuré ci-annexé**, et pour lesquelles le **BENEFICIAIRE** reconnaît avoir reçu toutes informations et commentaires utiles. (**ANNEXE**)

Il est ici précisé, ainsi qu'il a été visé ci-dessus, que le BIEN est concerné par l'emplacement réservé M08-028 : élargissement de voie (avenue Clot Bey) avec une emprise de 20m.

Conditions suspensives de droit commun

Les présentes sont soumises à l'accomplissement des conditions suspensives de droit commun stipulées en la faveur du **BENEFICIAIRE**, qui sera seul à pouvoir s'en prévaloir.

Les titres de propriété antérieurs, les pièces d'urbanisme ou autres, ne doivent pas révéler de servitudes, de charges, ni de vices non indiqués aux présentes

pouvant grever l'immeuble et en diminuer sensiblement la valeur ou le rendre impropre à la destination que le **BENEFICIAIRE** entend donner. Le **PROMETTANT** devra justifier d'une origine de propriété régulière remontant à un titre translatif d'au moins trente ans.

L'état hypothécaire ne doit pas révéler de saisies ou d'inscriptions dont le solde des créances inscrites augmenté du coût des radiations à effectuer serait supérieur au prix disponible.

Conditions suspensives particulières

Absence de prêt

Le **BENEFICIAIRE** déclare qu'il n'entend pas contracter d'emprunt pour le financement de l'acquisition envisagée, le financement devant être assuré en totalité par ses deniers personnels.

Si, contrairement à cette déclaration, il avait néanmoins recours à un tel prêt, il reconnaît avoir été informé qu'il ne pourrait, en aucun cas, se prévaloir de la condition suspensive prévue à l'article L 313-41 du Code de la consommation.

CONDITIONS ET DECLARATIONS GENERALES

GARANTIE CONTRE LE RISQUE D'EVICION

Le **PROMETTANT** garantira le **BENEFICIAIRE** contre le risque d'éviction conformément aux dispositions de l'article 1626 du Code civil.

A ce sujet le **PROMETTANT** déclare :

- qu'il n'existe à ce jour aucune action ou litige en cours pouvant porter atteinte au droit de propriété,
- qu'il n'y a eu aucun empiètement sur le fonds voisin,
- que le **BIEN** ne fait l'objet d'aucune injonction de travaux,
- que le **BIEN** n'a pas fait de sa part l'objet de travaux modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble ou les parties communes qui n'auraient pas été régulièrement autorisés par l'assemblée des copropriétaires et les services de l'urbanisme,
- qu'il n'a pas modifié la destination du **BIEN** en contravention des dispositions du règlement de copropriété,
- que le **BIEN** n'a pas été modifié de son fait par une annexion ou une utilisation irrégulière privative de parties communes,
- qu'il n'a conféré à personne d'autre que le **BENEFICIAIRE** un droit quelconque sur le **BIEN** pouvant empêcher la vente,
- subroger le **BENEFICIAIRE** dans tous ses droits et actions relatifs au **BIEN**.

GARANTIE DE JOUISSANCE

Le **PROMETTANT** déclare qu'il n'a pas délivré de congé à un ancien locataire lui permettant d'exercer un droit de préemption.

GARANTIE HYPOTHECAIRE

Le **PROMETTANT** s'obligera, s'il existe un ou plusieurs créanciers hypothécaires inscrits, à régler l'intégralité des sommes pouvant leur être encore dues, à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions.

SERVITUDES

Le **BENEFICIAIRE** profitera ou supportera les servitudes ou les droits de jouissance spéciale, s'il en existe.

Le **PROMETTANT** déclare :

- ne pas avoir créé ou laissé créer de servitude ou de droit de jouissance spéciale qui ne seraient pas relatés aux présentes,
- qu'à sa connaissance, il n'existe pas d'autres servitudes ou droits de jouissance spéciale que celles ou ceux résultant, le cas échéant, de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux, de l'urbanisme et du règlement de copropriété et de ses modificatifs,

- ne pas avoir connaissance de faits ou actes tels qu'ils seraient de nature à remettre en cause l'exercice de servitude relatée aux présentes.

ETAT DU BIEN

Le **BENEFICIAIRE** prendra le **BIEN** dans l'état où il se trouve à ce jour, tel qu'il l'a vu et visité, le **PROMETTANT** s'interdisant formellement d'y apporter des modifications matérielles ou juridiques.

Il déclare que la désignation du **BIEN** figurant aux présentes correspond à ce qu'il a pu constater lors de ses visites.

Il n'aura aucun recours contre le **PROMETTANT** pour quelque cause que ce soit notamment en raison :

- des vices apparents,
- des vices cachés.

S'agissant des vices cachés, il est précisé que cette exonération de garantie ne s'applique pas :

- si le **PROMETTANT** a la qualité de professionnel de l'immobilier ou de la construction, sauf si le **BENEFICIAIRE** a également cette qualité,
- ou s'il est prouvé par le **BENEFICIAIRE**, dans le délai légal, que les vices cachés étaient en réalité connus du **PROMETTANT**.

Toutefois, le **PROMETTANT** est avisé que, s'agissant des travaux qu'il a pu exécuter par lui-même, la jurisprudence tend à écarter toute efficacité de la clause d'exonération de garantie des vices cachés.

Le **PROMETTANT** déclare n'avoir jamais subi de désagréments consécutifs à :

- une remontée d'humidité
- à des fuites quelconques tant en toiture que sur le réseau d'eau ou des eaux usées,
- à des fissures non révélées.

CONTENANCE DU TERRAIN D'ASSIETTE

Le **PROMETTANT** ne confère aucune garantie de contenance du terrain d'assiette de l'ensemble immobilier.

ETAT DES MEUBLES

Le **BENEFICIAIRE** prendra les meubles, sans pouvoir exercer de recours contre le **PROMETTANT**, en raison de mauvais fonctionnement, de mauvais état, défaut d'entretien ou de vétusté.

IMPOTS ET TAXES

Impôts locaux

Le **PROMETTANT** déclare être à jour des mises en recouvrement des impôts locaux.

Le **BENEFICIAIRE** sera redevable à compter du jour de la signature de l'acte authentique des impôts et contributions.

La taxe d'habitation, si elle est exigible, est due pour l'année entière par l'occupant au premier jour du mois de janvier.

La taxe foncière, ainsi que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères si elle est due, seront réparties entre le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** en fonction du temps pendant lequel chacun aura été propriétaire au cours de l'année de la constatation de la réalisation des présentes.

Le **BENEFICIAIRE** règlera directement au **PROMETTANT**, le jour de la signature de l'acte authentique de vente, le prorata de taxe foncière et, le cas échéant, de taxe d'enlèvement des ordures ménagères, déterminé par convention entre les parties sur le montant de la dernière imposition.

Ce règlement sera définitif entre les parties, éteignant toute créance ou dette l'une vis-à-vis de l'autre à ce sujet, quelle que soit la modification éventuelle de la taxe foncière pour l'année en cours.

Avantage fiscal lié à un engagement de location

Le **PROMETTANT** déclare ne pas souscrire actuellement à l'un des régimes fiscaux lui permettant de bénéficier de la déduction des amortissements en échange de l'obligation de louer à certaines conditions.

Aide personnalisée au logement

Le **PROMETTANT** déclare ne pas avoir conclu de convention avec l'Etat dans le cadre des dispositions applicables aux logements conventionnés à l'égard de l'A.P.L..

Agence nationale de l'habitat

Le **PROMETTANT** déclare ne pas avoir conclu de convention avec l'agence nationale de l'habitat.

Obligation déclarative du propriétaire de bien à usage d'habitation

Conformément à la loi de finances n° 2019-1479 du 28 décembre 2019, une nouvelle obligation déclarative, en vigueur à partir du 1^{er} janvier 2023, a été mise en place à l'égard des propriétaires de biens immobiliers à usage d'habitation, afin de pouvoir déterminer ceux qui sont encore redevables de la taxe d'habitation (pour les résidences secondaires ou logements locatifs) ou de la taxe sur les logements vacants.

Ainsi, à compter du 1^{er} janvier et jusqu'au 30 juin inclus de chaque année, tous les propriétaires, particuliers ou personnes morales, d'une résidence principale ou secondaire ou d'un bien locatif ou vacant, doivent impérativement déclarer à l'administration fiscale :

- s'ils occupent leur logement à titre de résidence principale ou secondaire, ou s'il est vacant,
- lorsque le **BIEN** est occupé par un tiers, l'identité des occupants et la période d'occupation.

Cette obligation déclarative concerne aussi bien les propriétaires indivis, que les usufruitiers ou les sociétés civiles immobilières, et son non-respect est passible de l'octroi d'une amende d'un montant forfaitaire de 150 euros.

Cette déclaration peut s'opérer :

- via le service en ligne "Gérer mes biens immobiliers", accessible depuis le portail impots.gouv.fr,
- ou via les autres moyens mis à disposition par l'administration.

CONTRATS DE DISTRIBUTION ET DE FOURNITURE

Le **BENEFICIAIRE** fera son affaire personnelle, dès son entrée en jouissance, de la continuation ou de la résiliation de tous contrats de distribution et de fourniture souscrits par le **PROMETTANT**.

Les parties déclarent avoir été averties de la nécessité d'établir entre elles un relevé des compteurs faisant l'objet d'un comptage individuel.

Le **PROMETTANT** déclare être à jour des factures mises en recouvrement liées à ses contrats de distribution et de fourniture.

ASSURANCE

Le **BENEFICIAIRE**, tout en étant informé de l'obligation immédiate de souscription, fera son affaire personnelle, de la continuation ou de la résiliation des polices d'assurance souscrites par le **PROMETTANT**, et ce conformément aux dispositions de l'article L 121-10 du Code des assurances.

L'ensemble immobilier dans lequel se trouve le **BIEN** étant assuré par une police souscrite par le syndicat des copropriétaires, le **BENEFICIAIRE** devra se conformer à toutes les décisions du syndicat la concernant.

Il est rappelé au **BENEFICIAIRE** l'obligation pour chaque copropriétaire de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité soit de copropriétaire occupant, soit de copropriétaire non-occupant.

CONTRAT D’AFFICHAGE

Le **PROMETTANT** déclare qu'il n'a pas été conclu de contrat d'affichage.

CHARGES ET CONDITIONS RESULTANT DE L'APPLICATION DE REGLEMENTATIONS PARTICULIERES DISPOSITIONS RELATIVES A L'URBANISME URBANISME

Les documents d'urbanisme suivants sont annexés, ainsi qu'il a été visé ci-dessus :

Plan cadastral et PLUi.

Le **BENEFICIAIRE** reconnaît avoir reçu du notaire soussigné toutes explications et éclaircissements sur la portée, l'étendue et les effets de ces charges, prescriptions et limitations.

Il s'oblige en conséquence à faire son affaire personnelle de l'exécution des charges et prescriptions, du respect des servitudes publiques et autres limitations administratives au droit de propriété mentionnées sur ces documents.

DISPOSITIONS RELATIVES A LA CONSTRUCTION ABSENCE DE TRAVAUX SUR LES PARTIES PRIVATIVES VENDUES

Le **PROMETTANT** déclare qu'à sa connaissance ou de son chef, il n'y a pas de travaux qui ont été effectués sur les parties privatives pouvant nécessiter une autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires.

Permis de construire

Un permis de construire, valant autorisation de démolition, a été délivré le 16 janvier 2016 par Monsieur le Maire de la Ville de MARSEILLE sous le numéro PC.013055.15.00325P0.

Affichage du permis de construire

Le permis de construire ci-dessus a fait l'objet d'un affichage régulier sur le terrain, ainsi qu'il résulte de trois procès-verbaux de constat, attestant l'affichage dudit permis sur le terrain, établis par acte extra-judiciaire de Maître Philippe RAMPIN, huissier de justice à MARSEILLE (13006) – 84 rue Dragon, en date des 3 février, 3 mars et 4 avril 2016.

Recours des tiers

Il résulte du titre de propriété du **PROMETTANT** ce qui suit littéralement retranscrit :

« Le **VENDEUR** déclare que le permis de construire susvisé a fait l'objet de **HUIT (8) recours gracieux et/ou contentieux** en annulation dudit permis, savoir :

- **Recours gracieux initiés par :**

- Monsieur Roger PLAN : suivant notification par courrier recommandé avec accusé de réception en date du 12 mars 2016 – rejeté par la commune le 31 mars 2016, reçu le 7 avril 2016.

- Madame Marie LEVY VALENSI : suivant notification par courrier en date du 14 mars 2016 : ce recours gracieux n'a pas été poursuivi par un recours contentieux et de fait est devenu sans objet.

- Madame Claire EGUIAZABAL : suivant notification par courrier recommandé avec accusé de réception en date du 14 mars 2016 : ce recours gracieux n'a pas été poursuivi par un recours contentieux et de ce fait est devenu sans objet.

- Monsieur et Madame Fabien CADENEL : suivant notification par courrier recommandé avec accusé de réception en date du 15 mars 2016 – rejeté par la commune le 7 avril 2016, reçu le 13 avril 2016.

- Madame Elsa ABELA et Madame Danielle ABELA épouse THYSSEN : suivant notification par courrier recommandé avec accusé de réception en date du 17 mars 2016 – rejeté par la commune le 31 mars 2016, reçu le 7 avril 2016.

- Le Syndicat des copropriétaires de la copropriété LA SERANE 1 : suivant notification par courrier recommandé avec accusé de réception en date du 17 mars 2016 – rejeté par la commune le 31 mars 2016, reçu le 7 avril 2016.

- Monsieur Georges FONT : suivant notification par courrier recommandé avec accusé de réception en date du 14 mars 2016 : ce recours gracieux n'a pas été poursuivi par un recours contentieux et de fait est devenu sans objet.

- Madame Marie Louise LAZZARINI : suivant notification par courrier recommandé avec accusé de réception en date du 12 mars 2016 – rejeté par la commune le 7 avril 2016, reçu le 13 avril 2016.

• **Recours contentieux initiés par :**

- Monsieur Roger PLAN : recours contentieux déposé par Maître Julie SAVI avocat au barreau de MARSEILLE, au Greffe du Tribunal Administratif de Marseille, en date du 31 mai 2016 : ce recours a fait l'objet d'un mémoire en acception de désistement, d'un mémoire complémentaire et d'un mémoire en rabat de clôture et désistement en date du 27 juin 2017 suivis d'une ordonnance rendue par le Tribunal Administratif de Marseille en date du 30 juin 2017 régulièrement notifiée.

- Monsieur et Madame Fabien CADENEL : recours contentieux déposé par Maître Julie SAVI avocat au barreau de MARSEILLE, au Greffe du Tribunal Administratif de Marseille, en date du 3 juin 2016 : ce recours a fait l'objet d'un mémoire en acception de désistement, d'un mémoire complémentaire et d'un mémoire en rabat de clôture et désistement en date du 27 juin 2017 suivis d'une ordonnance rendue par le Tribunal Administratif de Marseille en date du 30 juin 2017 régulièrement notifiée.

- Madame Elsa ABELA et Madame Danielle ABELA épouse THYSSEN : recours contentieux déposé par Maître Julie SAVI avocat au barreau de MARSEILLE, au Greffe du Tribunal Administratif de Marseille, en date du 30 mai 2016 : ce recours a fait l'objet d'un mémoire en acception de désistement, d'un mémoire complémentaire et d'un mémoire en rabat de clôture et désistement en date du 27 juin 2017 suivis d'une ordonnance rendue par le Tribunal Administratif de Marseille en date du 30 juin 2017 régulièrement notifiée.

- Le Syndicat des Copropriétaires de la copropriété LA SERANE 1 : recours contentieux déposé par Maître Julie SAVI avocat au barreau de MARSEILLE, au Greffe du Tribunal Administratif de Marseille, en date du 31 mai 2016 : ce recours a fait l'objet d'un mémoire en acception de désistement, d'un mémoire complémentaire et d'un mémoire en rabat de clôture et désistement en date du 27 juin 2017 suivis d'une ordonnance rendue par le Tribunal Administratif de Marseille en date du 30 juin 2017 régulièrement notifiée.

- Madame Marie Louise LAZZARINI : recours contentieux déposé par Maître Julie SAVI avocat au barreau de MARSEILLE, au Greffe du Tribunal Administratif de Marseille, en date du 3 juin 2016 : ce recours a fait l'objet d'un mémoire en acception de désistement, d'un mémoire complémentaire et d'un mémoire en rabat de clôture et désistement en date du 27 juin 2017 suivis d'une ordonnance rendue par le Tribunal Administratif de Marseille en date du 30 juin 2017 régulièrement notifiée.

Il est ici précisé que préalablement au mémoire en rabat de clôture et désistement, l'ensemble de ces recours contentieux ont fait l'objet d'un protocole d'accord transactionnel suivant acte sous seings privés régularisé entre la SCI MARSEILLE CLOT BEY et les intéressés susnommés en date du 27 juin 2017.

L'ensemble de ces recours ont fait l'objet d'un dépôt au rang des minutes de Maître Stéphanie MARTIN-ALOÏ, notaire à MARSEILLE, le 21 décembre 2018, en cours de publication au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3EME. »

Aux termes des dispositions de l'article R 600-3 du Code de l'urbanisme, aucune action en vue de l'annulation d'un permis de construire (obtenu après le 1^{er} octobre 2018) n'est recevable à l'expiration d'un délai de six mois à compter de l'achèvement de la construction. La date de cet achèvement est celle de la réception de la déclaration d'achèvement.

Un procès verbal de réception des travaux a été établi le 25 novembre 2020. Ledit procès-verbal est ci-annexé. (**ANNEXE**)

Une déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) a été déposée le 12 janvier 2021 et demeure ci-annexée. (**ANNEXE**)

- Rappel des articles 1792 et suivants

Article 1792

Tout constructeur d'un ouvrage est responsable de plein droit, envers le maître ou l'acquéreur de l'ouvrage, des dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs ou l'un de ses éléments d'équipement, le rendent impropre à sa destination. Une telle responsabilité n'a point lieu si le constructeur prouve que les dommages proviennent d'une cause étrangère.

Article 1792-1

Est réputé constructeur de l'ouvrage :

1° Tout architecte, entrepreneur, technicien ou autre personne liée au maître de l'ouvrage par un contrat de louage d'ouvrage ;

2° Toute personne qui vend, après achèvement, un ouvrage qu'elle a construit ou fait construire ;

3° Toute personne qui, bien qu'agissant en qualité de mandataire du propriétaire de l'ouvrage, accomplit une mission assimilable à celle d'un locateur d'ouvrage.

Article 1792-2

La présomption de responsabilité établie par l'article 1792 s'étend également aux dommages qui affectent la solidité des éléments d'équipement d'un ouvrage, mais seulement lorsque ceux-ci font indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert. Un élément d'équipement est considéré comme formant indissociablement corps avec l'un des ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos ou de couvert lorsque sa dépose, son démontage ou son remplacement ne peut s'effectuer sans détérioration ou enlèvement de matière de cet ouvrage.

Article 1792-3

Les autres éléments d'équipement de l'ouvrage font l'objet d'une garantie de bon fonctionnement d'une durée minimale de deux ans à compter de sa réception.

Article 1792-4-1

Toute personne physique ou morale dont la responsabilité peut être engagée en vertu des articles 1792 à 1792-4 du présent code est déchargée des responsabilités et garanties pesant sur elle, en application des articles 1792 à 1792-2, après dix ans à compter de la réception des travaux ou, en application de l'article 1792-3, à l'expiration du délai visé à cet article.

ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGE

Le **PROMETTANT** déclare qu'il a été souscrit par le Maître de l'ouvrage pour la construction du **BIEN** une assurance de dommages conformément aux dispositions de l'article L 242-1 du Code des assurances.

Cette assurance garantit en dehors de toute recherche de responsabilité le paiement des travaux de réparation des dommages dont sont responsables les constructeurs au sens de l'article 1792 du Code civil.

Point de départ : le point de départ des délais de garantie et de responsabilité est, d'après la loi, la réception de l'immeuble par le maître de l'ouvrage.

Garanties et responsabilités : l'acquéreur bénéficie de la garantie accordée dans le cadre de la responsabilité décennale prévue par l'article 1792 du Code civil. Cette responsabilité, d'une durée de dix ans, s'étend à tous les dommages, même résultant d'un vice du sol, qui compromettent la solidité de l'ouvrage, ou qui, l'affectant dans l'un de ses éléments constitutifs, le rendent impropre à sa destination.

Les assurances obligatoires mentionnées aux articles L 241-1, L 241-2 et L 242-1 ne garantissent pas les dommages aux ouvrages ou éléments d'équipement existants avant l'ouverture du chantier, à l'exception des dommages subis par les seuls ouvrages existants qui, totalement incorporés dans l'ouvrage neuf, en deviennent techniquement indivisibles.

Cette responsabilité s'étend également aux désordres liés à un élément d'équipement lorsque celui-ci :

- dissociable ou indissociable, a été installé lors de la construction et rend l'ouvrage dans son ensemble impropre à sa destination ou porte atteinte à la solidité de celui-ci ;
- indissociable, a été installé dès l'origine et porte atteinte à la solidité de cet élément d'équipement ;
- installé en remplacement ou par adjonction sur un ouvrage, est constitutif en lui-même d'un ouvrage, et le rend impropre à destination ou atteint à sa solidité.

Débiteurs : les débiteurs des diverses garanties dont l'acquéreur peut bénéficier sont :

- a / le vendeur-constructeur pour la totalité de la construction,
- b / les entrepreneurs ayant réalisé les travaux pour le compte du constructeur.

Cette police d'assurance a été souscrite sous le numéro 213.410.809 en date du 10 juillet 2018 avec effet au 1^{er} octobre 2018 auprès de ALLIANZ IARD, l'attestation d'assurance et d'acquit de la prime est annexée. (**ANNEXE**)

Le **PROMETTANT** déclare que cette construction n'a pas fait l'objet, ni dans son descriptif et ni dans ses modalités, d'un avenant postérieur à la souscription de l'assurance.

Le bénéfice de la dommages-ouvrage est automatiquement transmis au nouveau propriétaire.

Le **BENEFICIAIRE** reconnaît avoir pris connaissance des dispositions de cette police.

Le **PROMETTANT** subrogera purement et simplement le **BENEFICIAIRE** dans tous les droits et obligations pouvant résulter pour lui de l'existence de cette police.

Le PROMETTANT déclare ne pas avoir eu à mettre en œuvre cette assurance.

Le PROMETTANT déclare que le propriétaire de l'appartement du dessous (numéro 2202) a mis en œuvre cette assurance suite à un dégât des eaux au cours du mois de décembre 2021.

Toutefois, l'expert mandaté et le conseil syndical ont effectué une visite au cours du premier trimestre 2022 dans le bien objet des présentes, et ont constaté que deux tâches d'humidité s'étaient formées.

Suite à cette visite, des travaux de peinture ont été réalisés sur le mur concerné. Le PROMETTANT déclare qu'il n'y a plus eu de problèmes depuis.

- 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.

Il est précisé que cet article oblige le maître d'ouvrage à rassembler les données de nature à faciliter la prévention des risques professionnels lors d'interventions ultérieures.

- Reconstruction après sinistre

Aux termes des dispositions de l'article L 111-15 du Code de l'urbanisme ci-après littéralement rapportées :

« Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles n'en dispose autrement. »

Il est précisé que pour être "régulièrement édifié" le bâtiment détruit ou démoli doit avoir été édifié conformément au permis de construire devenu définitif délivré à cette fin.

Le **BENEFICIAIRE** est averti que, dans l'hypothèse d'une reconstruction après sinistre, un permis de construire doit être obtenu préalablement à tous travaux et que ce permis peut être refusé soit aux termes d'une disposition expresse d'un plan local d'urbanisme, soit en vertu de la prescription d'un plan de prévention des risques naturels ou technologiques, soit dans la mesure où les occupants seraient exposés au risque certain et prévisible à l'origine de la destruction du bâtiment où, dans ce dernier cas, assorti de prescriptions.

DIAGNOSTICS

DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Pour l'information des parties a été dressé ci-après le tableau du dossier de diagnostics techniques tel que prévu par les articles L 271-4 à L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation, qui regroupe les différents diagnostics techniques immobiliers obligatoires en cas de vente selon le type d'immeuble en cause, selon sa destination ou sa nature, bâti ou non bâti.

Objet	Bien concerné	Élément à contrôler	Validité
Plomb	Si immeuble d'habitation (permis de construire antérieur au 1er janvier 1949)	Peintures	Illimitée ou un an si constat positif
Amiante	Si immeuble (permis de construire antérieur au 1er juillet 1997)	Parois verticales intérieures, enduits, planchers, plafonds, faux-plafonds, conduits, canalisations, toiture, bardage, façade en plaques ou ardoises	Illimitée sauf si présence d'amiante détectée nouveau contrôle dans les 3 ans
Termites	Si immeuble situé dans une zone délimitée par le préfet	Immeuble bâti ou non mais constructible	6 mois
Gaz	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Etat des appareils fixes et des tuyauteries	3 ans
Risques	Si immeuble situé dans une zone couverte par	Immeuble bâti ou non	6 mois

	un plan de prévention des risques		
Performance énergétique	Si immeuble équipé d'une installation de chauffage	Consommation et émission de gaz à effet de serre	10 ans
Audit énergétique	Si logements individuels ou immeubles collectifs d'habitation appartenant à un seul et même propriétaire relevant des classes E, F ou G du DPE (sauf Guadeloupe, Martinique, Réunion, Guyane, Mayotte)	Etat des lieux des performances énergétiques initiales du logement (déperditions thermiques, pathologies du bâtiment)	5 ans
Electricité	Si immeuble d'habitation ayant une installation de plus de 15 ans	Installation intérieure : de l'appareil de commande aux bornes d'alimentation	3 ans
Assainissement	Si immeuble d'habitation non raccordé au réseau public de collecte des eaux usées	Contrôle de l'installation existante	3 ans
Mérules	Si immeuble bâti dans une zone prévue par l'article L 131-3 du Code de la construction et de l'habitation	Immeuble bâti	6 mois
Bruit	Si immeuble d'habitation ou professionnel et d'habitation dans une zone prévue par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme	Immeuble bâti	La durée du plan
Chauffage au bois	Si immeuble bâti équipé d'un appareil de chauffage au bois et situé dans le périmètre d'un plan de protection de l'atmosphère prévu à l'article L 222-4 du Code de l'environnement	Conformité de l'appareil de chauffage au bois aux prescriptions de l'arrêté préfectoral	Se référer à l'arrêté préfectoral

Il est fait observer :

- que les diagnostics "plomb", "gaz", "audit énergétique" et "électricité" ne sont requis que pour les immeubles ou parties d'immeubles à usage d'habitation, et l'"audit énergétique" hors copropriété ;
- que le propriétaire des lieux, ou l'occupant s'il ne s'agit pas de la même personne, doit permettre au diagnostiqueur d'accéder à tous les endroits nécessaires au bon accomplissement de sa mission, à défaut le propriétaire des lieux pourra être considéré comme responsable des conséquences dommageables dues au non respect de cette obligation ;
- qu'en l'absence de l'un de ces diagnostics en cours de validité au jour de la signature de l'acte authentique de vente, et dans la mesure où ils sont exigés par

leurs réglementations particulières, le vendeur ne pourra s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante.

La liste portée ci-dessus l'est dans l'ordre de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation. Toutefois, les développements qui vont suivre concernant ces diagnostics seront dans un ordre différent, afin de distinguer la fiche technique de l'immeuble en tant que telle et ce qui concerne la protection de l'environnement tels que l'état des risques et le diagnostic de performance énergétique qui renseigne sur la performance énergétique d'un logement ou d'un bâtiment, en évaluant sa consommation d'énergie et son impact en terme d'émission de gaz à effet de serre.

DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Le dossier de diagnostics techniques porté à la connaissance du **BENEFICIAIRE** par la remise qui lui en a été faite, ce qu'il reconnaît, a été établi par CQFDIAG - 76 boulevard Jeanne d'Arc - 13005 MARSEILLE. Ce dossier qui est annexé, comprend les pièces suivantes : (**ANNEXE**)

- Attestation indiquant les références de certification et l'identité de l'organisme certificateur
- Attestation sur l'honneur d'impartialité

Pour les parties privatives

En ce qui concerne le lot 68

Les éléments du dossier sont les suivants :

- Etat parasitaire datant du 19 mai 2025.
- Diagnostic de performance énergétique datant du 19 mai 2025.

Diagnostic de performance énergétique

Conformément aux dispositions des articles L 126-26 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique doit être établi.

Ce diagnostic doit notamment permettre d'évaluer :

- Les caractéristiques du logement ainsi que le descriptif des équipements.
 - Le descriptif des équipements de chauffage, d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, et indication des conditions d'utilisation et de gestion.
 - La valeur isolante du **BIEN** immobilier.
 - La consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre.
- Il existe 7 classes d'énergie de "A" (**BIEN** économe) à "G" (**BIEN** énergivore).

Les logements mis en location doivent respecter des critères de décence énergétique répondant à un niveau de performance minimal prévu par l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989.

Ainsi, depuis le 1^{er} janvier 2025, la location des logements d'habitation avec un DPE de classe G est interdite. A compter du 1^{er} janvier 2028, cette interdiction s'étendra aux logements de classe F, et à partir du 1^{er} janvier 2034 aux logements de classe E. Aucune révision, majoration ou réévaluation du loyer n'est possible pour les logements d'habitation classés F ou G.

En Guadeloupe, en Martinique, en Guyane, à La Réunion et à Mayotte, pour être décent, le logement devra être compris : à compter du 1^{er} janvier 2028 entre les classes A et F et à compter du 1^{er} janvier 2031 entre les classes A et E.

Depuis le 25 août 2022, les logements vides ou meublés dans le cadre de la loi du 6 juillet 1989 - classés F ou G - ne peuvent plus faire l'objet d'une augmentation de loyer en cas de relocation, de renouvellement, ni même d'une indexation annuelle (article 159 loi Climat du 22 août 2021), quand bien même le logement en question ne serait pas situé en zone tendue.

Depuis le 21 novembre 2024, pour être mis en location les meublés de tourisme, soumis à une autorisation préalable de changement d'usage, devront être compris entre les classes A et E en France métropolitaine.

A compter du 1er janvier 2034, l'ensemble des meublés de tourisme devra respecter les critères de décence susvisés, à l'exception des locaux constituant la résidence principale du loueur au sens de l'article 2 de la loi du 6 juillet 1989.

A compter de cette même date, le propriétaire qui louera ou maintiendra en location un meublé de tourisme, qui ne respecte pas les niveaux de performance exigés, s'exposera à une amende administrative pouvant aller jusqu'à 5 000 euros par local concerné.

Un diagnostic établi par CQFDIAG - 76 boulevard Jeanne d'Arc - 13005 MARSEILLE le 19 mai 2025, est annexé. (**ANNEXE**)

Les conclusions sont les suivantes :

- Consommation énergétique : **61 kWh/m².an : B**
- Émissions de gaz à effet de serre : **10 kg éqCO2/m².an : B**
- Numéro d'enregistrement ADEME : 2513E1654515W

Zone de bruit - Plan d'exposition au bruit des aérodromes

L'immeuble ne se trouve pas dans une zone de bruit définie par un plan d'exposition au bruit des aérodromes, prévu par l'article L 112-6 du Code de l'urbanisme.

Radon

Le radon est un gaz radioactif d'origine naturelle qui représente le tiers de l'exposition moyenne de la population française aux rayonnements ionisants.

Il est issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents dans la croûte terrestre.

Il est présent partout à la surface de la planète et provient surtout des sous-sols granitiques et volcaniques ainsi que de certains matériaux de construction.

Le radon peut s'accumuler dans les espaces clos, notamment dans les maisons. Les moyens pour diminuer les concentrations en radon dans les maisons sont simples :

- aérer et ventiler les bâtiments, les sous-sols et les vides sanitaires,
- améliorer l'étanchéité des murs et planchers.

L'activité volumique du radon (ou concentration de radon) à l'intérieur des habitations s'exprime en becquerel par mètre cube (Bq/m³).

L'article L 1333-22 du Code de la santé publique dispose que les propriétaires ou exploitants d'immeubles bâtis situés dans les zones à potentiel radon où l'exposition au radon est susceptible de porter atteinte à la santé sont tenus de mettre en œuvre les mesures nécessaires pour réduire cette exposition et préserver la santé des personnes.

Aux termes des dispositions de l'article R 1333-29 de ce Code le territoire national est divisé en trois zones à potentiel radon définies en fonction des flux d'exhalation du radon des sols :

- Zone 1 : zones à potentiel radon faible.
- Zone 2 : zones à potentiel radon faible mais sur lesquelles des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments.
- Zone 3 : zones à potentiel radon significatif.

L'article R 125-23 5° du Code de l'environnement dispose que l'obligation d'information s'impose dans les zones à potentiel radon de niveau 3.

La liste des communes réparties entre ces trois zones est fixée par un arrêté du 27 juin 2018.

La commune se trouvant en zone 1, l'obligation d'information n'est pas nécessaire.

GARANTIE DE SUPERFICIE

Conformément aux dispositions de l'article 46 de la loi du 10 juillet 1965, le **PROMETTANT** a fourni à ses frais la superficie de la partie privative des **BIENS**.

Les parties ont été informées par le notaire, ce qu'elles reconnaissent, de la possibilité pour le **BENEFICIAIRE** d'agir en révision du prix si, pour au moins un des lots, la superficie réelle est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée aux présentes. En cas de pluralité d'inexactitudes, il y aura pluralité d'actions, chaque action en révision de prix ne concernant que la propre valeur du lot concerné.

La révision du prix dont il s'agit consistera en une diminution de la valeur du lot concerné proportionnelle à la moindre mesure.

L'action en diminution, si elle est recevable, devra être intentée par le **BENEFICIAIRE** dans un délai d'un an à compter de la date de l'acte authentique constatant la réalisation des présentes, et ce à peine de déchéance.

Le **PROMETTANT** déclare que la superficie de la partie privative des **BIENS**, soumis à la loi ainsi qu'à ses textes subséquents, est de savoir :

- 63,35 M² pour le lot numéro SOIXANTE-HUIT (68)

Ainsi qu'il résulte d'une attestation établie par CQFDIAG - 76 boulevard Jeanne d'Arc - 13005 MARSEILLE le 19 mai 2025, et d'une confirmation par mail du diagnostiqueur en date du 26 juin 2025, ci-annexés. (**ANNEXE**)

Les parties ont été informées de la possibilité pour le **BENEFICIAIRE** d'agir en révision du prix si, pour au moins un des lots, la superficie réelle est inférieure de plus d'un vingtième à celle exprimée aux présentes. En cas de pluralité d'inexactitudes, il y aura pluralité d'actions, chaque action en révision de prix ne concernant que la propre valeur du lot concerné.

La révision du prix consistera en une diminution de la valeur du lot concerné proportionnelle à la moindre mesure.

L'action en diminution, si elle est recevable, devra être intentée par le **BENEFICIAIRE** dans un délai d'un an à compter de la date de l'acte authentique constatant la réalisation des présentes, et ce à peine de déchéance.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux caves, garages, emplacements de stationnement ni aux lots ou fractions de lots d'une superficie inférieure à 8 mètres carrés.

DISPOSITIFS PARTICULIERS

Détecteur de fumée

L'article R 142-2 du Code de la construction et de l'habitation prescrit d'équiper chaque logement, qu'il se situe dans une habitation individuelle ou dans une habitation collective, d'au moins un détecteur de fumée muni du marquage CE et conforme à la norme européenne harmonisée NF EN 14604.

L'article R 142-3 du même Code précise que la responsabilité de l'installation de ce détecteur de fumée normalisé incombe par principe au propriétaire et la responsabilité de son entretien incombe à l'occupant du logement.

En ce qui concerne le lot 26

Le **BIEN** n'étant pas à usage d'habitation, il n'y a pas lieu d'appliquer les dispositions de cet article.

En ce qui concerne le lot 68

Le **BENEFICIAIRE** a constaté que le logement est équipé d'un dispositif de détection de fumée.

Information du bénéficiaire sur les éléments d'équipement

Le **BENEFICIAIRE** est informé que les désordres affectant les éléments d'équipement qu'ils soient indissociables ou non, installés lors de la construction, relèvent de la garantie décennale lorsqu'ils rendent le **BIEN** dans son ensemble impropre à sa destination, affectent sa solidité ou portent atteinte à la solidité de cet élément.

Toutefois, s'agissant des éléments installés en remplacement ou par adjonction à l'existant, cette garantie ne s'applique que lorsque l'élément est constitutif en lui-même d'un ouvrage et que celui est impropre à sa destination ou que sa solidité est affectée.

La garantie décennale s'applique au professionnel qui a réalisé les travaux d'installation, lequel engage sa responsabilité pendant dix ans à l'égard du propriétaire mais aussi à l'égard des acquéreurs successifs. Il doit obligatoirement remettre à son client, le maître d'ouvrage, un justificatif du contrat d'assurance en responsabilité civile décennale.

En l'espèce, le **PROMETTANT** déclare ne pas avoir fait installer d'éléments d'équipement relevant de ladite garantie depuis dix ans.

DIAGNOSTICS ENVIRONNEMENTAUX

Assainissement

En ce qui concerne l'installation de l'ensemble immobilier dont dépendent les biens objet des présentes :

Le **PROMETTANT** déclare que l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** est raccordé à un réseau d'assainissement collectif des eaux usées domestiques conformément aux dispositions de l'article L 1331-1 du Code de la santé publique.

Aux termes des dispositions des articles L 1331-4 et L 1331-6 de ce Code, les parties sont informées que l'entretien et le bon fonctionnement des ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique sont soumis au contrôle de la commune, qui peut procéder sous astreinte et aux frais du syndicat des copropriétaires, répartis entre les copropriétaires en fonction de leur quote-part, aux travaux indispensables à ces effets.

Il est, en outre, précisé que le système d'écoulement des eaux pluviales doit être distinct de l'installation d'évacuation des eaux usées, étant spécifié que le régime d'évacuation des eaux pluviales est fixé par le règlement sanitaire départemental.

L'évacuation des eaux pluviales doit être assurée et maîtrisée en permanence, elles ne doivent pas être versées sur les fonds voisins et la voie publique.

En ce qui concerne l'installation intérieure des biens vendus :

Le **PROMETTANT** déclare que le **BIEN** vendu est relié aux canalisations collectives de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** dont il dépend et qu'il ne constate pas de difficultés d'utilisation.

Il précise, par ailleurs, qu'il n'existe pas d'installation de type "sanibroyeur" ou de toilettes chimiques.

Le **PROMETTANT** informe le **BENEFICIAIRE** qu'à sa connaissance les ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** à la partie publique ne présentent pas d'anomalie ni aucune difficulté particulière d'utilisation, et que l'évacuation des eaux pluviales s'effectue sans difficulté et sans nuisance.

Le **PROMETTANT** informe le **BENEFICIAIRE**, qu'à sa connaissance, les ouvrages permettant d'amener les eaux usées domestiques de l'immeuble à la partie publique ne présentent pas d'anomalie ni aucune difficulté particulière d'utilisation.

Etat des risques

Un état des risques en date du 18 mai 2025 est annexé. (**ANNEXE**)

Celui-ci comportait notamment un extrait du document graphique situant le **BIEN** au regard du zonage réglementaire et l'extrait du règlement le concernant, ainsi qu'une information indiquant si des travaux ont été prescrits par ce règlement et s'ils ont été réalisés au regard de chacun des plans de prévention des risques visé du 1° au 4° de l'article R 125-23 du Code de l'environnement.

Absence de sinistres avec indemnisation

Le **PROMETTANT** déclare qu'à sa connaissance l'immeuble 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.

SITUATION ENVIRONNEMENTALE

CONSULTATION DE BASES DE DONNEES ENVIRONNEMENTALES

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- La base de données relative aux risques naturels et technologiques (Géorisques).
Une copie de ces consultations est annexée. (**ANNEXE**)

Arrêtés de mise en sécurité (péril)

Il résulte d'une liste consultative établie par le service Logement et Urbanisme de la Ville de MARSEILLE, dont une copie est annexée, que l'immeuble n'a fait l'objet d'aucune procédure administrative de péril à ce jour. (**ANNEXE**)

Etant ici précisé par le notaire soussigné que ladite liste revêt un caractère purement indicatif, son actualisation régulière par le service compétent de la Ville de MARSEILLE ne pouvant être attestée par les soins du notaire soussigné.

REGLEMENTATIONS SPECIFIQUES A LA COPROPRIETE

IMMATRICULATION DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

L'article L 711-1 du Code de la construction et de l'habitation institue un registre auquel sont immatriculés les syndicats de copropriétaires définis à l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, qui administrent des immeubles à destination partielle ou totale d'habitation.

Le syndicat des copropriétaires est immatriculé sous le numéro **AG4-824-710**.

CARNET D'ENTRETIEN DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Un carnet d'entretien de l'ensemble immobilier doit être tenu par le syndic.

Ce carnet d'entretien a pour objet de mentionner :

- si des travaux importants ont été réalisés,
- si des contrats d'assurance dommages souscrits par le syndicat des copropriétaires sont en cours,
- s'il existe des contrats d'entretien et de maintenance des équipements communs,
- l'échéancier du programme pluriannuel de travaux décidés par l'assemblée générale s'il en existe un.

Le pré-état délivré par le syndic révèle l'existence du carnet d'entretien, ci-annexé. (**ANNEXE**)

DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL

Le 1^{er} alinéa de l'article L 731-1 du Code de la construction et de l'habitation dispose que :

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

L'article L 731-4 du Code de la construction et de l'habitation dispose que :

"Toute mise en copropriété d'un immeuble construit depuis plus de dix ans est précédée du diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1."

Ce dossier doit comporter :

- une analyse de l'état apparent des parties communes et des équipements communs de l'immeuble,
- un état technique de l'immeuble et des équipements communs au regard des obligations légales et réglementaires au titre de la construction,
- une analyse des améliorations possibles de la gestion technique et patrimoniale de l'immeuble,
- un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble tel que prévu par les dispositions des articles L 126-28 ou L 126-31 du Code de la construction et de l'habitation.

L'autorité administrative compétente peut à tout moment, pour vérifier l'état de bon usage et de sécurité des parties communes d'un immeuble collectif à usage principal d'habitation soumis au statut de la copropriété présentant des désordres potentiels, demander au syndic de produire ce diagnostic. À défaut de sa production dans un délai d'un mois après notification de la demande, l'autorité administrative compétente mentionnée peut le faire réaliser d'office en lieu et place du syndicat des copropriétaires et à ses frais.

Le diagnostic technique global n'a pas été établi.

Le notaire précise que l'absence d'un tel diagnostic ne permet pas au **BENEFICIAIRE** d'apprécier valablement l'importance matérielle et financière des dépenses à prévoir dans la copropriété dans les années à venir.

PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX

L'article 14-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 dispose ce qui suit :

"I.- A l'expiration d'un délai de quinze ans à compter de la date de réception des travaux de construction de l'immeuble, un projet de plan pluriannuel de travaux est élaboré dans les immeubles à destination partielle ou totale d'habitation soumis à la présente loi. Il est actualisé tous les dix ans.

Ce projet de plan pluriannuel de travaux comprend, à partir d'une analyse du bâti et des équipements de l'immeuble ainsi que du diagnostic de performance énergétique mentionné à l'article L. 126-31 du code de la construction et de l'habitation, sauf lorsque l'exemption prévue au deuxième alinéa du même article L. 126-31 s'applique, et, le cas échéant, à partir du diagnostic technique global prévu à l'article L. 731-1 du même code dès lors que ce dernier a été réalisé :

1° La liste des travaux nécessaires à la sauvegarde de l'immeuble, à la préservation de la santé et de la sécurité des occupants, à la réalisation d'économies d'énergie et à la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;

2° Une estimation du niveau de performance au sens de l'article L. 173-1-1 dudit code que les travaux mentionnés au 1° du présent I permettent d'atteindre ;

3° Une estimation sommaire du coût de ces travaux et leur hiérarchisation ;

4° Une proposition d'échéancier pour les travaux dont la réalisation apparaît nécessaire dans les dix prochaines années.

Si le diagnostic technique global mentionné au deuxième alinéa du présent I ne fait apparaître aucun besoin de travaux au cours des dix années qui suivent son élaboration, le syndicat est dispensé de l'obligation d'élaborer un projet de plan pluriannuel de travaux.

Le projet de plan pluriannuel de travaux est établi par une personne disposant des compétences et des garanties précisées par décret, pouvant différer de celles du tiers mentionné à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation.

Le syndic inscrit à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires les modalités d'élaboration du projet de plan pluriannuel de travaux, qui sont votées à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance.

Les travaux prescrits dans le plan pluriannuel de travaux ainsi que leur échéancier et, le cas échéant, ceux prescrits par le diagnostic technique global sont intégrés dans le carnet d'entretien de l'immeuble prévu à l'article 18 de la présente loi.

II.-Le projet de plan pluriannuel de travaux est présenté à la première assemblée générale des copropriétaires qui suit son élaboration ou sa révision. Lorsque ce projet de plan fait apparaître la nécessité de réaliser des travaux au cours des dix prochaines années, le syndic inscrit à l'ordre du jour de cette assemblée générale la question de l'adoption de tout ou partie du projet de plan pluriannuel de travaux, qui est soumise à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

Au regard des décisions prises par l'assemblée générale mentionnée au premier alinéa du présent II, le syndic inscrit à l'ordre du jour de chaque assemblée générale appelée à approuver les comptes soit la question de l'adoption de tout ou partie du projet de plan pluriannuel de travaux, s'il n'a pas été adopté, soit les décisions relatives à la mise en œuvre de l'échéancier du plan pluriannuel de travaux adopté.

III.-Dans le cadre de l'exercice de la police de la sécurité et de la salubrité des immeubles, locaux et installations prévue au titre Ier du livre V du code de la construction et de l'habitation, l'autorité administrative compétente peut à tout moment demander au syndic de lui transmettre le plan pluriannuel de travaux adopté dans les conditions prévues au II du présent article, afin de vérifier que les travaux programmés permettent de garantir la sauvegarde de l'immeuble et la sécurité de ses occupants.

A défaut de transmission du plan pluriannuel de travaux adopté dans un délai d'un mois à compter de la notification de la demande ou si le plan transmis ne prescrit manifestement pas les travaux nécessaires à la préservation de la sécurité des occupants de l'immeuble, l'autorité administrative peut élaborer ou actualiser d'office le projet de plan pluriannuel de travaux, en lieu et place du syndicat des copropriétaires et aux frais de ce dernier.

Dès réception du projet de plan pluriannuel de travaux notifié par l'autorité administrative, le syndic convoque l'assemblée générale, qui se prononce sur la question de l'adoption de tout ou partie de ce projet de plan."

FICHE SYNTHETIQUE

La fiche synthétique de la copropriété est prévue par les dispositions de l'article 8-2 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 dont le contenu est fixé par décret numéro 2016-1822 du 21 décembre 2016. Elle est obligatoire pour les immeubles qui sont à usage total ou partiel d'habitation et doit être établie et mise à jour annuellement par le syndic.

La fiche synthétique a été établie le 10 juin 2024 dont une copie est annexée.
(ANNEXE)

EMPRUNT COLLECTIF

Les articles 26-4 à 26-14 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 donnent la possibilité aux syndicats de copropriétaires de souscrire un emprunt bancaire en leur nom propre en vue de financer non seulement des travaux sur les parties communes de l'immeuble, mais également des travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives, des acquisitions de biens conformes à l'objet du syndicat, ou d'assurer le préfinancement de subventions publiques accordées pour la réalisation des travaux votés.

L'état délivré par le syndic ne révèle pas l'existence d'un tel type d'emprunt.

REGLEMENTATION - ASCENSEURS

L'ENSEMBLE IMMOBILIER dispose d'un ascenseur.

Le notaire informe le **BENEFICIAIRE** que les dispositions des articles L 134-1 à L 134-5 du Code de la construction et de l'habitation s'appliquent aux ascenseurs, leur installation, leur entretien et leurs normes de sécurité.

Tous les ascenseurs desservant de manière permanente tous les types de bâtiments, quelle que soit leur date d'installation, sont concernés par les obligations de mise en conformité, de contrôle technique quinquennal et d'établissement d'un contrat d'entretien et de maintenance exception faite lorsque le propriétaire de l'ascenseur dispose des capacités techniques nécessaires pour le faire, auquel cas il y pourvoira par ses propres moyens.

Sécurité

Les ascenseurs existants doivent être équipés d'un ensemble de dispositifs de sécurité.

Contrôle technique

Ce contrôle doit avoir lieu tous les cinq ans et a pour objet :

- de vérifier que les ascenseurs sont équipés de dispositifs de sécurité en bon état et des dispositifs techniques rendus obligatoires par la loi,
- de repérer tout défaut présentant un danger pour la sécurité des personnes ou portant atteinte au bon fonctionnement de l'appareil.

Le tout sous peine d'une contravention et de mise en cause de la responsabilité civile en cas de dommages aux personnes.

Contrat d'entretien et de maintenance

Un contrat d'entretien et de maintenance doit être établi lorsque le propriétaire de l'ascenseur délègue ces fonctions en raison de l'absence des capacités techniques nécessaires pour les réaliser lui-même.

Ce contrat doit prévoir des visites régulières et le contrôle des dispositifs de sécurité. L'entretien inclut également le dépannage en cas d'incident.

La mise en conformité, le contrôle technique ainsi que l'entretien et la maintenance doivent être effectués par des contrôleurs spécialement agréés pour ce type d'intervention sur les ascenseurs.

Le **BENEFICIAIRE** est informé sur le fait que la responsabilité de la mise en sécurité de l'ascenseur incombe au syndicat des copropriétaires.

STATUT DE LA COPROPRIETE

Syndic de copropriété

Le **PROMETTANT** informe le **BENEFICIAIRE** que :

- le syndic de l'immeuble est LAMY MARSEILLE PRADO VELODROME – 22 rue Léon Paulet – 13008 MARSEILLE ;

Respect du règlement de copropriété

Le **BENEFICIAIRE** devra respecter les stipulations du règlement de copropriété, de ses modificatifs éventuels visés ci-dessus ainsi que les dispositions des lois et décrets postérieurs régissant la copropriété. Il devra supporter les obligations qui en découlent et notamment acquitter les charges incombant au propriétaire dudit immeuble en vertu de ces documents.

Répartition entre le PROMETTANT et le BENEFICIAIRE de la charge de paiement des créances de la copropriété

- Principes de répartition

Principes légaux :

Les parties sont informées des dispositions législatives et réglementaires applicables en matière de répartition entre le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** de la charge du paiement des créances de la copropriété, savoir :

- les provisions sur charges sont, sauf dispositions contraires prises par l'assemblée générale des copropriétaires, exigibles par quart le premier jour

de chaque trimestre (article 14-1 alinéas 2 et 3 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965) ;

- le transfert des charges liquides et exigibles n'est pris en compte par le syndicat des copropriétaires qu'à partir du moment où la vente a été notifiée au syndic (dispositions combinées des articles 20 de la loi du 10 juillet 1965 et 5 du décret du 17 mars 1967) ;
- le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel incombe au **PROMETTANT** (article 14-1 alinéa 3 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965) ;
- le paiement des provisions sur les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, **PROMETTANT** ou **BENEFICIAIRE**, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;
- le trop ou le moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 du décret du 17 mars 1967 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

Convention des parties sur la répartition des charges, travaux et fonds de réserve

A - Charges courantes

Il est convenu entre les parties que le **PROMETTANT** supportera les charges jusqu'à l'entrée en jouissance du **BENEFICIAIRE**.

B - Travaux

Le **PROMETTANT** supportera le coût des travaux de copropriété décidés jusqu'à ce jour, que ces travaux soient exécutés ou non ou en cours d'exécution. Le **BENEFICIAIRE** supportera seul les travaux qui viendraient à être votés à compter de cette date sauf à tenir compte de ce qui suit expressément convenu entre les parties.

Pour ce qui concerne les travaux qui viendraient, le cas échéant, à être décidés à compter de ce jour jusqu'à la date de l'acte authentique de vente, ils ne seront supportés par le **BENEFICIAIRE** que si ce dernier a été mis en mesure d'assister à l'assemblée ayant décidé lesdits travaux.

En conséquence, en cas d'organisation d'une assemblée générale des copropriétaires postérieurement aux présentes et jusqu'au jour de la signature de l'acte authentique de vente, le **PROMETTANT** devra en informer le **BENEFICIAIRE** par écrit (papier ou électronique) sous la forme recommandée avec accusé de réception et lui communiquer l'ordre du jour dans un délai d'au moins huit jours avant la date de cette assemblée. Le **BENEFICIAIRE** pourra alors donner des instructions écrites au **PROMETTANT** qui devra, dans ce cas, assister à l'assemblée générale des copropriétaires et émettre un vote conforme aux instructions du **BENEFICIAIRE**. Le **PROMETTANT** pourra toutefois, s'il le préfère, donner pouvoir au **BENEFICIAIRE** à l'effet de le représenter à cette assemblée.

En cas de non-respect de ses engagements par le **PROMETTANT**, la charge des travaux votés à compter de ce jour jusqu'à la date de l'acte authentique de vente serait alors supportée non pas par le **BENEFICIAIRE** mais par le **PROMETTANT**.

Pour ce qui concerne les travaux incombant au **PROMETTANT** dont le règlement, total ou partiel, pourrait ne pas être intervenu au jour de l'acte authentique de vente et dont le montant ou le solde serait alors en conséquence directement appelé par le syndic au **BENEFICIAIRE** devenu acquéreur, leur montant estimé par le syndic sera versé par le **PROMETTANT** au **BENEFICIAIRE** le jour de la signature de la vente ou payé par compensation avec les sommes qui lui sont dues par le **BENEFICIAIRE**.

Les parties déclarent dès à présent faire directement entre elles leur affaire personnelle du règlement des sommes dues.

Caractère non définitif entre les parties des versements effectués en application de ce qui précède - Convention des parties lors de la clôture de l'exercice comptable

Compte tenu des règlements qui seront opérés par les parties le jour de la vente en application des conventions qui précèdent, il est convenu que lors de la clôture de l'exercice comptable, la convocation à l'assemblée générale et les comptes seront envoyés à celui qui sera effectivement copropriétaire à cette date et qui trouvera sur son compte non seulement toutes les charges de l'année mais également les provisions versées par son vendeur et éventuellement par lui-même.

Concernant un éventuel trop perçu sur provisions lors de l'approbation des comptes, le **BENEFICIAIRE** devenu acquéreur s'engage à en opérer le remboursement directement auprès du **PROMETTANT** devenu vendeur.

Par ailleurs, et dans l'hypothèse où des sommes seraient appelées par le syndic à l'acquéreur lors de la reddition des comptes, en complément desdites provisions, le vendeur s'engage à en opérer le remboursement directement auprès de l'acquéreur.

Il appartiendra donc aux parties d'effectuer directement entre elles les comptes et remboursements nécessaires.

- Application de ces conventions au jour de l'acte authentique de vente

Compte tenu des dispositions des articles 6-2 et 6-3 du décret susvisé et de la convention qui vient d'être conclue quant à la répartition du coût des travaux et charges, les parties conviennent ce qui suit :

- Règlements à effectuer par le PROMETTANT

Le **PROMETTANT** réglera au syndic par prélèvement sur le prix de la vente :

- . l'ensemble des provisions exigibles, que celles-ci correspondent au budget prévisionnel ou à des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel tels que les travaux votés antérieurement ;
- . tout arriéré de provisions ou avances sur ces mêmes charges exigibles antérieurement au jour de l'acte authentique de vente ;
- . les honoraires de mutation incombant au **PROMETTANT** indiqués dans l'état délivré par le syndic.

Toutefois, le **BENEFICIAIRE** remboursera le jour de la signature authentique, le prorata des charges du trimestre en cours dont le paiement a été demandé en intégralité par le syndic au **PROMETTANT**.

- Règlement à la charge du BENEFICIAIRE

Le **BENEFICIAIRE** supportera :

- . les provisions de budget prévisionnel exigibles postérieurement au jour de l'entrée en jouissance ainsi que toutes provisions non comprises dans le budget prévisionnel exigibles postérieurement à cette date ;
- . et plus généralement toute somme qui deviendra exigible à l'égard du syndicat des copropriétaires.

Les parties feront leur affaire personnelle du règlement des sommes dues au titre des travaux incombant au **PROMETTANT** mais réclamées par le syndic au **BENEFICIAIRE**.

Fonds de roulement et fonds de réserve

Le syndic de copropriété déclare par mail en date du 19 juin 2025 ci-annexé, qu'il existe un fonds de roulement de **DEUX CENT QUATRE-VINGT-ONZE EUROS ET CINQUANTE-DEUX CENTIMES (291,52 EUR)** lequel lui est remboursé par le **BENEFICIAIRE** le jour de la constatation authentique de la réalisation des présentes. Il en est de même de toutes provisions versées par le **PROMETTANT** et comptabilisées dans ses livres par le syndic et notamment du fonds de réserve (pour travaux, prêts, acquisitions...) tel que prévu notamment par l'article 35-4° du décret du 17 mars 1967. (**ANNEXE**)

Fonds de travaux

L'article 14-2-1 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 instaure la création d'un fonds de travaux pour les immeubles soumis au régime de la copropriété et à usage d'habitation en tout ou partie.

Ce fonds de travaux est alimenté par une cotisation annuelle obligatoire. Chaque copropriétaire contribue au fonds selon les mêmes modalités que celles décidées par l'assemblée générale pour le versement des provisions du budget prévisionnel.

Ces sommes sont définitivement acquises au syndicat, la cession des lots ne donne donc pas lieu à leur remboursement par le syndicat.

Lorsque le montant du fonds de travaux sera supérieur à celui du budget prévisionnel le syndic inscrira, à l'ordre du jour de l'assemblée générale, l'élaboration d'un plan pluriannuel de travaux et la suspension des cotisations en fonction des décisions prises par cette assemblée sur le plan de travaux.

L'immeuble entre dans le champ d'application de l'obligation de créer un fonds de travaux.

Le pré-état daté délivré par le syndic ne révèle pas l'existence d'un fonds de travaux loi ALUR.

Le syndicat des copropriétaires a confirmé cette information par mail ci-annexé, en date du 19 juin 2025. (ANNEXE)

Convention des parties sur les procédures

Le **PROMETTANT** déclare qu'il n'existe actuellement aucune procédure en cours.

Le **BENEFICIAIRE** sera subrogé dans tous les droits et obligations du **PROMETTANT** dans les procédures concernant la copropriété, sauf si ces procédures sont le résultat d'une faute du **PROMETTANT**. En conséquence, le **PROMETTANT** se désistara en faveur du **BENEFICIAIRE**, le jour de la constatation authentique de la réalisation des présentes, du bénéfice de toutes sommes qui pourraient lui être ultérieurement allouées ou remboursées à ce titre, relativement aux **BIENS**.

Notification de la mutation au syndic

En application de l'article 20 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965, avis de la mutation sera donné au syndic, dès la signature de l'acte authentique de vente.

Le notaire libérera le prix de vente disponible dès l'accord entre le syndic et le **PROMETTANT** sur les sommes restant dues. A défaut d'accord dans un délai de trois mois après l'opposition, la somme est versée au syndicat des copropriétaires sauf si l'opposition a été contestée devant les tribunaux.

La notification de transfert sera également adressée par les soins du notaire soussigné au syndic de copropriété. A cette occasion, le **BENEFICIAIRE** autorise le notaire à communiquer son adresse électronique au syndic.

INFORMATION DU BENEFICIAIRE SUR SA SITUATION

Un certificat du syndic de la copropriété, délivré le 16 juin 2025 en application de l'article 20 II de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, atteste que le **BENEFICIAIRE** et son conjoint, ou partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, ne sont pas déjà propriétaires d'un lot dans l'ensemble immobilier dont il s'agit.

Ce certificat est annexé. (ANNEXE)

L'article 20 II précise en tant que de besoin que le terme "acquéreur" s'entend tant de lui-même, s'il s'agit d'une personne physique, que des mandataires sociaux et associés de la société, s'il s'agit d'une personne morale.

FISCALITE

REGIME FISCAL DE LA VENTE

Le **PROMETTANT** et le **BENEFICIAIRE** indiquent ne pas agir aux présentes en qualité d'assujettis en tant que tels à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 du Code général des impôts.

Pour la perception des droits, les parties déclarent que la mutation n'entre pas dans le champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée quoique le **BIEN** soit un immeuble neuf tel que défini par l'article 257 I 2 2° du Code général des impôts car le **VENDEUR** ne prend pas la qualité d'assujetti en tant que tel à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256-du Code général des impôts.

Les droits prévus par l'article 1594D du Code général des impôts seront exigibles.

En vertu des dispositions du II-A de l'article 116 de la loi du 14 février 2025 (LF 2025), le conseil départemental des Bouches-du-Rhône, dont dépend le lieu de situation de l'immeuble objet des présentes, a par une délibération en date du 28 mars 2025, notifiée aux services fiscaux, relevé le taux prévu à l'article 1594 D.

Par exception, les primo-accédants au sens du I de l'article L 31-10-3 du Code de la construction et de l'habitation sont exemptés de cette augmentation pour l'acquisition d'un bien destiné à l'usage de leur résidence principale.

Le BENEFICIAIRE :

- reconnaît avoir été informé de l'existence de ce régime de faveur et de la définition de la notion de « primo-accédant » au sens de l'article susvisé,
- déclare ne pas entrer dans le cadre d'une première acquisition, telle que définie au I de l'article L 31-10-3 du code précité, destinée à l'usage de sa résidence principale.

En conséquence, le taux relevé s'appliquera à l'acte authentique de réitération des présentes.

PLUS-VALUES

L'immeuble est entré dans le patrimoine du **PROMETTANT** :

Acquisition en l'état futur d'achèvement suivant acte reçu par Maître Stéphanie MARTIN ALOI, notaire à MARSEILLE le 28 janvier 2019

Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3, le 20 février 2019 volume 2019P, numéro 1825.

Le **PROMETTANT** déclare que les présentes portent sur sa résidence principale, c'est-à-dire sa résidence effective et habituelle.

Il s'engage à produire tout élément précis et circonstancié quant à l'effectivité de l'utilisation du **BIEN** comme résidence principale, et ce si l'administration venait à lui demander des éléments de preuve.

Par suite, il bénéficiera de l'exonération de l'impôt sur les plus-values conformément aux dispositions de l'article 150 U II 1° du Code général des impôts.

DOMICILE FISCAL

Pour le contrôle de l'impôt, le **PROMETTANT** déclare être effectivement domicilié à l'adresse susvisée, dépendre actuellement du centre des finances publiques de MARSEILLE – 183 avenue du Prado CS 70008 - 13008 MARSEILLE et s'engage à signaler à ce centre tout changement d'adresse.

FACULTE DE SUBSTITUTION

Il est toutefois convenu que la réalisation des présentes par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit du **BENEFICIAIRE** soit au profit de toute autre personne physique ou morale que ce dernier se réserve de désigner; mais dans ce cas, il restera solidairement obligé, avec la personne désignée, au paiement du prix et à l'exécution de toutes les charges et conditions stipulées aux présentes sans exception ni réserve. Il est toutefois précisé au **BENEFICIAIRE** que cette substitution ne pourra

avoir lieu qu'à titre gratuit et ne pourra pas en toute hypothèse être soumise aux dispositions des articles L 313-40 et suivants du Code de la consommation.

Dans la mesure où les présentes entrent dans le champ d'application des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le **BENEFICIAIRE** initial tout comme le bénéficiaire de la substitution bénéficieront chacun du délai de rétractation, toutefois la volonté finale du bénéficiaire de la substitution de se rétracter laissera l'acte initial subsister dans toutes ses dispositions, par suite le **BENEFICIAIRE** initial qui n'aurait pas exercé son droit de rétractation restera engagé. Si, au contraire, les présentes n'entrent pas dans le champ d'application de ces dispositions, la substitution ne sera possible qu'au profit d'un acquéreur n'entrant pas lui-même dans le cadre de ces dispositions, et en toute hypothèse le cédant restera tenu solidairement de l'exécution du contrat.

Le **BENEFICIAIRE** devra informer le **PROMETTANT** de l'exercice de cette substitution.

En cas d'exercice de la substitution, les sommes avancées par le **BENEFICIAIRE** ne lui seront pas restituées, il devra faire son affaire personnelle de son remboursement par le substitué.

Le **BENEFICIAIRE** restera solidairement débiteur avec son substitué de toutes sommes que celui-ci pourra devoir au **PROMETTANT** en exécution des présentes.

Cette faculté de substitution ne pourra être exercée que par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au notaire chargé de rédiger l'acte de vente.

Les parties toutefois sont informées des conséquences suivantes inhérentes à l'exercice de cette faculté :

- Le présent avant-contrat obligera le **PROMETTANT** et la personne substituée dans tous ses termes, tant civils que fiscaux. La substitution ne pourra en aucune mesure modifier l'économie des présentes, à défaut elle serait considérée comme inopérante vis-à-vis du **BENEFICIAIRE** original.
- Dans la mesure où la loi imposerait d'informer de l'identité du **BENEFICIAIRE** le titulaire du droit de préemption applicable en l'espèce, la substitution entraînera une nouvelle purge de ce droit de préemption et fera courir un nouveau délai attaché à cette purge.

Aux termes de l'article 52 de la loi numéro 93-122 du 29 janvier 1993, les cessions de contrats tels que celui-ci sont interdites entre professionnels de l'immobilier même pour les sociétés civiles effectuant des opérations immobilières à titre accessoire.

DISPOSITIONS TRANSITOIRES

OBLIGATION DE GARDE DU PROMETTANT

Entre la date des présentes et la date d'entrée en jouissance du **BENEFICIAIRE**, le **BIEN**, et le cas échéant les **MEUBLES**, tels qu'ils sont désignés demeureront sous la garde et possession du **PROMETTANT** qui s'y oblige.

En conséquence, il est convenu ce qui suit :

Eléments d'équipement

Le **PROMETTANT** s'engage à laisser dans le **BIEN** tout ce qui est immeuble par destination ainsi que, sans que cette liste soit limitative et sous la seule réserve que les éléments ci-après désignés existent :

- les plaques de cheminées scellées, les inserts ;
- les supports de tringles à rideau, s'ils sont scellés dans le mur ;
- les trumeaux scellés, les dessus de radiateurs scellés, les moquettes ;
- les poignées de porte telles qu'elles existaient lors de la visite ;
- les pommeaux ou boules d'escalier ;
- les portes, planches et équipements de rangement des placards ;
- les arbres, arbustes, rosiers, plantes et fleurs en terre si jardin privatif ;
- l'équipement sanitaire et l'équipement de chauffage et de conditionnement d'air ;
- les éléments d'éclairage fixés au mur et/ou plafonds, à l'exception des appliques et luminaires ;

- l'équipement électrique ;
- les convecteurs électriques ;
- le câblage et les prises informatiques ;
- tous les carreaux et vitrages sans cassures ni fêlures ;
- les volets, persiennes, stores-bannes et leurs motorisations.

Le **BENEFICIAIRE** pourra visiter les lieux juste avant la prise de jouissance du **BIEN**, et s'assurer du respect de l'engagement qui précède.

Entretien, réparation

Jusqu'à l'entrée en jouissance du **BENEFICIAIRE**, le **PROMETTANT** s'engage à :

- ne pas apporter de modification quelconque ;
- délivrer le **BIEN** dans son état actuel ;
- conserver ses assurances ;
- maintenir en bon état de fonctionnement les équipements du **BIEN** : chauffage, électricité, climatisation, VMC, sanitaire ;
- laisser les fils électriques d'éclairage suffisamment longs et équipés de leurs douilles et ampoules ou spots ou néons ;
- entretenir le **BIEN** et ses abords ;
- mettre hors-gel les installations en saison froide ;
- réparer les dégâts survenus depuis la visite.

Les **PARTIES** se rapprocheront directement entre elles afin d'effectuer une visite préalablement à la signature de l'acte authentique de vente dans le but de vérifier l'état général par rapport à ce qu'il est à ce jour et de procéder au relevé des compteurs.

SINISTRE PENDANT LA DUREE DE VALIDITE DE LA PROMESSE

Si un sinistre quelconque frappe le **BIEN** durant la durée de validité des présentes, les parties conviennent que le **BENEFICIAIRE** aura la faculté :

- Soit de renoncer purement et simplement à la vente et de se voir immédiatement remboursé de toute somme avancée par lui le cas échéant.
- Soit de maintenir l'acquisition du **BIEN** alors sinistré totalement ou partiellement et de se voir attribuer les indemnités susceptibles d'être versées par la ou les compagnies d'assurances concernées, sans limitation de ces indemnités fussent-elles supérieures au prix convenu aux présentes. Le **PROMETTANT** entend que dans cette hypothèse le **BENEFICIAIRE** soit purement subrogé dans tous ses droits à l'égard desdites compagnies d'assurances.

Il est précisé que l'existence des présentes ne pourrait alors être remise en cause que par un sinistre de nature à rendre le **BIEN** inhabitable ou impropre à son exploitation.

Le **PROMETTANT** indique que le **BIEN** est assuré, qu'il est à jour du paiement des primes et qu'il n'existe aucun contentieux en cours entre lui et la compagnie assurant le **BIEN**.

CONVENTIONS PARTICULIERES – VISITES – INFORMATION DES PARTIES

Le **PROMETTANT** accepte que le **BENEFICIAIRE** effectue une visite du **BIEN** juste avant la réitération des présentes par acte authentique afin de lui permettre de constater l'absence de modifications apportées à l'état du **BIEN** tel qu'il a été la base de leur engagement. Il prendra toutes dispositions à cet effet pour la permettre.

Cette visite se fera en présence du **PROMETTANT** ou de son mandataire.

Le **PROMETTANT** reconnaît avoir parfaite connaissance de l'importance pour le **BENEFICIAIRE** de visiter préalablement à la vente, les lieux, caves, garages, celliers ou tout autre lot "annexe" afin d'en avoir une parfaite connaissance et de vérifier le caractère "libre de tous encombrants" du bien objet des présentes.

Enfin l'attention des parties a été attirée :

- sur le fait que la remise des clés au **BENEFICIAIRE** doit se faire le jour de la vente définitive. Toute remise anticipée de clés au **BENEFICIAIRE** sera faite sous la seule responsabilité du **PROMETTANT**. La remise des clés s'accompagne, s'il en existe, de la remise des cellules pour portail automatique, fermetures automatiques extérieures ou intérieures et alarmes, applications de connexion à distance (lumière, chauffage, climatisation...), ainsi que de tous codes et numéros s'y rapportant.
- sur le fait qu'aucun travaux ne devra être entrepris dans les lieux acquis avant la vente définitive, peu importe que le prêt ait été obtenu ou le bien assuré : tous les travaux entrepris malgré cette mise en garde le seront sous la seule responsabilité des parties en cas de difficultés survenues.

REPRISE D'ENGAGEMENT PAR LES AYANTS DROIT DU PROMETTANT

En cas de décès du **PROMETTANT** s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution volontaire dudit **PROMETTANT** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants droit, fussent-ils protégés, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

Le **BENEFICIAIRE** pourra demander, dans le délai de quinze jours du moment où il a eu connaissance du décès ou de la dissolution, à être dégagé des présentes en raison du risque d'allongement du délai de leur réalisation par suite de la survenance de cet événement.

En cas de pluralité de promettants personnes physiques, cette clause s'appliquera indifféremment en cas de décès d'un seul ou de tous les promettants.

CONDITION DE SURVIE DU BENEFICIAIRE

En cas de décès du **BENEFICIAIRE** s'il s'agit d'une personne physique, ou de dissolution judiciaire dudit **BENEFICIAIRE** s'il s'agit d'une personne morale, avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, les présentes seront caduques.

Pour ce qui concerne l'indemnité d'immobilisation, elle ne sera pas due et celle versée devra être restituée, et ce même si le décès ou la dissolution judiciaire survient après la réalisation des conditions suspensives.

PROVISION SUR LES FRAIS DE LA VENTE

A titre de provision sur frais, le **BENEFICIAIRE** verse au compte de l'office notarial dénommé en tête des présentes, la somme de **SEPT CENTS EUROS (700,00 EUR)**.

Il autorise d'ores et déjà l'office notarial à effectuer sur ladite somme tout prélèvement rendu nécessaire tant pour la publicité foncière si elle est requise que pour les frais de recherche, correspondance, demande de pièces, documents divers, frais fiscaux et accomplissement de toute formalité en vue de l'établissement de l'acte authentique, dans les conditions et délais prévus aux présentes.

Cette somme viendra en compte sur les frais lors de la réalisation de l'acte authentique.

Toutefois, en cas de non-réitération par acte authentique du présent avant-contrat par défaillance du **BENEFICIAIRE**, sauf s'il s'agit de l'exercice de son droit de rétractation s'il existe ou de la non-réalisation de la condition suspensive d'obtention d'un prêt, cette somme demeurera intégralement et forfaitairement acquise au notaire rédacteur au titre de l'application des dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce.

REMUNERATION LIEE A LA PREPARATION ET LA REDACTION

En rémunération du travail effectué pour la préparation et la rédaction du présent avant-contrat, il est dû dès à présent à l'Office Notarial, 28-30, Avenue Alexandre Dumas à MARSEILLE (8^{ème}) des honoraires, à la charge du **BENEFICIAIRE**, fixés d'un commun accord entre ce dernier et le notaire rédacteur à la somme toutes taxes comprises de **TROIS CENT SOIXANTE EUROS (360,00 EUR)**, qu'il verse ce jour à la comptabilité de l'office notarial. Cette rémunération

restera acquise à l'Office Notarial, 28-30, Avenue Alexandre Dumas à MARSEILLE (8^{ème}) en toute hypothèse.

Cette prestation est fondée sur les dispositions du troisième alinéa de l'article L 444-1 du Code de commerce.

La convention d'honoraires signée et établie préalablement est annexée.

PAIEMENT SUR ETAT - PUBLICITE FONCIERE - INFORMATION

L'acte est soumis au droit d'enregistrement sur état de CENT VINGT-CINQ EUROS (125,00 EUR).

Le **BENEFICIAIRE** dispense le notaire soussigné de faire publier l'acte au service de la publicité foncière, se contentant de requérir ultérieurement à cette publication, s'il le juge utile, à ses frais. Il déclare avoir été informé par le notaire soussigné que la publication d'une promesse de vente au service de la publicité foncière a pour effet de la rendre opposable aux tiers que s'il s'agit d'une promesse de vente synallagmatique, la publication d'une promesse unilatérale n'a que pour effet d'informer les tiers de l'existence de la promesse sans pour autant rendre l'acte opposable. En conséquence, seule la publication d'une promesse synallagmatique s'oppose à la régularisation de la vente au profit d'un autre acquéreur.

Il est précisé que les présentes n'opèrent pas de transfert de propriété au sens de l'article 28 du décret numéro 55-22 du 4 janvier 1955, leur publication n'est donc pas obligatoire.

En outre, les parties entendent utiliser la possibilité qui est réservée par l'alinéa deux de l'article 1196 du Code civil pour différer le transfert de propriété à la date de la signature de l'acte authentique de vente.

POUVOIRS

Les parties confèrent à tout clerc ou collaborateur de l'office notarial dénommé en tête des présentes, ainsi qu'à ceux le cas échéant du notaire en participation ou en concours, avec faculté d'agir ensemble ou séparément, tous pouvoirs nécessaires à l'effet :

- de signer toutes demandes de pièces, demandes de renseignements, et lettres de purge de droit de préemption préalables à la vente ;
- de dresser et signer tous actes qui se révéleraient nécessaires en vue de l'accomplissement des formalités de publicité foncière des présentes dans l'éventualité où l'une des parties demanderait la publication du présent acte au service de la publicité foncière, d'effectuer toutes précisions pour mettre les présentes en conformité avec la réglementation sur la publicité foncière.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur demeure ou siège social respectif.

En outre, et à défaut d'accord amiable entre les parties, toutes les contestations qui pourront résulter des présentes seront soumises au tribunal judiciaire de la situation du **BIEN**.

COMMUNICATION DES PIECES ET DOCUMENTS

Le **BENEFICIAIRE** pourra prendre connaissance de toutes les pièces et documents ci-dessus mentionnés directement en l'office notarial dénommé en tête des présentes, sans que ce dernier ait l'obligation de les lui adresser à mesure de leur réception, sauf avis contraire écrit de sa part ou nécessité de l'informer de sujétions particulières révélées par ces pièces et documents.

FACULTE DE RETRACTATION

En vertu des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le **BIEN** étant à usage d'habitation et le **BENEFICIAIRE** étant un non-professionnel de l'immobilier, ce dernier bénéficie de la faculté de se rétracter.

A cet effet, une copie du présent acte avec ses annexes lui sera notifiée par lettre recommandée avec accusé de réception. Dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre de notification, le

BENEFICIAIRE pourra exercer la faculté de rétractation, et ce par lettre recommandée avec accusé de réception ou exploit extrajudiciaire, à son choix exclusif.

A cet égard, le **PROMETTANT** constitue pour son mandataire l'Office Notarial, 28-30, Avenue Alexandre Dumas à MARSEILLE (8^{ème}) aux fins de recevoir la notification de l'exercice éventuel de cette faculté.

Il est ici précisé au **BENEFICIAIRE** que :

- Dans l'hypothèse où il exercerait cette faculté de rétractation, celle-ci serait considérée comme définitive.
- Le délai de dix jours pour l'envoi de ce courrier se compte de la manière suivante :
 - Le premier jour commence le lendemain de la première présentation du courrier recommandé.
 - Le dernier jour est le dixième jour suivant.
 - Un jour commence à zéro heure et se termine à vingt-quatre heures.
 - Le courrier recommandé de rétraction ou l'acte extrajudiciaire doit être envoyé au plus tard le dernier jour du délai.
- En vertu de l'article 642 du Code de procédure civile, le délai expirant un samedi, un dimanche, un jour férié ou chômé, est prorogé jusqu'au premier jour ouvrable suivant.
- En cas de pluralité de bénéficiaires, il est expressément convenu que la rétractation d'un seul d'entre eux emportera automatiquement résolution des présentes.

Les dispositions de l'article L 271-2 du Code de la construction et de l'habitation sont rapportées :

"Lors de la conclusion d'un acte mentionné à l'article L. 271-1, nul ne peut recevoir de l'acquéreur non professionnel, directement ou indirectement, aucun versement à quelque titre ou sous quelque forme que ce soit avant l'expiration du délai de rétractation, sauf dispositions législatives expresses contraires prévues notamment pour les contrats ayant pour objet l'acquisition ou la construction d'un immeuble neuf d'habitation, la souscription de parts donnant vocation à l'attribution en jouissance ou en propriété d'immeubles d'habitation et les contrats préliminaires de vente d'immeubles à construire ou de location-accession à la propriété immobilière. Si les parties conviennent d'un versement à une date postérieure à l'expiration de ce délai et dont elles fixent le montant, l'acte est conclu sous la condition suspensive de la remise desdites sommes à la date convenue.

Toutefois, lorsque l'un des actes mentionnés à l'alinéa précédent est conclu par l'intermédiaire d'un professionnel ayant reçu mandat pour prêter son concours à la vente, un versement peut être reçu de l'acquéreur s'il est effectué entre les mains d'un professionnel disposant d'une garantie financière affectée au remboursement des fonds déposés. Si l'acquéreur exerce sa faculté de rétractation, le professionnel dépositaire des fonds les lui restitue dans un délai de vingt et un jours à compter du lendemain de la date de cette rétractation.

Lorsque l'acte est dressé en la forme authentique, aucune somme ne peut être versée pendant le délai de réflexion de dix jours.

Est puni de 30 000 euros d'amende le fait d'exiger ou de recevoir un versement ou un engagement de versement en méconnaissance des alinéas ci-dessus."

NOTIFICATION PAR ENVOI ELECTRONIQUE

Le **BENEFICIAIRE** donne son accord pour que toute notification lui soit faite par lettre recommandée par courrier électronique à l'adresse indiquée dans l'acte, et ce conformément aux dispositions de l'article 1126 du Code civil.

Il bénéficie en contrepartie de la faculté d'effectuer, dans le cadre des présentes, toute notification dans la même forme au notaire qui le représente.

Le **BENEFICIAIRE** reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive de la boîte aux lettres électronique correspondant au courriel qu'il a lui-même indiqué, tant pour son accès régulier et sa gestion que pour la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder.

Il s'engage à signaler immédiatement toute perte ou usage abusif du compte lui permettant d'accéder à sa messagerie électronique, ainsi qu'à surveiller le classement éventuel en SPAM par son serveur de tout message.

Toute action effectuée par le **BENEFICIAIRE** au travers de sa messagerie électronique sera réputée effectuée par lui et relèvera de la responsabilité exclusive de ce dernier.

En cas de pluralité de bénéficiaires, les dispositions ci-dessus ont vocation à s'appliquer à chacun d'eux.

REMISE DES PIECES

Les pièces suivantes sont communiquées au **BENEFICIAIRE** pour répondre aux exigences des dispositions de l'article L 721-2 du Code de la construction et de l'habitation :

- Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que tous leurs modificatifs éventuels publiés.
- Les procès-verbaux des assemblées générales des trois dernières années.
- Les informations financières suivantes :
 - Le montant des charges courantes du budget prévisionnel et des charges hors budget prévisionnel payées par le vendeur sur les deux exercices précédant la vente.
 - Les sommes susceptibles d'être dues au syndicat des copropriétaires par l'acquéreur.
 - L'état global des impayés de charges au sein du syndicat et de la dette envers les fournisseurs.
 - La quote-part du fonds de travaux attachée au lot principal vendu et le montant de la dernière cotisation au fonds versée par le vendeur au titre de son lot.
- La fiche synthétique de la copropriété prévue à l'article 8-2 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 dont le contenu est fixé par décret numéro 2016-1822 du 21 décembre 2016.
- Le carnet d'entretien de l'ensemble immobilier.

Ces pièces sont annexées et seront notifiées au **BENEFICIAIRE**, ce qu'il accepte, par lettre recommandée avec accusé de réception électronique à l'adresse indiquée dans l'acte, et ce conformément aux dispositions de l'article 1126 du Code civil.

ENVOI ELECTRONIQUE

Chacune des parties donne son accord pour que l'envoi d'une lettre recommandée, lorsque la loi permet cette forme de notification, soit effectué, pour les besoins du dossier, par courrier recommandé avec accusé de réception électronique à l'adresse courriel indiquée dans l'acte, et ce conformément aux dispositions de l'article L 100 du Code des postes et des communications électroniques.

Elle reconnaît et garantit qu'elle dispose de la maîtrise exclusive de la boîte aux lettres électronique correspondant au courriel qu'elle a indiqué, notamment pour son accès régulier, la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder, et la gestion des paramètres de réception et de filtrage de courriers entrants. Le cas échéant, elle garantit que tout tiers accédant à la messagerie électronique est autorisé, par elle, à le représenter et agir en son nom. Elle s'engage à maintenir son adresse en fonctionnement, et à avertir, par tous moyens compatibles avec la procédure écrite, sans délai, son ou ses cocontractants et l'office notarial de tout changement, de tout usage abusif, ou de toute interruption de celle-ci (à l'exclusion des interruptions momentanées). Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par elle au travers de sa messagerie électronique sera réputée effectuée par elle et relèvera de la responsabilité exclusive de cette dernière.

Il est précisé que le prestataire chargé de la remise est AR24.fr.

Ce prestataire est soumis aux dispositions du décret n° 2018-347 du 9 mai 2018 qui précise les conditions d'application visant à garantir l'équivalence de l'envoi d'une lettre recommandée électronique avec l'envoi d'une lettre recommandée.

En application des dispositions de l'article R 53-3 du Code des postes et des communications électroniques, le prestataire doit informer le destinataire, par voie électronique, qu'une lettre recommandée lui est destinée et qu'il a la possibilité, pendant un délai de quinze jours à compter du lendemain de l'envoi de cette information, d'accepter ou non sa réception.

ADRESSES ELECTRONIQUES

Afin de procéder à l'envoi de documents par lettre recommandée électronique, les adresses électroniques des parties sont les suivantes :

Monsieur Clément CHAVANT et Madame Marie-Noëlle POYET:
clement.chavant@free.fr et marie.noelle.poyet@free.fr

CONCILIATION – MEDIATION CONVENTIONNELLE

En cas de litige entre les parties, l'une d'elles pourra, préalablement à toute instance judiciaire, soumettre leur différend à un conciliateur désigné et missionné par le président de la chambre des notaires dont dépend le rédacteur de l'acte.

Le président de la chambre des notaires sera saisi sans forme ni frais.

Cette clause ne s'appliquera pas aux litiges ayant pour cause la défaillance du débiteur ou l'exigibilité d'une créance.

AFFIRMATION DE SINCERITE

Les parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix ; elles reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

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

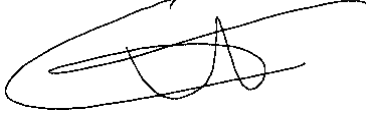
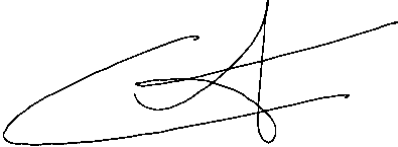
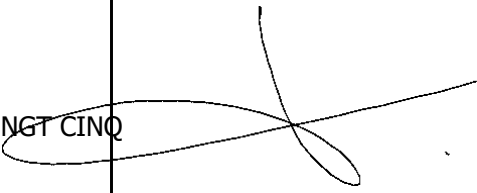
Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en en-tête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

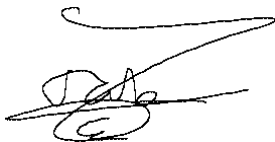
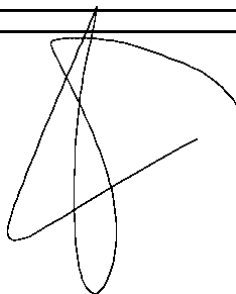
Le notaire concourant à distance a recueilli l'image de la signature de la ou des parties, présentes ou représentées, au sein de son office et a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis a signé au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

De son côté, le notaire soussigné a également recueilli l'image de la signature de la ou des parties, présentes ou représentées, au sein de son office et a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé au moyen du même procédé de signature électronique qualifié.

Recueil de signature de Me MINEO BRUNO

<p>M. CHAVANT Clément a signé</p> <p>à GRENOBLE le 26 juin 2025</p>	
<p>M. CHAVANT Clément représentant de Mme CHAVANT Marie-Noëlle a signé</p> <p>à GRENOBLE le 26 juin 2025</p>	
<p>et le notaire Me MINEO BRUNO a signé</p> <p>à GRENOBLE L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ LE VINGT SIX JUIN</p>	

Recueil de signature de Me ROSANO SANDRA

<p>M. TABOUE Arnaud a signé à MARSEILLE le 26 juin 2025</p>	
<p>et le notaire Me ROSANO SANDRA a signé à MARSEILLE L'AN DEUX MILLE VINGT CINQ LE VINGT SIX JUIN</p>	

VENTE HORS ETUDE TABOUE/CHAVANT*

104937202 BM/EVAL/RG

PROCURATION POUR ACQUERIR

LA SOUSSIGNEE :

Madame Marie-Noëlle **POYET**, directrice pénitentiaire, épouse de Monsieur Clément Marc **CHAVANT**, demeurant à LONGJUMEAU (91160) 14 rue Georges Bizet.

Née à MARSEILLE (13000) le 22 décembre 1961.

Mariée à la mairie de CHILLY-MAZARIN (91380) le 10 décembre 1994 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Figurant ci-après sous la dénomination "le constituant".

Le constituant a, par ces présentes, désigné pour mandataire spécial :

Monsieur Clément Marc **CHAVANT**, retraité, époux de Madame Marie-Noëlle **POYET**, demeurant à LONGJUMEAU (91160) 14, rue Georges Bizet.

Né à BOURGOIN-JALLIEU (38300) le 1er novembre 1949.

Marié à la mairie de CHILLY-MAZARIN (91380) le 10 décembre 1994 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Ou tout collaborateur de l'Etude de Maître Bruno MINEO, notaire à GRENOBLE (38000) 7 Rue Vicat,

A l'effet de conclure un avant-contrat et la vente qui en découlera au profit du constituant par :

Monsieur Arnaud Luc **TABOUE**, ingénieur installation chez GE HEALTHCARE, demeurant à MARSEILLE 8ÈME ARRONDISSEMENT (13008) 87 avenue Clot Bey.

Né à BORDEAUX (33000) le 15 mars 1978.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Moyennant le prix de **TROIS CENT SOIXANTE-DIX MILLE EUROS (370 000,00 EUR)** payable comptant, le bien ci-après désigné :

IDENTIFICATION DU BIEN

DÉSIGNATION

Dans un ensemble immobilier situé à **MARSEILLE 8ÈME ARRONDISSEMENT (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13008 85 Avenue Clot Bey.**

Ledit ensemble immobilier comprenant :

- trois bâtiments à usage d'habitation et professionnel
- des parkings automobiles attachés à usage de chacun des bâtiments

- des espaces verts, la voirie, l'éclairage, les canalisations et réseaux divers à l'usage de l'ensemble immobilier.

Ledit ensemble immobilier dénommé **"85 CLOT BEY"**

Figurant ainsi au cadastre :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
844	L	258	87 av Clot Bey	00ha 22a 49ca
844	L	259	87 av Clot Bey	00ha 00a 75ca

Les lots de copropriété suivants :

Le lot numéro soixante-huit (68)

Un appartement, portant le numéro commercial 2302, de type T3 sis au deuxième étage du bâtiment 2, composé d'un séjour avec cuisine et hall, une chambre avec placard, une chambre, une salle de bains avec placard, un WC, un dégagement, d'une superficie de 62,87 m² et une terrasse de 12,02 m².

Et les 257 /10.000èmes des charges du bâtiment unique,

Et les 80 /1.000èmes des charges d'ascenseur du bâtiment 2,

Et les 72 /1.000èmes des charges d'entretien de la VMC des appartements du bâtiment 2,

Et les 74 /1.000èmes des charges d'escalier d'étages du bâtiment 2,

Et les 692 /10.000èmes des charges du hall et minuterie du bâtiment 2.

Et les deux cent cinquante-trois /dix millièmes (253 /10000 èmes) des parties communes générales.

Le lot numéro vingt-six (26)

Un parking sis au rez-de-chaussée portant le numéro commercial 9028.

Et les 19 /1.000èmes des charges d'entretien du parking,

Et les 13 /10.000èmes des charges du bâtiment unique,

Et les 19 /10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 1,

Et les 13 /10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 2,

Et les 13 /10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 3.

Et les treize /dix millièmes (13 /10000 èmes) des parties communes générales.

Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION – RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

L'ensemble immobilier sus-désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Stéphanie MARTIN-ALOI notaire à MARSEILLE le 21 décembre 2018 publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3 le 28 janvier 2019, volume 2019P, numéro 1004.

MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

La vente doit comprendre les meubles et objets mobiliers pris en leur état garnissant le BIEN, décrits et estimés article par article en une liste annexée aux présentes, lesquels sont évalués à la somme de SEIZE MILLE SEPT CENT CINQUANTE EUROS (16 750,00 EUR) comprise dans le prix.

USAGE DU BIEN

Le vendeur déclarera que le **BIEN** est actuellement à usage d'habitation.

L'acquéreur déclarera entendre conserver cet usage.

PROPRIÉTÉ JOUISSANCE

Le constituant sera propriétaire du **BIEN** à compter du jour de signature de l'acte authentique.

Il en aura la jouissance à compter du même jour par la prise de possession réelle.

QUOTITÉS ACQUISES

Madame Marie-Noëlle CHAVANT et Monsieur Clément CHAVANT acquièrent la totalité en pleine propriété pour le compte de leur communauté.

CONDITIONS GENERALES

Stipuler toutes conditions suspensives.

Signer l'avant-contrat et l'acte authentique de vente qui en découlera.

Verser tout dépôt de garantie ou indemnité d'immobilisation, fixer le délai de réalisation.

Obliger le constituant au paiement du prix.

S'engager à prendre le bien dans l'état où il se trouve, avec toutes ses aises et dépendances.

Fixer la date d'entrée en jouissance.

Faire constituer séquestre de tout ou partie du prix pour quelque cause que ce soit relativement à l'accomplissement des conditions de la vente, ainsi que toute stipulation de pénalité.

Stipuler que l'acquisition s'effectuera sans recours à un prêt, et en conséquence faire toutes mentions nécessaires à cet effet.

S'engager à rembourser au vendeur le prorata de l'impôt foncier.

Faire son affaire personnelle du paiement de tous abonnements aux services et fournitures, souscrire toute assurance.

Faire toutes déclarations d'état civil et autres.

Déclarer notamment comme le constituant le fait ici sans en justifier et sans que ces déclarations puissent dispenser les tiers d'exiger les justifications nécessaires :

- Qu'il n'est pas en état de redressement, de liquidation judiciaire ou de biens, ni mis sous la sauvegarde de justice.
- Que son identité complète est celle indiquée en tête des présentes.

ABSENCE DE PRÊT

Le constituant reconnaît avoir été informé des dispositions de l'article L 313-40 du Code de la consommation relatives à la protection des emprunteurs dans le domaine immobilier et déclare ne vouloir recourir à aucun prêt pour le paiement du prix de cette acquisition.

Si, contrairement à cette déclaration, il avait néanmoins recours à un tel prêt, il reconnaît avoir été informé qu'il ne pourrait, en aucun cas, se prévaloir de la condition suspensive prévue à l'article L 313-41 du Code de la consommation.

En conséquence, le mandant porte aux présentes sous la forme manuscrite la mention suivante prévue à l'article L 313-42 du Code de la consommation :

"Je reconnais avoir été informé que si, contrairement aux indications portées aux présentes, j'ai besoin de recourir néanmoins à un prêt, je ne pourrai me prévaloir du statut protecteur institué par l'article L 313-41 du Code de la consommation".

MENTION MANUSCRITE

Recopiée sur papier libre

IMPOT SUR LA MUTATION

Le constituant indique ne pas agir en qualité d'assujetti en tant que tel à la taxe sur la valeur ajoutée au sens de l'article 256 du Code général des impôts.

Les présentes seront soumises au tarif de droit commun en matière immobilière tel que prévu par l'article 1594D du Code général des impôts.

En vertu des dispositions du II-A de l'article 116 de la loi du 14 février 2025 (LF 2025), le conseil départemental dont dépend le lieu de situation de l'immeuble ci-dessus désigné, a par une délibération notifiée aux services fiscaux, relevé le taux prévu à l'article 1594 D.

Par exception, les primo-accédants au sens du I de l'article L 31-10-3 du Code de la construction et de l'habitation sont exemptés de cette augmentation pour l'acquisition d'un bien destiné à l'usage de leur résidence principale.

Le constituant :

- reconnaît avoir été informé de l'existence de ce régime de faveur et de la définition de la notion de « primo-accédant » au sens de l'article susvisé,
- déclare ne pas entrer dans le cadre d'une première acquisition, telle que définie au I de l'article L 31-10-3 du code précité, destinée à l'usage de sa résidence principale.

En conséquence, le taux relevé s'appliquera à la vente, objet de la présente procuration, au profit du constituant.

NÉGOCIATION

La vente a été négociée par NEXITY LAMY 56 boulevard Chave 13005 MARSEILLE titulaire d'un mandat donné par le VENDEUR sous le numéro 23993 en date du 14 mai 2025 non encore expiré, ainsi déclaré.

En conséquence, le VENDEUR qui en a seul la charge aux termes du mandat, doit à l'agence une rémunération de VINGT ET UN MILLE CENT EUROS (21 100,00 EUR), taxe sur la valeur ajoutée incluse.

FACULTÉ DE RÉTRACTATION

En vertu des dispositions de l'article L 271-1 du Code de la construction et de l'habitation, le constituant bénéficie de la faculté de rétractation dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre de notification ou de la remise de l'avant-contrat.

À cet effet, l'avant-contrat avec ses annexes lui sera notifié, par lettre recommandée avec accusé de réception ou remis contre décharge.

Dans un délai de dix jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre de notification ou de la remise, le constituant pourra es-qualités exercer la faculté de rétractation, et ce par lettre recommandée avec accusé de réception ou exploit extrajudiciaire.

NOTIFICATION PAR ENVOI ÉLECTRONIQUE

Le constituant donne son accord pour que la notification lui soit faite par lettre recommandée par courrier électronique, et ce conformément aux dispositions de l'article 1126 du Code civil, à l'adresse suivante :

Madame Marie-Noëlle CHAVANT: marie.noelle.poyet@free.fr

Le constituant reconnaît et garantit qu'il dispose de la maîtrise exclusive du compte e-mail qu'il a lui-même indiqué, tant pour son accès régulier et sa gestion que pour la confidentialité des identifiants qui lui permettent d'y accéder.

Il s'engage à signaler immédiatement toute perte ou usage abusif de son compte e-mail.

Jusqu'à la réception d'une telle notification, toute action effectuée par un constituant au travers de son compte e-mail sera réputée effectuée par lui et relèvera de la responsabilité exclusive de ce dernier.

En cas de pluralité de constituants, les dispositions ci-dessus ont vocation à s'appliquer à chacun d'eux.

AFFIRMATION DE SINCÉRITÉ

Le constituant affirme, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix.

Il reconnaît avoir été informé des sanctions fiscales et des peines correctionnelles encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation ainsi que des conséquences civiles édictées par l'article 1202 du Code civil.

FACULTE DE SUBSTITUTION

Le constituant autorise le mandataire à substituer toute autre personne pour l'exécution du présent mandat.

PROJET D'ACTE

Le projet de l'acte est annexé à la procuration.

PLURI REPRÉSENTATION

Le constituant, sauf s'il est le représentant d'une personne morale, autorise dès à présent le mandataire à déroger au principe édicté par l'alinéa premier de l'article 1161 du Code civil qui dispose qu'un représentant d'une personne physique ne peut agir pour le compte de plusieurs parties au contrat en opposition d'intérêts ni contracter pour son propre compte avec le représenté. Dans cette hypothèse, le mandataire ne devra pas faire prédominer les intérêts de l'une des parties au préjudice de l'autre.

DECHARGE DE MANDAT

À la suite de ces opérations, le mandataire sera bien et valablement déchargé de tout ce qu'il aura effectué en vertu du présent mandat sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit spécial, et cela vaudra pour le constituant ratification de l'acte.

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

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES

L'Office notarial traite des données personnelles concernant les personnes mentionnées aux présentes, pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

Ce traitement est fondé sur le respect d'une obligation légale et l'exécution d'une mission relevant de l'exercice de l'autorité publique déléguée par l'Etat dont sont investis les notaires, officiers publics, conformément à l'ordonnance n° 45-2590 du 2 novembre 1945.

Ces données seront susceptibles d'être transférées aux destinataires suivants :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les offices notariaux participant ou concourant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour la production des statistiques permettant l'évaluation des biens immobiliers, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne et encadré par la signature de clauses contractuelles types de la Commission européenne, visant à assurer un niveau de protection des données substantiellement équivalent à celui garanti dans l'Union Européenne.

La communication de ces données à ces destinataires peut être indispensable pour l'accomplissement des activités notariales.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées. Les vérifications liées aux personnalités politiquement exposées, au blanchiment des capitaux et au financement du terrorisme sont conservées 5 ans après la fin de la relation d'affaires.

Conformément à la réglementation en vigueur relative à la protection des données personnelles, les personnes peuvent demander l'accès aux données les concernant. Le cas échéant, elles peuvent demander la rectification ou l'effacement de celles-ci, obtenir la limitation du traitement de ces données ou s'y opposer pour des raisons tenant à leur situation particulière. Elles peuvent également définir des directives relatives à la conservation, à l'effacement et à la communication de leurs données personnelles après leur décès.

L'Office notarial a désigné un Délégué à la protection des données que les personnes peuvent contacter à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Si les personnes estiment, après avoir contacté l'Office notarial, que leurs droits ne sont pas respectés, elles peuvent introduire une réclamation auprès d'une autorité européenne de contrôle, la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés pour la France.

Le présent acte sous signature privée, visualisé et horodaté par la société YOUSIGN en sa qualité de service d'horodatage qualifié par l'ANSSI, aux jour mois et an indiqués ci-dessous, a été signé par le(s) comparant(s) à distance au moyen du procédé de signature numérique qualifiée délivré par cette même société en sa qualité d'autorité de certification qualifiée par l'ANSSI et agréée par le conseil supérieur du notariat.

Les parties sont averties que l'article 157 de la loi de finances pour 2021 modifie les articles 658 et 849 du Code général des impôts en permettant que, à leur demande ou à la demande d'une seule d'entre elles, la formalité de l'enregistrement

puisse être donnée sur une copie d'acte sous signature privée signé électroniquement.

Signature électronique

De convention expresse valant convention sur la preuve, les Parties soussignées sont convenues de signer électroniquement le présent Acte, les Parties soussignées s'accordant pour reconnaître à cette signature électronique la même valeur que leurs signatures manuscrites.

Marie Noelle Poyet
14 rue Georges Bizet
91160 Long

Je reconnais avoir été
informée que si, contrairement aux indications
portées aux présentes, j'ai besoin de recourir
néanmoins à un prêt, je ne pourrai me
prévaloir du statut protecteur institué par
l'article L 313-41 du Code de la
consommation

A Longjumeau
Le 25/06/25

Mrs Poyet

Liste des biens mobiliers restants dans l'appartement

87 Avenue Clot BEY 13008 Marseille

CUISINE

- 1 meuble colonne avec 2 portes et 2 poignées = 1000 euros
- 1 meuble bas 3 tiroirs = 500 euros
- 1 micro -onde suspendu de marque Bosch = 300 euros
- 1 meuble haut au-dessus du micro- onde avec porte et poignée = 300 euros
- 1 meuble haut avec 1 porte = 300 euros
- 1 meuble bas avec porte qui cache le lave-linge = 200 euros
- 1 lave-linge lavante séchante de marque whirlpool = 500 euros
- 1 lave-vaisselle de marque Siemens encastrable avec sa porte et poignée = 400 euros
- 1 évier avec égouttoir 200 euros
- 1 robinet chromé = 150 euros
- 1 meuble bas four + plaque électrique = 300 euros
- 1 plaque électrique à induction de marque Bosch = 400 euros
- 1 four à pyrolyse multifonction de marque Bosch = 670 euros
- 1 frigo congélateur encastrable avec 2 portes et 2 poignées de marque whirlpool = 780 euros
- 1 meuble haut avec sa porte et poignée = 300 euros
- 1 meuble haut hotte avec porte et poignée = 300 euros
- 1 hotte de marque Roblin = 200 euros
- 1 petit meuble bas avec sa porte = 300 euros
- 2 plans de travaux = 400 euros
- 2 crédences = 550 euros
- Aménagement intérieur de tous les placards = 1700 euros
-

Total : Meuble cuisine 6500 euros

Total : Electro- ménage 3250 euros

CHAMBRE

Chambre : Meuble fait sur mesure

Meuble dressing composé de 3 colonnes = 2000 euros

Un meuble bureau : 1500 euros

Un meuble dressing avec 2 colonnes : 2500 euros

Un meuble à livre : 1000 euros

Total : 7000 euros

Acquéreur : Mr et Mme Chavant

Signature

Vendeur : Mr Taboué

Signature

REZ-DE-CHAUSSEE

CAGES 1-2-3

85 CLOT BEY

85 av. Clot Bey 13008 MARSEILLE



ECHELLE 1 / 250



- Parties communes

2EME ETAGE

CAGE 2

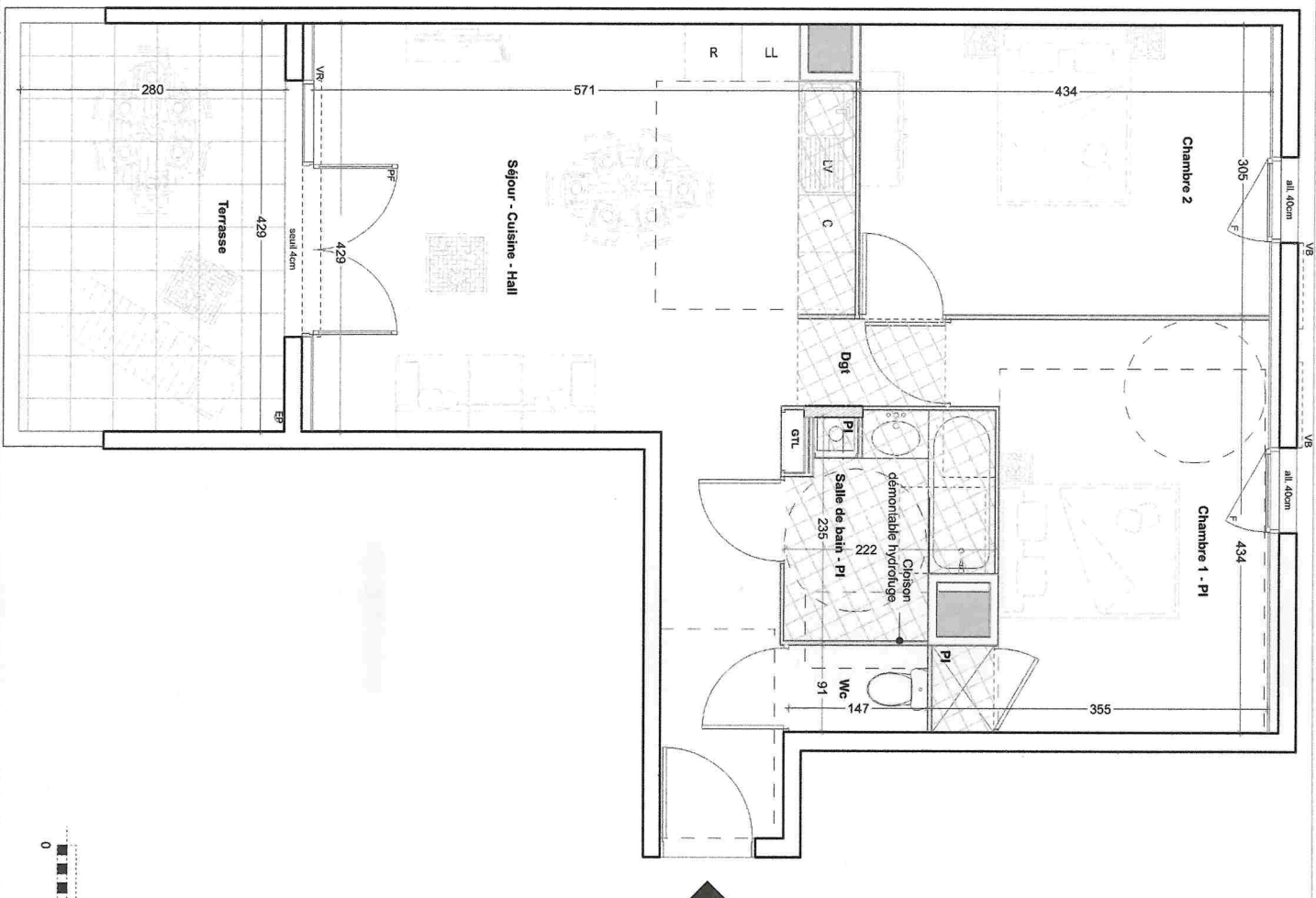
85 CLOT BEY

85 av. Clot Bey 13008 MARSEILLE



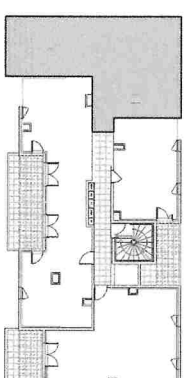
ECHELLE 1 / 100

- Parties communes



85 CLOT BEY

Avenue Clot Bey 13008 Marseille



ETAGE	TYPE	LOT
BAT 2 - R+2	T3	2302

SURFACES

Surfaces habitables :

Séjour - Cuisine - Hall	28,79 m ²
Chambre 1 - PI	13,48 m ²
Chambre 2	13,24 m ²
Salle de bain - PI	4,60 m ²
Wc	1,34 m ²
Dégagement	1,42 m ²

Total **62,87 m²**

Surfaces extérieures :

Terrasse **12,02 m²**

LEGENDE

LL	LAVE-LINGE	PF	PORTE-FENÊTRE
LV	LAVE-VAISSELLE	F	FENÊTRE
C	BLOC CUISSON	VR	VOLET ROLLANT
R	REFRIGERATEUR	VB	VOLET BATANT
	FAUX-PLAFOND		
	SORTIE		

PLAN DE VENTE

le 23 mai 2018

Indice 5

nextity

Liste des biens mobiliers restants dans l'appartement

87 Avenue Clot BEY 13008 Marseille

CUISINE

- 1 meuble colonne avec 2 portes et 2 poignées = 1000 euros
- 1 meuble bas 3 tiroirs = 500 euros
- 1 micro -onde suspendu de marque Bosch = 300 euros
- 1 meuble haut au-dessus du micro- onde avec porte et poignée = 300 euros
- 1 meuble haut avec 1 porte = 300 euros
- 1 meuble bas avec porte qui cache le lave-linge = 200 euros
- 1 lave-linge lavante séchante de marque whirlpool = 500 euros
- 1 lave-vaisselle de marque Siemens encastrable avec sa porte et poignée = 400 euros
- 1 évier avec égouttoir 200 euros
- 1 robinet chromé = 150 euros
- 1 meuble bas four + plaque électrique = 300 euros
- 1 plaque électrique à induction de marque Bosch = 400 euros
- 1 four à pyrolyse multifonction de marque Bosch = 670 euros
- 1 frigo congélateur encastrable avec 2 portes et 2 poignées de marque whirlpool = 780 euros
- 1 meuble haut avec sa porte et poignée = 300 euros
- 1 meuble haut hotte avec porte et poignée = 300 euros
- 1 hotte de marque Roblin = 200 euros
- 1 petit meuble bas avec sa porte = 300 euros
- 2 plans de travaux = 400 euros
- 2 crédences = 550 euros
- Aménagement intérieur de tous les placards = 1700 euros
-

Total : Meuble cuisine 6500 euros

Total : Electro- ménage 3250 euros

CHAMBRE

Chambre : Meuble fait sur mesure

Meuble dressing composé de 3 colonnes = 2000 euros

Un meuble bureau : 1500 euros

Un meuble dressing avec 2 colonnes : 2500 euros

Un meuble à livre : 1000 euros

Total : 7000 euros

Acquéreur : Mr et Mme Chavant

Signature

Vendeur : Mr Taboué

Signature

PLANS D'URBANISME

Date de réalisation Réalisé pour Dossier	
Localisation du bien Section cadastrale Superficie	

Zone(s) :

Droit de préemption(s)	SIMPLE	RENFORCÉ	ZAD	COMMERCES
	SAFER	ENS		AUCUN

Le bien est concerné par :

Emplacement(s) réservé(s)

Marge de recul

Périmètre de protection ABF

Obligation légale de débroussaillage

Secteur d'application du permis de louer





Plan d'Exposition au Bruit

Métropole AMP – PLUi Marseille Provence
RÈGLEMENT – DISPOSITIONS GENERALES ET PARTICULIERES




**Légende des planches de zonage
et liens avec le règlement écrit ou avec les autres tomes du PLUi**

URBANISME







Urbanisme

-  Limite de zone
-  Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle
-  Planche de détail
-  Polygone constructible





Emplacements réservés

-  Emplacement réservé pour voirie
-  Autre emplacement réservé
-  Servitude de pré-localisation pour équipement



Prescriptions de hauteur

-  Sur les deux côtés d'un axe
-  en RDC
-  Sur un côté d'un axe
-  En RDC
-  Sur un secteur
-  Prescription de vue




Prescriptions d'implantation

-  Implantation imposée
-  Marge de recul
-  Marge de recul "entrée de ville"
-  Polygone d'implantation

Mixités sociales et fonctionnelles








-  Secteur de mixité sociale
- Activités commerciales et de services
-  Linéaire de protection
-  Linéaire de protection strict
-  Linéaire d'interdiction
-  Polarité commerciale de secteur
-  Pôle de vie
-  Polarité tertiaire

Divers

-  Servitude d'attente d'un projet
-  Bâtiment pouvant changer de destination
-  Secteur de richesse du sol ou sous-sol




PATRIMOINE

Patrimoine urbain et architectural






-  Élément remarquable
-  Élément remarquable faisant l'objet d'une fiche
-  Espace d'accompagnement remarquable
-  Axe urbain remarquable
-  Forme d'habitat spécifique
-  Quartier en balcon remarquable
-  Canal de Marseille et dérivations

Patrimoine naturel




Espace boisé classé

-  Espace boisé classé
-  Espace boisé classé – Loi Littoral
-  Espace boisé classé ponctuel

Espace vert protégé

-  Catégorie 1
-  Catégorie 4
-  Catégorie 2
-  Catégorie 5
-  Catégorie 3

Autres











-  Alignement végétal
-  Terrain cultivé à protéger
-  Trame Verte et Bleue à étudier pour l'ouverture à l'urbanisation

RISQUES





Mouvement de terrain

	Enveloppe d'application du PPR approuvé ou en cours Mouvement de terrain à Marseille
	Zone inconstructible
	Zone à prescriptions Éboulement
	Zone de risque majeur
	Zone inconstructible
	Zone à prescriptions renforcées
	Zone à prescriptions simples Effondrement
	Zone inconstructible Glissement de terrain
	Zone à prescriptions simples Recul du trait de côte
	Zone inconstructible



Inondation

	Enveloppe d'application du PPR approuvé ou en cours
	Zone inconstructible
	Zone inconstructible à aléa faible ou modéré
	Zone à prescriptions renforcées
	Zone à prescriptions simples
	Centre Urbain
	Axe d'écoulement diffus
	Axe d'écoulement concentré
	Voie inondable
	Cuvette inondable

Incendie de forêt

	Enveloppe d'application du PPR approuvé ou en cours
	Zone inconstructible
	Zone à prescriptions renforcées
	Zone à prescriptions simples

Risques technologiques

	Enveloppe d'application du PPR approuvé ou en cours
	Zone de risque

PROCES VERBAL DE LIVRAISON – VEFA – (Mise à disposition)

Le Maître d'ouvrage	SCI MARSEILLE CLOT BEY
Adresse du chantier	AVENUE CLOT BEY 13008 MARSEILLE
Représentée par	
Le Propriétaire	TABOUE Arnaud
Adresse	24 RUE BRANDIS 13005 MARSEILLE
Ou de son représentant mandaté	
LOGEMENT	2302
Résidence	NEXITY - 87068 - CLOT BEY
Annexe au lot	9028
BOX ou garage	

Conformément aux termes de l'article R 261-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

DECLARE :

- Avoir procédé contradictoirement à la livraison et prise de possession des lots désignés ci-dessus et avoir formulé les réserves afférentes aux défauts de finition ou autres défauts, consignés sur la liste de réserves annexée à la présente et qui fait partie intégrante du procès-verbal.
- En conséquence la conformité des biens livrés avec les plans, descriptifs contractuels et les éventuelles modifications demandées, sous les réserves constatés et consignées sur la liste des réserves ci-annexée.
- Avoir procédé contradictoirement avec le représentant du vendeur et dans des conditions d'éclairage satisfaisantes, à l'examen des lieux. Constate que les éléments d'équipement ne présentent pas de vices apparents autres que ceux qui font l'objet de réserves notées en annexe.
- Avoir vérifié que les appareils sanitaires, évier, robinetterie, menuiseries, appareillage électrique, revêtements de sols et vitrerie ne présentent aucune défectuosité apparente autre que celles indiquées sur le procès-verbal de livraison, notamment
- M'engager à laisser le libre accès aux Entreprises pour procéder à la levée des réserves susceptibles de figurer sur la liste des réserves ci-annexée, aux jours et heures fixés par lesdites Entreprises, à ne réclamer aucune indemnité pour trouble de jouissance du fait des interventions nécessaires à la levée des réserves.
- M'engager à signer le bon de passage qui me sera présenté par les Entreprises, le vendeur ou ses représentants, constatant la bonne exécution des travaux de levée des réserves. Une fois les travaux terminés, m'engager à signer le quitus de levée de réserves qui me sera présenté par le vendeur ou ses représentants.

A défaut de signature de ce quitus, les parties s'engagent à accepter irrévocablement les conclusions du Maître d'œuvre de l'opération, en sa qualité d'Homme de l'art.

Le Propriétaire disposera, conformément à la loi, d'un délai d'un mois à compter de ce jour, pour notifier au VENDEUR les vices et dysfonctionnements qui lui apparaîtraient pendant ce délai. Cette notification doit être adressée au VENDEUR, sous peine de forclusion, avant l'expiration du délai d'un mois à compter de la présente prise de possession des locaux.

J'ai pris bonne note que je dois faire mon affaire personnelle des différentes assurances devant couvrir mon acquisition et, en particulier, de la "Multirisques" (incendie, dégâts des eaux) rendue obligatoire par les organismes prêteurs et par le règlement de copropriété ou encore de l'assurance propriétaire non occupant.

CETTE PRISE DE POSSESSION SE FAIT :

- ☒ Avec réserves
☐ Sans réserves

Le propriétaire déclare avoir reçu :

Carte de propriété des clés du logement	N°	Nb 1
Clé(s) des Chambres	N°	Nb 2
Clef(s) de la boîte aux lettres	N°	Nb 2
Clefs de porte d'entrée + carte de reproduction/propriété	N°	Nb 4
VIGIK	N°	Nb 3

Observations éventuelles complémentaires :

1 telecommande volet roulant

Article R*261-1 du code de la construction et de l'habitation L'immeuble vendu à terme ou en l'état futur d'achèvement est réputé achevé au sens de l'article 1601-2 du code civil, reproduit à l'article L. 261-2 du présent code, et de l'article L. 261-11 du présent code lorsque sont exécutés les ouvrages et sont installés les éléments d'équipement qui sont indispensables à l'utilisation,

conformément à sa destination, de l'immeuble faisant l'objet du contrat. Pour l'appréciation de cet achèvement, les défauts de conformité avec les prévisions du contrat ne sont pas pris en considération lorsqu'ils n'ont pas un caractère substantiel, ni les malfaçons qui ne rendent pas les ouvrages ou éléments ci-dessus précisés impropres à leur utilisation. La constatation de l'achèvement n'emporte par elle-même ni reconnaissance de la conformité aux prévisions du contrat, ni renonciation aux droits que l'acquéreur tient de l'article 1642-1 du code civil, reproduit à l'article L. 261-5 du présent code, et de l'article L. 242-1 du code des assurances.

Fait, le 25/11/2020

Le vendeur reconnaît avoir reçu ce jour le montant du solde/prix principal stipulé exigible à la remise des locaux et des travaux modificatifs acquéreur soit :

					0.00	€
Régler ce jour	4	chèque(s)				
par			(N°	0085426	de 15525.00	€)
			(N°	0085427	de 9425.00	€)
			(N°	0085429 0085438	de 1850.00	€)
			(N°	004616	de 4250.00	€)
					Total :	31050.00 €
					Total des deux modes de paiement :	31050.00 €

**Le propriétaire ou le représentant du
propriétaire**

Le vendeur

Electricité	N° PDL	25115774084497	Consommation (kWh)		Gaz	N° PCE	25182923143349	Consommation (m³)	
	N° Compteur					N° Compteur			

N°	Libellé	Photo saisie	Statut
1	NETTOYAGE OU REPRISES DES JOINTS CARRELAGE		Réserve non levée
2	RAYURE SUR ALEGE		Réserve non levée
3	Manque pc rj 45		Réserve non levée
4	Enduit et peinture a reprendre en ceuilli		Réserve non levée
5	Révision enduit façade sur jambages tableau		Réserve non levée

Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux

Vous devez utiliser ce formulaire pour :

- Déclarer l'achèvement des travaux de construction ou d'aménagement
- Déclarer que les travaux de construction ou d'aménagement sont conformes à l'autorisation et respectent les règles générales de construction
- Déclarer que le changement de destination ou la division de terrain a été effectué et est conforme au permis ou à la déclaration préalable

Cadre réservé à la mairie du lieu du projet

La présente déclaration a été reçue à la mairie

le

Cachet de la mairie et signature du receveur

1 - Désignation du permis ou de la déclaration préalable

☒ Permis de construire ⇨ N° 0 1 3 0 5 5 1 5 0 0 3 2 5 P 0

☐ Permis d'aménager ⇨ N°

S'agit-il d'un aménagement pour lequel l'aménageur a été autorisé à différer les travaux de finition des voiries? ☐ Oui ☐ Non

Si oui, date de finition des voiries fixée au :

☐ Déclaration préalable ⇨ N°

2 - Identité du déclarant (Le déclarant est le titulaire de l'autorisation)

Vous êtes un particulier

Madame ☐ Monsieur ☐

Nom :

Prénom :

Vous êtes une personne morale

Dénomination : SCI MARSEILLE CLOT BEY

Raison sociale :

N° SIRET : 8 1 2 1 3 4 5 0 0 0 0 0 1 4 Type de société (SA, SCI,...) : S C C V

Représentant de la personne morale : Madame ☐ Monsieur ☒

Nom : SEROPIAN

Prénom : Lionel

3 - Coordonnées du déclarant (Ne remplir qu'en cas de changement des coordonnées du titulaire de l'autorisation ou du déclarant. Vous pouvez également remplir la fiche complémentaire en cas de changement des coordonnées du déclarant ou du titulaire du permis.)

Adresse : Numéro : 5

Voie : RUE RENE CASSIN

Lieu-dit : CS 20432

Localité : MARSEILLE

Code postal : 1 3 3 3 1 BP : Cedex : 0 3

Si le demandeur habite à l'étranger : Pays :

Division territoriale :

☒ J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante : ccaroz @ nexity.fr

J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, au plus tard, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.

4 - Achèvement des travaux

Chantier achevé le : 2 2 1 0 2 0 2 0

Changement de destination effectué le :

☒ Pour la totalité des travaux

☐ Pour une tranche des travaux

Veuillez préciser quels sont les aménagements ou constructions achevés :

Surface créée (en m²) : 2437

Nombre de logements terminés : 42

dont individuels :

dont collectifs : 42

Répartition du nombre de logements terminés par type de financement

☐ Logement Locatif Social : ☐ ☐ ☐ ☐☐ Accession Sociale (hors prêt à taux zéro) : ☐ ☐ ☐ ☐☐ Prêt à taux zéro : ☐ ☐ ☐ ☐☐ Autres financements : ☐ ☐ ☐ ☐J'atteste que les travaux sont achevés et qu'ils sont conformes à l'autorisation (permis ou non-opposition à la déclaration préalable)¹

À Marseille

Le : 12 janvier 2021

Signature du (ou des) déclarant(s)

SCI MARSEILLE CLOT BEY

Nexity Immobilier Résidentiel Région Sud

5, rue René Cassin

C8 20432

À

Le :

Signature de l'architecte (ou de l'agréé
en architecture) s'il a dirigé les travaux

Pièces à joindre (cocher les pièces jointes à votre déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux) :

- ☒ AT.1 - L'attestation constatant que les travaux réalisés respectent les règles d'accessibilité applicables mentionnées à l'art. R. 111-19-27 du code de la construction et de l'habitation [Art. R. 462-3 du code de l'urbanisme] ;
- ☒ AT.2 - Dans les cas prévus par les 4° et 5° de l'article R. 111-38 du code de la construction et de l'habitation, la déclaration d'achèvement est accompagnée d'un document établi par un contrôleur technique mentionné à l'article L. 111-23 de ce code, attestant que le maître d'ouvrage a tenu compte de ses avis sur le respect des règles de construction parasismiques et parasycloniques prévues par l'article L. 563-1 du code de l'environnement [Art. R. 462-4 du code de l'urbanisme] ;
- ☒ AT.3 - L'attestation de prise en compte de la réglementation thermique prévue par l'article R.111-20-3 du code de la construction et de l'habitation [Art. R.462-4-1 du code de l'urbanisme] ;
- ☒ AT.4 - L'attestation de prise en compte de la réglementation acoustique prévue par l'article R.111-4-2 du code de la construction et de l'habitation [Art. R.462-4-3 du code de l'urbanisme].

La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux est adressée :

- soit par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal au maire de la commune ;
- soit déposée contre décharge à la mairie.

À compter de la réception en mairie de la déclaration, l'administration dispose d'un délai de **trois mois** pour contester la conformité des travaux au permis ou à la déclaration préalable. Ce délai est porté à cinq mois si votre projet entre dans l'un des cas prévu à l'article R. 462-7 du code de l'urbanisme².

Dans le délai de 90 jours à compter du moment où les locaux sont utilisables, même s'il reste encore des travaux à réaliser, le propriétaire doit adresser une déclaration par local (maison individuelle, appartement, local commercial, etc.) au centre des impôts ou au centre des impôts fonciers (consulter ces services). Ces obligations déclaratives s'appliquent notamment lorsque le permis ou la déclaration préalable ont pour objet la création de surfaces nouvelles ou le changement de destination et le cas échéant de sous-destination de surfaces existantes. Le défaut de déclaration entraîne la perte des exonérations temporaires de taxe foncière de 2, 10, 15 ou 20 ans (dispositions de l'article 1406 du code général des impôts).

Si vous êtes un particulier : la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux réponses contenues dans ce formulaire pour les personnes physiques. Elle garantit un droit d'accès aux données nominatives les concernant et la possibilité de rectification. Ces droits peuvent être exercés à la mairie. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande. Si vous souhaitez vous opposer à ce que les informations nominatives comprises dans ce formulaire soient utilisées à des fins commerciales, cochez la case ci-contre : ☐

¹ La déclaration doit être signée par le bénéficiaire de l'autorisation ou par l'architecte ou l'agréé en architecture, dans le cas où ils ont dirigé les travaux.

² Travaux concernant un immeuble inscrit au titre des monuments historiques ; travaux situés dans un secteur sauvegardé, dans un site inscrit ou classé au titre du code de l'environnement, travaux concernant un immeuble de grande hauteur ou recevant du public ; travaux situés dans le cœur d'un parc national ou dans un espace ayant vocation à être classés dans le cœur d'un futur parc national ; travaux situés dans un secteur couvert par un plan de prévention des risques.

ATTESTATION D'ASSURANCE
DOMMAGES OUVRAGE N° 213.410.809

L'entreprise d'assurance Allianz IARD, entreprise régie par le code des assurances, société anonyme au capital de 991.967.200 euros, immatriculée au RCS de Nanterre sous le n°542 110 291, et dont le siège social est situé, 1, cours Michelet – CS 30051 – 92076 Paris La Défense cedex, atteste que :

GEORGE V GESTION inscrit au RCS de Paris sous le numéro 327 256 847
19 Rue de Vienne
75801 PARIS CEDEX 08

en qualité de Souscripteur, a souscrit, tant pour son compte que pour le compte de :

SCI MARSEILLE CLOT BEY
25 ALLEE VAUBAN
CS50068
59562 LA MADELEINE CEDEX

un contrat d'assurance Allianz Solution **DOMMAGES OUVRAGE** n° 213.410.809 tant pour son compte que pour celui du Maître d'ouvrage et des propriétaires successifs

Le contrat d'assurance ci-dessus bénéficie à :

NEXITY IMMOBILIER RESIDENTIEL REGION SUD
5 RUE RENE CASSIN
13003 MARSEILLE

En qualité de Maître d'ouvrage

Ce contrat est conforme aux lois N°78-12 du 4 janvier 1978 et N°82-540 du 28/6/1982 et à leurs textes d'application relatifs à la responsabilité décennale et à l'assurance obligatoire dans le domaine de la construction, ainsi qu'à l'ordonnance N° 2005-658 du 8 juin 2005 et à l'arrêté du 19 novembre 2009 ainsi que de la loi N° 2015-992 du 17 Août 2015 relative à la transition énergétique et l'article L.111-13-1 du code de la construction et de l'habitation.

Montants des garanties accordées pour l'opération :

* Garantie décennale obligatoire Dommages ouvrage :

A concurrence du coût total de construction déclaré (épuisable pour chaque opération) soit 4 759 200 Euros TTC.

* Garanties complémentaires :

Les montants indiqués ci-dessous sont épuisables pour chaque opération

garantie de bon fonctionnement pour les éléments d'équipement = 20 % du coût de construction avec un maximum de : 750 000 euros épuisables.

garantie des dommages immatériels après réception = 20% du coût de construction avec un maximum de : 500 000 euros épuisables.

Pour la construction définie ci-après :

85 CLOT BEY
85-87 AVENUE CLOT BEY
13008 MARSEILLE

Nature de l'opération : Création d'un ensemble immobilier de 42 logements en accession en 1 bâtiment découpé avec 3 cages d'escalier, en R+2+attique soit 4 niveaux d'habitation /1 niveau de sous-sol, avec 49 places de parking dont 2 en extérieur, 1 local à ordures ménagères et 1 local vélo/voiture d'enfant en rez de chaussée.

Coût prévisionnel de la construction : 4 759 200 Euros TTC, honoraires techniques compris

date d'ouverture de chantier : 01/10/2018

date prévisionnelle de début des travaux : 01/10/2018

date prévisionnelle de réception : 30/06/2020

La présente attestation ne peut engager la Compagnie en dehors des limites précitées par les clauses et conditions du contrat auquel elle se réfère.

Fait à Paris, en deux exemplaires originaux, le 10/07/2018

Pour Allianz

Pour la compagnie
Aurore de Gaulleja

Allianz IARD
Entreprise régie par le Code des Assurances
Société anonyme au capital de 991 967 200 €
Siège social : 1, cours Michelet - 92076 Paris La Défense
92076 Paris La Défense Cedex
542 110 291 R.C.S. Nanterre

ATTESTATION D'ASSURANCE C.N.R

L'entreprise d'assurance Allianz IARD, entreprise régie par le code des assurances, société anonyme au capital de 991.967.200 euros, immatriculée au RCS de Nanterre sous le n°542 110 291, et dont le siège social est situé, 1, cours Michelet – CS 30051 – 92076 Paris La Défense cedex, atteste que :

GEORGE V GESTION inscrit au RCS de Paris sous le numéro 327 256 947
19 Rue de Vienne
75801 PARIS CEDEX 08

en qualité de Souscripteur, a souscrit, tant pour son compte que pour le compte de :

SCI MARSEILLE CLOT BEY
25 ALLEE VAUBAN
CS50068
59562 LA MADELEINE CEDEX

un contrat d'assurance : Allianz Solution CNR n°213 412 809

La présente attestation, établie le 10/07/2018 est valable pour la période de garantie définie ci-dessous.

ASSURANCE DE RESPONSABILITE DECENNALE OBLIGATOIRE

Les garanties objet de la présente attestation s'appliquent à l'opération de construction ayant les caractéristiques suivantes :

L'adresse de l'opération : 85-87 AVENUE Clot Bey 130008 Marseille

Le nom de l'opération : 85 CLOT BEY

Le maître d'ouvrage : SCI MARSEILLE CLOT BEY

La nature de l'opération : Création d'un ensemble immobilier de 42 logements en accession en 1 bâtiment découpé avec 3 cages d'escalier, en R+2+attique soit 4 niveaux d'habitation /1 niveau de sous-sol, avec 49 places de parking dont 2 en extérieur, 1 local à ordures ménagères et 1 local vélo/voiture d'enfant en rez de chaussée

- le coût de l'opération de construction déclaré par le maître d'ouvrage : le coût total prévisionnel de construction TTC tous corps d'état, y compris honoraires s'élève à 4 759 200 € sans que le coût total définitif de construction TTC tous corps d'état, y compris honoraires, dépasse la somme de 5 235 120€ (coût + éventuelle de 10 %)
- La date d'ouverture de chantier : 01/10/2018
- La date prévisionnelle de début des travaux : 01/10/2018
- La date prévisionnelle de réception : 30/06/2020
La ou les activité(s) ou mission(s) exercées par l'assuré : Promoteur
- La nature de la prestation réalisée par l'assuré : Constructeur Non Réalisateur

Page 3

le montant de la prestation réalisée par l'assuré : Sans objet

➤ La nature des techniques utilisées :

- **des travaux de technique courante**, c'est-à-dire travaux réalisés avec des procédés ou des produits de construction :
 - soit traditionnels ou normalisés et conformes aux règles en vigueur, c'est-à-dire aux normes françaises homologuées (NF DTU ou NF EN), aux règles professionnelles acceptées par la Commission Prévention Produits mis en œuvre (C2P¹) ou à des recommandations professionnelles du programme Règles de l'Art Grenelle Environnement 2012 (RAGE 2012²) non mises en observation par la C2P³, ou aux normes publiées par les organismes de normalisation des autres États membres de l'Union Européenne ou des États parties à l'Accord sur l'espace Économique Européen offrant un degré de sécurité et de pérennité équivalent à celui des normes françaises,
 - soit non traditionnels, sous condition qu'ils aient fait l'objet, au jour de la passation du marché :
 - d'un Agrément Technique Européen (ATE) en cours de validité ou d'une Évaluation Technique Européenne (ETE) bénéficiant d'un Document Technique d'Application (DTA), ou d'un Avis Technique (ATec), valides et non mis en observation par la C2P.
 - d'une Appréciation Technique d'Expérimentation (ATEX) avec avis favorable, ne valant que pour le chantier mentionné,
 - d'un Pass'innovation « vert » en cours de validité.
- (Ces documents sont publiés par le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment, l'Agence Qualité Construction (AQC) ou tout autre organisme habilité par la Commission Ministérielle créée par l'Arrêté du 2 décembre 1969).
- **des travaux relatifs à des ouvrages ne présentant pas de caractère exceptionnel, à savoir comportant une ou plusieurs des particularités suivantes :**

- **Grande portée**
 - Pour le bois : porte-à-faux supérieur à 15 m (20 m pour le bois lamellé collé)
 - Portée entre nu des appuis supérieure à 50 m pour les poutres et 80 m pour les arcs.
 - Pour le béton : Porte-à-faux supérieur à 20 m
 - Portée entre nu des appuis supérieure à 50 m pour les poutres et 100 m pour les arcs.
 - Pour l'acier : Porte-à-faux supérieur à 25 m
 - Portée entre nu des appuis supérieure à 50 m pour les poutres et 100 m pour les arcs.
- **Grande hauteur**
 - Hall sans plancher intermédiaire : hauteur totale de l'ouvrage (au-dessus du point le plus bas du sol entourant l'ouvrage) supérieure à 35 m.
 - Bâtiment à étages, réfrigérants, réservoirs : hauteur totale de l'ouvrage (au-dessus du point le plus bas du sol entourant l'ouvrage) supérieure à 60 m.
 - Cheminées des bâtiments : hauteur totale de l'ouvrage (au-dessus du point le plus bas du sol entourant l'ouvrage) supérieure à 100 m.
 - Tours hertziennes : hauteur totale de l'ouvrage (au-dessus du point le plus bas du sol entourant l'ouvrage) supérieure à 100 m.
- **Grande capacité :**
 - Cuves - réservoirs - Châteaux d'eau - piscines - dont la capacité excède 2.000 m³.
 - Batterie de silos comportant des cellules d'une capacité unitaire supérieure à 2.000 m³ et silos comportant une cellule unique d'une capacité supérieure à 5.000 m³.
- **Grande profondeur:**
 - Parties enterrées lorsque la hauteur de celles-ci (au-dessous du point le plus haut du sol

entourant l'ouvrage) est supérieure à 15m.
Pieux (ou puits de fondations) de plus de 30m. après recépage.

- Grande longueur:
Tunnels et galeries forées dans le sol d'une section brute de percement jusqu'à 80 m² et d'une longueur totale supérieure à 1000 m
Ouvrages de franchissement routier ou ferroviaire d'une longueur totale de culée à culée supérieure à 100m, chaque travée n'excédant pas 50 m
- **des travaux relatifs à des ouvrages ne présentant pas de caractère tout à fait inusuel, à savoir caractérisés par des exigences :**
 - d'invariabilité absolue des fondations (ex. : fondations de cyclotron, de synchrotron, ...) ;
 - d'étanchéité absolue (ex. : cuves de "pile-piscine") ;
 - de résistance à des vibrations ou effets calorifiques intenses (ex. : bancs d'essais de réacteurs) ;
 - de planéité avec des tolérances exceptionnellement strictes des dalles destinées à servir d'aires de stockage (exemple : dalle de fond d'un silo masse).

Dans le cas où ces caractéristiques seraient modifiées, l'assuré en informe l'assureur.

Nature de la garantie :

Le contrat garantit la responsabilité décennale de l'assuré instaurée par les articles 1792 et suivants du code civil, dans le cadre et les limites prévus par les dispositions des articles L. 241-1 et L. 241-2 du code des assurances relatives à l'obligation d'assurance décennale, et pour des travaux de construction d'ouvrages qui y sont soumis, au regard de l'article L. 243-1-1 du même code.

La garantie couvre les travaux de réparation, notamment en cas de remplacement des ouvrages, qui comprennent également les travaux de démolition, déblaiement, dépose ou de démontage éventuellement nécessaires.

Elle est gérée en capitalisation.

Montant de la garantie

En habitation : le montant de la garantie couvre le coût des travaux de réparation des dommages à l'ouvrage.

Hors habitation : le montant de la garantie couvre le coût des travaux de réparation des dommages à l'ouvrage dans la limite du coût total de construction déclaré par le maître d'ouvrage et sans pouvoir être supérieur au montant prévu au I de l'article R.243-3 du code des assurances.

Lorsqu'un contrat collectif de responsabilité décennale est souscrit au bénéfice de l'assuré, le montant de la garantie est égal au montant de la franchise absolue stipulée par ledit contrat collectif.

Durée et maintien de la garantie :

La garantie s'applique pour la durée de la responsabilité décennale pesant sur l'assuré en vertu des articles 1792 et suivants du code civil. Elle est maintenue dans tous les cas pour la même durée.

La présente attestation ne peut engager l'assureur au-delà des clauses et conditions du contrat auquel elle se réfère.

GARANTIES COMPLEMENTAIRES

- **Bon fonctionnement des éléments d'équipement** : la garantie prend effet à la réception de l'ouvrage et prend fin à l'expiration d'une période de 2 ans à compter de la réception.

Montant de la garantie : 20 % du coût de construction avec un maximum de 750 000€ épuisables.

- **Dommages immatériels consécutifs à des dommages relevant de la garantie décennale et/ou de la garantie de bon fonctionnement** : la garantie prend effet à la réception de l'ouvrage et prend fin à l'expiration de la garantie auquel ils sont consécutifs.

Montant de la garantie : 20 % du coût de construction avec un maximum de 500 000€ épuisables.

La présente attestation ne peut engager l'assureur au-delà des clauses et conditions du contrat auquel elle se réfère.

La présente attestation se compose de 4 pages.

Établie à Paris le 10/07/2018

Pour Allianz

Pour la compagnie
Aurore de Gaulejac

Allianz IARD
Entreprise régie par le Code des Assurances
Société anonyme au capital de 938 787 416 €
Siège social : 1, cours Michelet – 92076 Paris La Défense
92076 Paris La Défense Cedex
542 110 291 R.C.S. Nanterre

ATTESTATION D'ASSURANCE**TOUS RISQUES CHANTIER N° 213.413.809**

La société Allianz I.A.R.D.

Société anonyme au capital de 938 787 416 euros,
inscrite au RCS de Nanterre, sous le numéro 542 110 291,
dont le siège social est situé : 1, cours Michelet, 92076 Paris La Défense Cedex
représentée par Jérôme TESTON, en sa qualité de Directeur Opérations Entreprises Construction,
ci-après désignée « Allianz I.A.R.D. » ou « la Compagnie »

atteste par la présente que :

GEORGE V GESTION inscrit au RCS de Paris sous le numéro 327 256 847
19 rue de Vienne
75801 PARIS CEDEX 08

en qualité de Souscripteur et,

SCI MARSEILLE CLOT BEY
25 ALLEE VAUBAN
CS50068
59562 LA MADELEINE CEDEX

En qualité de Maître d'ouvrage,

ont souscrit le contrat d'assurances TOUS RISQUES CHANTIER, sous le n° 213.413.809

• ADRESSE DE L'OPERATION DE CONSTRUCTION :

**85 CLOT BEY
85-87 AVENUE CLOT BEY
13008 MERSEILLE**

- DATE DE DEBUT DES TRAVAUX : 01/10/2018
- DUREE PREVISIONNELLE DES TRAVAUX : 21 mois
- DATE PREVISIONNELLE DE FIN DES TRAVAUX : 30/06/2020

Il est précisé que les garanties de la police sont de type « Tous Risques Sauf » et que sont donc couverts tous les dommages, pertes ou destructions survenant aux biens assurés y compris l'incendie en cours de construction et ce aux seules exclusions du contrat.

La présente attestation ne peut engager la Compagnie en dehors des limites précitées par les clauses et conditions du contrat auquel elle se réfère.

Fait à Paris en trois originaux, le 10 juillet 2018

POUR LA COMPAGNIE

Pour la compagnie

Autorisé de l'Etat

Allianz IARD
Entreprise régie par le Code des Assurances
Société anonyme au capital de 991 987 200 €
Siège social : 1 cours Michelet – CS 30051
92076 Paris La Défense Cedex
542 110 291 RCS Nanterre

Allianz Vie
S.A. au capital de 643 054 425 euros
340 234 962 RCS Nanterre
N° TVA : FR88 340 234 962

Allianz I.A.R.D.
S.A. au capital de 938 787 416 euros
542 110 291 RCS Nanterre
N° TVA : FR76 542 110 291

Entreprises régies
par le Code des assurances
Siège social : 1 cours Michelet – CS 30051
92076 Paris La Défense Cedex

ATTESTATION DE PAIEMENT**La société ALLIANZ IARD**

Société anonyme au capital de 938 787 416 euros,
inscrite au RCS de Nanterre, sous le numéro 542 110 291,
dont le siège social est situé : 1, cours Michelet, 92076 Paris La Défense Cedex
représentée par Jérôme TESTON, en sa qualité de Directeur Construction,
ci-après désignée « ALLIANZ IARD » ou « la Compagnie »
atteste par la présente que :

GEORGE V GESTION
19 rue de Vienne
75801 PARIS CEDEX 08
RCS N°327.256.847

s'est dûment acquittée du paiement :

- de l'acompte de prime provisionnelle due au titre des contrats d'assurances
DOMMAGES OUVRAGE/CNR au titre des polices n° 213.410.809 / n° 213.412.809
- de la prime provisionnelle due au titre du contrat d'assurances TRC n° 213.413.809

pour son opération de construction :

85 CLOT BEY
85-87 VENUE CLOT BEY
13008 MARSEILLE

La présente attestation ne peut engager la compagnie Assureur au-delà des termes, limites et dispositions du contrat auquel elle se réfère.

Fait à Paris en trois originaux, le 10 juillet 2018

POUR LA COMPAGNIE

Pour la compagnie
Agnès Le Cam, gér.

Allianz IARD
Entreprise régie par le Code des Assurances
Société anonyme au capital de 938.787.416 €
Siège social : 1, cours Michelet – CS 30051
92076 Paris La Défense Cedex
542 110 291 RCS Nanterre

ATTESTATION SUR L'HONNEUR réalisée pour le dossier n° **25EAJ/05/1711** relatif à l'immeuble bâti visité situé au : 87 avenue Clot Bey 13008 MARSEILLE 08.

Je soussigné, **JEUFFRAIN eric**, technicien diagnostiqueur pour la société **CQFDIAG** atteste sur l'honneur être en situation régulière au regard de l'article L.271-6 du Code de la Construction, à savoir :

- Disposer des compétences requises pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier, ainsi qu'en atteste mes certifications de compétences :

Prestations	Nom du diagnostiqueur	Entreprise de certification	N° Certification	Echéance certif
Amiante	Eric Jeuffrain	B.2.C	B2C 0885	09/08/2027 (Date d'obtention : 10/08/2020)
Plomb	Eric Jeuffrain	B.2.C	B2C 0885	09/09/2027 (Date d'obtention : 10/09/2020)
Termites	Eric Jeuffrain	B.2.C	B2C 0885	09/08/2027 (Date d'obtention : 10/08/2020)
Electricité	Eric Jeuffrain	B.2.C	B2C 0885	09/08/2027 (Date d'obtention : 10/08/2020)
Gaz	Eric Jeuffrain	B.2.C	B2C 0885	09/08/2027 (Date d'obtention : 10/08/2020)
DPE sans mention	Eric Jeuffrain	B.2.C	B2C 0885	22/10/2027 (Date d'obtention : 23/10/2020)
Amiante	Eric Jeuffrain	B.2.C	B2C 0885	09/08/2027 (Date d'obtention : 10/08/2020)

- Avoir souscrit à une assurance (KLARITY n° CDIAGK000467 valable jusqu'au 01/12/2025) permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de ma responsabilité en raison de mes interventions.
- N'avoir aucun lien de nature à porter atteinte à mon impartialité et à mon indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il m'est demandé d'établir les états, constats et diagnostics composant le dossier.
- Disposer d'une organisation et des moyens (en matériel et en personnel) appropriés pour effectuer les états, constats et diagnostics composant le dossier.

Fait à **MARSEILLE 08**, le **19/05/2025**

Signature de l'opérateur de diagnostics :



Article L271-6 du Code de la Construction et de l'habitation

« Les documents prévus aux 1° à 4° et au 6° de l'article L. 271-4 sont établis par une personne présentant des garanties de compétence et disposant d'une organisation et de moyens appropriés. Cette personne est tenue de souscrire une assurance permettant de couvrir les conséquences d'un engagement de sa responsabilité en raison de ses interventions. Elle ne doit avoir aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à elle, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur les ouvrages, installations ou équipements pour lesquels il lui est demandé d'établir l'un des documents mentionnés au premier alinéa. Un décret en Conseil d'Etat définit les conditions et modalités d'application du présent article. »

Article L271-3 du Code de la Construction et de l'Habitation

« Lorsque le propriétaire charge une personne d'établir un dossier de diagnostic technique, celle-ci lui remet un document par lequel elle atteste sur l'honneur qu'elle est en situation régulière au regard des articles L.271-6 et qu'elle dispose des moyens en matériel et en personnel nécessaires à l'établissement des états, constats et diagnostics composant le dossier. »

ATTESTATION D'ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE DIAGNOSTIQUEUR IMMOBILIER

Valable du 01/12/2024 au 01/12/2025

Nous soussignés **Klarity Assurance** SAS - Courtage en Assurance - dont le centre de gestion est au 1 Av. de l'Angevinière, 44800, St-Herblain, attestons, sous réserve du paiement intégral de la cotisation d'assurance, par la présente que :

ERIC JEUFFRAIN

Représenté par : JEUFFRAIN ERIC
76 boulevard Jeanne d'Arc
13005 MARSEILLE 05
N° SIREN : 538122722
Date de création : 21-11-2011
Téléphone : 0615799148
Email : cqfdiag@gmail.com

Est titulaire du contrat d'assurance Responsabilité Civile Professionnelle du fait de ses activités professionnelles de **Diagnosticteur Immobilier** auprès de Markel Insurance SE, société d'assurance dont le siège social est situé à Sophienstrasse 26, 80333 Muenchen, Allemagne, agissant par l'intermédiaire de sa succursale en France située au 93 Avenue Charles de Gaulle, 92200 Neuilly-sur-Seine sous le n°**CDIAGK000467** souscrit à effet du 1 décembre 2024. Le détail des activités assurées est indiqué aux Conditions Particulières.

Les montants de la garantie Responsabilité Civile Professionnelle sont fixés à 300 000 € par sinistre et 500 000 € par année d'assurance.

La présente attestation n'implique qu'une présomption de garantie, et est délivrée pour servir et valoir ce que de droit. Elle ne peut engager l'Assureur au-delà des clauses et conditions du contrat auquel elle se réfère.

Fait à CHAMBOURCY,
le 13 janvier 2025

Par délégation de l'assureur :
Ying Liang



RAPPORT DE L'ÉTAT RELATIF À LA PRÉSENCE DE TERMITES DANS LE BÂTIMENT

Numéro de dossier : 25EAJ/05/1711
Norme méthodologique employée : AFNOR NF P 03-201
Date du repérage : 19/05/2025
Durée du repérage : 00 h 30

A. - Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :

Département : **Bouches-du-Rhône**

Adresse : **87 avenue Clot Bey**

Commune : **13008 MARSEILLE 08**

Section cadastrale 844 L, Parcelle(s) n° 258

Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :

2e étage / Appt 2302, Lot numéro 68 appat / 26 pkg

Périmètre de repérage : **Ensemble des parties privatives accessibles sans démontage ni destruction**

Situation du bien en regard d'un arrêté préfectoral pris en application de l'article L 131-5 du CCH :

Néant

B. - Désignation du client

Désignation du client :

Nom et prénom : **M. TABOUE**

Adresse : **87 avenue Clot Bey 13008 MARSEILLE 08**

Si le client n'est pas le donneur d'ordre :

Qualité du donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé) :

Propriétaire

Nom et prénom : **M. TABOUE**

Adresse : **87 avenue Clot Bey**

13008 MARSEILLE 08

C. - Désignation de l'opérateur de diagnostic

Identité de l'opérateur de diagnostic :

Nom et prénom : **Eric Jeuffrain**

Raison sociale et nom de l'entreprise : **CQFDIAG**

Adresse : **76 boulevard Jeanne d'Arc**

13005 Marseille

Numéro SIRET : **53812272200035**

Désignation de la compagnie d'assurance : ... **KLARITY**

Numéro de police et date de validité : **CDIAGK000467 - 01/12/2025**

Certification de compétence **B2C 0885** délivrée par : **B.2.C.**, le **10/08/2020**

D. - Identification des bâtiments et des parties de bâtiments visités et des éléments infestés ou ayant été infestés par les termites et ceux qui ne le sont pas :

Liste des pièces visitées :

**Entrée,
WC,
Salle de bain,
Séjour + cuisine,**

**Terrasse,
Dégagement 2,
Chambre 1,
Chambre 2,
Parking intérieur**

Bâtiments et parties de bâtiments visités (1)	Ouvrages, parties d'ouvrages et éléments examinés (2)	Résultats du diagnostic d'infestation (3)
Entrée	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - A, B, C, D - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
WC	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - A, B, C, D - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Salle de bain	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - A, B, C, D - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Séjour + cuisine	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - A, B, C, D - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre - Aluminium	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Terrasse	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - A, B, C, D - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Dégagement 2	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - A, B, C, D - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Chambre 1	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - A, B, C, D - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre - Aluminium	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Chambre 2	Sol - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Mur - A, B, C, D - Plâtre et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
	Plinthes - Carrelage	Absence d'indices d'infestation de termites
	Fenêtre - Aluminium	Absence d'indices d'infestation de termites
	Porte - Bois et Peinture	Absence d'indices d'infestation de termites
Parking intérieur	Sol - Béton	Absence d'indices d'infestation de termites

(1) Identifier notamment chaque bâtiment et chacune des pièces du bâtiment.

(2) Identifier notamment : ossature, murs, planchers, escaliers, boiseries, plinthes, charpentes...

(3) Mentionner les indices ou l'absence d'indices d'infestation de termites et en préciser la nature et la localisation.

E. - Catégories de termites en cause :

La mission et son rapport sont exécutés conformément à la norme AFNOR NF P 03-201 (Mars 2012) et à l'arrêté du 07 mars 2012 modifiant l'arrêté du 29 mars 2007.

La recherche de termites porte sur différentes catégories de termites :

- **Les termites souterrains**, regroupant cinq espèces identifiées en France métropolitaine (*Reticulitermes flavipes*, *reticulitermes lucifugus*, *reticulitermes banyulensis*, *reticulitermes grassei* et *reticulitermes urbis*) et deux espèces supplémentaires dans les DOM (*Coptotermes* et *heterotermes*),

- **Les termites de bois sec**, regroupant les *kalotermes flavicolis* présent surtout dans le sud de la France métropolitaine et les *Cryptotermes* présent principalement dans les DOM et de façon ponctuelle en métropole.

- **Les termites arboricoles**, appartiennent au genre Nasutitermes présent presque exclusivement dans les DOM.

Les principaux indices d'une infestation sont :

- Altérations dans le bois,
- Présence de termites vivants,
- Présence de galeries-tunnels (cordonnets) ou concrétions,
- Cadavres ou restes d'individus reproducteurs,
- Présence d'orifices obturés ou non.

Rappels réglementaires :

L 131-3 du CCH : Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de termites sont identifiés, un arrêté préfectoral, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones contaminées ou susceptibles de l'être à court terme. Lorsque, dans une ou plusieurs communes, des foyers de mérulle sont identifiés, un arrêté préfectoral, consultable en préfecture, pris sur proposition ou après consultation des conseils municipaux intéressés, délimite les zones de présence d'un risque de mérulle.

Article L126-24 du CCH : En cas de vente de tout ou partie d'un immeuble bâti situé dans une zone délimitée en application du premier alinéa de l'article L. 131-3, un état relatif à la présence de termites est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6.

Article L 112-17 du CCH : Les règles de construction et d'aménagement applicables aux ouvrages et locaux de toute nature quant à leur résistance aux termites et aux autres insectes xylophages sont fixées par décret en Conseil d'Etat. Ces règles peuvent être adaptées à la situation particulière de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique, de La Réunion, de Mayotte et de Saint-Martin.

F. - Identification des bâtiments et parties du bâtiment (pièces et volumes) n'ayant pu être visités et justification :

Néant

G. - Identification des ouvrages, parties d'ouvrages et éléments qui n'ont pas été examinés et justification :

Localisation	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages	Motif
Néant	-	

Le diagnostic se limite aux zones rendues visibles et accessibles par le propriétaire

La responsabilité de l'opérateur ne pourra pas être mise en cause :

Dans les zones d'une hauteur > 3m ou d'accessibilité dangereuse sans matériel de sécurité adéquat fourni par le propriétaire ou le donneur d'ordre (ex: toiture => fourniture d'une nacelle).

Dans les zones situées derrière les doublages des murs et plafonds.

Dans les zones inaccessibles du fait de l'absence d'accès (ex : combles ou charpente sans trappe ou avec accès bloqué).

Dans des zones non indiquées comme visitées dans le présent document relatifs à l'immeuble.

Dans des zones accessibles uniquement après démontage.

H. - Moyens d'investigation utilisés :

La mission et son rapport sont exécutés conformément à la norme AFNOR NF P 03-201 (Février 2016), à l'article L131-3, L126-6, L126-24 et R. 126-42, D126-43, L 271-4 à 6 et à l'arrêté du 07 mars 2012 modifiant l'arrêté du 29 mars 2007. La recherche de termites porte sur les termites souterrain, termites de bois sec ou termites arboricole et est effectuée jusqu'à 10 mètres des extérieurs de l'habitation, dans la limite de la propriété.

Moyens d'investigation :

Examen visuel des parties visibles et accessibles.

Sondage manuel systématique des boiseries à l'aide d'un poinçon.

Utilisation d'un ciseau à bois en cas de constatation de dégradations.

Utilisation d'une échelle en cas de nécessité.

À l'extérieur une hachette est utilisée pour sonder le bois mort.

Documents remis par le donneur d'ordre à l'opérateur de repérage :

Néant

Informations communiquées à l'opérateur par le donneur d'ordre, concernant des traitements antérieurs ou une présence de termites dans le bâtiment :

Néant

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :

M. TABOUE

Commentaires (Ecart par rapport à la norme, ...) :

Néant

Nota 1 : Le présent rapport n'a de valeur que pour la date de la visite et est exclusivement limité à l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment objet de la mission.

Nota 2 : L'intervention n'a pas eu pour but de donner un diagnostic de la résistance mécanique des bois et matériaux.

I. - Constatations diverses :

Localisation	Liste des ouvrages, parties d'ouvrages	Observations et constatations diverses
Néant	-	-

Note : Les indices d'infestation des autres agents de dégradation biologique du bois sont notés de manière générale pour information du donneur d'ordre, il n'est donc pas nécessaire d'en indiquer la nature, le nombre et la localisation précise. Si le donneur d'ordre le souhaite, il fait réaliser une recherche de ces agents dont la méthodologie et les éléments sont décrits dans la norme NF-P 03-200.

Nota 1 : Dans le cas de la présence de termites, il est rappelé l'obligation de déclaration en mairie de l'infestation prévue aux articles L.126-4 et L.126-5 du code de la construction et de l'habitation.

Nota 2 : Conformément à l'article L-271-6 du CCH, l'opérateur ayant réalisé cet état relatif à la présence de termites n'a aucun lien de nature à porter atteinte à son impartialité et à son indépendance ni avec le propriétaire ou son mandataire qui fait appel à lui, ni avec une entreprise pouvant réaliser des travaux sur des ouvrages pour lesquels il lui est demandé d'établir cet état.

*Nota 3 : Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par **B.2.C 24 rue des Prés 67380 LINGOLSHEIM (détail sur www.info-certif.fr)***

Visite effectuée le **19/05/2025**
Fait à **MARSEILLE 08**, le **19/05/2025**

Par : Eric Jeuffrain



Annexe – Ordre de mission / Assurance / Attestation sur l'honneur

Aucun document n'a été mis en annexe



Accréditation
n°4-0557
PORTÉE
DISPONIBLE SUR
www.cofrac.fr



N° de certification
B2C 0885

CERTIFICATION DE PERSONNES attribuée à :

Eric JEUFRRAIN

Dans les domaines suivants :

Amiante sans mention : Secteur B : certification des personnes réalisant des missions de repérage et de diagnostic de l'état de conservation des matériaux et produits contenant de l'amiante

Obtenu le : 10/08/2020

Valable jusqu'au : 09/08/2027*

Arrêté du 2 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.

Plomb sans mention : Secteur A : Certification de personnes réalisant des constats de risque d'exposition au plomb (CREP)

Obtenu le : 10/09/2020

Valable jusqu'au : 09/09/2027*

Arrêté du 2 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.

Certification DPE sans mention : Secteur D : certification des personnes réalisant des diagnostics de performance énergétique d'habitations individuelles et de lots dans des bâtiments à usage principal d'habitation et des attestations de prise en compte de la réglementation thermique

Obtenu le : 23/10/2020

Valable jusqu'au : 22/10/2027*

Arrêté du 20 juillet 2023 définissant les critères de certification des diagnostiqueurs intervenant dans le domaine du diagnostic de performance énergétique, de leurs organismes de formation et les exigences applicables aux organismes de certification et modifiant l'arrêté du 24 décembre 2021 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.

Électricité : Secteur F : certification des personnes réalisant l'état des installations intérieures d'électricité

Obtenu le : 10/08/2020

Valable jusqu'au : 09/08/2027*

Arrêté du 2 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.

Gaz : Secteur E : certification des personnes réalisant l'état des installations intérieures de gaz

Obtenu le : 10/08/2020

Valable jusqu'au : 09/08/2027*

Arrêté du 2 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.

Termites : Secteur C : certification des personnes réalisant l'état relatif à la présence de termites dans le bâtiment, en métropole

Obtenu le : 10/08/2020

Valable jusqu'au : 09/08/2027*

Arrêté du 2 juillet 2018 définissant les critères de certification des opérateurs de diagnostic technique et des organismes de formation et d'accréditation des organismes de certification.

Fait à STRASBOURG, le 01 juillet 2024

Responsable Qualité
SCHNEIDER Sandrine

*Sous réserve du respect des dispositions contractuelles et des résultats positifs de la surveillance.
La conformité de cette certification peut être vérifiée sur le site : www.b2c-france.com

24 rue des Prés • 67380 LINGOLSHEIM • Tél : 03 88 22 21 97 • e-mail : B.2.C@outlook.com • www.b2c-france.com

DPE Diagnostic de performance énergétique (logement)

N°ADEME : [2513E1654515W](#)

Etabli le : 19/05/2025

Valable jusqu'au : 18/05/2035

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



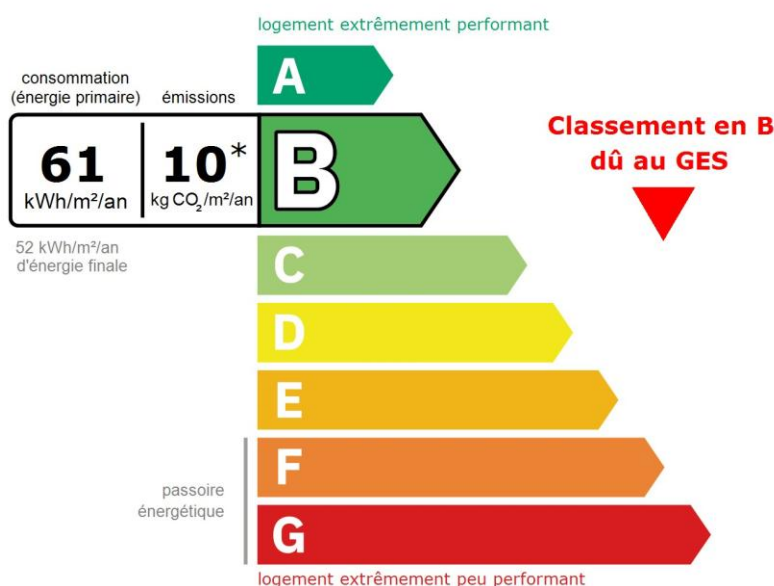
Adresse : **87 avenue Clot Bey**
13008 MARSEILLE 08

2e étage / Appt 2302, N° de lot: 68 appart / 26 pkg

Type de bien : Appartement
Année de construction : 2018
Surface de référence : **63.35 m²**

Propriétaire : M. TABOUE
Adresse : 87 avenue Clot Bey 13008 MARSEILLE 08

Performance énergétique et climatique



* Dont émissions de gaz à effet de serre

peu d'émissions de CO₂

A | **B** — **10** kg CO₂/m²/an

C | D | E | F | G

émissions de CO₂ très importantes

Le niveau de consommation énergétique dépend de l'isolation du logement et de la performance des équipements.
Pour l'améliorer, voir pages 4 à 6

Ce logement émet 692 kg de CO₂ par an, soit l'équivalent de 3 587 km parcourus en voiture.

Le niveau d'émissions dépend principalement des types d'énergies utilisées (bois, électricité, gaz, fioul, etc.)

Estimation des coûts annuels d'énergie du logement

Les coûts sont estimés en fonction des caractéristiques de votre logement et pour une utilisation standard sur 5 usages (chauffage, eau chaude sanitaire, climatisation, éclairage, auxiliaires) voir p.3 pour voir les détails par poste.



entre **420 €** et **620 €** par an

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

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

Informations diagnostiqueur

CQFDIAG

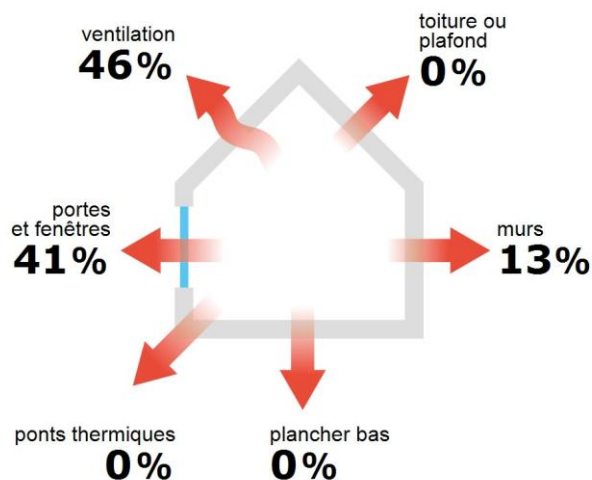
76 boulevard Jeanne d'Arc
13005 Marseille
tel : 06 15 79 91 48

Diagnosticteur : Eric Jeuffrain
Email : cqfdiag@gmail.com
N° de certification : B2C 0885
Organisme de certification : B.2.C



À l'attention du propriétaire du bien au moment de la réalisation du DPE : Dans le cadre du Règlement général sur la protection des données (RGPD), l'Ademe vous informe que vos données personnelles (Nom-Prénom-Adresse) sont stockées dans la base de données de l'observatoire DPE à des fins de contrôles ou en cas de contestations ou de procédures judiciaires. Ces données sont stockées jusqu'à la date de fin de validité du DPE. Vous disposez d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité, d'effacement ou une limitation du traitement de ces données. Si vous souhaitez faire valoir votre droit, veuillez nous contacter à l'adresse mail indiquée à la page « Contacts » de l'Observatoire DPE (<https://observatoire-dpe.ademe.fr/>).

Schéma des déperditions de chaleur



Performance de l'isolation

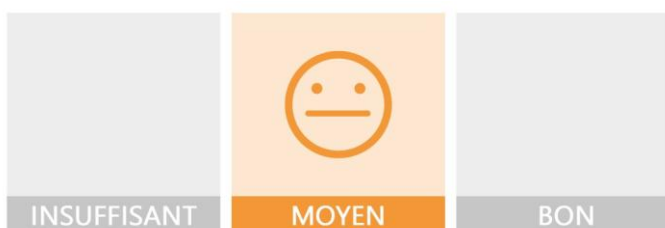


Système de ventilation en place



VMC SF Hygro A après 2012

Confort d'été (hors climatisation)*



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



logement traversant



fenêtres équipées de volets extérieurs

Production d'énergies renouvelables

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

Diverses solutions existent :



pompe à chaleur



chauffe-eau thermodynamique



panneaux solaires photovoltaïques



panneaux solaires thermiques



géothermie
















réseau de chaleur ou de froid vertueux



chauffage au bois

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

Montants et consommations annuels d'énergie

Usage		Consommation d'énergie (en kWh énergie primaire)	Frais annuels d'énergie (fourchette d'estimation*)	Répartition des dépenses
 chauffage	 Gaz Naturel	1 521 (1 521 é.f.)	entre 160 € et 230 €	 38 %
 eau chaude	 Gaz Naturel	1 409 (1 409 é.f.)	entre 150 € et 220 €	 35 %
 refroidissement				0 %
 éclairage	 Electrique	276 (120 é.f.)	entre 30 € et 50 €	 8 %
 auxiliaires	 Electrique	676 (294 é.f.)	entre 80 € et 120 €	 19 %
énergie totale pour les usages recensés :		3 882 kWh (3 344 kWh é.f.)	entre 420 € et 620 € par an	

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

Conventionnellement, ces chiffres sont donnés pour une température de chauffage de 19° réduite à 16°C la nuit ou en cas d'absence du domicile, une climatisation réglée à 28° (si présence de clim), et une consommation d'eau chaude de 106ℓ par jour.

é.f. → énergie finale

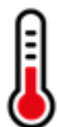
Prix moyens des énergies indexés sur les années 2021, 2022, 2023 (abonnements compris)

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

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

Recommandations d'usage pour votre logement

Quelques gestes simples pour maîtriser votre facture d'énergie :

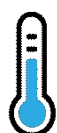


Température recommandée en hiver → 19°C

Chauffer à 19°C plutôt que 21°C, c'est -25% sur votre facture **soit -67€ par an**

Astuces

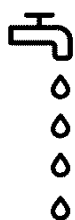
- Diminuez le chauffage quand vous n'êtes pas là.
- Chauffez les chambres à 17° la nuit.



Si climatisation, température recommandée en été → 28°C

Astuces

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



Consommation recommandée → 106ℓ/jour d'eau chaude à 40°C

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

43ℓ consommés en moins par jour, c'est -26% sur votre facture **soit -63€ par an**

Astuces





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








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

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

Vue d'ensemble du logement





	description	isolation
 Murs	Inconnu (à structure lourde) avec isolation intérieure (réalisée entre 2013 et 2021) donnant sur l'extérieur Inconnu (à structure lourde) non isolé donnant sur des circulations sans ouverture directe sur l'extérieur	bonne
 Plancher bas	Plancher bois sur solives métalliques non isolé donnant sur un local chauffé	Sans objet
 Toiture/plafond	Plafond sur solives métalliques non isolé donnant sur un local chauffé	Sans objet
 Portes et fenêtres	Fenêtres coulissantes métal à rupture de ponts thermiques, double vitrage avec lame d'argon 18 mm et volets roulants pvc Fenêtres battantes métal à rupture de ponts thermiques, double vitrage avec lame d'argon 18 mm et volets roulants pvc Porte(s) bois opaque pleine	moyenne

Vue d'ensemble des équipements

	description
 Chauffage	Chaudière individuelle gaz à condensation installée à partir de 2016
 Eau chaude sanitaire	Combiné au système de chauffage
 Climatisation	Néant
 Ventilation	VMC SF Hygro A après 2012
 Pilotage	Sans système d'intermittence

Recommandations de gestion et d'entretien des équipements

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

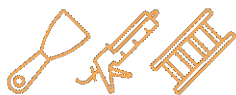
	type d'entretien
 Eclairage	Eteindre les lumières lorsque personne n'utilise la pièce.
 Isolation	Faire vérifier les isolants et les compléter tous les 20 ans.
 Radiateur	Laisser les robinets thermostatiques en position ouverte en fin de saison de chauffe. Ne jamais placer un meuble devant un émetteur de chaleur. Purger les radiateurs s'il y a de l'air.
 Ventilation	Nettoyage et réglage de l'installation tous les 3 ans par un professionnel. Nettoyer régulièrement les bouches. Veiller à ouvrir les fenêtres de chaque pièce très régulièrement

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

Recommandations d'amélioration de la performance



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



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

1

Les travaux essentiels

Lot

Description

Performance recommandée

Etape non nécessaire, performance déjà atteinte

2

Les travaux à envisager

Montant estimé : 13600 à 20400€

Lot

Description

Performance recommandée



Mur

Isolation des murs par l'intérieur.
Avant d'isoler un mur, vérifier qu'il ne présente aucune trace d'humidité.

 $R > 4,5 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$ 

Portes et fenêtres

Remplacer les fenêtres par des fenêtres double vitrage à isolation renforcée.
⚠ Travaux à réaliser en lien avec la copropriété
⚠ Travaux pouvant nécessiter une autorisation d'urbanisme

 $U_w = 1,3 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$, $S_w = 0,42$ 

Chauffage

Remplacer le système de chauffage par une pompe à chaleur air/eau double service chauffage et ECS.

SCOP = 4



Eau chaude sanitaire

Système actualisé en même temps que le chauffage

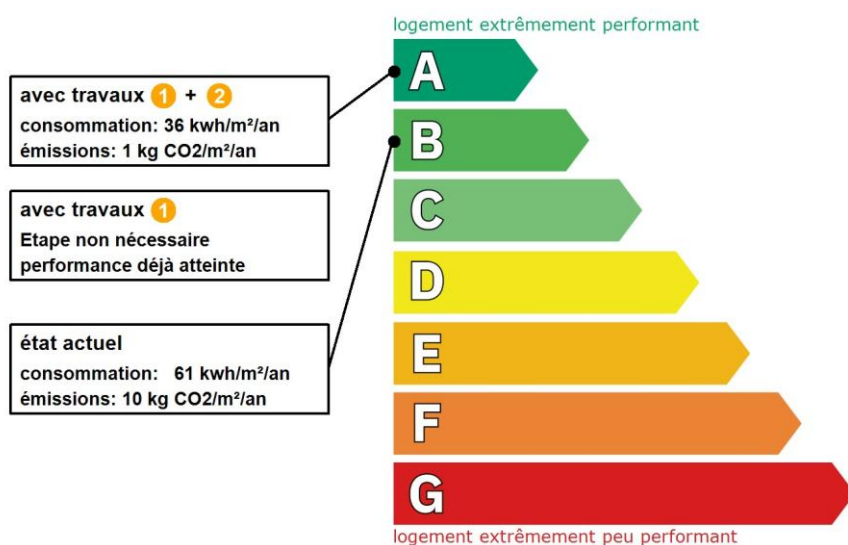
COP = 4

Commentaires :

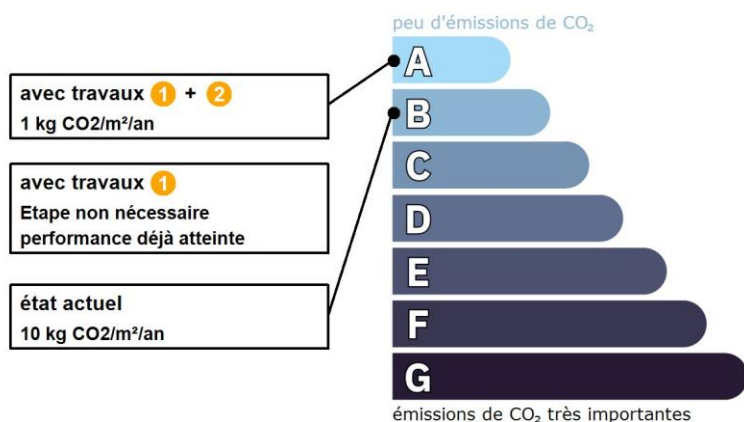
Néant

Recommandations d'amélioration de la performance (suite)

Évolution de la performance après travaux



Dont émissions de gaz à effet de serre



Préparez votre projet !

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

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

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

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

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



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

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

Fiche technique du logement

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

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par :
B.2.C - 24 rue des Prés 67380 LINGOLSHEIM (détail sur www.info-certif.fr)

Référence du logiciel validé : **LICIEL Diagnostics v4 [Moteur BBS Slama: 2024.6.1.0]**
Référence du DPE : **25EAJ/05/1711**
Date de visite du bien : **19/05/2025**
Invariant fiscal du logement : **N/A**
Référence de la parcelle cadastrale : **Section cadastrale 844 L, Parcelle(s) n° 258**
Méthode de calcul utilisée pour l'établissement du DPE : **3CL-DPE 2021**
Numéro d'immatriculation de la copropriété : **N/A**

Justificatifs fournis pour établir le DPE :
Photographies des travaux








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

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









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




















































Liste des documents demandés et non remis :

Généralités

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Département	 Observé / mesuré	13 Bouches du Rhône
Altitude	 Donnée en ligne	10 m
Type de bien	 Observé / mesuré	Appartement
Année de construction	 Estimé	2018
Surface de référence du logement	 Observé / mesuré	63.35 m²
Nombre de niveaux du logement	 Observé / mesuré	1
Hauteur moyenne sous plafond	 Observé / mesuré	2.5 m






























Enveloppe

Donnée d'entrée	Origine de la donnée	Valeur renseignée
Mur 1 Ouest	Surface du mur	 Observé / mesuré 3,14 m²
	Type d'adjacence	 Observé / mesuré l'extérieur
	Matériau mur	 Observé / mesuré Inconnu (à structure lourde)
	Isolation	 Observé / mesuré oui
	Année isolation	 Document fourni 2013 - 2021
	Umur0 (paroi inconnue)	 Valeur par défaut 2,5 W/m².K
Mur 2 Est	Surface du mur	 Observé / mesuré 18,45 m²
	Type d'adjacence	 Observé / mesuré l'extérieur

	Matériau mur	 Observé / mesuré	Inconnu (à structure lourde)
	Isolation	 Observé / mesuré	oui
	Année isolation	 Document fourni	2013 - 2021
	Umur0 (paroi inconnue)	 Valeur par défaut	2,5 W/m².K
Mur 3 Sud	Surface du mur	 Observé / mesuré	1,35 m²
	Type d'adjacence	 Observé / mesuré	des circulations sans ouverture directe sur l'extérieur
	Surface Aiu	 Observé / mesuré	3.25 m²
	Etat isolation des parois Aiu	 Observé / mesuré	non isolé
	Surface Aue	 Observé / mesuré	9 m²
	Etat isolation des parois Aue	 Observé / mesuré	non isolé
	Matériau mur	 Observé / mesuré	Inconnu (à structure lourde)
	Isolation	 Observé / mesuré	non
	Umur0 (paroi inconnue)	 Valeur par défaut	2,5 W/m².K
Plancher	Surface de plancher bas	 Observé / mesuré	63,35 m²
	Type d'adjacence	 Observé / mesuré	un local chauffé
	Type de pb	 Observé / mesuré	Plancher bois sur solives métalliques
	Isolation: oui / non / inconnue	 Observé / mesuré	non
Plafond	Surface de plancher haut	 Observé / mesuré	63,35 m²
	Type d'adjacence	 Observé / mesuré	un local chauffé
	Type de ph	 Observé / mesuré	Plafond sur solives métalliques
	Isolation	 Observé / mesuré	non
Fenêtre 1 Ouest	Surface de baies	 Observé / mesuré	5.96 m²
	Placement	 Observé / mesuré	Mur 1 Ouest
	Orientation des baies	 Observé / mesuré	Ouest
	Inclinaison vitrage	 Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	 Observé / mesuré	Fenêtres coulissantes
	Type menuiserie	 Observé / mesuré	Métal avec rupteur de ponts thermiques
	Type de vitrage	 Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air	 Observé / mesuré	18 mm
	Présence couche peu émissive	 Observé / mesuré	non
	Gaz de remplissage	 Observé / mesuré	Argon / Krypton
	Positionnement de la menuiserie	 Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	 Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets	 Observé / mesuré	Volets roulants PVC (tablier < 12mm)
	Type de masques proches	 Observé / mesuré	Baie en fond de balcon
	Avancée l (profondeur des masques proches)	 Observé / mesuré	< 2 m
	Type de masques lointains	 Observé / mesuré	Masque homogène
	Hauteur a (°)	 Observé / mesuré	15 - 30°
Fenêtre 2 Est	Surface de baies	 Observé / mesuré	1.53 m²
	Placement	 Observé / mesuré	Mur 1 Ouest
	Orientation des baies	 Observé / mesuré	Est
	Inclinaison vitrage	 Observé / mesuré	vertical
	Type ouverture	 Observé / mesuré	Fenêtres battantes
	Type menuiserie	 Observé / mesuré	Métal avec rupteur de ponts thermiques
	Type de vitrage	 Observé / mesuré	double vitrage
	Epaisseur lame air	 Observé / mesuré	18 mm
	Présence couche peu émissive	 Observé / mesuré	non
	Gaz de remplissage	 Observé / mesuré	Argon / Krypton
	Positionnement de la menuiserie	 Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	 Observé / mesuré	Lp: 5 cm
	Type volets	 Observé / mesuré	Volets roulants PVC (tablier < 12mm)

Porte	Type de masques proches	 Observé / mesuré	Absence de masque proche
	Type de masques lointains	 Observé / mesuré	Absence de masque lointain
	Surface de porte	 Observé / mesuré	1.9 m²
	Placement	 Observé / mesuré	Mur 3 Sud
	Type d'adjacence	 Observé / mesuré	l'extérieur
	Nature de la menuiserie	 Observé / mesuré	Porte simple en bois
	Type de porte	 Observé / mesuré	Porte opaque pleine
	Positionnement de la menuiserie	 Observé / mesuré	au nu intérieur
	Largeur du dormant menuiserie	 Observé / mesuré	Lp: 5 cm

Systèmes

Donnée d'entrée		Origine de la donnée	Valeur renseignée
Ventilation	Type de ventilation	 Observé / mesuré	VMC SF Hygro A après 2012
	Année installation	 Observé / mesuré	2019
	Energie utilisée	 Observé / mesuré	Electrique
	Façades exposées	 Observé / mesuré	plusieurs
	Logement Traversant	 Observé / mesuré	oui
Chauffage	Type d'installation de chauffage	 Observé / mesuré	Installation de chauffage simple
	Nombre de niveaux desservis	 Observé / mesuré	1
	Type générateur	 Observé / mesuré	Gaz Naturel - Chaudière gaz à condensation installée à partir de 2016
	Année installation générateur	 Observé / mesuré	2019
	Energie utilisée	 Observé / mesuré	Gaz Naturel
	Cper (présence d'une ventouse)	 Observé / mesuré	oui
	Présence d'une veilleuse	 Observé / mesuré	non
	Chaudière murale	 Observé / mesuré	oui
	Présence d'une régulation/Ajust, T° Fonctionnement	 Observé / mesuré	non
	Présence ventilateur / dispositif circulation air dans circuit combustion	 Observé / mesuré	non
	Température de distribution	 Observé / mesuré	supérieur à 65°C
	Type de chauffage	 Observé / mesuré	central
	Equipement intermittence	 Observé / mesuré	Sans système d'intermittence
Eau chaude sanitaire	Nombre de niveaux desservis	 Observé / mesuré	1
	Type générateur	 Observé / mesuré	Gaz Naturel - Chaudière gaz à condensation installée à partir de 2016
	Année installation générateur	 Observé / mesuré	2019
	Energie utilisée	 Observé / mesuré	Gaz Naturel
	Type production ECS	 Observé / mesuré	Chauffage et ECS
	Présence d'une veilleuse	 Observé / mesuré	non
	Chaudière murale	 Observé / mesuré	oui
	Présence d'une régulation/Ajust, T° Fonctionnement	 Observé / mesuré	non
	Présence ventilateur / dispositif circulation air dans circuit combustion	 Observé / mesuré	non
	Type de distribution	 Observé / mesuré	production en volume habitable alimentant des pièces contiguës
	Type de production	 Observé / mesuré	instantanée

Références réglementaires utilisées :

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

Informations société : CQFDIAG 76 boulevard Jeanne d'Arc 13005 Marseille

Tél. : 06 15 79 91 48 - N°SIREN : 538122722 - Compagnie d'assurance : KLARITY n° CDIAGK000467

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

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

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

N°ADEME

[2513E1654515](#)

[W](#)



Numéro de dossier : 25EAJ/05/1711
Date du repérage : 19/05/2025

ATTESTATION DE SUPERFICIE PRIVATIVE LOI CARREZ

La présente mission ne préjuge en aucun cas du caractère de décence ou d'habilité du logement.

La superficie au sol est la superficie des planchers des locaux clos et couverts après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escalier, gaines, embrasures de portes et de fenêtres. Il n'est pas tenu compte des planchers des parties des locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 m.

Si des croquis sont présents ils sont fournis en l'état sans aucune garantie par rapport aux dimensions réelles du bien. Ils ne prétendent pas être à l'échelle car ils sont établis uniquement à titre d'illustration. Les surfaces, dimensions, appellations des pièces et toutes autres informations figurant sur ces croquis n'engagent en aucun cas la responsabilité du diagnostiqueur quant à leur exactitude.

Désignation du ou des bâtiments

Localisation du ou des bâtiments :
Département : **Bouches-du-Rhône**
Adresse : **87 avenue Clot Bey**
Commune : **13008 MARSEILLE 08**
Section cadastrale 844 L, Parcelle(s)
n° 258
Désignation et situation du ou des lot(s) de copropriété :
2e étage / Appt 2302, Lot numéro 68
appat / 26 pkg

Désignation du propriétaire

Désignation du client :
Nom et prénom : . **M. TABOUE**
Adresse : **87 avenue Clot Bey**
13008 MARSEILLE 08

Donneur d'ordre (sur déclaration de l'intéressé)

Nom et prénom : **M. TABOUE**
Adresse : **87 avenue Clot Bey**
13008 MARSEILLE 08

Repérage

Périmètre de repérage : **Ensemble des parties privatives**
accessibles sans démontage ni
destruction

Désignation de l'opérateur de diagnostic

Nom et prénom : **JEUFFRAIN eric**
Raison sociale et nom de l'entreprise : **CQFDIAG**
Adresse : **76 boulevard Jeanne d'Arc**
13005 Marseille
Numéro SIRET : **538122722**
Désignation de la compagnie d'assurance : ... **KLARITY**
Numéro de police et date de validité : **CDIAGK000467 - 01/12/2025**

Superficie privative en m² du ou des lot(s)

Surface au sol totale : 75,15 m² (soixante-quinze mètres carrés quinze)

Résultat du repérage

- Le mesurage a été effectué selon les limites apparentes du bien sachant que le titre de propriété n'a pas été présenté.
- Les pièces ont été désignées selon leurs signes apparents d'occupation.
- La surface des placards éligibles a été intégrée à celles des pièces.

Date du repérage : **19/05/2025**

Liste des pièces non visitées :

Néant

Représentant du propriétaire (accompagnateur) :

M. TABOUE

Tableau récapitulatif des surfaces de chaque pièce au sens Loi Carrez :

Superficie en m² :

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Commentaires
Entrée	5.46	5.46	
WC	1.33	1.33	
Salle de bain	4.92	4.92	
Séjour + cuisine	23.57	23.57	
Terrasse	0	11.8	
Dégagement 2	1.35	1.35	
Chambre 1	13.29	13.29	
Chambre 2	13.43	13.43	

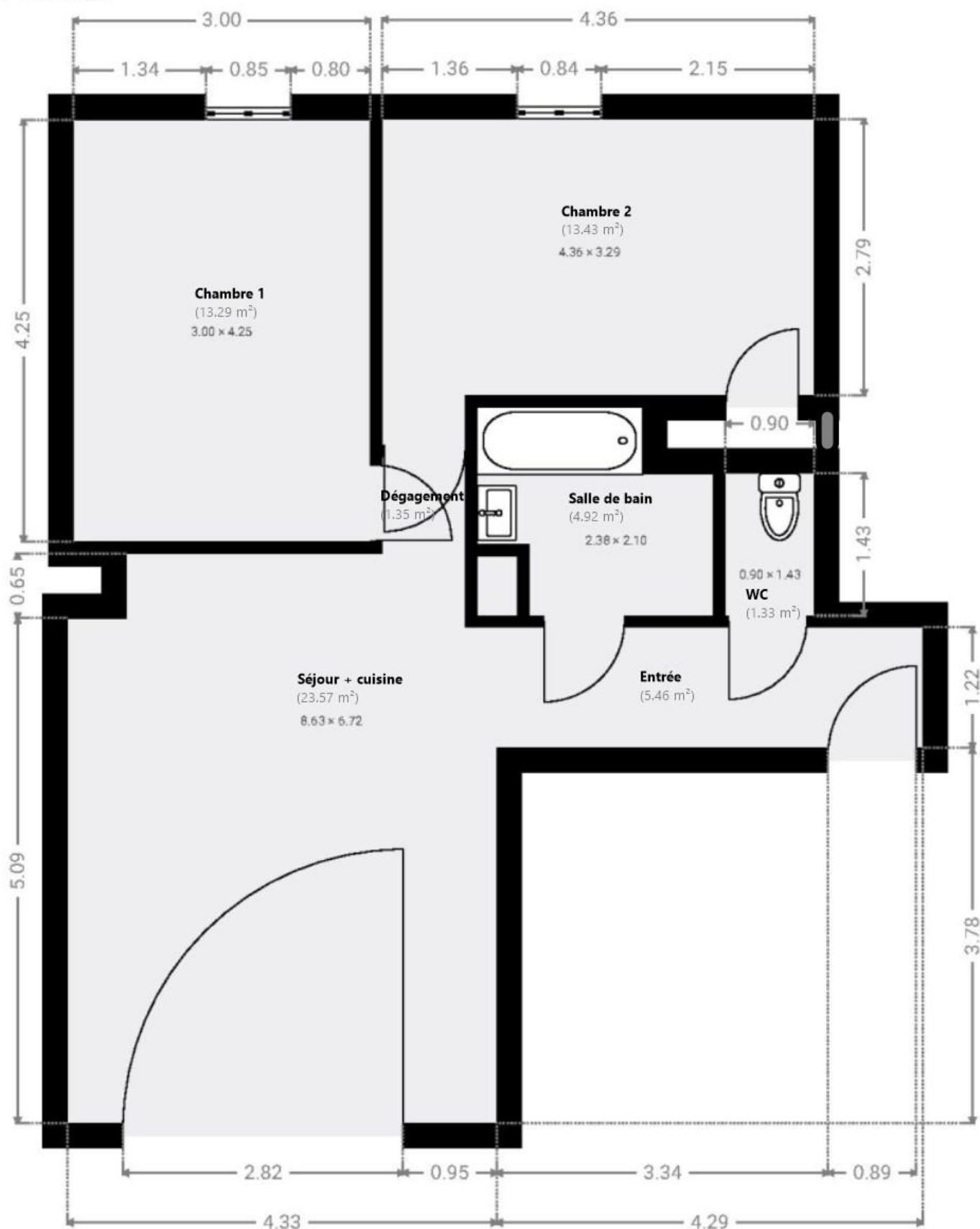
Surface au sol totale : 75,15 m² (soixante-quinze mètres carrés quinze)**Résultat du repérage – Parties annexes**

Parties de l'immeuble bâties visitées	Superficie privative au sens Carrez	Surface au sol	Motif de non prise en compte
Parking intérieur	0	11.5	

Fait à **MARSEILLE 08**, le **19/05/2025**Par : **JEUFFRAIN eric**

Aucun document n'a été mis en annexe

▼ 2e étage



Copyright CQFDIAG - Plan ne pouvant être utilisé en dehors de ce rapport de diagnostics immobiliers. Plan et dimensions non contractuels.

Page 1/1

From: CQF Diag
Sent: 26 Jun 2025 08:47:42 +0200
To: Ségolène JONQUOY
Subject: Re: VENTE TABOUE / CHAVANT**

Bonjour,

Effectivement cette information a dû sauter. Comme indiqué dans la Note de synthèse la superficie Loi Carrez totale est de 63,35 m²

Bien à vous.



Eric Jeuffrain

Tel: 06 15 79 91 48

Membre de l'[ONEDI](#)



Etat des risques

En application des articles L 125-5, L 125-6, L125-7 et L 556-2 du Code de l'Environnement et de l'article L 121-22-5 du Code de l'Urbanisme

! Attention ... s'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner l'immeuble, ne sont pas mentionnés par cet état.

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° IAL-13055-B

du 19/9/2019

mis à jour le N/a

Adresse de l'immeuble

87 avenue Clot Bey
13008 MARSEILLE 08

Cadastre

844 L
258

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques naturels (PPRN)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N

oui ☒ non ☐

prescrit ☐

anticipé ☐

approuvé ☒

date 27/6/2012

Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :

Inondation ☐

Crue torrentielle ☐

Mouvement de terrain ☒

Avalanche ☐

Sécheresse ☐

Cyclone ☐

Remontée de nappe ☐

Feux de forêt ☐

Séisme ☐

Volcan ☐

Autre Plan d'exposition au bruit (PEB) = Non exposé

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPR naturels

oui ☐ non ☒

si oui, les travaux prescrits par le règlement du ou des PPR naturels ont été réalisés

oui ☐ non ☐

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPRM)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M

oui ☐ non ☒

prescrit ☐

anticipé ☐

approuvé ☐

date

Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :

Mouvements de terrain ☐

Autre

L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du ou des PPR miniers

oui ☐ non ☒

si oui, les travaux prescrits par le règlement du ou des PPR miniers ont été réalisés

oui ☐ non ☐

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT prescrit et non encore approuvé

oui ☐ non ☒

Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :

Effet toxique ☐

Effet thermique ☐

Effet de surpression ☐

Projection ☐

Risque Industriel ☐

L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPRT approuvé

oui ☐ non ☒

L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement

oui ☐ non ☐

L'immeuble est situé en zone de prescription

oui ☐ non ☒

Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés

oui ☐ non ☐

Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels

oui ☐ non ☐

l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en

Zone 1 ☐
très faible

zone 2 ☒
faible

zone 3 ☐
modérée

zone 4 ☐
moyenne

zone 5 ☐
forte

Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon

L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon de niveau 3

oui ☐ non ☒

Information relative à la pollution de sols

Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS)

NC* ☐

oui ☒

non ☐

*Non Communiqué (en cours d'élaboration par le représentant de l'Etat dans le département)

Situation de l'immeuble au regard de l'obligation légale de débroussaillage (OLD)

L'immeuble est situé dans une zone assujettie à des obligations de débroussaillage et maintien en

oui ☒

non ☐

l'état débroussaillé telles qu'elles sont délimitées sur <https://www.georisques.gouv.fr/>

Situation de l'immeuble au regard du recul du trait de côte (RTC)

L'immeuble est situé sur une commune exposée au recul du trait de côte et listée par décret n°2023-698 du 31 juillet

oui ☒

non ☐

L'immeuble est situé dans une zone exposée au RTC identifiée par un document d'urbanisme.

NC* ☐

oui ☐

non ☒

*Non communiqué (en cours d'élaboration par le représentant de la commune)

Si oui, l'horizon temporel d'exposition au recul du trait de côte est :

A l'horizon de 30 ans ☐

entre 30 et 100 ans ☐

L'immeuble est-il concerné par des prescriptions applicables à cette zone ?

oui ☐

non ☒

L'immeuble est-il concerné par une obligation de démolition et de remise en état à réaliser ?

oui ☐

non ☒

Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T*

L'immeuble a-t-il donné lieu au versement d'une indemnité à la suite d'une catastrophe N/M/T ?

oui ☐

non ☒

* catastrophe naturelle minière ou technologique

Documents à fournir obligatoirement

vendeur – acquéreur

Vendeur

M. TABOUE

Acquéreur

Date

18/05/2025

Fin de validité

17/11/2025

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être en annexe d'un contrat de vente ou de location d'un bien immobilier et à être remis, dès la première visite, au potentiel acquéreur par le vendeur. Il doit dater de moins de 6 mois et être actualisé, si nécessaire, lors de l'établissement de la promesse de vente, du contrat préliminaire ou de l'acte authentique

Qui, quand et comment remplir l'état des risques et pollutions ?

Quelles sont les personnes concernées ?

• Au terme des articles L. 125-5, L. 125-6, L. 125-7 du Code de l'environnement, les acquéreurs ou locataires de bien immobilier, de toute nature, doivent être informés par le vendeur ou le bailleur, qu'il s'agisse ou non d'un professionnel de l'immobilier, de l'existence des risques auxquels ce bien est exposé.

Un état des risques, fondé sur les informations transmises par le Préfet de département au maire de la commune où est situé le bien, doit être en annexe de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente de ce bien immobilier qu'il soit bâti ou non bâti.

Quand faut-il établir un état des servitudes risques et d'information sur les sols ?

• L'état des servitudes risques et d'information sur les sols est obligatoire lors de toute transaction immobilière en annexe de tout type de contrat de location écrit, de réservation d'un bien en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente;

Quel est le champ d'application de cette obligation ?

• Cette obligation d'information s'applique dans chacune des communes dont la liste est arrêtée par le Préfet du département, pour les biens immobiliers bâtis ou non bâtis situés :

1. dans le périmètre d'exposition aux risques délimité par un plan de prévention des risques technologiques ayant fait l'objet d'une approbation par le Préfet ;
2. dans une zone exposée aux risques délimitée par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé par le Préfet ou dont certaines dispositions ont été rendues immédiatement opposables en application du code de l'environnement (article L. 562-2).
3. dans le périmètre mis à l'étude dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques technologiques ou d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit par le Préfet ;
4. dans une des zones de sismicité 2, 3, 4 ou 5 mentionnées par les articles R563-4 et D563-8-1 du code de l'environnement.
5. dans un secteur d'information sur les sols

NB : Le terme bien immobilier s'applique à toute construction individuelle ou collective, à tout terrain, parcelle ou ensemble des parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

Où consulter les documents de référence ?

• Pour chaque commune concernée, le préfet du département arrête :

- la liste des terrains présentant une pollution ;
- la liste des risques à prendre en compte;
- la liste des documents auxquels le vendeur ou le bailleur peut se référer.

• L'arrêté préfectoral comporte en annexe, pour chaque commune concernée :

1. la note de présentation du ou des plans de prévention ainsi que des secteurs concernés, excepté pour les plans de prévention des risques technologiques ;
2. un ou plusieurs extraits des documents graphiques permettant de délimiter les secteurs d'information sur les sols, les zones exposées aux risques pris en compte, de préciser leur nature et, dans la mesure du possible, leur intensité dans chacune des zones ou périmètres délimités ;
3. le règlement des plans de prévention des risques définissant notamment les prescriptions et obligations ;
4. le zonage réglementaire de sismicité : 2, 3, 4 ou 5 défini par décret.

• Le préfet adresse copie de l'arrêté au maire de chaque commune intéressée et à la chambre départementale des notaires.

• L'arrêté est affiché réglementairement en mairie et publié au recueil des actes administratifs de l'Etat dans le département.

• Un avis de publication de l'arrêté est inséré dans un journal diffusé dans le département.

• Les arrêtés sont mis à jour :

- lors de la prescription d'un nouveau plan de prévention des risques naturels, miniers ou technologiques ou de modifications relatives à la sismicité et/ou lors de la révision annuelle des secteurs d'information sur les sols ;

- lors de l'entrée en vigueur d'un arrêté préfectoral rendant immédiatement opposables certaines dispositions d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers résiduels, ou approuvant un plan de prévention des risques ou approuvant la révision d'un de ces plans ; - lorsque des informations nouvelles portées à la connaissance du préfet permettent de modifier l'appréciation de la sismicité locale, des secteurs d'information sur les sols, de la nature ou de l'intensité des risques auxquels se trouve exposée tout ou partie d'une commune.

• Les documents mentionnés ci-dessus peuvent être consultés en mairie des communes concernées ainsi qu'à la préfecture et dans les sous-préfectures du département où est situé le bien mis en vente ou en location. Ils sont directement consultables sur Internet à partir du site de la préfecture de département.

Qui établit l'état des servitudes risques et d'information sur les sols ?

• L'état des risques est établi directement par le vendeur ou le bailleur, le cas échéant avec l'aide d'un professionnel qui intervient dans la vente ou la location du bien.

• Cet état doit être établi moins de six mois avant la date de conclusion de tout type de contrat de location écrit, de la réservation pour une vente en l'état futur d'achèvement, de la promesse de vente ou de l'acte réalisant ou constatant la vente du bien immobilier auquel il est annexé.

• Il est valable pour la totalité de la durée du contrat et de son éventuelle reconduction. En cas de co-location, il est fourni à chaque signataire lors de sa première entrée dans les lieux. Le cas échéant, il est actualisé en cas d'une entrée différée d'un des colocataires.

Quelles informations doivent figurer ?

• L'état des servitudes risques et d'information sur les sols mentionne la sismicité, l'inscription dans un secteur d'information sur les sols et les risques naturels, miniers ou technologiques pris en compte dans le ou les plans de prévention prescrits, appliqués par anticipation ou approuvés.

• Il mentionne si l'information relative à l'indemnisation post catastrophes et/ou celles spécifiques aux biens en dehors des logements, est mentionnée dans le contrat de vente ou de location.

• Il mentionne aussi la réalisation ou non des travaux prescrits vis-à-vis de l'immeuble par le règlement du plan de prévention des risques approuvé.

• Il est accompagné des extraits des documents graphiques de référence permettant de localiser le bien au regard des secteurs d'information des sols et des zonages réglementaires vis-à-vis des risques.

• Pour les biens autres que les logements concernés par un plan de prévention des risques technologiques, il est accompagné, en application de l'article R.125-26 et lorsque celle-ci a été reçue par le vendeur ou le bailleur, de l'information sur le type de risques auxquels le bien est soumis, ainsi que la gravité, la probabilité et la cinétique de ces risques.

Comment remplir l'état des servitudes risques et d'information sur les sols ?

• Il faut d'une part reporter au bien, les informations contenues dans l'arrêté préfectoral et dans les documents de référence et d'autre part, le compléter des cartographies et des informations propres à l'immeuble : sinistres indemnisés, prescription et réalisation de travaux.

Faut-il conserver une copie de l'état des servitudes risques et d'information sur les sols

• Le vendeur ou le bailleur doit conserver une copie de l'état des servitudes risques et d'information sur les sols, daté et visé par l'acquéreur ou le locataire, pour être en mesure de prouver qu'il a bien été remis lors de la signature du contrat de vente ou du bail

**information sur les sols et les risques naturels, miniers ou technologiques pour en savoir plus,
consultez le site Internet : www.georisques.gouv.fr**

Ministère de la transition écologique et solidaire - Tour Séquoia 92055 La Défense cedex www.ecologique-solidaire.gouv.fr

Annexes



**RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



Ce QR Code peut servir à vérifier
l'authenticité des données contenues
dans ce document.

ÉTAT DES RISQUES POUR L'INFORMATION DES ACQUÉREURS ET DES LOCATAIRES

Établi le 18 mai 2025

La loi du 30 juillet 2003 a institué une obligation d'information des acquéreurs et locataires (IAL) : le propriétaire d'un bien immobilier (bâti ou non bâti) est tenu d'informer l'acquéreur ou le locataire du bien sur certains risques majeurs auquel ce bien est exposé, au moyen d'un état des risques, ceci afin de bien les informer et de faciliter la mise en œuvre des mesures de protection éventuelles .

L'état des risques est obligatoire à la première visite.

Attention! Le non respect de ces obligations peut entraîner une annulation du contrat ou une réfaction du prix.

Ce document est un état des risques pré-rempli mis à disposition par l'État depuis www.georisques.gouv.fr. Il répond au modèle arrêté par le ministre chargé de la prévention des risques prévu par l'article R. 125-26 du code de l'environnement.

Il appartient au propriétaire du bien de vérifier l'exactitude de ces informations autant que de besoin et, le cas échéant, de les compléter à partir de celles disponibles sur le site internet de la préfecture ou de celles dont ils disposent, notamment les sinistres que le bien a subis.

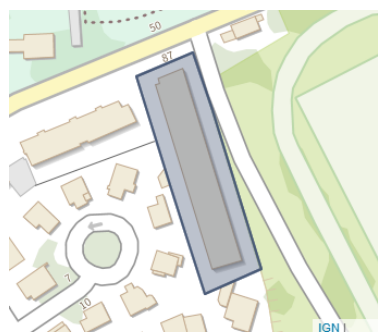
En complément, il aborde en annexe d'autres risques référencés auxquels la parcelle est exposée.

Cet état des risques réglementés pour l'information des acquéreurs et des locataires (ERRIAL) est établi pour les parcelles mentionnées ci-dessous.

PARCELLE(S)

13008 MARSEILLE 8E ARRONDISSEMENT

Code parcelle :
844-L-258



Parcelle(s) : 844-L-258, 13008 MARSEILLE 8E ARRONDISSEMENT

A L'ADRESSE SAISIE, LES RISQUES EXISTANTS ET FAISANT L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL SONT :



MOUVEMENT DE TERRAIN

Le Plan de prévention des risques naturels (PPR) de type Plan de Prévention des Risques Naturels nommé PPRN-RGA - Marseille 2012 a été approuvé et affecte votre bien.

Date de prescription : 06/07/2005

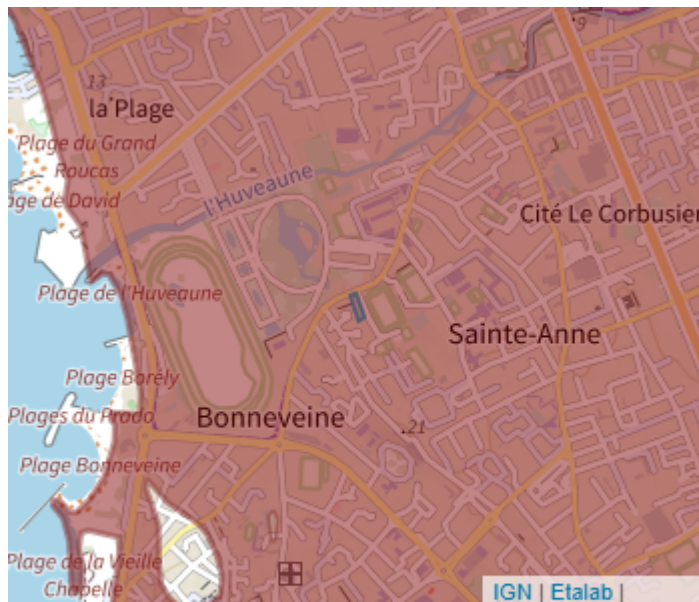
Date d'approbation : 27/06/2012

Un PPR approuvé est un PPR définitivement adopté.

Le PPR couvre les aléas suivants :

Mouvement de terrain Tassements différentiels

Le plan de prévention des risques est un document réalisé par l'Etat qui interdit de construire dans les zones les plus exposées et encadre les constructions dans les autres zones exposées.



SISMICITÉ : 2/5

-  1 - très faible
-  2 - faible
-  3 - modéré
-  4 - moyen
-  5 - fort

Un tremblement de terre ou séisme, est un ensemble de secousses et de déformations brusques de l'écorce terrestre (surface de la Terre). Le zonage sismique détermine l'importance de l'exposition au risque sismique.



RAPPEL

Plans de prévention des risques

Votre immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques. Il peut être concerné par l'obligation de réaliser certains travaux. Pour le savoir vous devez consulter le PPR auprès de votre commune ou sur le site de votre préfecture.

Sismicité

Pour certains bâtiments de taille importante ou sensibles, des dispositions spécifiques à mettre en oeuvre s'appliquent lors de la construction.

Pour connaître les consignes à appliquer en cas de séisme, vous pouvez consulter le site :

<https://www.gouvernement.fr/risques/seisme>

Recommandation

Pour faire face à un risque, il faut se préparer et connaître les bons réflexes.

Consulter le dossier d'information communal sur les risques (DICRIM) sur le site internet de votre mairie et les bons conseils sur georisques.gouv.fr/me-preparer-me-protger

INFORMATIONS À PRÉCISER PAR LE VENDEUR / BAILLEUR

PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES NATURELS

Rappel du risque : Mouvement de terrain.

Le bien est-il concerné par des prescriptions de travaux ? ☐ Oui ☐ Non

Si oui, les travaux prescrits ont-ils été réalisés ? ☐ Oui ☐ Non

INFORMATION RELATIVE AUX SINISTRES INDEMNISÉS PAR L'ASSURANCE À LA SUITE D'UNE CATASTROPHE NATURELLE, MINIÈRE OU TECHNOLOGIQUE

Le bien a-t-il fait l'objet d'indemnisation par une assurance suite à des dégâts liés à une catastrophe ? ☐ Oui ☐ Non

Vous trouverez la liste des arrêtés de catastrophes naturelles pris sur la commune en annexe 2 ci-après (s'il y en a eu).

Les parties signataires à l'acte certifient avoir pris connaissance des informations restituées dans ce document et certifient avoir été en mesure de les corriger et le cas échéant de les compléter à partir des informations disponibles sur le site internet de la Préfecture ou d'informations concernant le bien, notamment les sinistres que le bien a subis.

Le propriétaire doit joindre les extraits de la carte réglementaire et du règlement du PPR qui concernent la parcelle.

SIGNATURES

Vendeur / Bailleur

Date et lieu

Acheteur / Locataire

ANNEXE 1 : A L'ADRESSE SAISIE, LES RISQUES SUIVANTS EXISTENT MAIS NE FONT PAS L'OBJET D'UNE OBLIGATION D'INFORMATION AU TITRE DE L'IAL



ARGILE : 2/3

- 1 : Exposition faible
- 2 : Exposition moyenne
- 3 : Exposition fort

Les sols argileux évoluent en fonction de leur teneur en eau. De fortes variations d'eau (sécheresse ou d'apport massif d'eau) peuvent donc fragiliser progressivement les constructions (notamment les maisons individuelles aux fondations superficielles) suite à des gonflements et des tassements du sol, et entraîner des dégâts pouvant être importants. Le zonage argile identifie les zones exposées à ce phénomène de retrait-gonflement selon leur degré d'exposition.

Exposition moyenne : La probabilité de survenue d'un sinistre est moyenne, l'intensité attendue étant modérée. Les constructions, notamment les maisons individuelles, doivent être réalisées en suivant des prescriptions constructives ad hoc. Pour plus de détails :

<https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction#e3>



POLLUTION DES SOLS (500 m)

Les pollutions des sols peuvent présenter un risque sanitaire lors des changements d'usage des sols (travaux, aménagements, changement d'affectation des terrains) si elles ne sont pas prises en compte dans le cadre du projet.

Dans un rayon de 500 m autour de votre parcelle, sont identifiés :

- 7 site(s) potentiellement pollué(s), référencé(s) dans l'inventaire des sites ayant accueilli par le passé une activité qui a pu générer une pollution des sols (CASIAS).





CANALISATIONS TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES

Une canalisation de matières dangereuses (gaz naturel, produits pétroliers ou chimiques) est située dans un rayon de 500 m autour de votre parcelle. La carte représente les implantations présentes autour de votre localisation. Il convient de rechercher une information plus précise en se rendant en mairie.



INSTALLATIONS NUCLÉAIRES DE BASE

Votre bien est situé à moins de 10 km d'une installation nucléaire de base, installation dans laquelle une certaine quantité de substance ou de matières radioactives est présente (ex. réacteurs nucléaires de production d'électricité (centrale nucléaire), installations de préparation, enrichissement, fabrication, traitement ou entreposage de combustibles nucléaires ; etc.).

Ces installations sont contrôlées par l'Autorité de Sureté Nucléaire.

Installation(s) concernée(s) :

- Irradiateur Gammaster (MARSEILLE)



ANNEXE 2 : LISTE DES ARRÊTÉS CAT-NAT PRIS SUR LA COMMUNE

Cette liste est utile notamment pour renseigner la question de l'état des risques relative aux sinistres indemnisés par l'assurance à la suite d'une catastrophe naturelle.

Nombre d'arrêtés de catastrophes naturelles (CAT-NAT) : 51

Source : CCR

Inondations et/ou Coulées de Boue : 29

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE0000117A	20/10/1999	21/10/1999	03/03/2000	19/03/2000
INTE0000626A	19/09/2000	19/09/2000	06/11/2000	22/11/2000
INTE0300740A	01/12/2003	02/12/2003	12/12/2003	13/12/2003
INTE0500017A	12/09/2004	12/09/2004	11/01/2005	01/02/2005
INTE1304305A	26/10/2012	26/10/2012	20/02/2013	28/02/2013
INTE1304305A	10/11/2012	11/11/2012	20/02/2013	28/02/2013
INTE1931207A	22/10/2019	23/10/2019	30/10/2019	31/10/2019
INTE2130679A	03/10/2021	05/10/2021	15/10/2021	17/10/2021
INTE2433751A	03/09/2024	03/09/2024	15/12/2024	20/12/2024
INTE2501371A	07/10/2024	07/10/2024	19/01/2025	05/02/2025
INTE8800010A	11/01/1987	11/01/1987	02/12/1987	16/01/1988
INTE8800010A	14/01/1987	14/01/1987	02/12/1987	16/01/1988
INTE8900202A	05/10/1988	05/10/1988	20/04/1989	13/05/1989
INTE8900295A	25/02/1989	26/02/1989	13/06/1989	21/06/1989
INTE9000003A	10/09/1989	11/09/1989	08/01/1990	07/02/1990
INTE9200405A	12/09/1991	12/09/1991	21/08/1992	23/08/1992
INTE9200405A	25/09/1991	26/09/1991	21/08/1992	23/08/1992
INTE9200458A	13/10/1991	14/10/1991	21/09/1992	15/10/1992
INTE9300038A	24/06/1992	24/06/1992	04/02/1993	27/02/1993
INTE9300574A	22/09/1993	24/09/1993	11/10/1993	12/10/1993
INTE9500748A	21/08/1995	23/08/1995	08/01/1996	28/01/1996
INTE9600421A	26/08/1996	26/08/1996	01/10/1996	17/10/1996
INTE9800067A	06/10/1997	06/10/1997	12/03/1998	28/03/1998
INTE9800515A	07/09/1998	07/09/1998	29/12/1998	13/01/1999
IOCE0908935A	14/12/2008	14/12/2008	17/04/2009	22/04/2009
IOCE0926748A	16/09/2009	16/09/2009	10/11/2009	14/11/2009
IOME2226252A	16/08/2022	16/08/2022	18/09/2022	11/10/2022

Inondations et/ou Coulées de Boue : 29

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
NOR19821118	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982
NOR19861211	26/08/1986	27/08/1986	11/12/1986	09/01/1987

Sécheresse : 15

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE0000771A	01/01/1992	30/06/1993	27/12/2000	29/12/2000
INTE0000771A	01/01/1998	30/06/1998	27/12/2000	29/12/2000
INTE0400656A	01/01/2002	30/06/2002	25/08/2004	26/08/2004
INTE1719708A	01/07/2016	30/09/2016	25/07/2017	01/09/2017
INTE1818803A	01/07/2017	30/09/2017	10/07/2018	27/07/2018
INTE2019261A	01/07/2019	30/09/2019	28/07/2020	03/09/2020
INTE9300001A	01/05/1989	31/12/1991	25/01/1993	07/02/1993
IOCE0814202A	01/01/2004	31/03/2004	11/06/2008	14/06/2008
IOCE0814202A	01/01/2005	31/03/2005	11/06/2008	14/06/2008
IOCE0814202A	01/01/2006	31/03/2006	11/06/2008	14/06/2008
IOCE0819658A	01/01/2007	31/03/2007	07/08/2008	13/08/2008
IOCE0819658A	01/07/2007	30/09/2007	07/08/2008	13/08/2008
IOCE0924280A	01/01/2008	31/03/2008	16/10/2009	21/10/2009
IOME2308745A	01/04/2022	30/09/2022	03/04/2023	03/05/2023
IOME2415881A	01/04/2023	30/06/2023	18/06/2024	02/07/2024

Mouvement de Terrain : 6

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
INTE9600255A	01/01/1994	31/01/1994	17/06/1996	09/07/1996
INTE9600255A	01/02/1994	28/02/1994	17/06/1996	09/07/1996
INTE9600255A	01/06/1994	30/06/1994	17/06/1996	09/07/1996
INTE9600255A	01/08/1994	31/08/1994	17/06/1996	09/07/1996
INTE9600255A	01/09/1994	30/09/1994	17/06/1996	09/07/1996
INTE9600255A	01/10/1994	31/10/1994	17/06/1996	09/07/1996

Tempête : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
NOR19821118	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982

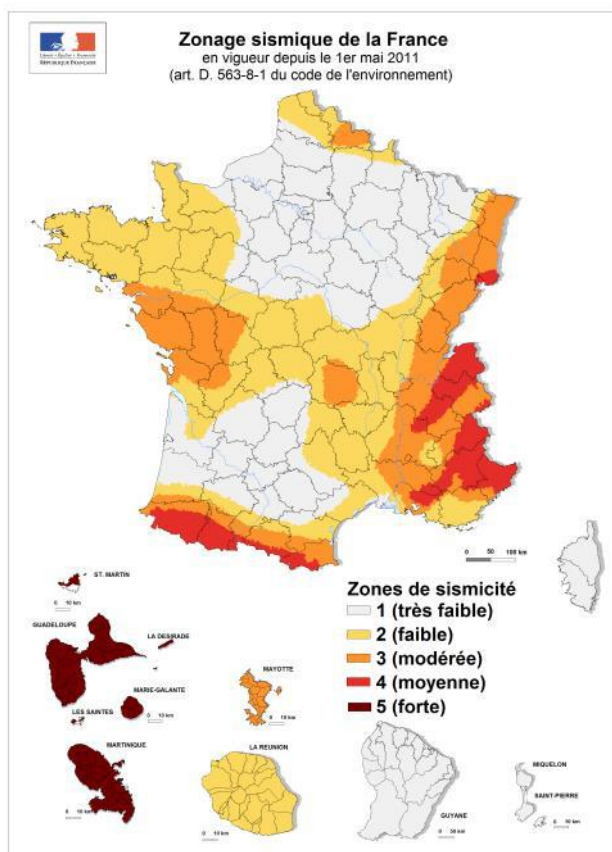
ANNEXE 3 : SITUATION DU RISQUE DE POLLUTION DES SOLS DANS UN RAYON DE 500 M AUTOUR DE VOTRE BIEN

Inventaire CASIAS des anciens sites industriels et activités de services

Nom du site	Fiche détaillée
station service RELAIS BORELY	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3984245
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3986867
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3988420
Mobil Oil	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3989587
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3990115
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3991459
	https://fiches-risques.brgm.fr/georisques/casias/SSP3992130

Le zonage sismique sur ma commune

Le zonage sismique de la France:



Les données de sismicité instrumentale et historique et des calculs de probabilité permettent d'aboutir à l'élaboration d'un zonage sismique. Cette analyse probabiliste représente la possibilité pour un lieu donné, d'être exposé à des secousses telluriques.

Elle prend en compte la répartition spatiale non uniforme de la sismicité sur le territoire français et a permis d'établir la cartographie ci-contre qui découpe le territoire français en 5 zones de sismicité: **très faible, faible, modérée, moyenne, forte**. Les constructeurs s'appuient sur ce zonage sismique pour appliquer des dispositions de constructions adaptées au degré d'exposition **au risque sismique**.

La réglementation distingue quatre catégories d'importance (selon leur utilisation et leur rôle dans la gestion de crise):

I – bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée

II – bâtiments de faible hauteur, habitations individuelles

III – établissements recevant du public, établissements scolaires, logements sociaux

IV – bâtiments indispensables à la sécurité civile et à la gestion de crise (hôpitaux, casernes de pompiers, préfectures ...)

Pour les bâtiments neufs		1	2	3	4	5
I		Aucune exigence				
II		Aucune exigence		Règles CPMI-EC8 Zones 3/4	Règles CPMI-EC8 Zone 5	
		Aucune exigence		Eurocode 8		
III		Aucune exigence		Eurocode 8		
IV		Aucune exigence		Eurocode 8		

Si vous habitez, construisez votre maison ou effectuez des travaux :

- en **zone 1**, aucune règle parasismique n'est imposée ;

- en **zone 2**, aucune règle parasismique n'est imposée sur les maisons individuelles et les petits bâtiments. Les règles de l'Eurocode 8 sont imposées pour les logements sociaux et les immeubles de grande taille ;

- en **zone 3 et 4**, des règles simplifiées appelées CPMI –EC8 zone 3/4 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles;

- en **zone 5**, des règles simplifiées appelées CPMI-EC8 zone 5 peuvent s'appliquer pour les maisons individuelles.

Pour connaître, votre zone de sismicité: <https://www.georisques.gouv.fr/> - rubrique « Connaître les risques près de chez moi »

Le moyen le plus sûr pour résister aux effets des séismes est la construction parasismique : concevoir et construire selon les normes parasismique en vigueur, tenir compte des caractéristiques géologiques et mécaniques du sol.

Pour en savoir plus:

Qu'est-ce qu'un séisme, comment mesure-t-on un séisme ? —> <https://www.georisques.gouv.fr/minformer-sur-un-risque/seisme>

Que faire en cas de séisme ? —> <https://www.georisques.gouv.fr/me-preparer-me-protger/que-faire-en-cas-de-seisme>

GÉORISQUES

Rapport de risques

Adresse recherchée :

























Avenue clot bey, 13008
Marseille






Ce rapport de risques est délivré à titre informatif.
Il a pour but de vous montrer une vision simplifiée des risques naturels et technologiques situés près de chez vous.

Vous pouvez consulter nos conditions d'utilisation sur :
georisques.gouv.fr/cgu

8 Risques naturels identifiés :

 INONDATION	 à mon adresse : INCONNU	 sur ma commune : EXISTANT
 REMONTÉE DE NAPPE	 à mon adresse : EXISTANT	 sur ma commune : EXISTANT
 RISQUES CÔTIERS (SUBMERSION MARINE, TSUNAMI)	 à mon adresse : INCONNU	 sur ma commune : EXISTANT
 SÉISME	 à mon adresse : FAIBLE	 sur ma commune : FAIBLE
 MOUVEMENTS DE TERRAIN	 à mon adresse : EXISTANT	 sur ma commune : EXISTANT
 RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES	 à mon adresse : MODÉRÉ	 sur ma commune : IMPORTANT
 FEU DE FORÊT	 à mon adresse : INCONNU	 sur ma commune : EXISTANT
 RADON	 à mon adresse : FAIBLE	 sur ma commune : MODÉRÉ

5 Risques technologiques identifiés :

 INSTALLATIONS INDUSTRIELLES CLASSÉES (ICPE)	 à mon adresse : NON CONCERNÉ	 sur ma commune : CONCERNÉ
--	---	--



**CANALISATIONS DE TRANSPORT
DE MATIÈRES DANGEREUSES**



à mon adresse :

CONCERNÉ



sur ma commune :

CONCERNÉ



NUCLÉAIRE



à mon adresse :

NON CONCERNÉ



sur ma commune :

CONCERNÉ



POLLUTION DES SOLS



à mon adresse :

CONCERNÉ



sur ma commune :

CONCERNÉ



RISQUES MINIERS



à mon adresse :

INCONNU



sur ma commune :

EXISTANT

Risque d'inondation près de chez moi

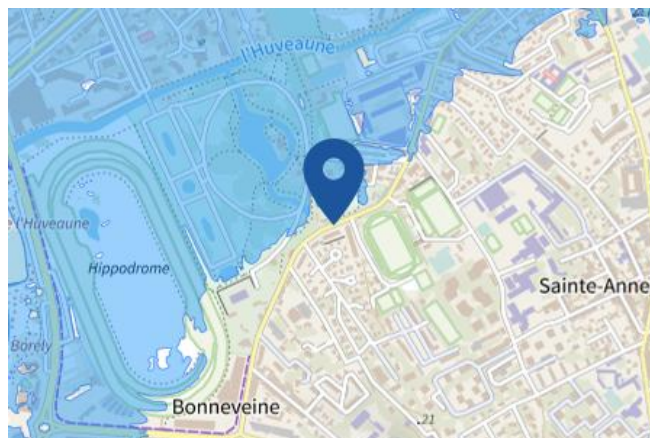
Risque à mon adresse **INCONNU**

Risque sur la commune **EXISTANT**

L'inondation est une submersion, rapide ou lente, d'une zone habituellement hors de l'eau.

Les types de risques d'inondation à mon adresse

- Par ruissellement et coulée de boue
L'inondation par ruissellement se produit lorsque les eaux de pluie ne peuvent pas ou plus s'infiltrer dans le sol. En ville, ces eaux de pluies peuvent saturer rapidement les réseaux d'évacuation et emprunter alors les rues en créant des courants dangereux. En milieu rural, le ruissellement peut se transformer en coulée de boue.
- Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau
Crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau: Une crue dite « éclair », se caractérise par une montée des eaux rapide, qui s'accompagne d'un courant très puissant et dangereux, pouvant charrier des éléments solides (sable, galets, etc).



Zone à risque entraînant une servitude d'utilité publique

Informations détaillées :



AZI : AZI13 - bassin de l'huveaune

L'atlas des zones inondables (AZI) vise à faciliter la connaissance des risques d'inondations par les collectivités territoriales, les services de l'État et le public.



DDRM : DDRM13

Dans son Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM), la préfecture a classé votre commune à risque pour les aléas et sous aléas :

[Inondation](#)

[Par ruissellement et coulée de boue](#)

[Par une crue torrentielle ou à montée rapide de cours d'eau](#)

29 inondations classées en catastrophe naturelle dans ma commune :

Une CATNAT est une Catastrophe Naturelle, liée à un phénomène ou conjonction de phénomènes dont les effets sont particulièrement dommageables. Lorsqu'une catastrophe naturelle frappe un territoire, on dit que "le territoire est en état de catastrophe naturelle".

Code NOR	Libellé	Début le	Sur le journal officiel du
INTE2501371A	Inondations et/ou Coulées de Boue	07/10/2024	05/02/2025
INTE2433751A	Inondations et/ou Coulées de Boue	03/09/2024	20/12/2024
IOME2226252A	Inondations et/ou Coulées de Boue	16/08/2022	11/10/2022

Risque d'inondation près de chez moi

Code NOR	Libellé	Début le	Sur le journal officiel du
INTE2130679A	Inondations et/ou Coulées de Boue	03/10/2021	17/10/2021
INTE1931207A	Inondations et/ou Coulées de Boue	22/10/2019	31/10/2019
INTE1304305A	Inondations et/ou Coulées de Boue	10/11/2012	28/02/2013
INTE1304305A	Inondations et/ou Coulées de Boue	26/10/2012	28/02/2013
IOCE0926748A	Inondations et/ou Coulées de Boue	16/09/2009	14/11/2009
IOCE0908935A	Inondations et/ou Coulées de Boue	14/12/2008	22/04/2009
INTE0500017A	Inondations et/ou Coulées de Boue	12/09/2004	01/02/2005
INTE0300740A	Inondations et/ou Coulées de Boue	01/12/2003	13/12/2003
INTE0000626A	Inondations et/ou Coulées de Boue	19/09/2000	22/11/2000
INTE0000117A	Inondations et/ou Coulées de Boue	20/10/1999	19/03/2000
INTE9800515A	Inondations et/ou Coulées de Boue	07/09/1998	13/01/1999
INTE9800067A	Inondations et/ou Coulées de Boue	06/10/1997	28/03/1998
INTE9600421A	Inondations et/ou Coulées de Boue	26/08/1996	17/10/1996
INTE9500748A	Inondations et/ou Coulées de Boue	21/08/1995	28/01/1996
INTE9300574A	Inondations et/ou Coulées de Boue	22/09/1993	12/10/1993
INTE9300038A	Inondations et/ou Coulées de Boue	24/06/1992	27/02/1993
INTE9200458A	Inondations et/ou Coulées de Boue	13/10/1991	15/10/1992
INTE9200405A	Inondations et/ou Coulées de Boue	25/09/1991	23/08/1992
INTE9200405A	Inondations et/ou Coulées de Boue	12/09/1991	23/08/1992
INTE9000003A	Inondations et/ou Coulées de Boue	10/09/1989	07/02/1990
INTE8900295A	Inondations et/ou Coulées de Boue	25/02/1989	21/06/1989
INTE8900202A	Inondations et/ou Coulées de Boue	05/10/1988	13/05/1989
INTE8800010A	Inondations et/ou Coulées de Boue	14/01/1987	16/01/1988
INTE8800010A	Inondations et/ou Coulées de Boue	11/01/1987	16/01/1988
NOR19861211	Inondations et/ou Coulées de Boue	26/08/1986	09/01/1987
NOR19821118	Inondations et/ou Coulées de Boue	06/11/1982	19/11/1982

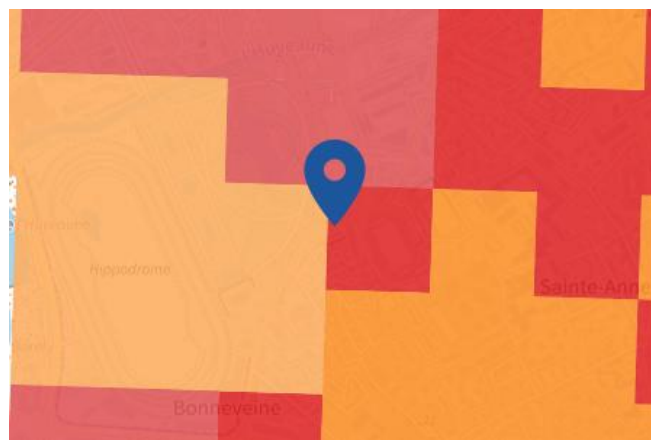
Risque de remontées de nappe près de chez moi

 **Risque à mon adresse** **EXISTANT**

 **Risque sur la commune** **EXISTANT**

Une inondation par remontée de nappe se produit lorsque la nappe phréatique (le réservoir d'eau souterrain) sature le sol et remonte à la surface, souvent après des pluies prolongées ou des crues.

Les remontées de nappes peuvent provoquer l'inondation de caves et engendrer l'endommagement du bâti, notamment du fait d'infiltrations dans les murs. A long terme, des infiltrations dans les murs peuvent désagréger les mortiers. Il faut être très prudent lors des opérations de pompage lorsque des caves ont été inondées afin de ne pas fragiliser les murs à cause d'une différence de pression exercée par l'eau.



 Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe fiabilité FORTE	 Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave fiabilité FORTE	 Pas de débordement de nappe ni d'inondations de cave fiabilité FORTE
 Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe fiabilité MOYENNE	 Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave fiabilité MOYENNE	 Pas de débordement de nappe ni d'inondations de cave fiabilité MOYENNE
 Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe fiabilité FAIBLE	 Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave fiabilité FAIBLE	 Pas de débordement de nappe ni d'inondations de cave fiabilité FAIBLE
 Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe fiabilité INCONNUE	 Zones potentiellement sujettes aux inondations de cave fiabilité INCONNUE	 Pas de débordement de nappe ni d'inondations de cave fiabilité INCONNUE

Informations détaillées :



REMONTÉE DE NAPPES :

- Votre niveau d'exposition aux remontées de nappes est : Zones potentiellement sujettes aux débordements de nappe.
- L'indication de fiabilité associé à votre zone est : MOYENNE

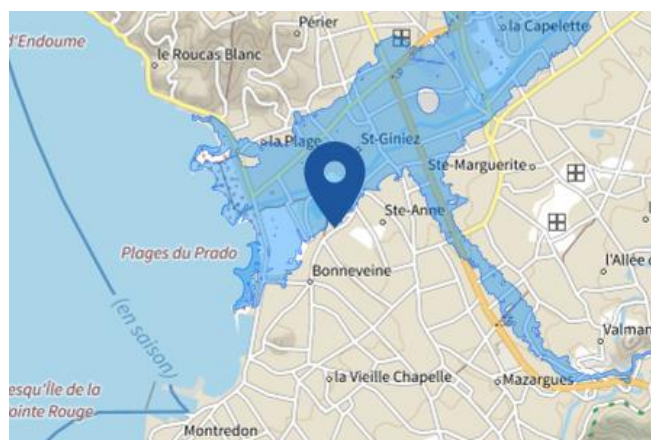
Risques côtiers près de chez moi

 Risque à mon adresse **INCONNU**

 Risque sur la commune **EXISTANT**

Les risques littoraux sont causés par plusieurs types de phénomènes.

- ▯ La submersion marine : c'est une inondation temporaire des zones côtières par la mer dans des conditions météorologiques et de marée défavorables (augmentation du niveau moyen de la mer pendant une dépression, déferlement de fortes vagues).
- ▯ Les tsunamis : ce sont des vagues de grande hauteur, provoquées par des séismes ou des séismes sous-marins. Les vagues peuvent atteindre plusieurs mètres de hauteur sur certains territoires d'outre-mer.
- ▯ Le changement climatique a pour conséquence une augmentation du niveau moyen de la mer, ce qui aggrave aussi les risques littoraux.



Zone à risque entraînant une servitude d'utilité publique

Informations détaillées :



DDRM : **DDRM13**

Dans son Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM), la préfecture a classé votre commune à risque pour les aléas et sous aléas :

[Inondation](#)

[Par submersion marine](#)

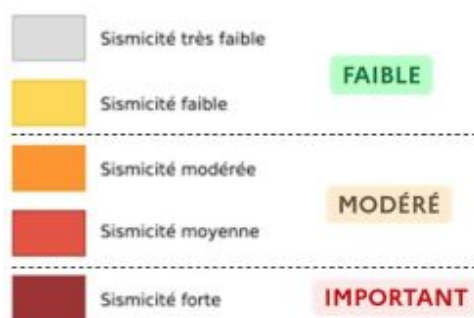
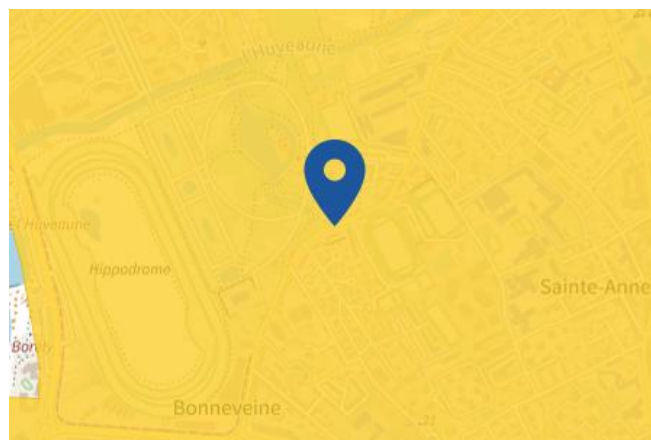
Risque de séisme près de chez moi

 **Risque à mon adresse** **FAIBLE**

 **Risque sur la commune** **FAIBLE**

Les tremblements de terre naissent généralement dans les profondeurs de l'écorce terrestre et causent des secousses plus ou moins violentes à la surface du sol. Généralement engendrés par la reprise d'un mouvement tectonique le long d'une faille, ils peuvent avoir pour conséquence d'autres phénomènes : mouvements de terrain, raz de marée, liquéfaction des sols (perte de portance), effet hydrologique.

Certains sites, en fonction de leur relief et de la nature du sol, peuvent amplifier les mouvements créés par le séisme. On parle alors d'effet de site. On caractérise un séisme par sa magnitude (énergie libérée) et son intensité (effets observés ou ressentis par l'homme, ampleurs des dégâts aux constructions).



Informations détaillées :



DDRM : **DDRM13**

Dans son Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM), la préfecture a classé votre commune à risque pour les aléas et sous aléas :
[Séisme](#)



SÉISME : **Échelle règlementaire et obligations associées**

Sur l'échelle règlementaire, à votre adresse, le risque sismique est de **2/5**.
Pour votre sécurité, à partir d'un risque de niveau 2, des obligations en cas de travaux ou de construction sont liées à prévenir votre risque sismique. Vous pouvez les consulter sur cette [fiche](#).

Risque de mouvements de terrain près de chez moi

 **Risque à mon adresse** **EXISTANT**

 **Risque sur la commune** **EXISTANT**

Les mouvements de terrain regroupent un ensemble de déplacements, plus ou moins brutaux, du sol ou du sous-sol.

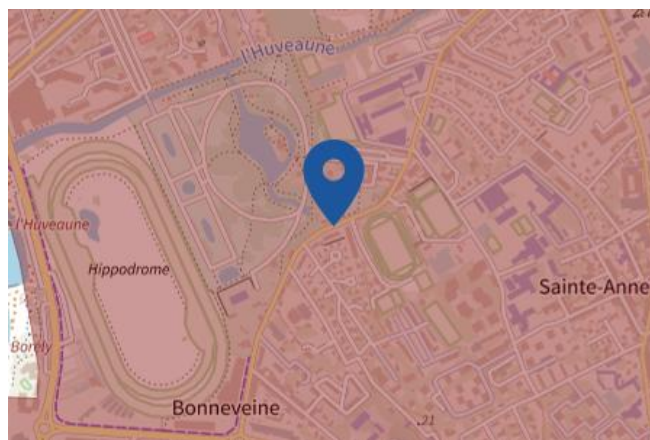
Les volumes en jeu peuvent aller de quelques mètres cubes à plusieurs millions de mètres cubes.

Les déplacements peuvent être lents (quelques millimètres par an) à très rapides (quelques centaines de mètres par jour).

Généralement, les mouvements de terrain mobilisant un volume important sont peu rapides. Ces phénomènes sont souvent très destructeurs, car les aménagements humains y sont très sensibles et les dommages aux biens sont considérables et souvent irréversibles.

Les types de risques mouvements de terrain à mon adresse:

- **Eboulements ou chutes de pierres et de blocs.**
Action de l'érosion, des conditions météorologiques et des systèmes racinaires sur les flancs rocheux, entraînant le détachement de pierres et blocs.
- **Glissements de terrain.**
Mouvements plus ou moins lents d'un sol en pente qui se détache. Ils ont lieu selon la nature du sol, l'inclinaison de la pente et les intempéries



Informations détaillées :

PPRN : PPRN-RGA - Marseille 2012

Le plan de prévention des risques naturels (PPRN) de type Mouvements de terrain nommé PPRN-RGA - Marseille 2012 a été approuvé et affecte votre bien.

Date de prescription : 06/07/2005

Date d'approbation : 27/06/2012

Le PPR couvre les aléas suivant :

[Mouvement de terrain](#)
[Tassements différentiels](#)

Le plan de prévention des risques est un document réalisé par l'État qui interdit de construire dans les zones les plus exposées et encadre les constructions dans les autres zones exposées.

Pour avoir tous les détails sur votre PPR, vous pouvez consulter le site de votre préfecture.

DDRM : DDRM13

Dans son Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM), la préfecture a classé votre commune à risque pour les aléas et sous aléas :

[Mouvement de terrain](#)
[Tassements différentiels](#)
[Recul du trait de côte et de falaises](#)
[Eboulement ou chutes de pierres et de blocs](#)
[Glissement de terrain](#)

6 Mouvements de terrain classés en catastrophe naturelle dans ma commune :

Une CATNAT est une Catastrophe Naturelle, liée à un phénomène ou conjonction de phénomènes dont les effets sont particulièrement dommageables. Lorsqu'une catastrophe naturelle frappe un territoire, on dit que "le territoire est en état de catastrophe naturelle".

Risque de mouvements de terrain près de chez moi

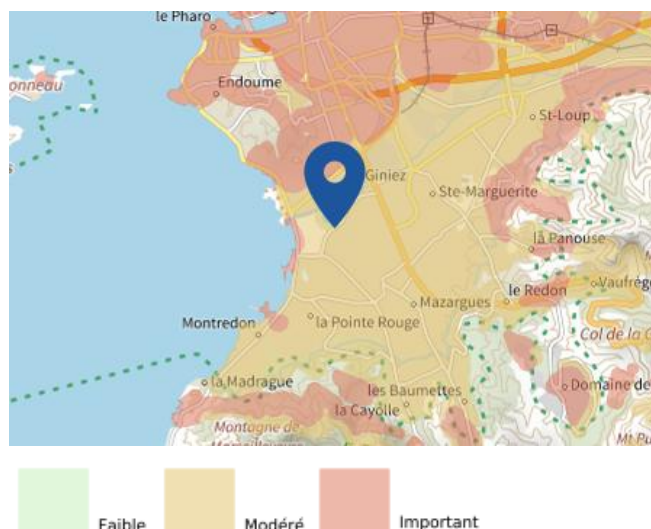
Code NOR	Libellé	Début le	Sur le journal officiel du
INTE9600255A	Mouvement de Terrain	01/10/1994	09/07/1996
INTE9600255A	Mouvement de Terrain	01/09/1994	09/07/1996
INTE9600255A	Mouvement de Terrain	01/08/1994	09/07/1996
INTE9600255A	Mouvement de Terrain	01/06/1994	09/07/1996
INTE9600255A	Mouvement de Terrain	01/02/1994	09/07/1996
INTE9600255A	Mouvement de Terrain	01/01/1994	09/07/1996

Risque de retrait gonflement des argiles près de chez moi

 **Risque à mon adresse** **MODÉRÉ**

 **Risque sur la commune** **IMPORTANT**

Les sols qui contiennent de l'argile gonflent en présence d'eau (saison des pluies) et se tassent en saison sèche. Ces mouvements de gonflement et de rétractation du sol peuvent endommager les bâtiments (fissuration). Les maisons individuelles qui n'ont pas été conçues pour résister aux mouvements des sols argileux peuvent être significativement endommagées. C'est pourquoi le phénomène de retrait et de gonflement des argiles est considéré comme un risque naturel. Le changement climatique, avec l'aggravation des périodes de sécheresse, augmente ce risque.



Informations détaillées :



RGA : Échelle règlementaire et obligations associées

Sur l'échelle règlementaire, à votre adresse, le risque de gonflement des argiles et de **2/3**.
Pour votre sécurité, des obligations en cas de travaux ou de construction sont liées à prévenir le risque.

15 sécheresses classées en catastrophe naturelle dans ma commune :

Une CATNAT est une Catastrophe Naturelle, liée à un phénomène ou conjonction de phénomènes dont les effets sont particulièrement dommageables. Lorsqu'une catastrophe naturelle frappe un territoire, on dit que "le territoire est en état de catastrophe naturelle".

Code NOR	Libellé	Début le	Sur le journal officiel du
IOME2415881A	Sécheresse	01/04/2023	02/07/2024
IOME2308745A	Sécheresse	01/04/2022	03/05/2023
INTE2019261A	Sécheresse	01/07/2019	03/09/2020
INTE1818803A	Sécheresse	01/07/2017	27/07/2018
INTE1719708A	Sécheresse	01/07/2016	01/09/2017
IOCE0924280A	Sécheresse	01/01/2008	21/10/2009
IOCE0819658A	Sécheresse	01/07/2007	13/08/2008
IOCE0819658A	Sécheresse	01/01/2007	13/08/2008

Risque de retrait gonflement des argiles près de chez moi

Code NOR	Libellé	Début le	Sur le journal officiel du
IOCE0814202A	Sécheresse	01/01/2006	14/06/2008
IOCE0814202A	Sécheresse	01/01/2005	14/06/2008
IOCE0814202A	Sécheresse	01/01/2004	14/06/2008
INTE0400656A	Sécheresse	01/01/2002	26/08/2004
INTE0000771A	Sécheresse	01/01/1998	29/12/2000
INTE0000771A	Sécheresse	01/01/1992	29/12/2000
INTE9300001A	Sécheresse	01/05/1989	07/02/1993

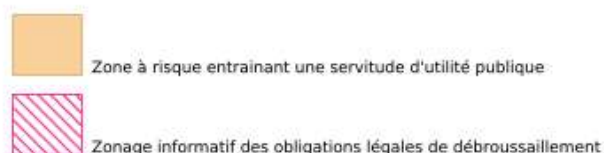
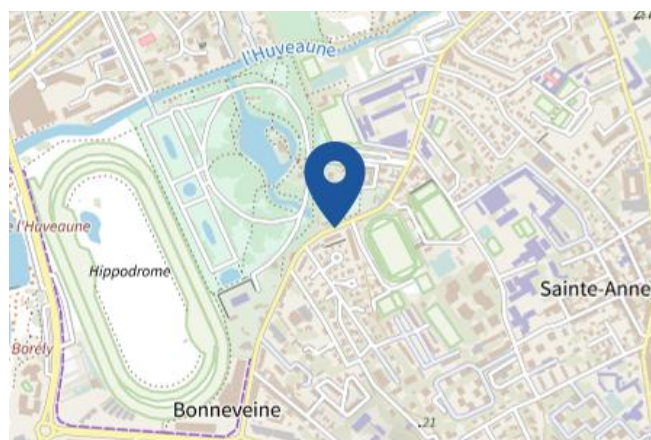
Risque de feu de forêt près de chez moi

 Risque à mon adresse **INCONNU**

 Risque sur la commune **EXISTANT**

Un incendie de forêt ou de végétation peut être défini comme une combustion, qui se développe sans contrôle dans le temps et dans l'espace, dans un milieu végétalisé.

On parle d'incendie de forêt lorsqu'une forêt, un maquis ou une garrigue, d'une surface minimale de 0,5 hectares d'un seul tenant, est touché par les flammes et qu'une partie au moins des arbres ou arbustes est détruite.



Informations détaillées :



DDRM : **DDRM13**

Dans son Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM), la préfecture a classé votre commune à risque pour les aléas et sous aléas :

[Feu de forêt](#)

Risque radon près de chez moi

📍 Risque à mon adresse **FAIBLE**

🏠 Risque sur la commune **MODÉRÉ**

Le radon est un gaz radioactif naturel. Il est présent dans le sol, l'air et l'eau. Il présente principalement un risque sanitaire pour l'homme lorsqu'il s'accumule dans les bâtiments.



Informations détaillées :



RADON : Potentiel radon faible : recommandations et obligations

Sur l'échelle réglementaire dans votre commune, le potentiel radon est de **1/3**.
Pour votre sécurité, lorsque le potentiel radon est élevé (niveau 3), il existe des recommandations et une obligation d'informer les acquéreurs ou locataires. Vous pouvez les consulter sur cette fiche.

Risque lié aux installations industrielles classées (ICPE) près de chez moi

 Risque à mon adresse **NON CONCERNÉ**

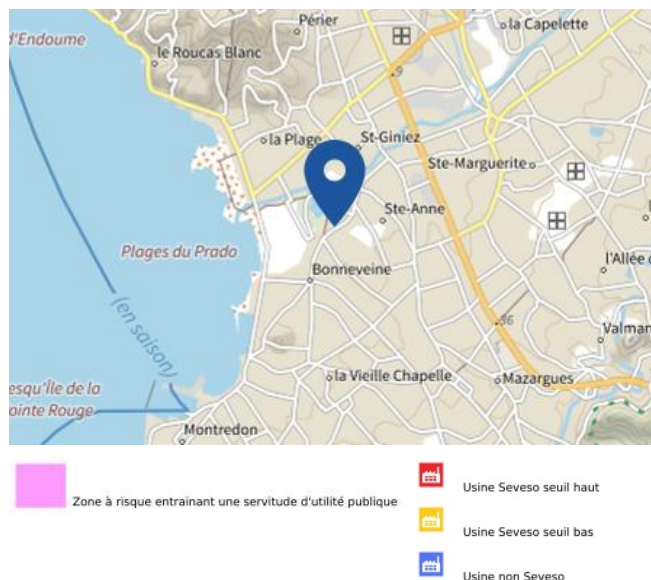
 Risque sur la commune **CONCERNÉ**

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont les exploitations industrielles ou agricoles susceptibles de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains.

Les établissements Seveso stockent ou manipulent des quantités importantes de substances et mélanges dangereux.

Les établissements Seveso seuil haut stockent plus de substances et mélanges dangereux que les établissements Seveso seuil bas.

Les établissements relevant des rubriques 4XXX sont des établissements qui stockent ou manipulent des substances et mélanges dangereux et sont autorisés ou enregistrés pour cette activité.

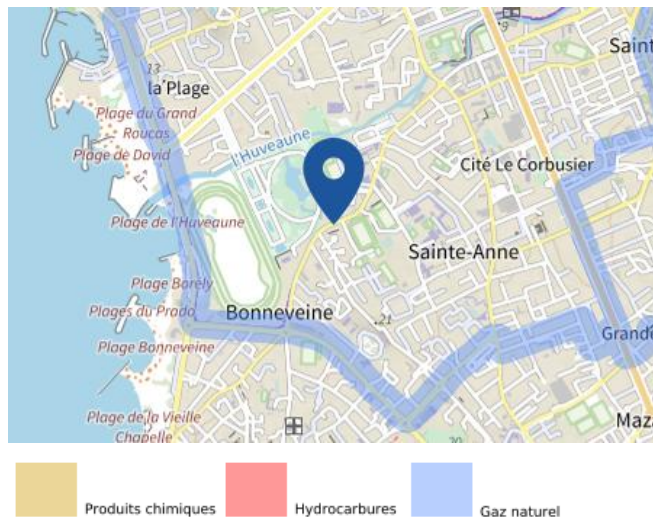


Canalisations de transport de matières dangereuses près de chez moi

 Risque à mon adresse **CONCERNÉ**

 Risque sur la commune **CONCERNÉ**

Les canalisations sont fixes et protégées. En général, elles sont enterrées à au moins 80 cm de profondeur. Les canalisations sont utilisées pour le transport sur grandes distances du gaz naturel (gazoducs), des hydrocarbures liquides ou liquéfiés (oléoducs, pipelines), de certains produits chimiques (éthylène, propylène) et de la saumure (saumoduc).














Risque d'accident nucléaire près de chez moi

 Risque à mon adresse **NON CONCERNÉ**

 Risque sur la commune **CONCERNÉ**

Les installations nucléaires de base (INB) sont des installations qui, de par leur nature ou en raison de la quantité ou de l'activité des substances radioactives qu'elles contiennent, sont soumises à des dispositions particulières en vue de protéger les personnes et l'environnement.



-  Centrale nucléaire de production d'électricité
-  Centrale nucléaire de production d'électricité avec risque iode
-  Gestion des déchets radioactifs
-  Gestion des déchets radioactifs avec risque iode
-  Cycle du combustible
-  Cycle du combustible avec risque iode
-  Activités de recherche
-  Activités de recherche avec risque iode
-  Installation en démantèlement
-  Installation en démantèlement avec risque iode
-  Autres activités industrielles

Informations détaillées :



Campagne iode 2024 et 2025 :

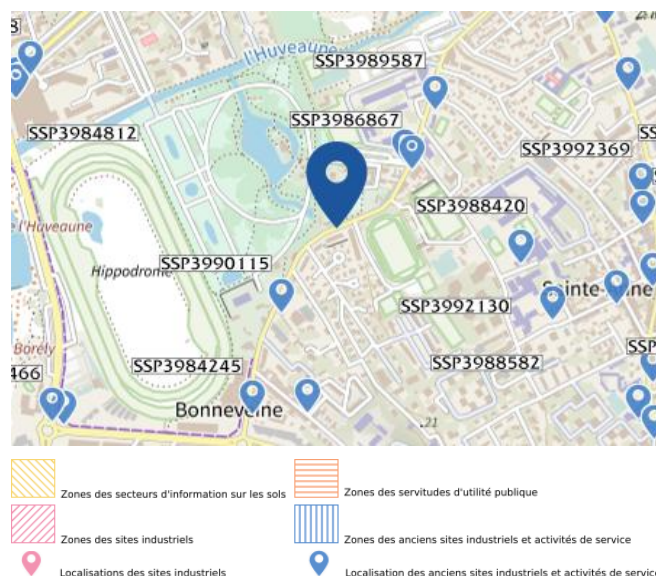
Cette mise à disposition concerne l'ensemble des personnes résidant ou travaillant dans la zone du PPI de l'installation nucléaire, sauf pour les centrales nucléaires EDF où la mise à disposition est limitée à 10km autour de celles-ci. Lien vers le site [santé.fr](https://www.santé.fr).

Risque de pollution des sols près de chez moi

 Risque à mon adresse **CONCERNÉ**

 Risque sur la commune **CONCERNÉ**

Un site pollué est un site qui, du fait d'anciens dépôts de déchets ou d'infiltration de substances polluantes, présente une pollution susceptible de provoquer une nuisance ou un risque pérenne pour les personnes ou l'environnement.



Informations détaillées :

Les tableaux ci-dessous répertorient les sites pollués ou potentiellement pollués ainsi que les anciens sites industriels ou activités de service (base de données CASIAS) sur votre commune. Cliquer sur les liens de la colonne identifiant pour accéder à la fiche

7 anciens sites industriels ou activités de service à moins de 500m

Identifiant	Nom établissement	Etat	Activité principale
SSP3992130		Indéterminé	
SSP3991459		Indéterminé	
SSP3990115		Indéterminé	
SSP3989587	Mobil Oil	En arrêt	
SSP3988420		Indéterminé	
SSP3986867		En arrêt	
SSP3984245	station service RELAIS BORELY	Indéterminé	

Risque minier près de chez moi

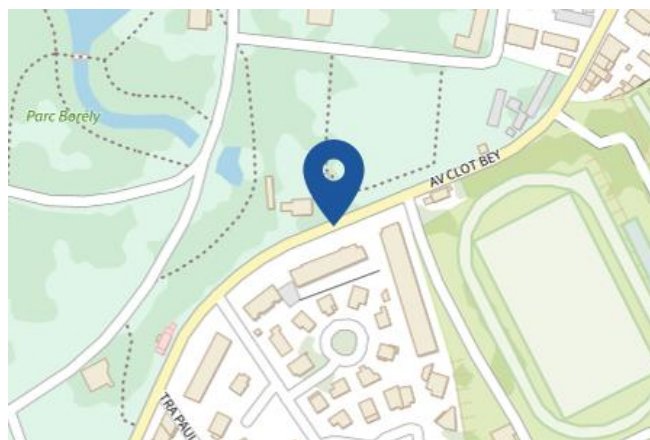
 **Risque à mon adresse** INCONNU

 **Risque sur la commune** EXISTANT

A l'arrêt de l'exploitation des mines souterraines, et en dépit des travaux de mise en sécurité, peuvent se produire plusieurs types de risques.

Il y a généralement des mouvements résiduels de terrain : effondrements localisés ou généralisés, affaissements. Les dommages peuvent être importants et affecter les bâtiments, la voirie ainsi que les réseaux notamment de gaz et d'eau.

Selon leur nature, les anciennes exploitations minières peuvent générer d'autres risques : pollution de l'eau, inondation par remontée des eaux en zones affaissées, explosions gazeuses (grisou), émissions de gaz asphyxiants, toxiques ou de radioactivité (uranium ou radon).



Informations détaillées :



DDRM : DDRM13

Dans son Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM), la préfecture a classé votre commune à risque pour les aléas et sous aléas :

[Affaissement minier](#)



QUE FAIRE
EN CAS D'...

Premier risque naturel en France, les
inondations concernent une très grande
majorité des territoires français.

INONDATION ?

Avant une inondation

- **RENSEIGNEZ-VOUS** auprès de la **mairie** sur le type d'inondation qui vous concerne et les mesures de protection (lieux d'hébergement en cas d'évacuation, etc.)
- **FAITES RÉALISER** un **diagnostic** de vulnérabilité de votre maison
- **PRÉPAREZ** votre **kit d'urgence 72 heures** avec les objets et articles essentiels
- **PRÉVOYEZ** les dispositifs de **protection à installer** : sacs de sable, barrières amovibles (batardeaux) et le matériel pour surélever les meubles
- **AMÉNAGEZ** une **zone refuge** à l'étage, avec une ouverture permettant l'évacuation **OU IDENTIFIEZ** un lieu à proximité pour vous réfugier

Quand une inondation est annoncée et que l'eau monte

- **ÉLOIGNEZ-VOUS** des cours d'eau, des berges et des ponts
- **REPORTEZ** tous vos déplacements, que ce soit à pied ou en voiture
- **N'ALLEZ PAS CHERCHER** vos enfants à l'école ou à la crèche : ils y sont en sécurité
- **INFORMEZ-VOUS** sur les sites Météo-France et Vigicrues
- **INSTALLEZ** les dispositifs de protection, sans vous mettre en danger, et placez en hauteur les produits polluants
- **COUPEZ**, si possible, les réseaux de gaz, d'électricité et de chauffage
- **RÉFUGIEZ-VOUS** dans un bâtiment, en hauteur ou à l'étage, avec le kit d'urgence 72 heures
- **NE DESCENDEZ PAS** dans les sous-sols ou les parkings souterrains

Pendant toute la durée de l'inondation



NE PRENEZ PAS VOTRE VOITURE, 30 cm d'eau suffisent à emporter une voiture



ÉVITEZ DE TÉLÉPHONER afin de laisser les réseaux disponibles pour les secours



RESTEZ À L'ABRI, n'évacuez votre domicile que sur ordre des autorités



RESTEZ À L'ÉCOUTE des consignes des autorités

POUR EN SAVOIR PLUS : georisques.gouv.fr



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité



QUE FAIRE
EN CAS DE...

Le séisme est le risque naturel majeur potentiellement le plus meurtrier, tant par ses effets directs (chutes d'objets et effondrement de bâtiments) qu'indirects (mouvements de terrain, tsunami, etc.).

SÉISME ?

Avant les secousses, préparez-vous

- **REPÉREZ les endroits où vous protéger :**
loin des fenêtres, sous un meuble solide
- **FIXEZ les appareils et meubles lourds**
pour éviter qu'ils ne soient projetés ou renversés
- **PRÉPAREZ VOTRE KIT D'URGENCE 72H**
avec les objets et articles essentiels
- **FAITES RÉALISER UN DIAGNOSTIC de vulnérabilité** de votre bâtiment



Pendant les secousses

- **ABRITEZ-VOUS PRÈS D'UN MUR**, d'une structure porteuse ou sous des meubles solides
- **ELOIGNEZ-VOUS DES FENÊTRES** pour éviter les bris de verre
- Si vous êtes en rez-de-chaussée ou à proximité d'une sortie, **ÉLOIGNEZ-VOUS DU BÂTIMENT**
- **NE RESTEZ PAS PRÈS DES LIGNES ÉLECTRIQUES** ou d'ouvrages qui pourraient s'effondrer (ponts, corniches, ...)
- **EN VOITURE, NE SORTEZ PAS** et arrêtez-vous à distance des bâtiments
- **RESTEZ ATTENTIF :** après une première secousse, il peut y avoir des répliques



Après les secousses



SORTEZ DU BÂTIMENT, évacuez par les escaliers et éloignez-vous de ce qui pourrait s'effondrer



ELOIGNEZ-VOUS DES CÔTES et rejoignez les hauteurs : un séisme peut provoquer un tsunami



ÉVITEZ DE TÉLÉPHONER afin de laisser les réseaux disponibles pour les secours



RESTEZ À L'ÉCOUTE des consignes des autorités

POUR EN SAVOIR PLUS : georisques.gouv.fr



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité



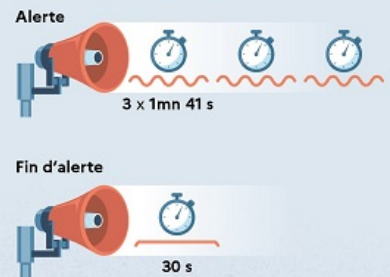
QUE FAIRE
EN CAS D'...

Un accident industriel peut exposer la population et l'environnement à des effets thermiques, toxiques ou de surpression, jusqu'à plusieurs dizaines de kilomètres du lieu de l'accident.

ACCIDENT INDUSTRIEL ?

Si vous vivez dans une zone à risques industriels majeurs

- **DEMANDEZ À VOTRE MAIRIE** les brochures d'information éditées par l'industriel en lien avec la **préfecture** : elles informent sur les signaux d'alerte et indiquent la conduite à tenir
- **IDENTIFIEZ LE SIGNAL NATIONAL D'ALERTE** pour le reconnaître en cas d'événement
- **PRÉPAREZ VOTRE KIT D'URGENCE 72h** et munissez-vous de gros scotch



En cas d'accident industriel, dès que vous entendez le signal sonore d'alerte

- **METTEZ-VOUS À L'ABRI** dans un bâtiment en dur, fermez portes et fenêtres
- **ELOIGNEZ-VOUS DES FENÊTRES** afin de vous protéger des éclats de verre éventuels
- **CALFEUTREZ AVEC LE GROS SCOTCH LES OUVERTURES ET LES AÉRATIONS**, arrêtez la ventilation et la climatisation
- **EN CAS DE GÊNE RESPIRATOIRE** respirez à travers un linge humide
- **SI VOUS ÊTES DANS VOTRE VÉHICULE**, gagnez un bâtiment le plus rapidement possible
- **N'ALLEZ PAS CHERCHER VOS ENFANTS**, ils sont pris en charge par les équipes pédagogiques ou les secours



Jusqu'à la fin de l'alerte



RESTEZ À L'ÉCOUTE
des consignes des autorités



ÉVITEZ DE TÉLÉPHONER
afin de laisser les réseaux disponibles pour les secours



RESTEZ À L'ABRI,
n'évacuez votre domicile que sur ordre des autorités



NE FUMEZ PAS,
évittez toute flamme ou étincelle

POUR EN SAVOIR PLUS : georisques.gouv.fr



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité



QUE FAIRE
EN CAS D'...

Un accident nucléaire peut exposer la population et l'environnement à la radioactivité, jusqu'à plusieurs dizaines de kilomètres du lieu de l'accident.

ACCIDENT NUCLÉAIRE ?

Si vous vivez à moins de 20 km d'une centrale nucléaire :

- **DEMANDEZ À VOTRE MAIRIE** les brochures d'information éditées par la préfecture et l'exploitant, elles informent sur les signaux d'alerte et indiquent la conduite à tenir
- **RETIREZ VOS COMPRIMÉS d'iode** dans les pharmacies partenaires sur présentation d'un justificatif de domicile
- **PRÉPAREZ VOTRE KIT D'URGENCE 72h** avec les objets et articles essentiels

En cas d'accident nucléaire, dès que vous entendez le signal sonore d'alerte

- **METTEZ VOUS À L'ABRI** dans un bâtiment en dur, fermez portes et fenêtres, coupez la ventilation
- **NE TOUCHEZ PAS AUX OBJETS** qui se trouvent à l'extérieur, notamment les véhicules
- **SI VOUS ÊTES DANS UN VÉHICULE**, gagnez un bâtiment le plus rapidement possible. Un véhicule n'est pas une bonne protection
- **S'IL PLEUT**, laissez à l'extérieur tout ce qui aurait pu être mouillé par la pluie
- **N'ALLEZ PAS CHERCHER VOS ENFANTS**, ils sont pris en charge par les équipes pédagogiques ou les secours
- **PRENEZ DE L'IODE**, uniquement sur instruction du préfet, et sauf contre-indication médicale. Si vous n'avez pas de comprimé d'iode au moment de l'accident, une distribution d'urgence est organisée dans les lieux collectifs définis par le préfet



Pendant toute la durée de l'alerte



RESTEZ À L'ÉCOUTE
des consignes des autorités
(sur la prise d'iode, notamment)



ÉVITEZ DE TÉLÉPHONER
afin de laisser les réseaux disponibles
pour les secours



RESTEZ À L'ABRI,
n'évacuez votre domicile
que sur ordre des autorités

POUR EN SAVOIR PLUS : georisques.gouv.fr



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

Liberté
Égalité
Fraternité



QUE FAIRE
EN CAS DE...

En France, 9 feux sur 10 sont d'origine humaine : en cas de sécheresse, de canicule ou de vent fort, un mégot mal éteint jeté depuis une fenêtre de voiture peut suffire à dévaster des hectares de végétation en quelques minutes.

FEU DE FORÊT ?

Comment éviter les départs de feu de forêt ?

- **DÉBROUSSAILLEZ** autour de chez vous avant l'été
- **ORGANISEZ** les barbecues loin de la végétation
- **RÉALISEZ VOS TRAVAUX DE BRICOLAGE**, sources d'étincelles, loin de la pelouse et des herbes sèches
- **JETEZ vos mégots dans un cendrier.**
Faites attention aux cendres incandescentes



En cas de départ de feu de forêt ou de végétation

- **DONNEZ L'ALERTE** en appelant le 112, le 18 ou le 114 (personnes malentendantes)
- **ÉLOIGNEZ LES COMBUSTIBLES** (bouteilles de gaz, etc.)
- **RENTREZ** le mobilier de jardin et le tuyau d'arrosage
- **ABRITEZ-VOUS** dans un bâtiment en dur. Fermez et arrosez volets, portes et fenêtres
- **OCCULTEZ LES AÉRATIONS** et les bas de porte avec des linges mouillés
- **COUVREZ-VOUS** le nez et la bouche avec un linge humide
- **LAISSEZ VOTRE PORTAIL OUVERT** pour faciliter l'accès des pompiers
- **SI VOUS ÊTES DANS VOTRE VÉHICULE**, ne sortez pas et allez-vous garer dans une zone dégagée



En attendant les secours



RESTEZ À L'ÉCOUTE
des consignes des autorités



ÉVITEZ DE TÉLÉPHONER
afin de laisser les réseaux disponibles pour les secours



RESTEZ À L'ABRI,
n'évacuez votre domicile que sur ordre des autorités



NE PRENEZ PAS VOTRE VOITURE

POUR EN SAVOIR PLUS : georisques.gouv.fr

Rechercher



Logement-Urbanisme | Amélioration de L'habitat

Arrêts de Mise En Sécurité



Logement-Urbanisme

Arrêts de mise en sécurité

Une procédure de **mise en sécurité** obéit à un formalisme strict et est précédé par une **phase contradictoire** avant la prise d'un arrêté, sauf en cas de danger imminent pour les personnes, auquel cas il est mis en œuvre une **procédure d'urgence** (anciens arrêtés de péril grave et imminent). Un arrêté de mise en sécurité peut, lorsque c'est nécessaire, prescrire une interdiction d'occuper tout ou partie de l'immeuble concerné. La Ville peut aussi prendre des arrêtés au titre des pouvoirs de police générale du Maire, par exemple pour instaurer un périmètre de sécurité sur les parcelles avoisinantes de l'immeuble potentiellement dangereux.

Les arrêtés en vigueur sont classés par arrondissement puis, dans chaque arrondissement, par ordre alphabétique des noms de rues. Les données personnelles qui y figurent sont



► Retrouvez également sur cette page les biens concernés par une **procédure de biens en état d'abandon manifeste**

1er arrondissement

2e arrondissement

3e arrondissement

4e arrondissement

5e arrondissement

6e arrondissement

7e arrondissement

8e arrondissement

Bonne Brise (boulevard)

- 30T boulevard Bonne Brise (Plage Bonne Brise) :
Arrêté de mise en sécurité du 15/04/2022 - Arrêté modificatif du 05/08/2022 - Arrêté modificatif du 26/06/2023

Borde (rue)



Arrêté modificatif de péril 10/01/2020 - Mainlevée partielle du 24/01/2020

Cluny (rue de)

- 27/29 rue de Cluny : **Arrêté de mise en sécurité du 19/08/2024 - Arrêté de mise en sécurité du 19/08/2024**

Copello (rue)

- 4-6-8 Rue Copello : **Arrêté de péril du 04/11/2020**

Delabre (boulevard Alexandre)

- 10/12/14 boulevard Alexandre Delabre : **Arrêté de péril ordinaire du 01/09/2020 - Mainlevée du 03/05/2023**
- 135 avenue Alexandd्रे Delabre : **Arrêté de mise en sécurité urgente du 03/12/2021**

Escalette (Impasse)

- Impasse Escalette : **Abrogation de la mise en place d'un périmètre de sécurité du 28/11/2024**
- Impasse Escalette - Lot 8, 9, 17 : **Arrêté de mise en sécurité urgente du 29/04/2024 - Arrêté modificatif du 15/05/2024 - Mainlevée de mise en sécurité urgente du 29/11/2024**
- Impasse Escalette - Lot 20 : **Arrêté de mise en sécurité urgente du 29/04/2024 - Arrêté modificatif du 15/05/2024**
- 12 impasse de l'Escalette : **Arrêté modificatif de mise en sécurité urgente pour les lots 18,18, 20, 21 en date du 13/05/2024 - Mainlevée de mise en sécurité urgente du 08/06/2024**



Goumiers (avenue des)

- 94 avenue des Goumiers : **Arrêté de mise en sécurité urgente du 10/09/2021 – Arrêté modificatif du 22/12/2021 – Mainlevée de mise en sécurité urgente du 09/09/2022**

Grand Large (promenade du)

- 48 promenade du Grand Large / 4 boulevard des Platanes : **Arrêté de mise en sécurité du 02/06/2025**

Louvre (rue du)

- 23 rue du Louvre : **Arrêté de mise en sécurité du 06/09/2023**

Madrague de Montredon (avenue de la)

- 146-148 avenue de la Madrague de Montredon : **Arrêté de mise en sécurité urgente du 05/09/2023 – Arrêté de mise en sécurité du 15/04/2024**
- 164 avenue de la Madrague de Montredon : **Arrêté de péril du 28/12/2018 – Arrêté modificatif du 29/05/2019 – Arrêté de mise en sécurité du 15/04/2022 – Arrêté de mise en sécurité du 13/03/2025**
- 186 avenue de la Madrague de Montredon : **Arrêté de péril du 24/05/2019 – Mainlevée de péril grave et imminent du 08/12/2021**

Marbrerie (traverse de la)

- 2 traverse de la Marbrerie : **Arrêté de péril du 27/12/2018 – Mainlevée partielle du 05/02/2019 – Arrêté de mise en sécurité du 08/02/2022 – Arrêté de mise en**



Mauvais pas (chemin du)

- Chemin du Mauvais pas – Parcelle 189 / Lot 40 : **Arrêté d'interdiction d'habiter et d'occuper du 18/07/2023**
- Chemin du Mauvais pas – Parcelle 189 / Lot 43 : **Arrêté d'interdiction d'habiter et d'occuper du 11/08/2023**
- Chemin du Mauvais pas – Parcelle 201 : **Arrêté d'interdiction d'habiter ou d'occuper du 18/07/2023**
- Chemin du Mauvais pas – Parcelle 213 : **Arrêté d'interdiction d'habiter ou d'occuper du 18/07/2023**
- Chemin du Mauvais pas – Parcelle 248 : **Arrêté d'interdiction d'habiter et d'occuper du 18/07/2023**

Muselier (place Amiral))

- Place Amiral Muselier : **Arrêté portant interdiction d'occupation et d'utilisation du sous-sol du 23/06/2022 - Abrogation du 16/08/2022**

Platanes (boulevard des)

- 4 boulevard des Platanes / 48 promenade du Grand Large : **Arrêté de mise en sécurité du 02/06/2025**

Piot (boulevard)

- 58 boulevard Piot : **Arrêté de péril du 21/03/2019 - Mainlevée du 04/06/19**

Pointe-Rouge (avenue de la)

- 83 avenue de la Pointe-Rouge : **Mainlevée du 14/09/2022**



- 359 avenue du Prado : **Arrêté de mise en sécurité du 22/02/2022 - Mainlevée du 24/08/2023**
- 366 avenue du Prado : **Arrêté d'interdiction d'occuper du 18/06/2019 - Réintégration partielle du 03/07/2019**

Prat (traverse)

- 3/5 traverse Prat : **Arrêté de mise en sécurité du 16/09/2021 - Arrêté modificatif de mise en sécurité du 03/10/2022 - Arrêté modificatif de mise en sécurité du 28/12/2023**

Renzo (rue Roger)

- 53 rue Roger Renzo : **Arrêté d'interdiction d'occuper du 9/11/2020 - Arrêté de péril imminent du 16/11/2020 - Mainlevée du 01/07/2021**

Riante (rue de)

- 10 rue de Riante : **Arrêté de mise en sécurité du 17/04/2025**

Rostand (rue Edmond)

- 99 rue Edmond Rostand : **Arrêté de mise en sécurité du 13/07/2021 - Arrêté de mise en sécurité du 08/02/2022 - Mainlevée du 25/05/2022**

Rouet (rue du)

- 38 rue du Rouet : **Arrêté de mise en sécurité urgente du 05/07/2023 - Arrêté modificatif du 26/07/2023 - Mainlevée du 18/10/2023**
- 131 - 133 rue du Rouet : **Arrêté de mise en sécurité urgente du 16/08/2023**



- 2 rue Roumanille : **Arrêté de mise en sécurité du 23/04/2021 - Arrêté de mise en sécurité du 28/03/2022 – Mainlevée du 09/12/2024**
- 4 rue Roumanille : **Mainlevée de péril imminent du 28/12/2023**

Sablier (boulevard du)

- 140 boulevard du Sablier : **Arrêté de mise en sécurité - procédure d'urgence du 9/09/2024 - Arrêté modificatif du 07/11/2024 - Mainlevée du 25/11/2024**
- 144 boulevard du Sablier : **Arrêté de mise en sécurité - procédure d'urgence du 15/10/2021 – Modification de mise en sécurité urgente du 28/06/2024**

Sainte Famille (rue)

- 23 rue Sainte Famille : **Arrêté de mise en sécurité urgente du 14/03/2024 – Arrêté de mise en sécurité urgente du 17 avril 2024 – Mainlevée du 22/01/2025**
- 25 rue Sainte Famille : **Arrêté de mise en sécurité urgente du 14/03/2024**
- 25-27 rue Sainte Famille : **Arrêté de mise en sécurité urgente du 14/03/2024 – Arrêté de main levée de mise en sécurité urgente du 7/02/2025**
- 34 rue Sainte Famille : **Arrêté de mise en sécurité - procédure d'urgence du 21/10/2021 – Arrêté de mis en sécurité du 28/04/2022 – Arrêté modificatif du 05/07/2023**
- 57 rue Sainte Famille : **Arrêté de mise en sécurité du 28/03/2022 – Mainlevée de mise en sécurité du 07/12/2022**

Salyens (boulevard des)



Tibido (rue Audemar)

- 10 rue Audemar Tibido : **Arrêté de mise en sécurité urgente du 01/06/2023** – **Mainlevée du 08/12/2023**

9e arrondissement

10e arrondissement

11e arrondissement

12e arrondissement

13e arrondissement

14e arrondissement

15e arrondissement

16e arrondissement



La déclaration d'un bien en l'état d'abandon est une procédure mobilisable par le maire lorsque dans sa commune, des immeubles, parties d'immeubles, voies privées assorties d'une servitude de passage public, installations ou terrains sans occupant à titre habituel ne sont manifestement plus entretenus et sont par voie de conséquence, en état d'abandon (ex: immeuble sans occupant avec une toiture ouverte et une végétation envahissante, terrains non nettoyés sans clôture adaptée permettant de sécuriser les lieux...). Cette procédure est prévue aux articles L2243-1 à L2243-4 du code général des collectivités territoriales (CGCT). Elle ne peut être menée que si deux conditions cumulatives sont remplies : le bien doit être à l'état d'abandon manifeste, sans occupant à titre habituel et manifestement plus entretenu ; et le projet que la commune souhaite y mener doit être un projet d'utilité publique.

3E ARRONDISSEMENT

- 9 traverse Sainte Marie : **procès verbal d'état d'abandon manifeste du 06/05/2025**



**VOTRE AGENCE NEXITY MARSEILLE PRADO
VELODROME**
22 RUE LEON PAULET
13008 MARSEILLE
04.96.12.00.12

SDC 85 CLOT BEY
87 AVENUE CLOT BEY
13008 MARSEILLE

Carnet d'entretien

NEXITY LAMY Société par actions simplifiée au capital de 219388000,00 euros - Siège Social : 19 RUE DE VIENNE TSA
10034 75801 PARIS CEDEX 08 - SIREN 487530099 RCS 487530099

DESCRIPTIF IMMEUBLE

Nom de l'ensemble immobilier : SDC 85 CLOT BEY
Destination de l'immeuble :
Numéro d'immatriculation : AG4824710

Lots principaux : 42
Lots Annexes : 46
Nombre de bâtiment(s) : 5

Adresses de l'immeuble : Principale : 87 AVENUE CLOT BEY 13008 MARSEILLE

L'immeuble en copropriété est-il
compris dans le périmètre d'une
association : syndicale, AFUL ou
d'une union des syndicats :
Oui ☐
Non ☒

Date permis de construire :	Année de construction :	Date achèvement des travaux :	Date certificat conformité :
Surface totale construction :	m² S.H.O.B :	m² S.H.O.N :	m² I.G.H <input type="checkbox"/> E.R.P <input type="checkbox"/>

Principaux équipements et prestations

<input checked="" type="checkbox"/> Ascenseur	<input type="checkbox"/> Antenne collective	<input type="checkbox"/> Climatisation	<input checked="" type="checkbox"/> Détection incendie	<input checked="" type="checkbox"/> Digicode	<input checked="" type="checkbox"/> Espaces verts	<input type="checkbox"/> Groupe électrogène
<input checked="" type="checkbox"/> Interphone	<input type="checkbox"/> Monte-charge	<input type="checkbox"/> Platine de rue	<input type="checkbox"/> Piscine	<input checked="" type="checkbox"/> Pompe de relevage, surpresseur	<input checked="" type="checkbox"/> Porte/Portail automatique	<input type="checkbox"/> Salarié
<input checked="" type="checkbox"/> Société de nettoyage	<input type="checkbox"/> Société de gardiennage	<input checked="" type="checkbox"/> Surpresseur	<input type="checkbox"/> Télésurveillance	<input type="checkbox"/> Tennis	<input type="checkbox"/> Traitement des eaux	<input checked="" type="checkbox"/> V.M.C

Chauffage	<input type="checkbox"/> Collectif	Energie	<input type="checkbox"/> Electrique	<input type="checkbox"/> Air pulsé	Eau chaude	<input type="checkbox"/> Individuelle	Eau froide	<input checked="" type="checkbox"/> Collective	Autres équipements <input type="checkbox"/>
	<input checked="" type="checkbox"/> Individuel		<input type="checkbox"/> Fuel	<input type="checkbox"/> Chauffage urbain		<input type="checkbox"/> Collective		<input type="checkbox"/> Individuelle	
			<input checked="" type="checkbox"/> Gaz	<input type="checkbox"/> Charbon		<input checked="" type="checkbox"/> Compteurs		<input checked="" type="checkbox"/> Compteurs	

Loge ☐ Horaires semaine : Horaires samedi : Téléphone :

Personnel Immeuble (☐ Gardien concierge ☐ Employé immeuble)

SYNDICAT DE COPROPRIÉTÉ

Règlement de copropriété

Date de publication : 21/12/2018
Modificatifs :

Notaire rédacteur : MARTIN - CAUSSIDOU - MARTIN-AL

Syndic en exercice

Société : Nexity Marseille Prado Velodrome
Statut / Capital : SAS 219 388 000,00 €
Adresse : 22 RUE LEON PAULET
13008 MARSEILLE
Gestionnaire : Cynthia MERINO
Assistant(e) : Fanny LATRILLE
Comptable : Carolle SANDAMBA

Téléphone : 04.96.12.00.12
Télécopie : 04.96.12.54.30
E. mail : marseille2@nexity.fr

Garantie financière

Société : Compagnie Européenne de Garanties et Cautions

Téléphone :

Montant de la garantie : 580 000 000,00 €

Spécificités

☐ Syndicat principal / ☐ syndicat secondaire

Adresse du syndicat principal :

Date de création :

Nb de syndicat secondaire :

GESTION DU SYNDICAT

Gestion administrative

Date de la dernière A.G :

Date prévisionnelle de la prochaine A.G : 22/05/2025

Montant des honoraires de base : 6480,00 €

Début du mandat du syndic : 01/07/2024

Durée du mandat de syndic : 1 an(s) 0 Mois 0 jour(s)

Gestion comptable

Exercice comptable du : 01/01/2024 au : 31/12/2024 Dernier exercice réparti : 31/12/2023

Périodicité appel de charges : Trimestrielle

Montants des deux derniers budgets validés : Budget 2025 : 63 200,00 €

Budget 2024 : 62 000,00 €

Gestion des avances

Avance de trésorerie : 10 960,00 € appelés sur 10 960,00 €

Copropriétaires emprunts :

Avances travaux *article 18 al 6* :

Autres avances :

Gestion des Fonds Travaux ALUR

Fonds Travaux ALUR :

Modalités de gestion financière

Banque	N° Compte	Libellé du compte	IBAN - BIC
BANQUE PALATINE	5122123918	SDC 85 CLOT BEY	FR76 4097 8000 8521 0075 3932 054 - BSPFFRPPXXX
BANQUE PALATINE	5122300015	LAMY GLOBAL SYNDIC PAL	FR76 4097 8000 8500 1050 4677 515 - BSPFFRPPXXX

Compte bancaire séparé



Oui



Non

Montant des marchés de fourniture et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire : 1 500,00 € HT

Montant des marchés de fourniture et des contrats à partir duquel la mise en concurrence est rendue obligatoire : 1 500,00 € HT

ASSURANCE DU SYNDICAT

Assurances multirisques

Compagnie	Numéro de police	Date de fin de garantie	Courtier en assurance
NEXITY SOLUTIONS ASSURANCES	MRI-285266		NEXITY SOLUTIONS ASSURANCES

Assurance Dommage Ouvrage (construction)

Compagnie	Numéro de police	Date de fin de garantie	Courtier en assurance
ALLIANZ	213410809		ALLIANZ

Assurance Dommage Ouvrage (travaux)

Compagnie	Numéro de police	Date de fin de garantie	Courtier en assurance

Historique des déclarations de sinistres en D.O

Date déclaration	Objet	Date de réception des travaux

ENTRETIEN COURANT

Contrat d'entretien et de maintenance des équipements communs

Fournisseurs	Nature contrat	Réf contrat	Echéance
KONE	Ascenseur minimum (entretien)	41873504	
NEXITY SOLUTIONS ASSURANCES	Assurance protection juridique	PJ285266	
ENGIE HOME	Chaudière individuelle gaz (entretien)	CT0523748	19/11/2025
PROX HYDRO (MARSEILLE)	Compteurs Eau froide (entretien, relevé)	20CO002300	
SEMM	Eau (distribution, entretien)	6388043Y	
SEMM	Eau (distribution, entretien)	1246971X	
EDF ENTREPRISES	Electricité (distribution)	25112156139417	
EDF ENTREPRISES	Electricité (distribution)	25112300857287	
EDF ENTREPRISES	Electricité (distribution)	25114182188680	
EDF ENTREPRISES	Electricité (distribution)	25116497673453	
ARUNDO JARDIN	Espace vert (entretien)	0562896	31/12/2025
OSATEC	Nettoyage	2020/29/09-332H	24/02/2025
SIEMP	Pompe de relevage, surpresseur (entretien)	201100001797	
OPEN SOCIETE	Porte de garage, de parking (entretien)	CT0630683	30/11/2025
SATISFEU	Sécurité incendie (entretien)	CT0523714	
ZEPLUG	Type inconnu	CT0631216	23/03/2027
PROX HYDRO (MARSEILLE)	VMC (entretien)	20CO002502	30/11/2025

ENTRETIEN COURANT

Autres intervenants

Corps d'état	Fournisseurs	Coordonnées	Téléphone	Télécopie	Mail

TRAVAUX

Travaux votés et réalisés

Nature	Fournisseurs	Date AG	Date réception	Montant total

TRAVAUX

Historique des travaux importants décidés par l'assemblée générale

Nature des travaux	Fournisseurs	Date réalisation	Coût	Assurance DO	Subvention prévue	Subvention obtenue

DTG/DPE COLLECTIF/PPT

DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL :

L'immeuble est-il soumis au DTG ?
Un diagnostic a-t-il été effectué ?

☐ Oui

☒ Non

☐ Oui

☒ Non

Liste des travaux préconisés au DTG

Nature des travaux	Echéance	Montant total prévisionnel TTC

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE COLLECTIF :

L'immeuble est-il soumis au DPE collectif ?
Un diagnostic a-t-il été effectué ?

☐ Oui

☒ Non

☐ Oui

☒ Non

Liste des travaux préconisés au DPE collectif

Nature des travaux	Echéance	Montant total prévisionnel TTC

PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX :

L'immeuble est-il soumis au PPT ?

☐ Oui

☒ Non

Echéancier du programme pluriannuel de travaux décidés par l'assemblée générale

Nature des travaux	Echéance	Montant total prévisionnel TTC

ANNEXES

Conseil syndical

Nom	Adresse	Qualité
M. CEALAC JEAN-JACQUES	APPT 2402 CLOT BEY 87 AVENUE CLOT BEY 13008 MARSEILLE	Membre
M. CHANOINE ALAIN	APPT 2401 87 AVENUE CLOT BEY 13008 MARSEILLE	Membre
M. NEGRO ALAIN	APPT 3401 CLOT BEY 87 AVENUE CLOT BEY 13008 MARSEILLE	Membre
M. SERVANT Etienne	87 AVENUE CLOT BEY 13008 MARSEILLE	Membre

ANNEXES

Diagnostics réglementaires

AMIANTE L'immeuble est-il soumis à la réglementation sur l'amiante <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non Des recherches ont-elles été menées en vue de déterminer la présence d'amiante <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non Les recherches effectuées ont-elles conclu à l'absence d'amiante <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non Un diagnostic technique Amiante (DTA) portant sur les points visés par les dispositions du décret n° 2002-839 du 3 Mai 2002 et de l'arrêté du 22/08/2002 a-t-il été effectué <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non	PLOMB L'immeuble est-il soumis à la réglementation sur le plomb <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non Si oui : une recherche a-elle été effectuée sur les parties communes <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non Existe-t-il des mesures d'urgence (DDASS, Préfecture ?) <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non
TERMITES Textes applicables (Article 3 de la loi n° 99-471 du 08/06/1999 Décret n° 2000-613 du 03/07/2000 – Arrêtés locaux.)	
Situation Immeuble : <input type="checkbox"/> Concerné <input type="checkbox"/> Rapport joint <input type="checkbox"/> Non concerné	
AUTRES RISQUES SANITAIRES Légionnella, Radon, Mérieux, etc <input type="checkbox"/> Oui <input checked="" type="checkbox"/> Non	

Procédures et mesures administratives

Arrêtés d'insalubrité prévus articles L.1331-24, L.1331-26, L.1331-26-1, L.1334-2 ou L.1334-16 du code de la santé publique	<input type="checkbox"/> Oui	<input checked="" type="checkbox"/> Non
Arrêtés de péril aux articles L.511-2 ou L.511-3 du code de la construction ou de l'habitation	<input type="checkbox"/> Oui	<input checked="" type="checkbox"/> Non
Arrêtés sur les équipements communs aux articles L.129-1 ou L.129-3 ou L.129-4-1 du code de la construction ou de l'habitation	<input type="checkbox"/> Oui	<input checked="" type="checkbox"/> Non
Mandat ad hoc tel que prévu à l'article 29-1-A de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965	<input type="checkbox"/> Oui	<input checked="" type="checkbox"/> Non
Ordonnance de carence telle que prévue à l'article L.615-6 du code de la construction et de l'habitation	<input type="checkbox"/> Oui	<input checked="" type="checkbox"/> Non
Inscription à l'inventaire de classement comme monument historique	<input type="checkbox"/> Oui	<input checked="" type="checkbox"/> Non
Injonction pour le ravalement de façades tel que prévu à l'article L.132-1 du code de la construction et de l'habitation	<input type="checkbox"/> Oui	<input checked="" type="checkbox"/> Non
Plan de sauvegarde (OPAH)	<input type="checkbox"/> Oui	<input checked="" type="checkbox"/> Non

Copropriété en difficulté

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

☐ Oui ☒ Non

ANNEXES

Diagnostics

Type	Date de réalisation	Résultat	Commentaire	Fournisseur

ANNEXES

Sinistres Multirisques

Date de déclaration	Type sinistre	Objet	Statut
27/07/2021	dde	DO-DDE DANS LES PARTIES COMMUNES AU BATIMENT 3 ET APPARTEMENTS 3202 3203 3205 3302 ET 3405	Déclaré
16/08/2021	dde	DDE MME LEONELLI	Non déclaré
09/09/2021	van	VANDALISME FACADE	Déclaré
19/10/2021	van	VANDALISME PORTE BATIMENT 3 ACCES GARAGE	Déclaré
30/11/2021	vol	SUITE VOL DANS L APPARTEMENT DOMMAGES IMMOBILIERS RECOURS	Expertise
28/06/2022	dde	DO-DDE LOGEMENT 2201 BAT D	Déclaré
06/01/2023	dde	Divers infiltrations (4 sujets) suite non conformités CS / C2380002487	Non déclaré
22/03/2023	dde	INFILTRATION BATIMENT 3 HALL D'ENTREE	Déclaré
08/06/2023	otr	Dégat des eaux (fuite) garage double 14 et 15 F&A NEGRO 87 Av CLOT BEY 13008 MARSEILLE	Clôture
30/06/2023	otr	DO chaudière	Déclaré
18/10/2023	dde	Logt 3205 - Infiltrations sur murs extérieur terrasse + plafond placard chambre	Déclaré
26/01/2024	dde	Infiltrations d'eau dans le hall	Déclaré
30/01/2024	dde	Infiltrations d'eau Bât 1 Bat 2 Bat 3 et escaliers	Expertise
08/04/2024	bdg	Bris de glace sur la porte de hall du bâtiment 3 + porte de hall du bâtiment 2.	Indemnisation
26/04/2024	dde	infiltration d'eau présente dans le box lot 41. En effet le mur est gorgé d'eau.	Clôture
11/06/2024	dde	Dalles devenues instables et dangereuses reposant sur une membrane noire qui est bosselée depuis quelques jours et à priori remplies d'air ou d'eau dessous.	Clôture
02/09/2024	otr	Conduit 3CEP illisible et difficile d'accès chez Mme TREMBLE. Problème de construction?	Clôture
12/12/2024	dde	APP 1401_MME LAMY EAU SOUS L'ETANCHEITE BALCON	Déclaré

ANNEXES

Procédures

Date d'assignation	Nature	Commentaire

ANNEXES

Renseignements divers : travaux non encore votés

ANNEXES

Renseignements divers : autres renseignements

--

LE REGISTRE DES COPROPRIÉTÉS



FICHE SYNTHETIQUE DE LA COPROPRIETE AG4-824-710

(conforme aux dispositions de l'article 8-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965)

générée à partir des données mises à jour le 10/06/2024



**87 AVENUE CLOT BEY
13008 MARSEILLE**

IDENTIFICATION DE LA COPROPRIETE

Nom d'usage de la copropriété		SDC 85 CLOT BEY - MS194993	
Adresse de référence de la copropriété		87 AVENUE CLOT BEY 13008 MARSEILLE	
Adresse(s) complémentaire(s) de la copropriété		null	
Date d'immatriculation	23/11/2020	Numéro d'immatriculation	AG4-824-710
Date du règlement de copropriété	21/12/2018	N°SIRET du syndicat de copropriétaires	Sans objet

IDENTITE DU REPRESENTANT LEGAL

Représentant légal de la copropriété	NEXITY LAMY de numéro SIRET 48753009902584
Agissant dans le cadre	d'un mandat de syndic
Adresse	PARIS 8 19 RUE DE VIENNE TSA 10034 75801 PARIS CEDEX 08
Numéro de téléphone	0185551000

ORGANISATION JURIDIQUE

Type de syndicat	Syndicat principal	
Si le syndicat est un syndicat secondaire	Sans objet	
Spécificités	<input type="checkbox"/> Syndicat coopératif	<input type="checkbox"/> Résidence service

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES

Nombre de lots	88
Nombre de lots à usage d'habitation, de commerces et de bureaux	42
Nombre de bâtiments	3
Période de construction des bâtiments <i>Année d'achèvement de la construction</i>	À compter de 2011 Non renseigné
Réalisation du Plan pluriannuel des Travaux	Non
Date d'adoption du Plan Pluriannuel des Travaux	Sans objet

EQUIPEMENTS

Type de chauffage	<input checked="" type="checkbox"/> individuel <input type="checkbox"/> collectif – chauffage urbain <input type="checkbox"/> collectif hors chauffage urbain <input type="checkbox"/> mixte – chauffage urbain <input type="checkbox"/> mixte hors chauffage urbain <input type="checkbox"/> sans chauffage
Nombre d'ascenseurs	3

CARACTERISTIQUES FINANCIERES

Date de début de l'exercice clos	01/01/2022
Date de fin de l'exercice clos	31/12/2022
Date de l'Assemblée Générale ayant approuvé les comptes	23/05/2024
Charges pour opérations courantes	71 448 €
Charges pour travaux et opérations exceptionnelles	0 €
Dettes fournisseurs, rémunérations et autres	5 901 €
Montant des sommes restant dues par les copropriétaires	1 262 €
Nombre de copropriétaires débiteurs de plus de 300 €	1
Montant du fonds de travaux	0 €
Présence d'un gardien ou de personnel employé par le syndicat de copropriétaires	Non

Fiche délivrée par le registre national des copropriétés
le 10/06/2024,
sur la foi des déclarations effectuées par le représentant légal.



ATTESTATION DE MISE A JOUR ANNUELLE

Conformément aux dispositions des articles L. 711-1 à L. 711-7 du code de la construction et de l'habitation, le syndicat de copropriétaires dénommé « **SDC 85 CLOT BEY - MS194993** »

87 AVENUE CLOT BEY 13008 MARSEILLE

est inscrit au registre national d'immatriculation des copropriétés sous le numéro :

AG4-824-710

a été mis à jour en ce qui concerne les données financières relatives à l'exercice comptable clos le **31/12/2022**, et pour lequel les comptes ont été approuvés en assemblée générale des copropriétaires le **23/05/2024**.

Le récapitulatif de la déclaration est joint en annexe.

Pour faire valoir ce que de droit,

Paris,

Le **10/06/2024**

Le teneur du registre des copropriétés



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Déclaration annuelle de mise à jour

Articles L711-1 à L711-7 et R-711-1 à R-711-21 du code de la construction et de l'habitation

La présente déclaration est datée du **10/06/2024 15:32:45** et concerne la copropriété dénommée « **SDC 85 CLOT BEY - MS194993** » sis :

87 AVENUE CLOT BEY 13008 MARSEILLE

inscrite au registre national d'immatriculation des copropriété sous le numéro **AG4-824-710**.

Elle a été établie par :

NEXITY LAMY, de numéro SIRET **48753009902584**

PARIS 8

19 RUE DE VIENNE

TSA 10034

75801 PARIS CEDEX 08

Numéro d'identification de télédéclarant : **24**

en sa qualité de représentant légal du syndicat de copropriétaires.

L'auteur de la déclaration est : **Monsieur FREDERIC VERDAVAINÉ** pour le compte du télédéclarant.

INFORMATION SUR LE MANDAT DU REPRESENTANT LEGAL

Administration provisoire : **Non**

Date de début de mandat/mission : **01/07/2023**

Date de fin de mandat/mission : **30/06/2024**

IDENTIFICATION

Date du règlement de copropriété : **21/12/2018**

SIRET de la copropriété : **Non renseigné**

Références cadastrales : **non renseigné**

Statut juridique et gouvernance :

Résidence service : **Non**

Syndicat coopératif : **Non**

Type de syndicat : **syndicat principal**

Numéro d'immatriculation du syndicat principal : **Sans objet**

Structures auxquelles le syndicat de copropriétaires est rattaché :

	ASL	AFUL	Unions de Syndicats
Nombre	0	0	0

Nombre et destination des lots

Nombre total de lots	Dont lots « principaux » (*)	Lots à usage d'habitation	Lots de stationnement
88	42	42	46

(*) Lots à usage d'habitation, de bureaux ou de commerce

PROCEDURES ADMINISTRATIVES ET JUDICIAIRES

	Nombre	Date de l'arrêté	Date de mainlevée
Arrêté de mise en sécurité ou de traitement de	0	-	-

Désignation d'un mandataire *ad hoc* : **Non**

Date de l'ordonnance de nomination : **Sans objet**

Date de fin de mission : **Sans objet**

Ordonnance de carence : **Non**

Date de l'ordonnance : **Sans objet**

DONNEES FINANCIERES

Premier exercice comptable : **Non**

Date de début de l'exercice comptable : **01/01/2022**

Date de fin de l'exercice comptable : **31/12/2022**

Date de l'assemblée générale ayant approuvé les comptes : **23/05/2024**

Charges pour opérations courantes de l'exercice clos : **71 448 €**

Charges pour travaux et opérations exceptionnelles de l'exercice clos : 0 €

Montant des dettes fournisseurs, rémunérations et autres : 5 901 €

Montant des sommes restant dues par les copropriétaires : 1 262 €

Nombre de copropriétaires débiteurs de plus de 300€ vis-à-vis du syndicat : 1

Montant du fonds de travaux : 0 €

Présence de gardien ou d'autres personnels employés par le syndicat de copropriétaires : Non

DONNEES TECHNIQUES

Nombre total de bâtiments : 3, dont nombre de bâtiments par Étiquette énergie :

A	B	C	D	E	F	G	Non déterminé
0	0	0	0	0	0	0	3

Période de construction : À compter de 2011

Année de construction : Non renseigné

Réalisation du Plan pluriannuel desTravaux : Non

Date d'adoption du Plan Pluriannuel desTravaux : Sans objet

Chauffage :

Type	Individuel	Chauffage urbain	Sans objet	Énergie utilisée	Sans objet
------	------------	------------------	------------	------------------	------------

Nombre d'ascenseurs : 3

From: BAZZANO CHARABOT Manon
Sent: 19 Jun 2025 13:53:29 +0000
To: Ségolène JONQUOY
Cc: IBANEZ Stephane
Subject: RE: VENTE TABOUE / CHAVANT**
Attachments: PV 2025 85 CLOT BEY.pdf

Bonjour,

L'avance de trésorerie est comprise dans la somme de 1026.04, ci-dessous le détail :

- Avance de trésorerie 291.52€
- Appels de charges 367.26*2 trimestres

Cordialement



Lamy Marseille Prado Velodrome
22 RUE LEON PAULET
13008 MARSEILLE
Tél. (standard) : 04.96.12.00.12

ZERBIB-DOMENECH-FINO-MICHELIS-JARDIN
28-30 AVENUE ALEXANDRE DUMAS
13008 MARSEILLE

Le 16/06/2025,

Identification de la Copropriété : SDC 85 CLOT BEY

Numéro du (des) lot(s) concerné(s) : LT000026, LT000068

CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20 II

(Loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965, issu de l'article 55 de la loi « ALUR »)

JE SOUSSIGNE : (Lamy Marseille Prado Velodrome 22 RUE LEON PAULET 13008 MARSEILLE)

SYNDIC DE L'IMMEUBLE SITUE A 87 AVENUE CLOT BEY 13008 MARSEILLE

CERTIFIE ET ATTESTE QUE L'ACQUEREUR CI -APRES DESIGNE:

Monsieur et Madame CHAVANT

- N'est pas déjà copropriétaire d'un ou plusieurs lots de l'immeuble ci-dessus désigné.

FAIT A MARSEILLE,
LE 16/06/2025



From: BAZZANO CHARABOT Manon
Sent: 19 Jun 2025 14:10:18 +0000
To: Ségolène JONQUOY
Subject: RE: VENTE TABOUE / CHAVANT**

Bonjour ?

Il n'y a pas de fonds travaux alur.

Cordialement

Manon BAZZANO CHARABOT
T

Aide comptable

+33 4 92 30 33 2
6

mbazzanocharabot@lamy-
immobilier.fr

48 BLVD GASSEND - 0400 DIGNE
I 0

www.lamy-immobilier.fr



IMMEUBLE SIS A : SDC 85 CLOT BEY 87 AVENUE CLOT BEY 13008 MARSEILLE N° D'IMMATRICULATION : AG4824710	COORDONNEES DU COPROPRIETAIRE CEDANT : CP1480059 M. TABOUE ARNAUD 87 AVENUE CLOT BEY APPT 2302 CLOT BEY 13008 MARSEILLE	N° DES LOTS LT0000026, LT0000068	Date de la demande : Demandeur : SCP ZERBIB-DOMENECH-FINO-MICHELIS-JARDIN 28-30 AVENUE ALEXANDRE DUMAS 13008 MARSEILLE Référence : TABOUE / CHAVANT Dossier N° : Clerc : ROSANO
---	--	---	--

	Exercice comptable N-1	Exercice comptable N-2
Montant des charges courantes du budget prévisionnel afférentes aux lots vendus	1 247,01 €	1 348,83 €
Montant des charges courantes hors budget prévisionnel afférentes aux lots vendus	0,00 €	269,13 €

Sommes restant dues par le copropriétaire vendeur au syndicat des copropriétaires	577,31 €
---	----------

Sommes qui seront dues par l'acquéreur au syndicat des copropriétaires	1 026,04 €
--	------------

Montant des impayés de charges au syndicat des copropriétaires	2 428,17 €
--	------------

Montant de la dette du syndicat des copropriétaires vis-à-vis des fournisseurs	14 804,86 €
--	-------------

Montant de la part du fonds travaux rattaché au lot principal vendu	0,00 €
Montant de la dernière cotisation au fonds versé par le copropriétaire au titre de ses lots	0,00 €

INFORMATIONS UTILES À LA RÉGULARISATION DE LA VENTE

VIE DE LA COPROPRIÉTÉ

ASSURANCES

- Nature et importance de la garantie :

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

- Police N° **MRI-285266**.....

- Date :

- Nom et adresse du courtier ou de l'agent : **BELIER ASSURANCES 32 RUE JOANNES CARRET TSA 40902 69338 LYON CEDEX 09**.....

- Nom et adresse de la compagnie d'assurances : **BELIER ASSURANCES 32 RUE JOANNES CARRET TSA 40902 69338 LYON CEDEX 09**.....

- Police Assurance Dommage ouvrages en cours :

- . Au titre de la construction d'origine : ☒ oui ☐ non
- . Souscrite par le syndicat au titre de travaux : ☐ oui ☒ non

N° de police	Fournisseur	Adresse
213410809	ALLIANZ	87 RUE DE RICHELIEU 75002 PARIS

MODIFICATION DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

- Le syndic a-t-il connaissance depuis sa nomination d'une modification du règlement de copropriété intervenue en assemblée générale, non publiée à ce jour ? ☐ oui ☒ non

Si oui, joindre le procès-verbal de l'AG correspondante.

- Le règlement de copropriété a-t-il été adapté à la loi SRU (L. art. 49) ? ☐ oui ☒ non

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

- Date de la dernière assemblée générale : **21/05/2025**

- Date ou période de la prochaine assemblée générale :

SYNDIC

- Date de la dernière désignation

21/05/2025

- Syndic professionnel ☒ oui ☐ non

- La copropriété constitue-t-elle un syndicat unique ? ☒ oui ☐ non

Nombre syndicat secondaire : 0

Date création :

Adresse syndicat principal :

- Si non, coordonnées du syndic du syndicat principal ou du syndicat secondaire dont dépend(ent) le(s) lots(s) vendu(s) :

ASSOCIATION SYNDICALE - AFUL - UNION DE SYNDICATS

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

- Si oui préciser le nom, le siège et le représentant de cet organisme :

ÉTAT D'AVANCEMENT DE LA SITUATION TECHNIQUE ET FINANCIÈRE DES TRAVAUX

Date de la décision	Nature des travaux	Etat d'avancement technique (I)	Etat d'avancement financier		
			Quote-part afférente aux lots	Montant(s) déjà appelé(s)	Montant restant à appeler
			Total :		
Commentaires éventuels :					

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

Joindre les procès verbaux concernant les décisions sur les travaux ci-dessus renseignés.

PATRIMOINE DU SYNDICAT DES COPROPRIÉTAIRES

- Le syndicat a-t-il un patrimoine (mobilier, immobilier, autre) ? ☐ oui ☒ non

- Dans l'affirmative, en quoi consiste-t-il ?

CONTRATS EN COURS AU BÉNÉFICE DU SYNDICAT

- Le syndicat est-il lié par des contrats générant des revenus ?
(contrat d'affichage, contrat de location des parties communes,
contrat conclu au titre d'une antenne relais...) ?

☐ oui

☒ non

- Dans l'affirmative, en quoi consistent t-ils ?

EXISTENCE D'EMPRUNTS

- Existe-t-il un emprunt du syndicat pour son compte ou pour le compte de certains copropriétaires ?

☐ oui

☒ non

Si oui :

- Objet de l'emprunt :

- Nom et siège de l'organisme de crédit :

- Référence du dossier :

- Capital restant dû pour les lots objet des présentes

- La mutation entraîne-t-elle l'exigibilité de cette somme ?

☐ oui

☐ non

Joindre si possible, la copie du prêt.

COPROPRIÉTÉ EN DIFFICULTÉ

- Le syndicat est-il placé sous le régime de l'administration provisoire prévue par les articles 29-1 et suivants de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ?

☐ oui

☒ non

- Existe-t-il un mandataire ad hoc en application des art 29-1 A et 29-1 B de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 ?

☐ oui

☒ non

DROIT DE PRIORITÉ SUR LES LOTS A USAGE DE STATIONNEMENT (Art 8-1 de la loi du 10 juillet 1965)

Un droit de priorité consenti aux copropriétaires à l'occasion de la
vente de lots à usage de stationnement a-t-il été voté en assemblée générale ?

☐ oui

☐ non

Joindre le procès-verbal de l'assemblée

- Le règlement de copropriété contient-il une clause spécifique à ce sujet ?

☐ oui

☐ non

DOSSIER TECHNIQUE ET ENVIRONNEMENTAL

DATE DE CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE (si date connue) :

CARNET D'ENTRETIEN

☒ oui

☐ non

Type immeuble :

☐ IGH

☒ autre

AMIANTE

Champ d'application : immeuble dont le permis de construire a été délivré avant le 1er janvier 1997.

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

☐ oui

☒ non

- Les recherches effectuées ont-elles conclu à l'absence d'amiante ?

☐ oui

☒ non

- L'immeuble a-t-il fait l'objet d'un repérage complémentaire et le DTA a-t-il été mis à jour depuis le 1er février 2012 (Décret du 3 juin 2011) ?

☐ oui

☒ non

Joindre la fiche récapitulative du DTA.

PLOMB (Constat de risque d'exposition au plomb)

- L'immeuble a-t-il été édifié avant le 1er janvier 1949 ?

☐ oui

☐ non

- Si oui : **Joindre la fiche récapitulative de synthèse concernant les parties communes** (art L 1334-8 dernier alinéa du Code de la Santé Publique)

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

☐ oui

☒ non

TERMITES / ÉTAT PARASITAIRE DES PARTIES COMMUNES

- Une recherche a-elle été effectuée sur les parties communes ?

☐ oui

☒ non

Joindre l'état parasitaire, s'il y a lieu.

AUTRES RISQUES SANITAIRES ÉVENTUELLEMENT CONNUS DANS L'IMMEUBLE

- L'immeuble a-t-il été concerné par les risques de légionellose, radon, mérules, etc ...

☐ oui

☒ non

Ces risques ont-ils fait l'objet d'un traitement ?

☐ oui

☒ non

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE OU AUDIT ÉNERGÉTIQUE

- L'immeuble est-il soumis au DPE collectif ?

☐ oui

☒ non

- Un diagnostic a-t-il été effectué ?

☐ oui

☒ non

Joindre DPE ou AUDIT

Joindre le PV de l'assemblée générale

ASCENSEUR : CONTRÔLE TECHNIQUE QUINQUENNAL

- Existe-t-il des ascenseurs ?

☒ oui

☐ non

- Si OUI, ont-ils été installés antérieurement au 27 août 2000 ?

☐ oui

☒ non

- Contrôle technique quinquennal

☐ oui

☒ non

- les travaux de mise aux normes ont-ils concerné :

- | | | |
|---|------------------------------|---|
| . ceux à réaliser avant le 31 décembre 2010 ? | <input type="checkbox"/> oui | <input checked="" type="checkbox"/> non |
| . ceux à réaliser avant le 3 juillet 2013 ? | <input type="checkbox"/> oui | <input checked="" type="checkbox"/> non |
| . ceux à réaliser avant le 3 juillet 2018 ? | <input type="checkbox"/> oui | <input checked="" type="checkbox"/> non |

Joindre la fiche récapitulative du contrôle technique.

PISCINE

- | | | |
|--|------------------------------|---|
| - Existence | <input type="checkbox"/> oui | <input checked="" type="checkbox"/> non |
| - Si oui, dispositif de sécurité homologué | <input type="checkbox"/> oui | <input checked="" type="checkbox"/> non |

MESURES ADMINISTRATIVES

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

- | | | |
|---|------------------------------|---|
| - d'un arrêté de péril ? | <input type="checkbox"/> oui | <input checked="" type="checkbox"/> non |
| - d'une déclaration d'insalubrité ? | <input type="checkbox"/> oui | <input checked="" type="checkbox"/> non |
| - d'une injonction de travaux ? | <input type="checkbox"/> oui | <input checked="" type="checkbox"/> non |
| - d'une inscription à l'inventaire ou de classement comme monument historique ? | <input type="checkbox"/> oui | <input checked="" type="checkbox"/> non |
| - d'une injonction pour le ravalement des façades ? | <input type="checkbox"/> oui | <input checked="" type="checkbox"/> non |
| - d'un plan de sauvegarde (OPAH) ? | <input type="checkbox"/> oui | <input checked="" type="checkbox"/> non |

INSTALLATIONS CLASSEES AU TITRE DE LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

Existe-t-il une installation classée dans l'immeuble ? ☐ oui ☐ non ☒ ne sais pas

- Si OUI, joindre déclaration et récépissé, autorisation ou enregistrement, et rapport sur la présence de légionella en présence de tours aéroréfrigérantes.

DIAGNOSTIC TECHNIQUE GLOBAL

- | | | |
|-------------------------------------|------------------------------|---|
| L'immeuble est-il soumis au DTG ? | <input type="checkbox"/> oui | <input checked="" type="checkbox"/> non |
| Un diagnostic a-t-il été effectué ? | <input type="checkbox"/> oui | <input checked="" type="checkbox"/> non |

PLAN PLURIANNUEL DE TRAVAUX

- | | | |
|---|------------------------------|---|
| L'immeuble est-il soumis au PPT ? | <input type="checkbox"/> oui | <input checked="" type="checkbox"/> non |
| Un projet de PPT a-t-il été voté par une AG ? | <input type="checkbox"/> oui | <input checked="" type="checkbox"/> non |

Pièces jointes :

- 3 derniers PV d'AG
- Carnet d'entretien de l'immeuble

Date : **16/06/2025**

Gestionnaire LAMY :

Mme MERINO Cynthia





NEXITY MARSEILLE LES DOCKS LIBRES
5 RUE RENE CASSIN
CS 80438
13331 MARSEILLE CEDEX 03

ADRESSE DE L'IMMEUBLE :
SDC 85 CLOT BEY
87 AVENUE CLOT BEY
13008 MARSEILLE

Téléphone : 04.96.12.00.12

MARSEILLE, 24/03/2022

PROCÈS VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Le jeudi 24 mars 2022 à 18h00

Les copropriétaires de la copropriété SDC 85 CLOT BEY se sont réunis en Assemblée Générale à l'adresse suivante :

Garages
85 AVENUE CLOT BEY
13008 MARSEILLE

Sur convocation individuelle qui leur a été faite par le syndic par lettres recommandées avec accusés de réception ou par voie électronique ou contre émargement.

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	24	6020	voix /	10000	voix soit	60,20%
Absents :	20	3980	voix /	10000	voix soit	39,80%
Total :	44	10000	voix /	10000	voix soit	100,00%

Conformément à l'article 14 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 modifié, il a été établi une feuille de présence qui a été émargée par chaque membre entrant en séance, tant en leur nom personnel que comme mandataire éventuel.

**La feuille de présence, certifiée sincère et véridique, permet de constater que 24 copropriétaires sur 44 sont présents ou représentés et possèdent 6020 voix sur 10000 voix.
Elle identifie les copropriétaires ayant voté par correspondance.**

Etaient absents :

Mme ARRANZ MARIA (155), M. ATTIA DAVID (185), Mme BASTARD ARMELLE (154), M. et Mme BOUKEBBOUS OUAFIA & SOFIANE (363), M. CAVIGLIOLI OLIVIER (268), M. et Mme CULTY JACQUELINE & MICHEL (264), M. et Mme DE SOUSA SANTOS FREDERIC & NATHALIE (158), M. et Mme DELLA SANTINA ELSA & FRANCK (173), M. et Mme DONIN DE ROSIERE PATRICIA & XAVIER (165), Mme ESTEVE MARTINE (172), M. GILLO DENIS (196), Mme GUEDMI JEANNETTE (162), Mme KODEJSOVA LUCIE (112), SCI MARSEILLE CLOT BEY (17), M. et Mme MEYMARIAN CYRILLE & AUDREY (150), Mme PASERO FIONA (146), Mme RIVOIRE MYRIAM (363), M. ROSSI CHRISTOPHE (267), M. et Mme SAIMAN NATHALIE & PIERRE GILLES (261), M. et Mme SOULIERS/CASSAN CELINE & GREGORY (249).

RAPPEL DE L'ORDRE DU JOUR

Résolution n°1 Désignation du Président de séance	Page 5
Résolution n°2 Désignation des Scrutateurs	Page 5
Résolution n°3 Désignation du Secrétaire de séance	Page 5
Résolution n°4 Rapport d'activité du Conseil syndical	Page 6
Résolution n°5 Approbation des comptes de l'exercice du 10/11/2020 au 31/12/2021	Page 6
Résolution n°6 Désignation à nouveau de la société NEXITY LAMY en qualité de Syndic, approbation du contrat de mandat	Page 6
Résolution n°7 Désignation des membres du Conseil Syndical pour une durée de 1 an	Page 6
Résolution n°8 Quitus au Syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/12/2021	Page 8
Résolution n°9 Montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire (Article 21 de la loi du 10 juillet 1965)	Page 9
Résolution n°10 Montant des marchés de travaux et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire (article 21 de la loi du 10 juillet 1965)	Page 9
Résolution n°11 Actualisation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022 pour un montant de 58 700.00€	Page 9
Résolution n°12 Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023 pour un montant de 58 700.00€.	Page 9
Résolution n°13 Ratification du contrat de la société ARUNDO pour l'entretien des espaces verts	Page 10
Résolution n°14 Rappel du guide du "bien vivre ensemble" rédigé par la "Team 87"	Page 10
Résolution n°15 Approbation du modèle de brise vue sur les balcons	Page 10

Résolution n°16**Page 11**

Bornes de recharge pour les véhicules électriques

Résolution n°17**Page 11**

A la demande du Conseil Syndical : Souhaitez vous équiper votre place de stationnement de borne de recharge électrique pour l'année 2022 ?

Résolution n°18**Page 12**

A la demande du Conseil Syndical : Selon l'étude comparative des prestataires de borne de recharge électrique, quel est le prestataire de votre choix

Résolution n°19**Page 13**

A la demande du Conseil Syndical : investissement d'achat et son installation d'un dispositif périmétrique de 2 bornes anti moustique

Résolution n°20**Page 13**

A la demande du Conseil Syndical : accord pour une 3ème borne anti moustique

Résolution n°21**Page 13**

Bâtiment 1 : Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux de mise en place de bornes anti moustique

Résolution n°22**Page 14**

Bâtiment 2 : Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux de mise en place de bornes anti moustique

Résolution n°23**Page 14**

Bâtiment 3 : Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux de mise en place de bornes anti moustique

Résolution n°24**Page 14**

Autorisation à donner à M ERNST pour l'installation d'une terrasse en lieu et place du gazon

Résolution n°25**Page 15**

Autorisation à donner à MME DUSSART et M VENTRE - pour l'installation de jardinières en agglos le long du mur périphérique situé à nord de leur jardin

Résolution n°26**Page 15**

Autorisation à donner à M et MME DESPLANQUES pour l'installation d'un stop parking sur son emplacement de stationnement

Résolution n°27**Page 16**

Clause d'aggravation des charges

Résolution n°28**Page 16**

Participation à l'assemblée générale de la copropriété à distance par visio-conférence

Résolution n°29**Page 17**

Autorisation permanente accordée à la police municipale de pénétrer dans les parties communes

Résolution n°30**Page 17**

Electrification des emplacements de stationnement en sous-sols

Résolution n°31**Page 17**

Point d'information relatif à la location de courte durée

Résolution n°32

Informations : Gestion bancaire des syndicats de copropriété

Page 18

Résolution n°33

Informations relatives au service de notification des convocations et procès-verbaux par lettre recommandée électronique de Nexity

Page 18

Résolution n°34

Modalités de demande d'inscription d'une question à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale (avant dernier alinéa de l'ART 10 du décret du 17 mars 1967).

Page 19

Résolution n°35

Information sur l'Espace Privé Mynexity

Page 19

Résolution n°36

Information Loi ALUR (2): Assurance responsabilité Civile

Page 20

EB
E P

PROCÈS VERBAL

RESOLUTION N° 1 : DESIGNATION DU PRESIDENT DE SEANCE

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

Sont candidats :

- M. ERNST CHRISTOPHE
- M. NEGRO ALAIN

Vote sur la candidature de M. ERNST CHRISTOPHE :

Présents et Représentés ou	24	6020	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	4	1226	voix /	10000	voix
M. et Mme CHASTIN/JUILLET GEORGES ALEXANDRE & MARGAUX (254), M. GICQUEL CYPRIEN représenté par M. et Mme NEGRO FRANCOISE & ALAIN (155), Mme LAMY CLEMENCE représentée par M. et Mme NEGRO FRANCOISE & ALAIN (321), M. et Mme NEGRO FRANCOISE & ALAIN (496)					
Abstentions :	3	1013	voix /	10000	voix
M. CEALAC JEAN-JACQUES représenté par M. et Mme CHANOINE MARIELLA & ALAIN (412), M. et Mme CHANOINE MARIELLA & ALAIN (352), Mme TREMBLE DOMINIQUE (249)					
Ont voté pour :	17	3781	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2504 voix sur 5007 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la candidature de M. NEGRO ALAIN :

Présents et Représentés ou	24	6020	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	5	1390	voix /	10000	voix
Mme CASTELLI ADELIN (258), M. ERNST CHRISTOPHE (272), Mme LE QUANG AGATHE (238), Mme LEONELLI MICHELE (362), Mme TAREB YAMINA (260)					
Ont voté pour :	19	4630	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2316 voix sur 4630 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée Générale désigne comme Président de séance M. NEGRO ALAIN.

RESOLUTION N° 2 : DESIGNATION DES SCRUTATEURS

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

Est candidat :

- M. CASTELLI

Vote sur la candidature de M. CASTELLI :

Présents et Représentés ou	24	6020	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	24	6020	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3011 voix sur 6020 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée Générale désigne comme Scrutateur(s) : M. CASTELLI

RESOLUTION N° 3 : DESIGNATION DU SECRETAIRE DE SEANCE

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

Est candidat :

- Mme BLONDE Elodie

Vote sur la candidature de Mme BLONDE Elodie :

Présents et Représentés ou	24	6020	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	24	6020	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3011 voix sur 6020 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée Générale désigne comme Secrétaire de séance Mme BLONDE Elodie.

EB
E M

POINT D'INFORMATION N° 4 : RAPPORT D'ACTIVITE DU CONSEIL SYNDICAL

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport de M NEGRO Alain, membre du Conseil syndical, sur l'activité du Conseil pendant l'exercice clos, prend bonne note de l'action de l'ensemble de ses membres et les en remercie (annexé en pièce jointe du présent procès verbal).

RESOLUTION N° 5 : APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 10/11/2020 AU 31/12/2021

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

L'Assemblée Générale approuve sans réserve en leur forme, teneur et imputation, les comptes de l'exercice du 10/11/2020 au 31/12/2021, tels qu'ils figurent aux annexes jointes à la convocation de l'Assemblée Générale et qui font ressortir un montant total de charges nettes de 56 989.37€ pour les opérations courantes.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	24	6020	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	1	154	voix /	10000	voix
Mme GERARDIN MATHILDE (154)					
Ont voté pour :	23	5866	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2934 voix sur 5866 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 6 : DESIGNATION A NOUVEAU DE LA SOCIETE NEXITY LAMY EN QUALITE DE SYNDIC, APPROBATION DU CONTRAT DE MANDAT

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 25 / Article 25-1

L'Assemblée Générale désigne à nouveau en qualité de Syndic, la société NEXITY LAMY Société par actions simplifiée au capital de 219 388 000 € dont le siège social est situé à Paris (75008), 19 rue de Vienne, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 487 530 099, titulaire de la carte professionnelle n° CPI 7501 2015 000 001 224 portant les mentions Transaction sur immeubles et fonds de commerce, Gestion immobilière, Syndic de copropriété et Prestations touristiques délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris Ile-de-France, bénéficiaire d'une garantie financière au titre de son activité de Syndic de copropriété pour un montant de 520 000 000€uros, octroyée par la COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS, dont le siège social est au 16 Rue Huche Tour KUPKA B TSA 39999 à Paris La Défense Cedex (92919), pour une durée de 1 an, 3 mois et 6 jours.

Le contrat de mandat du Syndic entrera en vigueur le 25/03/2022 et prendra fin le 30/06/2023.

Conformément à la proposition jointe à la convocation, les honoraires sont fixés à 5 376.00€ HT, soit 6 451.20€ TTC pour les prestations incluses au titre du forfait pour la période du contrat.

Les honoraires s'entendent "Toutes Taxes Comprises" au taux de TVA en vigueur, soit actuellement 20%. En cas de variation de ce taux, les honoraires "Toutes Taxes Comprises" évolueront en plus ou en moins dans la même proportion.

L'Assemblée Générale des copropriétaires désigne M NEGRO Alain, en sa qualité de Président de séance, pour signer le contrat de mandat de Syndic adopté au cours de la présente réunion.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	24	6020	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	24	6020	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 7 : DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL POUR UNE DUREE DE 1 AN

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 25 / Article 25-1

Sont actuellement membres du Conseil Syndical :

- M. ATTIA DAVID
- M. BILELLA CHRISTOPHE

- M. CEALAC JEAN-JACQUES
- M. CHANOINE ALAIN
- M. CHASTIN Georges Alexandrr
- M. DE LASSUS SAINT GENIES ERIC
- Mme LAMY CLEMENCE
- Mme LEONELLI MICHELE
- M. NEGRO ALAIN
- Mme POMA .
- M. VENTRE MAXIME

Il convient de procéder au renouvellement de leur mandat et/ou à la désignation de nouveaux membres.

Sont candidats :

- M. NEGRO ALAIN
- Mme LAMY CLEMENCE
- M. CHANOINE ALAIN
- M. CEALAC JEAN-JACQUES
- M. BILELLA CHRISTOPHE

Vote sur la candidature de M. NEGRO ALAIN :

Présents et Représentés ou	24	6020	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance :					

Ont voté contre :	1	362	voix /	10000	voix
-------------------	---	-----	--------	-------	------

Abstentions :	5	1308	voix /	10000	voix
---------------	---	------	--------	-------	------

M. BILELLA CHRISTOPHE (272), M. ERNST CHRISTOPHE (272), Mme LE QUANG AGATHE (238), M. TABOUE ARNAUD (266), Mme TAREB YAMINA (260)

Ont voté pour :	18	4350	voix /	10000	voix
-----------------	----	------	--------	-------	------

MM. AGUILAR/FRATTARUOLO JEAN PHILIPPE & FLORIAN (157), M. AMATORE THIBAUT (165), Mme CASTELLI ADELIN (258), Mme CASTELLI LUCE représentée par M. CASTELLI (20), M. CEALAC JEAN-JACQUES représenté par M. et Mme CHANOINE MARIELLA & ALAIN (412), M. et Mme CHANOINE MARIELLA & ALAIN (352), M. et Mme CHASTIN/JUILLET GEORGES ALEXANDRE & MARGAUX (254), M. DE LASSUS SAINT GENIES ERIC (249), M. et Mme DESPLANQUES OVID & MERIAM (172), M. et Mme DIAZ-ARRIOLA/FERRE OVID & AMELIE (160), Mme GERARDIN MATHILDE (154), M. GICOUEL CYPRIEN représenté par M. et Mme NEGRO FRANCOISE & ALAIN (155), Mme LAMY CLEMENCE représentée par M. et Mme NEGRO FRANCOISE & ALAIN (321), M. et Mme NEGRO FRANCOISE & ALAIN (496), M. et Mme PIRAS GILBERT & SILVANA (253), M. TRAUTMANN SEBASTIEN (158), Mme TREMBLE DOMINIQUE (249), M. et Mme VENTRE/OUSSART MAXIME & GAELLE (365)

Cette résolution n'est pas adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965. Cependant, le projet présenté ayant obtenu l'adhésion d'au moins le tiers des voix du syndicat, l'assemblée procède immédiatement à un second vote aux conditions de majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Second vote sur la candidature de M. NEGRO ALAIN :

Présents et Représentés ou	24	6020	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance :					

Ont voté contre :	1	362	voix /	10000	voix
-------------------	---	-----	--------	-------	------

Mme LEONELLI MICHELE (362)

Abstentions :	5	1308	voix /	10000	voix
---------------	---	------	--------	-------	------

M. BILELLA CHRISTOPHE (272), M. ERNST CHRISTOPHE (272), Mme LE QUANG AGATHE (238), M. TABOUE ARNAUD (266), Mme TAREB YAMINA (260)

Ont voté pour :	18	4350	voix /	10000	voix
-----------------	----	------	--------	-------	------

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2357 voix sur 4712 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la candidature de Mme LAMY CLEMENCE :

Présents et Représentés ou	24	6020	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance :					

Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
-------------------	---	---	--------	-------	------

Abstentions :	2	634	voix /	10000	voix
---------------	---	-----	--------	-------	------

M. BILELLA CHRISTOPHE (272), Mme LEONELLI MICHELE (362)

Ont voté pour :	22	5386	voix /	10000	voix
-----------------	----	------	--------	-------	------

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la candidature de M. CHANOINE ALAIN :

Présents et Représentés ou	24	6020	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance :					

Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
-------------------	---	---	--------	-------	------

Abstentions :	1	272	voix /	10000	voix
---------------	---	-----	--------	-------	------

M. BILELLA CHRISTOPHE (272)

Ont voté pour :	23	5748	voix /	10000	voix
-----------------	----	------	--------	-------	------

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la candidature de M. CEALAC JEAN-JACQUES :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	24	6020	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	1	362	voix /	10000	voix
Mme LEONELLI MICHELE (362)					
Ont voté pour :	23	5658	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la candidature de M. BILELLA CHRISTOPHE :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	24	6020	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	5	1736	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	19	4284	voix /	10000	voix

MM. AGUILAR/FRATTARUOLO JEAN PHILIPPE & FLORIAN (157), M. AMATORE THIBAUT (165), M. BILELLA CHRISTOPHE (272), Mme CASTELLI ADELIN (258), Mme CASTELLI LUCE représentée par M. CASTELLI (20), M. et Mme CHASTIN/JUILLET GEORGES ALEXANDRE & MARGAUX (254), M. DE LASSUS SAINT GENIES ERIC (249), M. et Mme DESPLANQUES DAVID & MERIAM (172), M. et Mme DIAZ-ARRIOLA/FERRE DAVID & AMELIE (160), M. ERNST CHRISTOPHE (272), Mme GERARDIN MATHILDE (154), Mme LE QUANG AGATHE (238), Mme LEONELLI MICHELE (362), M. et Mme PIRAS GILBERT & SILVANA (253), M. TABOUE ARNAUD (266), Mme TAREB YAMINA (260), M. TRAUTMANN SEBASTIEN (158), Mme TREMBLE DOMINIQUE (249), M. et Mme VENTRE/DUSSART MAXIME & GAELLE (365)

Cette résolution n'est pas adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965. Cependant, le projet présenté ayant obtenu l'adhésion d'au moins le tiers des voix du syndicat, l'assemblée procède immédiatement à un second vote aux conditions de majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Second vote sur la candidature de M. BILELLA CHRISTOPHE :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	24	6020	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	5	1736	voix /	10000	voix
M. CEALAC JEAN-JACQUES représenté par M. et Mme CHANOINE MARIELLA & ALAIN (412), M. et Mme CHANOINE MARIELLA & ALAIN (352), M. GICOUEL CYPRIEN représenté par M. et Mme NEGRO FRANCOISE & ALAIN (155), Mme LAMY CLEMENCE représentée par M. et Mme NEGRO FRANCOISE & ALAIN (321), M. et Mme NEGRO FRANCOISE & ALAIN (496)					
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	19	4284	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3011 voix sur 6020 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

En conséquence, l'Assemblée Générale désigne : Mme LAMY CLEMENCE, M. CHANOINE ALAIN, M. CEALAC JEAN-JACQUES, M. NEGRO ALAIN, M. BILELLA CHRISTOPHE, en qualité de membre du Conseil Syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de 1 an et jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de la copropriété arrêtés au 31/12/2023.

NOTA BENE : Mme LAMY CLEMENCE, M. CHANOINE ALAIN, M. CEALAC JEAN-JACQUES et M. NEGRO ALAIN démissionnent simultanément suite à l'élection de M BILELLA CHRISTOPHE, qui n'a plus permis la constitution d'un Conseil Syndical comme indiqué dans le rapport moral du Conseil Syndical annexé au présent procès verbal de cette assemblée générale.

RESOLUTION N° 8 : QUITUS AU SYNDIC POUR SA GESTION DE L'EXERCICE ARRETE AU 31/12/2021

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

L'Assemblée Générale donne quitus au Syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/12/2021.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	24	6020	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	2	615	voix /	10000	voix
Mme LEONELLI MICHELE (362), M. et Mme PIRAS GILBERT & SILVANA (253)					
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	22	5405	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3011 voix sur 6020 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.

RESOLUTION N° 9 : MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL EST RENDUE OBLIGATOIRE (ARTICLE 21 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965)



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 25 / Article 25-1

Conformément aux dispositions prévues à l'Article 21 de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale fixe à la somme de 1 500.00€ HT le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	24	6020	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	2	622	voix /	10000	voix
Mme LEONELLI MICHELE (362), Mme TAREB YAMINA (260)					
Ont voté pour :	22	5398	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 10 : MONTANT DES MARCHES DE TRAVAUX ET DES CONTRATS A PARTIR DUQUEL UNE MISE EN CONCURRENCE EST RENDUE OBLIGATOIRE (ARTICLE 21 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965)



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 25 / Article 25-1

Conformément aux dispositions prévues à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale décide de fixer à 1 500.00€ HT le montant des marchés de travaux et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire dans la limite des montants soumis à l'avis du Conseil Syndical.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	24	6020	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	2	532	voix /	10000	voix
M. BILELLA CHRISTOPHE (272), Mme TAREB YAMINA (260)					
Abstentions :	1	362	voix /	10000	voix
Mme LEONELLI MICHELE (362)					
Ont voté pour :	21	5126	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 11 : ACTUALISATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 01/01/2022 AU 31/12/2022 POUR UN MONTANT DE 58 700.00€



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

Lors de l'Assemblée Générale du 10/11/2020 (résolution n°11), le budget prévisionnel de la copropriété, pour l'exercice comptable en cours du 01/01/2022 au 31/12/2022 a été adopté pour un montant de 64 670.00€.

L'Assemblée décide d'ajuster le budget prévisionnel initialement voté pour cet exercice en portant son montant à 58 700.00€, conformément au détail joint à la convocation.

La régularisation des provisions de charges, consécutive à l'actualisation dudit budget interviendra lors du prochain appel de fonds.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	24	6020	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	24	6020	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3011 voix sur 6020 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 12 : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023 POUR UN MONTANT DE 58 700.00€.



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967, l'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation pour l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le Syndic assisté du Conseil Syndical, arrêté à la somme de 58 700.00€ et sera appelé par provisions trimestrielles exigibles le 1er jour de la période fixée.

L'adoption de ce budget permettra au Syndic d'exercer à l'encontre des copropriétaires défaillants la faculté

d'exiger par anticipation les provisions non encore échues relatives à l'exécution dudit budget et ce par saisie du président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond, conformément aux dispositions prévues à l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Le montant de ce budget pourra être révisé lors de la prochaine Assemblée Générale en fonction des dépenses réelles de l'exercice en cours et de l'évolution à attendre des charges courantes de fonctionnement.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	24	6020	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	24	6020	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3011 voix sur 6020 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 13 : RATIFICATION DU CONTRAT DE LA SOCIETE ARUNDO POUR L'ENTRETIEN DES ESPACES VERTS



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis notifiés ;
- entendu le Syndic sur l'obligation de maintenance associée à cet équipement (facultatif selon le cas)
- et après en avoir délibéré,
- décide de ratifier la souscription du contrat d'entretien des espaces verts avec une date d'effet au 01/02/2022.
- retient la proposition de l'entreprise ARUNDO pour un montant annuel de 2 371.20€ TTC.
- prend acte que le coût du contrat sera réparti, conformément aux modalités prévues au règlement de copropriété et aux dispositions de l'ART 10 de la loi du 10 juillet 1965, selon la clé de répartition chauffage et financé dans le cadre du budget prévisionnel de la copropriété.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	24	6020	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	24	6020	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3011 voix sur 6020 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Arrivée de Mme PASERO FIONA (146 voix)

Ce qui porte le nombre de présents et représentés ou ayant voté par correspondance à 25 totalisant 6166 voix sur 10000 voix.

POINT D'INFORMATION N° 14 : RAPPEL DU GUIDE DU "BIEN VIVRE ENSEMBLE" REDIGE PAR LA "TEAM 87"



Rappel de ce guide, qui a été rédigé par la "Team 87" qui se composait des copropriétaires suivants :

Alain CHANOINE, Alain NEGRO, Christophe BILELLA, Clémence LAMY, Georges-Alexandre CHASSIN, Jean-Jacques CEALAC, Maxime VENTRE, Michèle LEONELLI et Patricia POMA-AGUILAR.

Ce document a été diffusé dans la convocation de l'Assemblée Générale du 23/09/2021 et est distribué par les membres du Conseil Syndical aux nouveaux arrivants.

RESOLUTION N° 15 : APPROBATION DU MODELE DE BRISE VUE SUR LES BALCONS



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 25 / Article 25-1

Le Conseil Syndical, après étude, a retenu le modèle suivant :

Réf 80180114 LEROY MERLIN (fiche technique joint au procès verbal de cette assemblée générale).

OBTURATION PVC de couleur gris anthracite (tolérance) au 87 CLOT BEY derrière les ferronneries d'un balcon.

L'assemblée Générale autorise que ce modèle de brise vue soit installé sur les balcons de la copropriété.

Handwritten signature and initials in blue ink.

L'Assemblée Générale prend bonne note qu'aucun autre brise vue ne sera toléré sur la Résidence (canisse, fausse verdure, etc...) en dehors de ce modèle.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	25	6166	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	3	747	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	22	5419	voix /	10000	voix

M. DE LASSUS SAINT GENIES ERIC (249), Mme LE QUANG AGATHE (238), Mme TAREB YAMINA (260)

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

POINT D'INFORMATION N° 16 : BORNES DE RECHARGE POUR LES VEHICULES ELECTRIQUES

Ci dessous, mail du Conseil Syndical pour explications :

"Bonjour Mme BLONDE, Mme CREMIEUX,
comme convenu, veuillez trouver en pièce jointe, l'étude comparative des prestataires Borne de recharge électrique.

Comme mentionné dans mon précédent courriel, Un prestataire doit être proposé à la collectivité du 87 CLOT BEY pour L'AG 2022.

une convention d'installation doit être souscrite pour les futures raccordements de borne de recharge propriétaire.

Selon l'étude, il s'avère que le prestataire "MyCharge" OCEA est le mieux placé pour être proposé au sein de notre résidence.

Joindre l'offre de "MyCharge" OCEA, ZEPLUG, L'étude comparative dans les documents AG 2022 pour résolution ci dessous :

Aux résolutions qui doivent être adressées à l'ordre de l'AG 2022:

Dans le cadre d'une signature d'une convention pour la mise en œuvre d'une installation électrique pour borne de recharge électrique véhicule, les propriétaires de place de parking incluant les box, pourrons faire valoir leur souhait d'équiper leur stationnement d'une solution de bornes de recharge électrique.

A cette démarche, le syndic associé au conseil syndical, a établi une étude comparative de deux prestataires "MyCharge" OCEA et ZEPLUG.

Joindre l'offre de "MyCharge", OCEA, ZEPLUG, L'étude comparative dans les documents AG 2022 pour résolution ci dessous:

Aux questions à poser auprès des propriétaires :

Souhaitez vous équiper votre place de stationnement de borne de recharge électrique pour l'année 2022 ?
OUI/NON

Selon l'étude comparative des prestataires de borne de recharge électrique, quel est le prestataire de votre choix:

OCEA "MYCharge"

ZEPLUG

Sans importance

RESOLUTION N° 17 : A LA DEMANDE DU CONSEIL SYNDICAL : SOUHAITEZ VOUS EQUIPER VOTRE PLACE DE STATIONNEMENT DE BORNE DE RECHARGE ELECTRIQUE POUR L'ANNEE 2022 ?

Clé de répartition : 0017-1 Parkings extérieurs - Article 24

Comme évoqué dans le point d'information n°16, et après avoir entendu les explications du Conseil Syndical :

Souhaitez vous équiper votre place de stationnement de borne de recharge électrique pour l'année 2022 ?
OUI/NON

Vote sur la proposition NON :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	23	579	voix /	1000	voix
---	----	-----	--------	------	------

Ont voté contre :	1	18	voix /	1000	voix
M. BILELLA CHRISTOPHE (18)					
Abstentions :	1	36	voix /	1000	voix
M. et Mme VENTRE/OUSSART MAXIME & GAELE (36)					
Ont voté pour :	21	525	voix /	1000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 272 voix sur 543 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la proposition OUI :

Présents et Représentés ou	23	579	voix /	1000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	19	489	voix /	1000	voix
Abstentions :	1	36	voix /	1000	voix
M. et Mme VENTRE/OUSSART MAXIME & GAELE (36)					
Ont voté pour :	3	54	voix /	1000	voix
M. BILELLA CHRISTOPHE (18), M. DE LASSUS SAINT GENIES ERIC (18), M. et Mme OESPLANQUES DAVID & MERIAM (18)					

Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 272 voix sur 543 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

La proposition NON ayant obtenu le plus grand nombre de voix, elle est retenue par l'Assemblée Générale.

RESOLUTION N° 18 : A LA DEMANDE DU CONSEIL SYNDICAL : SELON L'ETUDE COMPARATIVE DES PRESTATAIRES DE BORNE DE RECHARGE ELECTRIQUE, QUEL EST LE PRESTATAIRE DE VOTRE CHOIX

Clé de répartition : 0017-1 Parkings extérieurs - Article 24

Comme évoqué dans le point d'information n°16, et après avoir entendu les explications du Conseil Syndical :

Selon l'étude comparative des prestataires de borne de recharge électrique, quel est le prestataire de votre choix :

OCEA "MYCharge"

ZEPLUG

Sans importance

Vote sur la proposition Sans importance :

Présents et Représentés ou	24	597	voix /	1000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	18	471	voix /	1000	voix
Abstentions :	4	90	voix /	1000	voix
MM. AGUILAR/FRATTARUOLO JEAN PHILIPPE & FLORIAN (18), M. DE LASSUS SAINT GENIES ERIC (18), Mme GERARDIN MATHILDE (18), M. et Mme VENTRE/OUSSART MAXIME & GAELE (36)					
Ont voté pour :	2	36	voix /	1000	voix
M. et Mme OESPLANQUES OAVIO & MERIAM (18), M. TRAUTMANN SEBASTIEN (18)					

Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 254 voix sur 507 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la proposition ZEPLUG :

Présents et Représentés ou	22	561	voix /	1000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	18	471	voix /	1000	voix
Abstentions :	3	72	voix /	1000	voix
MM. AGUILAR/FRATTARUOLO JEAN PHILIPPE & FLORIAN (18), Mme GERARDIN MATHILDE (18), M. et Mme VENTRE/OUSSART MAXIME & GAELE (36)					
Ont voté pour :	1	18	voix /	1000	voix
M. et Mme DESPLANQUES DAVID & MERIAM (18)					

Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 245 voix sur 489 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la proposition OCEA "My charge" :

Présents et Représentés ou	22	561	voix /	1000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	1	18	voix /	1000	voix
M. AMATORE THIBAUT (18)					
Abstentions :	3	72	voix /	1000	voix
MM. AGUILAR/FRATTARUOLO JEAN PHILIPPE & FLORIAN (18), Mme GERARDIN MATHILDE (18), M. et Mme VENTRE/OUSSART MAXIME & GAELE (36)					
Ont voté pour :	18	471	voix /	1000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 245 voix sur 489 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

juillet 1965.

La proposition OCEA "My charge" ayant obtenu le plus grand nombre de voix, elle est retenue par l'Assemblée Générale.

RESOLUTION N° 19 : A LA DEMANDE DU CONSEIL SYNDICAL : INVESTISSEMENT D'ACHAT ET SON INSTALLATION D'UN DISPOSITIF PERIMETRIQUE DE 2 BORNES ANTI MOUSTIQUE



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 25 / Article 25-1

Au regard de la proposition d'étude comparative "Etude comparative BORNE QUISTA rev1" êtes vous en mesure d'accepter l'investissement d'achat et son installation d'un dispositif périmétrique de 2 bornes anti moustiques ?

Vote sur la proposition NON :

Présents et Représentés ou	23	5759	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	5	1297	voix /	10000	voix
Abstentions :	4	1170	voix /	10000	voix

MM. AGUILAR/FRATTARUOLO JEAN PHILIPPE & FLORIAN (157), M. CEALAC JEAN-JACQUES représenté par M. et Mme CHANOINE MARIELLA & ALAIN (412), M. et Mme CHANOINE MARIELLA & ALAIN (352), Mme TREMBLE DOMINIQUE (249)

Ont voté pour :	14	3292	voix /	10000	voix
-----------------	----	------	--------	-------	------

M. BILELLA CHRISTOPHE (272), Mme CASTELLI ADELIN (258), Mme CASTELLI LUCE représentée par M. CASTELLI (20), M. et Mme CHASTIN/JUILLET GEORGES ALEXANDRE & MARGAUX (254), M. et Mme DESPLANQUES DAVID & MERIAM (172), M. ERNST CHRISTOPHE (272), Mme GERARDIN MATHILDE (154), Mme LE QUANG AGATHE (238), Mme LEONELLI MICHELE (362), Mme PASERO FIONA (146), M. et Mme PIRAS GILBERT & SILVANA (253), M. TABOUE ARNAUD (266), Mme TAREB YAMINA (260), M. et Mme VENTRE/DUSSART MAXIME & GAELLE (365)

Cette résolution est rejetée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la proposition OUI :

Présents et Représentés ou	25	6166	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	6	1535	voix /	10000	voix
Abstentions :	5	1328	voix /	10000	voix

MM. AGUILAR/FRATTARUOLO JEAN PHILIPPE & FLORIAN (157), M. CEALAC JEAN-JACQUES représenté par M. et Mme CHANOINE MARIELLA & ALAIN (412), M. et Mme CHANOINE MARIELLA & ALAIN (352), M. TRAUTMANN SEBASTIEN (158), Mme TREMBLE DOMINIQUE (249)

Ont voté pour :	14	3303	voix /	10000	voix
-----------------	----	------	--------	-------	------

M. AMATORE THIBAUT (165), M. BILELLA CHRISTOPHE (272), Mme CASTELLI ADELIN (258), Mme CASTELLI LUCE représentée par M. CASTELLI (20), M. et Mme CHASTIN/JUILLET GEORGES ALEXANDRE & MARGAUX (254), M. et Mme DESPLANQUES DAVID & MERIAM (172), M. ERNST CHRISTOPHE (272), Mme LE QUANG AGATHE (238), Mme LEONELLI MICHELE (362), Mme PASERO FIONA (146), M. et Mme PIRAS GILBERT & SILVANA (253), M. TABOUE ARNAUD (266), Mme TAREB YAMINA (260), M. et Mme VENTRE/DUSSART MAXIME & GAELLE (365)

Cette résolution est rejetée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée Générale rejette toutes les propositions.

RESOLUTION N° 20 : A LA DEMANDE DU CONSEIL SYNDICAL : ACCORD POUR UNE 3EME BORNE ANTI MOUSTIQUE



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 25 / Article 25-1

A la demande du Conseil Syndical : selon le point cité ci dessus (résolution n°19), êtes vous favorable à étendre l'ajout d'une troisième borne anti moustique, la zone circulation entrée principale Est ?

Compte-tenu du résultat du vote à la résolution n°19 - A la demande du Conseil Syndical : investissement d'achat et son installation d'un dispositif périmétrique de 2 bornes anti moustique, le vote de la présente décision devient « sans objet ».

RESOLUTION N° 21 : BATIMENT 1 : DECISIONS A PRENDRE CONCERNANT LA REALISATION ET LA GESTION DES TRAVAUX DE MISE EN PLACE DE BORNES ANTI MOUSTIQUE



Clé de répartition : 0009-2 Cages d'escaliers - Article 24

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;
- et après en avoir délibéré,
- Décide d'effectuer les travaux suivants : de mise en place de bornes anti moustique
- Retient la proposition de la société
- Retient un budget d'un montant de€ TTC

Handwritten signatures and initials: "EB", "E", and a large stylized signature.

Il est précisé que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires et assurances y afférents seront répartis selon les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : charges de "cage d'escaliers BATIMENT 1"

Le Syndic procédera aux appels de fonds selon les modalités suivantes :

- Montant : , exigibilité :
- Montant : , exigibilité :
- Montant : , exigibilité :
- Montant : , exigibilité :

Compte-tenu du résultat du vote à la résolution n°19 - A la demande du Conseil Syndical : investissement d'achat et son installation d'un dispositif périmétrique de 2 bornes anti moustique, le vote de la présente décision devient « sans objet ».

RESOLUTION N° 22 : BATIMENT 2 : DECISIONS A PRENDRE CONCERNANT LA REALISATION ET LA GESTION DES TRAVAUX DE MISE EN PLACE DE BORNES ANTI MOUSTIQUE



Clé de répartition : 0009-1 Cages d'escaliers - Article 24

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;
- et après en avoir délibéré,
- Décide d'effectuer les travaux suivants : de mise en place de bornes anti moustique
- Retient la proposition de la société
- Retient un budget d'un montant de€ TTC

Il est précisé que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires et assurances y afférents seront répartis selon les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : charges de "cage d'escaliers BATIMENT 1"

Le Syndic procédera aux appels de fonds selon les modalités suivantes :

- Montant : , exigibilité :
- Montant : , exigibilité :
- Montant : , exigibilité :
- Montant : , exigibilité :

Compte-tenu du résultat du vote à la résolution n°18 - A la demande du Conseil Syndical : Selon l'étude comparative des prestataires de borne de recharge électrique, quel est le prestataire de votre choix, le vote de la présente décision devient « sans objet ».

RESOLUTION N° 23 : BATIMENT 3 : DECISIONS A PRENDRE CONCERNANT LA REALISATION ET LA GESTION DES TRAVAUX DE MISE EN PLACE DE BORNES ANTI MOUSTIQUE



Clé de répartition : 0009-3 Cages d'escaliers - Article 24

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;
- et après en avoir délibéré,
- Décide d'effectuer les travaux suivants : de mise en place de bornes anti moustique
- Retient la proposition de la société
- Retient un budget d'un montant de€ TTC

Il est précisé que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires et assurances y afférents seront répartis selon les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : charges de "cage d'escaliers BATIMENT 1"

Le Syndic procédera aux appels de fonds selon les modalités suivantes :

- Montant : , exigibilité :
- Montant : , exigibilité :
- Montant : , exigibilité :
- Montant : , exigibilité :

Compte-tenu du résultat du vote à la résolution n°19 - A la demande du Conseil Syndical : investissement d'achat et son installation d'un dispositif périmétrique de 2 bornes anti moustique, le vote de la présente décision devient « sans objet ».

RESOLUTION N° 24 : AUTORISATION A DONNER A M ERNST POUR L'INSTALLATION D'UNE TERRASSE EN LIEU ET PLACE DU GAZON



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 25 / Article 25-1

L'Assemblée Générale, après avoir constaté que la destination de l'immeuble était respectée, autorise le copropriétaire M. ERNST, à effectuer, à ses frais exclusifs, les travaux suivants : installation d'une terrasse en

[Handwritten signature and initials]

lieu et place du gazon.

sous réserve de :

- se conformer à la réglementation en vigueur ;
- faire son affaire personnelle des autorisations administratives éventuellement nécessaires afin que le syndicat des copropriétaires ne soit jamais inquiété de ce chef.

Le(s) copropriétaire(s) restera (resteront) responsable(s) vis-à-vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

Les conditions et modalités de réalisation de ces travaux devront être communiquées au Syndic qui pourra exercer un contrôle à tout moment.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	25	6166	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	2	438	voix /	10000	voix
M. et Mme OESPLANQUES DAVID & MERIAM (172), M. TABOUE ARNAUD (266)					
Ont voté pour :	23	5728	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 25 : AUTORISATION A DONNER A MME DUSSART ET M VENTRE - POUR L'INSTALLATION DE JARDINIÈRES EN AGGLOS LE LONG DU MUR PERIPHERIQUE SITUE A NORD DE LEUR JARDIN



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 25 / Article 25-1

L'Assemblée Générale, après avoir constaté que la destination de l'immeuble était respectée, autorise les copropriétaires, à effectuer, à leurs frais exclusifs, les travaux suivants : Installation jardinière en agglos le long du mur périphérique situé au nord de leur jardin (Pas de possibilité de planter des haies en pleine terre car terrain trop rocailleux / Dimensions de la jardinière : L 15m x h 70cm x p 50 à 60 cm).

sous réserve de :

- se conformer à la réglementation en vigueur ;
- faire effectuer les travaux sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble à ses (leurs) frais et en justifier ;
- souscrire une assurance " Dommages ouvrage " dans le cas où celle-ci serait obligatoire non seulement pour les travaux prévus mais également pour les existants et en transmettre copie au Syndic ;
- faire son affaire personnelle des autorisations administratives éventuellement nécessaires afin que le syndicat des copropriétaires ne soit jamais inquiété de ce chef.

Le(s) copropriétaire(s) restera (resteront) responsable(s) vis-à-vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

Les conditions et modalités de réalisation de ces travaux devront être communiquées au Syndic qui pourra exercer un contrôle à tout moment.

NOTA BENE : ces travaux seront à réaliser une fois la réserve sur le mur levée.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	25	6166	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	1	172	voix /	10000	voix
M. et Mme DESPLANQUES OAVID & MERIAM (172)					
Ont voté pour :	24	5994	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 26 : AUTORISATION A DONNER A M ET MME DESPLANQUES POUR L'INSTALLATION D'UN STOP PARKING SUR SON EMPLACEMENT DE STATIONNEMENT



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 25 / Article 25-1

L'Assemblée Générale, après avoir constaté que la destination de l'immeuble était respectée, autorise les copropriétaires, M et MME DELPLANQUES, à effectuer, à ses frais exclusifs, les travaux suivants : installation d'un stop parking tel que celui joint au procès verbal de cette assemblée générale.

sous réserve de :

- se conformer à la réglementation en vigueur ;



• faire son affaire personnelle des autorisations administratives éventuellement nécessaires afin que le syndicat des copropriétaires ne soit jamais inquiété de ce chef.

Le(s) copropriétaire(s) restera (resteront) responsable(s) vis-à-vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

Les conditions et modalités de réalisation de ces travaux devront être communiquées au Syndic qui pourra exercer un contrôle à tout moment.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou	25	6166	voix /	10000	voix
----------------------------	----	------	--------	-------	------

ayant voté par correspondance :

Ont voté contre :	9	2195	voix /	10000	voix
-------------------	---	------	--------	-------	------

Abstentions :	9	2449	voix /	10000	voix
---------------	---	------	--------	-------	------

M. CEALAC JEAN-JACQUES représenté par M. et Mme CHANOINE MARIELLA & ALAIN (412), M. et Mme CHANOINE MARIELLA & ALAIN (352), M. et Mme CHASTIN/JUILLET GEORGES ALEXANDRE & MARGAUX (254), M. et Mme DIAZ-ARRIOLA/FERRE DAVID & AMELIE (160), M. ERNST CHRISTOPHE (272), Mme LE QUANG AGATHE (238), Mme LEONELLI MICHELE (362), Mme PASERO FIONA (146), M. et Mme PIRAS GILBERT & SILVANA (253)

Ont voté pour :	7	1522	voix /	10000	voix
-----------------	---	------	--------	-------	------

MM. AGUILAR/FRATTARUOLO JEAN PHILIPPE & FLORIAN (157), M. AMATORE THIBAUT (165), M. DE LASSUS SAINT GENIES ERIC (249), M. et Mme DESPLANQUES DAVID & MERIAM (172), Mme GERARDIN MATHILDE (154), Mme TAREB YAMINA (260), M. et Mme VENTRE/DUSSART MAXIME & GAELLE (365)

Cette résolution est rejetée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 27 : CLAUSE D'AGGRAVATION DES CHARGES

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 25 / Article 25-1

L'assemblée générale de la copropriété décide ou confirme, en tant que de besoin, que tout copropriétaire ou ses ayants droits qui par sa carence ou sa négligence, aggraverait les charges communes, supportera seul le montant correspondant à cette aggravation des charges. En particulier, tous les frais et honoraires quelconques tels que honoraires d'Avocats, d'Avoués, honoraires de Technicien ou d'Expert, honoraires spéciaux du syndic (suivant tarif en vigueur au contrat de syndic), dépens judiciaires, engagés pour le recouvrement des sommes dues par un copropriétaire, resteront à la charge du débiteur.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou	25	6166	voix /	10000	voix
----------------------------	----	------	--------	-------	------

ayant voté par correspondance :

Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
-------------------	---	---	--------	-------	------

Abstentions :	2	614	voix /	10000	voix
---------------	---	-----	--------	-------	------

M. DE LASSUS SAINT GENIES ERIC (249), M. et Mme VENTRE/DUSSART MAXIME & GAELLE (365)

Ont voté pour :	23	5552	voix /	10000	voix
-----------------	----	------	--------	-------	------

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 28 : PARTICIPATION A L'ASSEMBLEE GENERALE DE LA COPROPRIETE A DISTANCE PAR VISIO-CONFERENCE

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

L'ART 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965 permet aux copropriétaires de participer à l'assemblée générale de la copropriété par présence physique, par visioconférence, par audioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification.

Cette disposition a été complétée par le décret du 28 Juin 2019 qui donne tout pouvoir à l'assemblée générale de décider :

- des moyens et supports techniques permettant aux copropriétaires de participer aux assemblées générales par visioconférence, par audioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique
- des garanties permettant de s'assurer de l'identité de chaque participant.

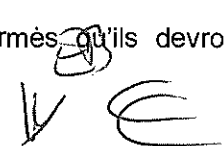
Ce texte prévoit également que le syndicat des copropriétaires en supporte les coûts.

C'est ainsi que NEXITY a développé une solution intégrée accessible directement depuis l'Espace Privé Client du copropriétaire via www.mynexity.fr.

La solution proposée aux copropriétaires est basée tout à la fois sur :

- une solution de participation audio/vidéo par l'intermédiaire du logiciel TEAMS de Microsoft, nécessitant une connexion par un ordinateur, garantissant fiabilité et sécurité et permettant d'accueillir un nombre significatif de copropriétaires pour ceux qui auront fait le choix de participer à distance ;
- une solution de vote à distance uniquement disponible à partir d'un smartphone ou d'une tablette via l'application mobile mynexity.fr.

Les copropriétaires qui souhaiteront opter pour une participation à distance sont informés qu'ils devront



impérativement le faire savoir au syndic, par tout moyen, au moins 3 jours francs avant la date de l'assemblée générale.

A cet effet, les convocations aux assemblées générales comportent un formulaire type de demande de participation à distance.

Pour être garantie, la participation des copropriétaires par visioconférence nécessite de disposer d'une connexion internet certaine et stable.

La salle où se déroulera la réunion permettra également la retranscription continue et simultanée des délibérations au moyen d'une sonorisation suffisante pour la bonne audition des copropriétaires participants à distance et la bonne audition des débats se déroulant au sein de la salle.

En conséquence, l'assemblée générale, après avoir reçu toutes explications utiles du syndic et en avoir délibéré :

- décide d'autoriser la participation de copropriétaires à l'assemblée générale selon les modalités précitées ;
- prend acte que l'identification d'un copropriétaire sera valablement acquise dès lors que l'accès à la réunion tenue par visioconférence est établi via un lien de connexion disponible sur l'Espace Privé Client sécurisé du copropriétaire mynexity.fr ;
- approuve les conditions générales d'utilisation du service joint à l'ordre du jour de la présente convocation ;
- accepte le coût de mise à disposition de la solution et de l'utilisation du service, établi sur la base du barème suivant : 1 € TTC/lot principal/an avec un minimum de perception de 160 € TTC.

En conséquence, le montant forfaitaire annuel est arrêté à la somme de 160.00€ TTC, quel que soit le nombre d'assemblées générales convoquées et quel que soit le nombre de copropriétaires utilisant ce service. Il sera imputé dans les comptes annuels de charges au titre des dépenses d'administration de la copropriété, en charges communes générales, et facturé à compter de l'année 2021.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	25	6166	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	3	688	voix /	10000	voix
M. AMATORE THIBAUT (165), M. TRAUTMANN SEBASTIEN (158), M. et Mme VENTRE/DUSSART MAXIME & GAELE (365)					
Abstentions :	2	432	voix /	10000	voix
M. BILELLA CHRISTOPHE (272), M. et Mme DIAZ-ARRIOLA/FERRE DAVID & AMELIE (160)					
Ont voté pour :	20	5046	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2868 voix sur 5734 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 29 : AUTORISATION PERMANENTE ACCORDEE A LA POLICE MUNICIPALE DE PENETRER DANS LES PARTIES COMMUNES



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

L'Assemblée Générale autorise la police municipale à pénétrer dans les parties communes de la copropriété.

La présente résolution sera notifiée aux autorités sus visées pour faire valoir ce que de droit.

Cette autorisation a un caractère permanent.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	25	6166	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	25	6166	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3084 voix sur 6166 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

POINT D'INFORMATION N° 30 : ELECTRIFICATION DES EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT EN SOUS-SOLS



Nous vous informons qu'une étude est actuellement en cours et qu'il est préférable de gérer ce point de façon collective, dans l'intérêt de la sécurité des biens et des personnes de la copropriété.

Le mode opératoire vous sera communiqué lors d'une prochaine assemblée générale.

POINT D'INFORMATION N° 31 : POINT D'INFORMATION RELATIF A LA LOCATION DE COURTE DUREE



Rappel du cadre juridique des locations de meublés de tourisme en copropriété :

Handwritten signatures and initials in blue ink.

La location meublée saisonnière, appelée location meublée de tourisme, concerne la location faite au profit d'une clientèle de passage généralement pour quelques jours ou semaines sur une plateforme de type Airbnb. La réglementation applicable pour la location meublée « de courte durée » diffère selon qu'il s'agit d'une résidence principale ou secondaire.

L'article 2 de la loi du 6 juillet 1989 définit la résidence principale comme le logement occupé au moins 8 mois par an, sauf pour des raisons professionnelles, de santé ou en cas de force majeure- soit par le locataire ou la personne avec laquelle il vit, soit par une personne à charge.

La location de la résidence principale à des touristes par le biais d'une plateforme internet, de type Airbnb, est possible dans la limite de 120 jours par an sans que le bailleur ait à effectuer des démarches particulières aux termes de l'article L631-7-1 alinéa 5 du Code de la construction et de l'habitation. Dans cette situation il n'y a pas changement d'usage du lot.

Au-delà de ce seuil, le bailleur devra obtenir une autorisation de changement d'usage. Ainsi, si une personne souhaite proposer sa résidence principale à des touristes de passage, elle peut le faire directement en postant une annonce sur des sites internet type Airbnb ; la seule limite étant de ne pas la louer pour une durée excédant 120 jours.

Certaines villes imposent l'obtention préalable d'une autorisation auprès de la mairie avant de pouvoir louer sa résidence secondaire. Les Villes concernées sont celles :

- de plus de 200 000 habitants
- Paris et les départements des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne
- de plus de 50 000 habitants comportant des zones dites « tendues » (déséquilibre entre l'offre et la demande)

Une fois l'autorisation obtenue, la résidence secondaire ne sera plus considérée comme un logement d'habitation mais comme un local commercial.

Ainsi, si une personne souhaite proposer sa résidence secondaire à la location touristique elle doit dans un premier temps obtenir une autorisation de changement d'usage qui peut être assortie d'une compensation, puis procéder au changement de destination du local d'habitation

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des explications du Syndic, relatives à la location de courte durée, déclare être parfaitement informée.

POINT D'INFORMATION N° 32 : INFORMATIONS : GESTION BANCAIRE DES SYNDICATS DE COPROPRIETE



L'ordonnance du 30 octobre 2019 prise en application de la loi ELAN du 23 novembre 2018 vient instituer l'obligation pour toutes les copropriétés d'ouvrir un compte bancaire séparé au nom du Syndicat des copropriétaires. Doit y être versée toute somme pour le compte de la copropriété. Cette disposition doit être mise en place avant le 31 décembre 2020.

Les immeubles comportant moins de 15 lots à usages de commerces d'habitation et de bureaux ne disposeront donc plus d'un régime dérogatoire comme le prévoit actuellement la loi du 10 juillet 1965.

Le partenaire bancaire historique de NEXITY LAMY est la banque PALATINE, groupe BPCE, un des leaders bancaires des filières professionnelles règlementées de l'immobilier. NEXITY a développé avec la banque PALATINE depuis plusieurs années des processus permettant une gestion sécurisée et fluide, notamment en terme de moyen de paiement (TIP, prélèvement automatique, à la demande, gestion d'échanges bancaires dématérialisés, ...).

Pour des raisons d'efficacité de gestion, les Syndicats de copropriété disposant aujourd'hui d'un sous-compte bancaire individualisé, verront le compte bancaire séparé ouvert en leur nom avec le même numéro que l'ancien sous compte individualisé précédemment attribué.

POINT D'INFORMATION N° 33 : INFORMATIONS RELATIVES AU SERVICE DE NOTIFICATION DES CONVOCATIONS ET PROCES-VERBAUX PAR LETTRE RECOMMANDEE ELECTRONIQUE DE NEXITY



La loi Alur a permis la notification des convocations et procès-verbaux d'assemblée générale par voie électronique. Dès lors que le syndic propose ce service, chaque copropriétaire souhaitant en bénéficier doit donner son accord exprès au syndic.

Nexity a choisi, pour des questions de sécurité juridique, la notification par lettre recommandée électronique (LRE).

Le montant des frais de notification par LRE est de 3,54 € TTC par envoi. Comme le prévoit la loi, ces frais seront répartis en charges communes générales au titre des charges d'administration de la copropriété.

Nexity a souhaité créer un service 100% digital. Aussi, les copropriétaires intéressés devront adhérer à ce service depuis l'extranet client: mynexity.fr

L'adhésion au service e-convocation / e-pv de Nexity c'est :

- Être assuré de recevoir ses documents
- Éviter un déplacement au bureau de poste
- Contribuer à la baisse des charges de la copropriété, les frais d'envoi d'une lettre recommandée électronique étant sensiblement moins chers que les frais postaux d'une lettre recommandée avec accusé de réception
- Economiser du papier

POINT D'INFORMATION N° 34 : MODALITES DE DEMANDE D'INSCRIPTION D'UNE QUESTION A L'ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLEE GENERALE (AVANT DERNIER ALINEA DE L'ART 10 DU DECRET DU 17 MARS 1967).

①

Le Syndic informe les copropriétaires de la modification du décret du 17 mars 1967 par décret du 20 avril 2010 quant aux modalités de demande d'inscription d'une question à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale.

L'ART 10 précise désormais que :

" Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7° et 8° du I de l'article 11. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du troisième alinéa 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."

Sont donc concernées notamment toutes demandes visant :

- les modalités d'appels de provisions (quantum, périodicité...) pour le financement du budget prévisionnel, dès lors qu'il conviendrait de déroger à la règle des appels de fonds trimestriels par quart.
- les modalités d'appels de provisions relatifs au financement des opérations de travaux.
- les modalités de gestion bancaire du Syndicat des copropriétaires.
- le vote des travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, ou l'autorisation à donner à un copropriétaire d'effectuer à ses frais les dits travaux.
- toute décision relevant de la majorité de l'ART 25, 26 et 30 (travaux d'amélioration et modalités de financement des travaux d'amélioration et des dépenses d'entretien et de fonctionnement ultérieurs de ces opérations) de la loi du 10 juillet 1965, notamment toute demande d'autorisation à donner à un copropriétaire d'effectuer à ses frais des travaux qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble. Dans ce cas, il convient au regard du nouveau texte de fournir un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.
- la surélévation de bâtiments ou l'aliénation du droit de surélever un bâtiment existant.
- à autoriser le Syndic à introduire une demande en justice.

Dans tous les cas, le Syndic recommande aux copropriétaires de le contacter pour vérifier la nécessité de joindre un projet de résolution et les éventuelles pièces complémentaires, à l'appui de leur demande de question à porter à l'ordre du jour.

Il rappelle également qu'il convient d'adresser la demande par lettre recommandée avec accusé de réception, suffisamment tôt pour qu'il puisse la prendre en compte. Dans le cas où les convocations seraient déjà formalisées ou transmises, toute demande tardive ne pourrait être inscrite qu'à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale suivante.

POINT D'INFORMATION N° 35 : INFORMATION SUR L'ESPACE PRIVE MYNEXITY

①

NEXITY LAMY met à disposition de ses clients un Espace Client MyNexity gratuit, sécurisé, disponible 24h /24 et 7j / 7, accessible depuis un ordinateur, une tablette et leur permettant d'accéder immédiatement à l'intégralité de leurs informations personnelles et celles de leur copropriété.

Après avoir activé leur Espace Client MyNexity les copropriétaires peuvent notamment :

- Consulter la situation de leurs comptes (charges, travaux, avances, fonds travaux),
- Accéder à l'ensemble de leurs documents : fiche synthétique d'immeuble, appel de fonds, compte individuel de charges, copie de la convocation d'assemblée générale et derniers procès-verbaux, règlement de copropriété, contrat de syndic, carnet d'entretien...
- Payer leurs charges en ligne,
- Demander à recevoir par email leurs documents (1) : appel de fonds, compte individuel de charges,
- Consulter la liste des membres du CS et des fournisseurs de leur immeuble, le calendrier et les comptes rendus de visite de leur immeuble,
- Déclarer un incident/panne ou déposer toutes demandes (comptable, information, document, ...) puis suivre en temps réel leurs avancements,

- Accéder à l'assistance Nexity, permettant de consulter nos tutoriels & les réponses aux questions fréquentes par thématiques : Ma copropriété, Mon Syndic, Le Conseil Syndical et ses membres, Assemblées générales, Mes documents de Syndic, Travaux et sinistres, Honoraires et charges.

Par ailleurs les membres du Conseil Syndical disposent d'un espace spécifique et exclusif dans lequel ils peuvent :

- Suivre le budget, les dépenses et la situation de trésorerie de leur copropriété,
- Consulter l'attestation d'immatriculation, les factures de charges et les relevés bancaires de la copropriété, la balance générale des comptes, les documents du syndic (attestations et carte professionnelle), l'annuaire des copropriétaires,
- Découvrir les actualités pratiques et réglementaires dédiées aux Conseils Syndicaux.

Votre Espace Client est accessible depuis www.mynexity.fr et requiert un code d'activation transmis sur simple demande en agence et disponible sur chaque appel de fonds.

Votre login de connexion est votre adresse email, vous pouvez demander une régénération de votre mot de passe si vous l'avez oublié.

(1) Uniquement en cas de règlement par prélèvement automatique

POINT D'INFORMATION N° 36 : INFORMATION LOI ALUR (2): ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE



Afin de prévenir la dégradation des copropriétés, la loi ALUR a introduit à l'ART 9-1 de la loi du 10 juillet 1965 et à l'ART 215-1 du code des assurances et suivants l'obligation pour chaque copropriétaire de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre soit comme copropriétaire occupant, soit comme copropriétaire non-occupant.

Depuis juin 2018, des évolutions dans les conventions d'assurances sont venues modifier la gestion et la prise en charge des sinistres entre les différents intervenants.

En effet, certains sinistres dans les parties privatives ne sont plus pris en charge par l'assurance de la copropriété, mais par l'assurance individuelle du copropriétaire occupant ou non occupant.

Compte tenu de ces changements, et au-delà de l'obligation de s'assurer contre les risques de responsabilité civile, tout copropriétaire non occupant a aujourd'hui intérêt à souscrire un contrat d'assurance propriétaire spécifique qui couvre à la fois sa responsabilité civile (obligation légale), son bien immobilier (peintures, parquet etc.) et le mobilier (cuisine équipée, meuble de salle de bain par exemple), en cas d'absence ou de défaillance de son locataire.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 22h00.

M E
AB

RAPPEL DE L'ARTICLE 42 ALINEA 2 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965 :

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

LE PRÉSIDENT

M. NEGRO ALAIN



LE SECRÉTAIRE

Mme BLONDE Elodie



LE(S) SCRUTATEUR(S)

M. CASTELLI



PROCÈS VERBAL CONFORME À L'ORIGINAL DUMENT SIGNÉ PAR LE PRÉSIDENT, LE OU LES SCRUTATEURS S'IL EN A ÉTÉ DÉSIGNÉ(S) ET LE SECRÉTAIRE.

Légende :

Résolution accep

Résolution refus

Absence de can

Rapport moral du conseil Syndical du 87 avenue CLOT BEY 13008 MARSEILLE

AG du jeudi 24 mars 2022 à 18h00

(Temps estimé : 10 mn)

En tout premier lieu un grand merci aux copropriétaires présents ce soir et à ceux qui absents, ont participé par leur vote en distanciel et/ou procurations confiées, rien n'est plus désagréable, que de savoir des copropriétaires qui ne sentent pas concernés...

Le conseil syndical a été initialement composé lors de la première AG distancielle de 2020 pour cause de COVID-19 de Silvana PIRAS/ Alain NEGRO/ David ATTIA/ Éric de LASSUS/ Nathalie SAIMAN

(Éric de LASSUS, et Nathalie SAIMAN ne résidant pas sur la copropriété.)

Suite à la démission de S PIRAS/ N SAIMAN il nous a fallu recruter de nouveaux conseillers actifs, désireux de s'impliquer dans cette nouvelle communauté du 87, composée de 42 lots avec 1/3 de propriétaires résidents et 2/3 de locataires.

Nous avons assis l'organisation de ce CS, sur le principe de trois conseillers actifs par bâtiment portant l'effectif impair à 9 conseillers (Éric de Lassus, sur Paris, absent, au BAT 2 et David ATTIA passif, au BAT 3)

BAT 1 : J-P AGUILAR / Christophe BILLELA /Clémence LAMY

BAT 2 : Jean-Jacques CEALAC/ Alain CHANOINE/ Georges-Alexandre CHASTIN

BAT 3 : Alain NEGRO / Michèle LEONELLI/ Maxime VENTRE

Une mise en commun des compétences, expériences, (professionnelles, associatives...) de chacun d'entre nous a permis de former un groupe très vite opérationnel, impliqué, au fil, pour certains, de la découverte du mécanisme d'un conseil syndical. La team bénévole en place permettait très rapidement, une belle représentativité, dans chaque bâtiment.

En pure intelligence collective, une répartition des activités s'est opérée concernant : Les espaces verts (M VENTRE), l'entretien- ordures ménagères, relation avec le SMUC (A CHANOINE) Domotique- portail automatique-Ascenseurs (G-A CHASTIN), Dossier suivi GPA- Garantie DO (C BILLELA), Contrôle de Gestion, relation voisinage, Mise en concurrence etc... (J-J CEALAC- C LAMY- M LEONELLI) avec une mission de coordination (A NEGRO).

Pas de désignation de président pour fonctionner, le nombre impair pouvant dégager à chaque vote nécessaire, une majorité.

Ainsi ce CS87 actif pouvait et allait produire dans sa mission de courroie de transmission entre le syndic NEXITY et les résidents, des actions ci-dessous rappelées, à compter de la véritable mise en route, début mai 2021 :

- Organisation local poubelle, transformée un temps en déchèterie, rajout 3^{ème} bac sollicité via NEXITY, obtenu.
- Organisation avec OSATEC du nettoyage
- Optimisation avec NEO (Paysagiste – jardinier) mis en concurrence ensuite avec ARUNDO
- Rapport et actions sur les désordres d'exécution
- Rapport et actions sur les désordres d'usage dont : Portail séquentiel Hormann. Changement carte électronique par KONE en 07/2021, suite à pression du conseil syndical, changement pris en charge par KONE / Elargissement entrée résidence effectué pris en charge par NEXITY/ Demande abris poubelle avec ilot extérieur non obtenu/ Etanchéité de la copropriété globalement suspecte suivie, (Vigilance du Conseil syndical)
- AG extraordinaire sollicitée et organisée en 10/2021 en lien avec le point précédent des désordres. (Présence de Sylvain VIDAL Directeur NEXITY et Sabrina HAMMOUD (SAV). Election officielle du renfort des huit conseillers actifs au cours de cet AG extraordinaire.
- Intervention SMUC suite aux nuisances sonore section rugby tous les WE, arrêt négocié, obtenu
- Guide du bien vivre ensemble
- Plaques pas de pub sur les boites aux lettres pour ceux, la majorité, qui le souhaitait
- Plaque ascenseur info protection intérieur ascenseur, bâches à dispo dans local SRI
- Organisation répartition des clés accès parties collectives entre conseillers (info tableau affichage)
- Gestion vandalisme murs extérieurs/ portillon, réception prestataires pour devis
- Organisation, gestion relation NEXITY avec turbulence dans leurs effectifs (Syndic + SAV), changement avec départ Julie BIZOUAR gestionnaire remplacée par Elodie BLONDE, départ Cécile BALDY assistante remplacée par Anne-Sophie CREMIEUX, Recrutement de Jean-Philippe COURBARD responsable qualité au SAV.
- Gestion des tableaux d'affichage Ex : dépôt sapin de Noël, etc...
- Opération retrait dépôt encombrants sur les places de parking (intérieur couvert)
- Contrôle dépense collective avec vous le constatez, une maîtrise du budget qui est contenu, en baisse sur N+1
- Poubelles hall d'entrée neutralisées, fougères synthétiques afin de mettre un terme aux dépôts insalubres
- Etude des + et des – de notre adhésion au CIQ St Anne dont nous dépendons : Abandon idée d'adhérer
- Démarche auprès des élus, de la mairie pour l'usage et le stationnement des trottinettes sauvages devant de la copropriété, à proximité du SMUC
- Etc.....

A l'usage, le groupe, composé de 9 conseillers a été considéré trop important, par une majorité d'entre-nous, pour maintenir l'efficacité, la fluidité nécessaire à une action optimisée de ce conseil.

Un constat a pu être établi qu'il faut résider et être présent dans la semaine. Les conseillers trop absents peuvent générer involontairement de la désorganisation dans le conseil

Un groupe de conseillés actuel propose pour l'exercice 2022/2023 de restreindre à 5 le conseil syndical, toujours dans l'esprit de l'intelligence collective au service de la communauté, sans président, avec les valeurs de partage, de démocratie participative, avec le principe qui devrait encore nous inspirer, adapté : « Seul on va plus vite à cinq on va plus loin. » Le plaisir de se retrouver doit prévaloir aussi dans ce type de bénévolat, c'est évidemment primordial, avec la bonne humeur à la clé, souhaité par ce groupe de cinq. Pour ce faire, Alain CHANOINE, Georges-Alexandre CHASTIN, Jean-Jacques CEALAC, Clémence LAMY et Alain NEGRO sont OK pour former la prochaine team facilitatrice et uniquement ces cinq-là, pour respecter le nombre impair, (un effectif à 7 est tout aussi à éviter que celui pratiqué à 9).

J'accepterais me concernant d'assurer une année de plus seulement, la coordination de ce conseil, dans les conditions explicitées.

Si d'autres candidatures se maintenaient et/ou émergeaient, le groupe de ces cinq évoqué s'effaceraient à leur profit voire un seul profit, s'il devait n'en rester qu'un.

Des projets à étudier sont dans les cartons de cette équipe: Etude pelouse synthétique, synonyme d'économie d'eau et de présence d'insectes et de réduction de la facture entretien espaces verts , étude d'une mise en place d'un deuxième olivier, pendant du premier existant à l'entrée du parking de la résidence, gestion de la pousse des palmiers obstruant déjà les ouvertures de certains appartements, action pour obtenir un passage piéton sur l'avenue CLOT BEY, au droit de notre résidence, révision des contrats en cours etc. ...Il nous faudra encore être plus inventif pour optimiser le lien entre propriétaires et locataires avec peut-être dans les années qui viennent notre première fête des voisins du 87, dans notre belle allées des palmiers ?

En conclusion, un grand MERCI à tous les conseillers qui ont donné de leur temps, pris sur des heures consacrées normalement aux loisirs, à la famille, au repos, au sport, parfois à son travail professionnel.... Un merci particulier à Christophe BILELLA qui a fait son maximum pour partager ses compétences techniques, absent en semaine, en faisant profiter la collectivité, primordial dans le démarrage d'une copropriété.

Permettez-moi de saluer notre duo que j'ai souvent comparé au couple franco-Allemand et que nous avons pu former Christophe et moi, y compris pour la pose ensemble des fougères dans les poubelles des bâtiments 1, 2 et 3.

Le conseil syndical dans sa majorité salut la capacité du Syndic NEXITY à nous avoir accompagné, en la personne d'Elodie BLONDE en particulier, sur cet exercice écoulé.

Si je m'écoutais, je nous applaudirais 😊, sans oublier avant, de dire combien ce CS peut être fier de sa réalisation, en un temps réduit record, et sans oublier de vous remercier pour votre attention.

Alain NEGRO
Conseiller syndical au 87 CLOT BEY
Chargé de la coordination

INFO à incorporer à l'AG du 24 mars 2022 du 87 CLOT BEY, sur proposition du conseil syndical, pour voter en résolution n° 15

Réf 80180114 LEROY MERLIN

OBTURATION PVC de couleur gris anthracite (tolérance) au 87 CLOT BEY derrière les ferronneries d'un balcon.



Le conseil syndical



NEXITY MARSEILLE PRADO VELODROME
22 RUE LEON PAULET
13008 MARSEILLE

ADRESSE DE L'IMMEUBLE :
SDC 85 CLOT BEY
87 AVENUE CLOT BEY
13008 MARSEILLE

Téléphone : 04.96.12.00.12

MARSEILLE, 22/06/2023

PROCÈS VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Le jeudi 22 juin 2023 à 17h30

Les copropriétaires de la copropriété SDC 85 CLOT BEY se sont réunis en Assemblée Générale à l'adresse suivante :

Garage en sous-sol
 85 AVENUE CLOT BEY
 13008 MARSEILLE

Sur convocation individuelle qui leur a été faite par le syndic par lettres recommandées avec accusés de réception ou par voie électronique ou contre émargement.

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	23	6129	voix /	10000	voix soit	61,29%
Absents :	20	3871	voix /	10000	voix soit	38,71%
Total :	43	10000	voix /	10000	voix soit	100,00%

Conformément à l'article 14 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 modifié, il a été établi une feuille de présence qui a été émargée par chaque membre entrant en séance, tant en leur nom personnel que comme mandataire éventuel.

La feuille de présence, certifiée sincère et véritable, permet de constater que 23 copropriétaires sur 43 sont présents ou représentés et possèdent 6129 voix sur 10000 voix.
Elle identifie les copropriétaires ayant voté par correspondance.

Etaient absents :

Mme ARRANZ MARIA (155), M. ATTIA DAVID (185), Mme BASTARD ARMELLE (154), Mme CASTELLI ADELIN (258), Mme CASTELLI LUCE (20), M. CAVIGLIOLI OLIVIER (268), M. et Mme CULTY JACQUELINE & MICHEL (284), M. et Mme DE SOUSA SANTOS FREDERIC & NATHALIE (158), M. et Mme DELLA SANTINA ELSA & FRANCK (173), M. et Mme DESPLANQUES DAVID & MERIAM (172), Mme ESTEVE MARTINE (172), M. GICQUEL CYPRIEN (155), M. GILLO DENIS (196), Mme KODEJSOVA LUCIE (112), M. et Mme MEYMARIAN CYRILLE & AUDREY (150), Mme PASERO FIONA (146), Mme RIVOIRE MYRIAM (363), M. et Mme SAIMAN NATHALIE & PIERRE GILLES (261), M. et Mme SOULIERS/CASSAN CELINE & GREGORY (249), Mme TAREB YAMINA (260).

RAPPEL DE L'ORDRE DU JOUR

Résolution n°1 Désignation du Président de séance	Page 5
Résolution n°2 Désignation des Scrutateurs	Page 5
Résolution n°3 Désignation du Secrétaire de séance	Page 5
Résolution n°4 Rapport d'activité du Conseil syndical	Page 5
Résolution n°5 Désignation à nouveau de la société NEXITY LAMY en qualité de Syndic, approbation du contrat de mandat	Page 5
Résolution n°6 Désignation des membres du Conseil Syndical pour une durée de 1 an	Page 6
Résolution n°7 Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022	Page 7
Résolution n°8 Actualisation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023 pour un montant de 62 000.00€	Page 7
Résolution n°9 Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024 pour un montant de 62 000.00€.	Page 8
Résolution n°10 Montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire (Article 21 de la loi du 10 juillet 1965)	Page 8
Résolution n°11 Montant des marchés de travaux et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire (article 21 de la loi du 10 juillet 1965).	Page 8
Résolution n°12 Compte rendu sur l'état d'avancement des procédures en cours	Page 9
Résolution n°13 Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux d'aménagement de la bande de pelouse sur l'allée des palmiers	Page 9
Résolution n°14 Délégation de pouvoir au Conseil Syndical conformément aux dispositions de l'article 21-1 de la loi du 10/07/1965, concernant des décisions relevant d'une décision d'AG.	Page 10

Résolution n°15**Page 11**

A la demande de M NEGRO / M CHANOINE / M CEALAC - Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux de protection portes accès parking

Résolution n°16**Page 11**

Délégation de pouvoir au Conseil Syndical conformément aux dispositions de l'article 21-1 de la loi du 10/07/1965, concernant des décisions relevant d'une décision d'AG.

Résolution n°17**Page 12**

A la demande du Conseil Syndical : décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux d'aménagement d'une haie végétalisée, espace vert olivier entrée principale

Résolution n°18**Page 14**

Délégation de pouvoir au Conseil Syndical conformément aux dispositions de l'article 21-1 de la loi du 10/07/1965, concernant des décisions relevant d'une décision d'AG.

Résolution n°19**Page 15**

A la demande de M NEGRO / M CHANOINE / M CEALAC - Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux de changement carrelage intérieur ascenseur bat 1

Résolution n°20**Page 15**

Délégation de pouvoir au Conseil Syndical conformément aux dispositions de l'article 21-1 de la loi du 10/07/1965, concernant des décisions relevant d'une décision d'AG.

Résolution n°21**Page 16**

A la demande de M NEGRO / M CHANOINE / M CEALAC - Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux de changement carrelage intérieur ascenseur bat 2

Résolution n°22**Page 16**

Délégation de pouvoir au Conseil Syndical conformément aux dispositions de l'article 21-1 de la loi du 10/07/1965, concernant des décisions relevant d'une décision d'AG.

Résolution n°23**Page 17**

A la demande de M NEGRO / M CHANOINE / M CEALAC - Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux de changement carrelage intérieur ascenseur bat 3

Résolution n°24**Page 17**

Délégation de pouvoir au Conseil Syndical conformément aux dispositions de l'article 21-1 de la loi du 10/07/1965, concernant des décisions relevant d'une décision d'AG.

Résolution n°25**Page 18**

A la demande du Conseil Syndical : Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux d'installation d'une vidéosurveillance en parties communes

Résolution n°26**Page 19**

Délégation de pouvoir au Conseil Syndical conformément aux dispositions de l'article 21-1 de la loi du 10/07/1965, concernant des décisions relevant d'une décision d'AG.

Résolution n°27**Page 20**

Désignation du syndic en tant que personne habilitée à visualiser les images de vidéosurveillance en cas d'incident

Résolution n°28**Page 20**

Videosurveillance : approbation de la convention relative à la transmission des images aux services de police et à la gendarmerie

Résolution n°29**Page 21**

A la demande du Conseil Syndical : Bâtiment 1 : Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux de mise en place de bornes anti moustique

Résolution n°30**Page 21**

A la demande du Conseil Syndical : Bâtiment 2 : Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux de mise en place de bornes anti moustique

Résolution n°31**Page 22**

A la demande du Conseil Syndical : Bâtiment 3 : Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux de mise en place de bornes anti moustique

Résolution n°32**Page 22**

Autorisation à donner à M. AGUILAR et M FRATTARUOLO - propriétaire du lot 5S - travaux de pose d'une baie coulissante sur le balcon

Résolution n°33**Page 23**

A la demande de M et MME PIRAS : arrachage des palmiers de l'allée des palmiers

Résolution n°34**Page 23**

Autorisation à donner à MME LAMY d'électrifier son box

Résolution n°35**Page 24**

Approbation de la solution de remplacement des palmiers présenter par le service NEXITY PROMOTION

Résolution n°36**Page 20**

Autorisation à donner à MME CASTELLI - propriétaire du lot 61 - travaux de fermeture de sa terrasse

Résolution n°37**Page 24**

Autorisation permanente accordée à la police municipale de pénétrer dans les parties communes

Résolution n°38**Page 24**

Souscription au service Nexity Assistance Immeuble en cas d'urgence (pour les périmètre concernés)

Résolution n°39**Page 25**

Informations relatives au service de notification des convocations et procès-verbaux par lettre recommandée électronique de Nexity

Résolution n°40**Page 25**

Participation à l'assemblée générale de la copropriété à distance par visio-conférence

Résolution n°41**Page 26**

Modalités de demande d'inscription d'une question à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale (avant dernier alinéa de l'ART 10 du décret du 17 mars 1967).

Résolution n°42**Page 27**

Information sur l'Espace Privé Mynexity




PROCÈS VERBAL

RESOLUTION N° 1 : DESIGNATION DU PRESIDENT DE SEANCE

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

Est candidat :

- M. BILELLA CHRISTOPHE

Vote sur la candidature de M. BILELLA CHRISTOPHE :

Présents et Représentés ou	23	6129	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	3	774	voix /	10000	voix
M. DE LASSUS SAINT GENIES ERIC (249), M. ERNST CHRISTOPHE (272), M. et Mme PIRAS GILBERT & SILVANA (253)					
Ont voté pour :	20	5355	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2678 voix sur 5355 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée Générale désigne comme Président de séance M. BILELLA CHRISTOPHE.

RESOLUTION N° 2 : DESIGNATION DES SCRUTATEURS

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

Aucun copropriétaire ne s'étant porté candidat, les scrutateurs ne peuvent être désignés.

RESOLUTION N° 3 : DESIGNATION DU SECRETAIRE DE SEANCE

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

Est candidat :

- Mme BLONDE Elodie

Vote sur la candidature de Mme BLONDE Elodie :

Présents et Représentés ou	23	6129	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	3	774	voix /	10000	voix
M. DE LASSUS SAINT GENIES ERIC (249), M. ERNST CHRISTOPHE (272), M. et Mme PIRAS GILBERT & SILVANA (253)					
Ont voté pour :	20	5355	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2678 voix sur 5355 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée Générale désigne comme Secrétaire de séance Mme BLONDE Elodie.

POINT D'INFORMATION N° 4 : RAPPORT D'ACTIVITE DU CONSEIL SYNDICAL

L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport de M BILELLA Christophe, membre du Conseil syndical, sur l'activité du Conseil pendant l'exercice clos, prend bonne note de l'action de l'ensemble de ses membres et les en remercie.

Arrivée de Mme CASTELLI ADELINE (258 voix)

Arrivée de M. et Mme CULTY JACQUELINE & MICHEL (264 voix), représentant M. et Mme SOULIERS/CASSAN CELINE & GREGORY (249 voix)

Ce qui porte le nombre de présents et représentés ou ayant voté par correspondance à 26 totalisant 6900 voix sur 10000 voix.

RESOLUTION N° 5 : DESIGNATION A NOUVEAU DE LA SOCIETE NEXITY LAMY EN QUALITE DE SYNDIC, APPROBATION DU CONTRAT DE MANDAT

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 25 / Article 25-1

L'Assemblée Générale désigne à nouveau en qualité de Syndic, la société NEXITY LAMY Société par actions simplifiée au capital de 219 388 000 € dont le siège social est situé à Paris (75008), 19 rue de Vienne, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 487 530 099, titulaire de la carte professionnelle n° CPI 7501 2015 000 001 224 portant les mentions Transaction sur immeubles et fonds de commerce, Gestion immobilière, Syndic de copropriété et Prestations touristiques délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris

Ile-de-France, bénéficiaire d'une garantie financière au titre de son activité de Syndic de copropriété pour un montant de 520 000 000€uros, octroyée par la COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS, dont le siège social est au 16 Rue Huche Tour KUPKA B TSA 39999 à Paris La Défense Cedex (92919), pour une durée de 1 an, 3 mois et 6 jours.

Le contrat de mandat du Syndic entrera en vigueur le 01/07/2023 et prendra fin le 30/06/2024.

Conformément à la proposition jointe à la convocation, les honoraires sont fixés à 5 376.00€ HT, soit 6 451.20€ TTC pour les prestations incluses au titre du forfait pour la période du contrat.

Les honoraires s'entendent "Toutes Taxes Comprises" au taux de TVA en vigueur, soit actuellement 20%. En cas de variation de ce taux, les honoraires "Toutes Taxes Comprises" évolueront en plus ou en moins dans la même proportion.

L'Assemblée Générale des copropriétaires désigne M BILELLA Christophe, en sa qualité de Président de séance, pour signer le contrat de mandat de Syndic adopté au cours de la présente réunion.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	26	6900	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	2	525	voix /	10000	voix
M. ERNST CHRISTOPHE (272), M. et Mme PIRAS GILBERT & SILVANA (253)					
Ont voté pour :	24	6375	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 6 : DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL POUR UNE DUREE DE 1 AN



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 25 / Article 25-1

Sont actuellement membres du Conseil Syndical :

- M. BILELLA CHRISTOPHE

Il convient de procéder au renouvellement de leur mandat et/ou à la désignation de nouveaux membres.

Sont candidats :

- M. NEGRO ALAIN
- M. CEALAC JEAN-JACQUES
- M. CHANOINE ALAIN
- Mme LAMY CLEMENCE
- M. SERVANT ETIENNE

Vote sur la candidature de M. NEGRO ALAIN :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	26	6900	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	5	1397	voix /	10000	voix
M. BILELLA CHRISTOPHE (272), M. ERNST CHRISTOPHE (272), Mme LE QUANG AGATHE (236), Mme LEONELLI MICHELE (362), M. et Mme PIRAS GILBERT & SILVANA (253)					
Ont voté pour :	21	5503	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la candidature de M. CEALAC JEAN-JACQUES :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	26	6900	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	5	1397	voix /	10000	voix
M. BILELLA CHRISTOPHE (272), M. ERNST CHRISTOPHE (272), Mme LE QUANG AGATHE (236), Mme LEONELLI MICHELE (362), M. et Mme PIRAS GILBERT & SILVANA (253)					
Ont voté pour :	21	5503	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la candidature de M. CHANOINE ALAIN :

Présents et Représentés ou	26	6900	voix /	10000	voix
----------------------------	----	------	--------	-------	------

PV AG SDC 85 CLOT BEY

ayant voté par correspondance :

Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	5	1397	voix /	10000	voix
M. BILELLA CHRISTOPHE (272), M. ERNST CHRISTOPHE (272), Mme LE OUANG AGATHE (238), Mme LEONELLI MICHELE (382), M. et Mme PIRAS GILBERT & SILVANA (253)					
Ont voté pour :	21	5503	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la candidature de Mme LAMY CLEMENCE :

Présents et Représentés ou	26	6900	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	5	1397	voix /	10000	voix
M. BILELLA CHRISTOPHE (272), M. ERNST CHRISTOPHE (272), Mme LE OUANG AGATHE (238), Mme LEONELLI MICHELE (382), M. et Mme PIRAS GILBERT & SILVANA (253)					
Ont voté pour :	21	5503	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la candidature de M. SERVANT ETIENNE :

Présents et Représentés ou	26	6900	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	4	1035	voix /	10000	voix
M. BILELLA CHRISTOPHE (272), M. ERNST CHRISTOPHE (272), Mme LE OUANG AGATHE (238), M. et Mme PIRAS GILBERT & SILVANA (253)					
Ont voté pour :	22	5865	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

En conséquence, l'Assemblée Générale désigne : M. NEGRO ALAIN, M. CEALAC JEAN-JACQUES, M. CHANOINE ALAIN, Mme LAMY CLEMENCE, M. SERVANT ETIENNE, en qualité de membre du Conseil Syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de 1 an et jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de la copropriété arrêtés au 31/12/2023

RESOLUTION N° 7 : APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2022 AU 31/12/2022

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

L'Assemblée Générale approuve sans réserve en leur forme, teneur et imputation, les comptes de l'exercice du 01/01/2022 et 31/12/2022, tels qu'ils figurent aux annexes jointes à la convocation de l'Assemblée Générale et qui font ressortir un montant total de charges nettes de 61 026,47€ pour les opérations courantes.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou	26	6900	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	26	6900	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3451 voix sur 6900 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 8 : ACTUALISATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023 POUR UN MONTANT DE 62 000.00€

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

Lors de l'Assemblée Générale du 24/03/2022, le budget prévisionnel de la copropriété, pour l'exercice comptable en cours du 01/01/2023 au 31/12/2023 a été adopté pour un montant de 58 700.00€.

L'Assemblée décide d'ajuster le budget prévisionnel initialement voté pour cet exercice en portant son montant à 62 000.00€, conformément au détail joint à la convocation.

La régularisation des provisions de charges, consécutive à l'actualisation dudit budget interviendra lors du prochain appel de fonds.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou	26	6900	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance :					

Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	1	238	voix /	10000	voix
Mme LE QUANG AGATHE (238)					
Ont voté pour :	25	6662	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3332 voix sur 6662 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 9 : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024 POUR UN MONTANT DE 62 000.00€.



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967, l'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation pour l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le Syndic assisté du Conseil Syndical, arrêté à la somme de 62 000.00€ et sera appelé par provisions trimestrielles exigibles le 1er jour de la période fixée.

L'adoption de ce budget permettra au Syndic d'exercer à l'encontre des copropriétaires défaillants la faculté d'exiger par anticipation les provisions non encore échues relatives à l'exécution dudit budget et ce par saisie du président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond, conformément aux dispositions prévues à l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Le montant de ce budget pourra être révisé lors de la prochaine Assemblée Générale en fonction des dépenses réelles de l'exercice en cours et de l'évolution à attendre des charges courantes de fonctionnement.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	26	6900	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	1	238	voix /	10000	voix
Mme LE QUANG AGATHE (238)					
Ont voté pour :	25	6662	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3332 voix sur 6662 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 10 : MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL EST RENDUE OBLIGATOIRE (ARTICLE 21 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965)



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 25 / Article 25-1

Conformément aux dispositions prévues à l'Article 21 de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale fixe à la somme de 1 500.00€ HT le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	26	6900	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	26	6900	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 11 : MONTANT DES MARCHES DE TRAVAUX ET DES CONTRATS A PARTIR DUQUEL UNE MISE EN CONCURRENCE EST RENDUE OBLIGATOIRE (ARTICLE 21 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965).



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 25 / Article 25-1

Conformément aux dispositions prévues à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale décide de fixer à 1 500.00€ HT le montant des marchés de travaux et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire dans la limite des montants soumis à l'avis du Conseil Syndical.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	26	6900	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	1	238	voix /	10000	voix
Mme LE QUANG AGATHE (238)					
Ont voté pour :	25	6662	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

POINT D'INFORMATION N° 12 : COMPTE RENDU SUR L'ETAT D'AVANCEMENT DES PROCEDURES EN COURS

Le Syndic détaille qu'il n'y a pas de procédure en cours pour le Syndicat des copropriétaires 85 CLOT BEY.

RESOLUTION N° 13 : DECISIONS A PRENDRE CONCERNANT LA REALISATION ET LA GESTION DES TRAVAUX D'AMENAGEMENT DE LA BANDE DE PELOUSE SUR L'ALLEE DES PALMIERS

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

Historique :

Concernant l'aménagement de la bande de pelouse le long de l'allée des palmiers, plusieurs solutions sont proposées par des copropriétaires et le conseil syndical :

- M NEGRO / M CHANOINE / M CEALAC propose de mettre en place de la pelouse synthétique
- le conseil syndical propose un aménagement par la mise en place d'un sol minéral : gravier, dalles, galets (attente devis)

Vous trouverez le dossier complet en annexe de la présente convocation.

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical et de M NEGRO / M CHANOINE / M CEALAC ;

et après en avoir délibéré,

- Décide d'effectuer les travaux suivants : aménagement de la bande de pelouse sur l'allée des palmiers
- Retient un budget d'un montant de 10 000.00€ TTC
- Approuve :

Et ayant pris connaissance de la grille tarifaire des honoraires, avec taux dégressif selon l'importance des travaux, proposée par le Syndic conformément à l'ART 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 :

Montants HT de l'opération	Taux HT :	Taux TTC:
• de 0 à 15 000 € HT	300 €	360 €
• de 15 000 à 100 000 € HT	3,5 %	4,2 %
• de 100 000 à 250 000 € HT	3,0 %	3,6 %
• de 250 000 à 500 000 € HT	2,5 %	3 %
• supérieur à 500 000 € HT	2,0 %	2,4 %

- décide que les honoraires du Syndic au titre des travaux votés s'élèvent à 117.60€ TT.

Il est précisé que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires et assurances y afférents seront répartis selon les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : charges communes générales

Le Syndic procédera aux appels de fonds selon les modalités suivantes :

- Montant : 100%, exigibilité : 01/09/2023

Vote sur la proposition Solution "pelouse synthétique" présentée par M NEGRO / M CHANOINE / M CEALAC :

Présents et Représentés ou	26	6900	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	5	987	voix /	10000	voix
M. AMATORE THIBAUT (165), M. ERNST CHRISTOPHE (272), Mme GERARDIN MATHILDE (154), Mme LE OUANG AGATHE (238), M. TRAUTMANN SEBASTIEN (158)					
Abstentions :	3	875	voix /	10000	voix
M. et Mme CULTY JACQUELINE & MICHEL (264), Mme GUEDMI JEANNETTE (162), M. et Mme SOULIERS/CASSAN CELINE & GREGORY représentés par M. et Mme CULTY JACQUELINE & MICHEL (249)					
Ont voté pour :	18	5238	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3113 voix sur 6225 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la proposition Solution "mise en place d'un sol minéral" présentée par le Conseil Syndical :

Présents et Représentés ou	26	6900	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	12	3561	voix /	10000	voix

PV AG SDC 85 CLOT BEY

Abstentions :	2	400	voix /	10000	voix
Mme GUEDMI JEANNETTE (162), Mme LE QUANG AGATHE (238)					
Ont voté pour :	12	2939	voix /	10000	voix
M. AMATORE THIBAUT (165), M. BILELLA CHRISTOPHE (272), M. et Mme BOUKEBBOUS OUAFA & SOFIANE (383), Mme CASTELLI ADELIN (258), M. DE LASSUS SAINT GENIES ERIC (248), M. et Mme DIAZ-ARRIOLA/FERRE DAVID & AMELIE (160), M. et Mme DONIN DE ROSIERE PATRICIA & XAVIER (185), M. ERNST CHRISTOPHE (272), Mme GERARDIN MATHILDE (154), Mme LEONELLI MICHELE (362), M. et Mme PIRAS GILBERT & SILVANA (253), M. TABOUE ARNAUD (266)					

Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 3251 voix sur 6500 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

La proposition Solution "pelouse synthétique" présentée par M NEGRO / M CHANOINE / M CEALAC ayant obtenu le plus grand nombre de voix, elle est retenue par l'Assemblée Générale.

RESOLUTION N° 14 : DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL CONFORMEMENT AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 21-1 DE LA LOI DU 10/07/1965, CONCERNANT DES DECISIONS RELEVANT D'UNE DECISION D'AG.

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 25 / Article 25-1

L'article 21-1 de la loi du 10/07/1965, lorsque le Conseil Syndical est composé d'au moins trois membres, permet à l'assemblée générale par une décision prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires, de lui déléguer le pouvoir de prendre tout ou partie des décisions relevant de la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés, ou votant par correspondance. (majorité de l'article 24 de la loi du 10/07/1965)

Cette délégation de pouvoir ne peut toutefois porter sur l'approbation des comptes, sur la détermination du budget prévisionnel, ou sur les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement.

Au titre de l'article 21-3 de la loi du 10/07/1965, la durée de la délégation est fixée à deux ans maximum, renouvelable.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré,

- constate que le Conseil Syndical de la copropriété est au moins composé de 3 membres.
- donne délégation au Conseil Syndical à l'effet de décider de la réalisation de travaux de mise en place de pelouse synthétique relevant de décision d'assemblée générale votée à la majorité de l'article 24 de la loi du 10/07/1965 conformément aux articles 21-1 et 21-3 de la loi du 10/07/1965, pour une durée de 1an(s) à compter de la présente assemblée générale.

- fixe à 10 000.00€ la somme allouée au Conseil Syndical pour la réalisation de cette opération qui comprendra TTC le montant des travaux et toutes les dépenses associées : les honoraires de maîtrise d'œuvre, les honoraires de contrôle technique, les honoraires de coordonnateur S.P.S dont l'intervention peut être rendue obligatoire en vertu de la loi du 31.12.1993 et du décret du 26.12.1994, la police d'assurance " dommages-ouvrage " rendue obligatoire en vertu de la loi du 4 janvier 1978, les honoraires de syndic.

Il est précisé que la somme allouée au titre de cette délégation, ainsi que les frais, honoraires et assurances y afférents sera répartie selon :

- les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : charges communes générales.

Le Syndic procédera aux appels de fonds selon les modalités suivantes :

- Montant : 100, exigibilité : 01/09/2023

L'assemblée générale est informée que :

- l'assurance de la copropriété, (à vérifier auprès de la compagnie autre que NSA), couvre la responsabilité civile obligatoire de chaque membre du Conseil Syndical
- le Conseil Syndical rendra compte de l'exercice de sa délégation en Assemblée Générale, en établissant un rapport informatif
- le Conseil Syndical, dans le cadre de cette délégation, établira dans un procès-verbal de ses décisions.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	26	6900	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	2	510	voix /	10000	voix
M. ERNST CHRISTOPHE (272), Mme LE QUANG AGATHE (238)					
Abstentions :	3	565	voix /	10000	voix
Mme GERARDIN MATHILDE (154), M. et Mme PIRAS GILBERT & SILVANA (253), M. TRAUTMANN SEBASTIEN (158)					
Ont voté pour :	21	5825	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet

1965.

RESOLUTION N° 15 : A LA DEMANDE DE M NEGRO / M CHANOINE / M CEALAC - DECISIONS A PRENDRE CONCERNANT LA REALISATION ET LA GESTION DES TRAVAUX DE PROTECTION PORTES ACCES PARKING

✕

Clé de répartition : 0017-1 Parkings extérieurs - Article 24

M NEGRO / M CHANOINE / M CEALAC - Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux de toilette peinture portes accès aux halls des bat 1, bat 2 et bat 3 et du parking qui sont salies

Vous trouverez le dossier complet en annexe de la présente convocation.

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;

et après en avoir délibéré,

- Décide d'effectuer les travaux suivants : toilette, peinture et protection des portes accès garage (2 portes)
- Retient la un budget d'un montant de 2 000.00€ TTC

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou	25	651	voix /	1000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	19	508	voix /	1000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	1000	voix
Ont voté pour :	6	143	voix /	1000	voix

M DE LASSUS SAINT GENIES ERIC (18), M. et Mme DIAZ-ARRIOLA/FERRE OAVIO & AMELIE (20), M. et Mme OONIN DE ROSIERE PATRICIA & XAVIER (18), M. ERNST CHRISTOPHE (44), Mme GERARON MATHILDE (18), M. et Mme PIRAS GILBERT & SILVANA (25)

Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 326 voix sur 651 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 16 : DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL CONFORMEMENT AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 21-1 DE LA LOI DU 10/07/1965, CONCERNANT DES DECISIONS RELEVANT D'UNE DECISION D'AG.

✕

Clé de répartition : 0017-1 Parkings extérieurs - Article 25 / Article 25-1

L'article 21-1 de la loi du 10/07/1965, lorsque le Conseil Syndical est composé d'au moins trois membres, permet à l'assemblée générale par une décision prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires, de lui déléguer le pouvoir de prendre tout ou partie des décisions relevant de la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés, ou votant par correspondance. (majorité de l'article 24 de la loi du 10/07/1965)

Cette délégation de pouvoir ne peut toutefois porter sur l'approbation des comptes, sur la détermination du budget prévisionnel, ou sur les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement.

Au titre de l'article 21-3 de la loi du 10/07/1965, la durée de la délégation est fixée à deux ans maximum, renouvelable.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré,

- constate que le Conseil Syndical de la copropriété est au moins composé de 3 membres.
- donne délégation au Conseil Syndical à l'effet de décider de la réalisation de (un vote de délégation par opération à mener) relevant de décision d'assemblée générale votée à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 /07/1965 conformément aux articles 21-1 et 21-3 de la loi du 10/07/1965, pour une durée de XXX an(s) à compter de la présente assemblée générale.

- fixe à XXXX € la somme allouée au Conseil Syndical pour la réalisation de cette opération qui comprendra TTC le montant des travaux et toutes les dépenses associées : les honoraires de maîtrise d'œuvre, les honoraires de contrôle technique, les honoraires de coordonnateur S.P.S dont l'intervention peut être rendue obligatoire en vertu de la loi du 31.12.1993 et du décret du 26.12.1994, la police d'assurance " dommages-ouvrage " rendue obligatoire en vertu de la loi du 4 janvier 1978, les honoraires de syndic.

Il est précisé que la somme allouée au titre de cette délégation, ainsi que les frais, honoraires et assurances y afférents sera répartie selon :

- les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : charges de ou à l'unité par lot.

Le Syndic procédera aux appels de fonds selon les modalités suivantes :

PV AG SDC 85 CLOT BEY

- Montant : , exigibilité :
- Montant : , exigibilité :
- Montant : , exigibilité :
- Montant : , exigibilité :

L'assemblée générale est informée que :

- l'assurance de la copropriété, (à vérifier auprès de la compagnie autre que NSA), couvre la responsabilité civile obligatoire de chaque membre du Conseil Syndical
- le Conseil Syndical rendra compte de l'exercice de sa délégation en Assemblée Générale, en établissant un rapport informatif
- le Conseil Syndical , dans le cadre de cette délégation, établira dans un procès-verbal de ses décisions.

Compte-tenu du résultat du vote à la résolution n°15 - A la demande de M NEGRO / M CHANOINE / M CEALAC - Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux de protection portes accès parking, le vote de la présente décision devient « sans objet ».

Arrivée de Mme TAREB YAMINA (260 voix)

Ce qui porte le nombre de présents et représentés ou ayant voté par correspondance à 27 totalisant 7160 voix sur 10000 voix.

RESOLUTION N° 17 : A LA DEMANDE DU CONSEIL SYNDICAL : DECISIONS A PRENDRE CONCERNANT LA REALISATION ET LA GESTION DES TRAVAUX D'AMENAGEMENT D'UNE HAIE VEGETALISEE, ESPACE VERT OLIVIER ENTREE PRINCIPALE



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

Historique :

"Haie végétalisée "Espace Vert Olivier" Entrée Principal Parking"

Une clôture végétalisée est proposée pour délimiter l'espace privatif des espaces vert "Olivier" de l'entrée principal de la résidence.

Cette espace fait souvent l'objet de zone d'urinoir pour les chiens de la rue et ou se retrouve l'ensemble des détritux (papier, sac plastique, poubelle , etc..) de la rue CLOT BEY.

La gêne permanente qu'occasionne les déchets de l'abri poubelle de la résidence voisine, adjacente à notre espace vert, que nous retrouvons systématiquement après le ramassage des ordures ménagères, peut être réduite en réalisant une clôture basse de plantation végétalisée.

En périmétrie des espaces verts, une plantation d'arbuste naturel, résistant au climat du midi, assurera une limitation des espaces privatifs de la résidence avec le trottoir et ainsi faire un barrage naturel aux éventuels détritux et autres visiteurs.

De plus, cette haie participe également à "l'embellissement de notre résidence " sur sa présentation en zone d'entrée rue.

Proposition ARUNDO Espace Vert:

Après conseil de notre entreprise d'entretien des espace vert, deux propositions nous ont été proposé:

* Devis N° DC1776: Travail comprenant l'élaboration, la préparation et la mise en œuvre de création d'espaces verts, les végétaux, forfait pour : Plantation avec apport d'engrais pour 35 pittosporum 30/40 en vue de créer deux haies.

modification du réseau d'arrosage existant comprise.

Montant global: 1120,00 TTC dont un montant cote part de 26.66 euros/Propriétaire

* Devis N° DC1777: Travail comprenant l'élaboration, la préparation et la mise en œuvre de création d'espaces verts, les végétaux, forfait pour : Plantation avec apport d'engrais pour 35 lauriers roses nains 30/40 en vue de créer deux haies.

modification du réseau d'arrosage existant comprise.

Montant global: 1148,00 TTC dont un montant cote part de 27.33 euros/Propriétaire

Le Conseil Syndical, après étude et comparatif , a retenu ces deux devis devant faire l'objet d'un choix "Esthétique" entre haie "Pittosporum ou lauriers roses nains".

Vous trouverez le dossier complet en annexe de la présente convocation.

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;

et après en avoir délibéré,

- Décide d'effectuer les travaux suivants : aménagement d'une haie végétalisée, espace vert olivier entrée principale
- Retient un budget d'un montant de 1 200.00€ TTC
- Approuve:

Et ayant pris connaissance de la grille tarifaire des honoraires, avec taux dégressif selon l'importance des travaux, proposée par le Syndic conformément à l'ART 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 :

Montants HT de l'opération	Taux HT :	Taux TTC:
• de 0 à 15 000 € HT	300 €	360 €
• de 15 000 à 100 000 € HT	3,5 %	4,2 %
• de 100 000 à 250 000 € HT	3,0 %	3,6 %
• de 250 000 à 500 000 € HT	2,5 %	3 %
• supérieur à 500 000 € HT	2,0 %	2,4 %

- décide que les honoraires du Syndic au titre des travaux votés s'élèvent à 117.60€ TT.

Il est précisé que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires et assurances y afférents seront répartis selon les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : charges communes générales

Le Syndic procédera aux appels de fonds selon les modalités suivantes :

- Montant : 100%, exigibilité : 01/01/2024

Vote sur la proposition Solution Pittosporum - 1 120.00€ TTC :

Présents et Représentés ou	27	7160	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	14	3884	voix /	10000	voix
Abstentions :	3	565	voix /	10000	voix
M. DE LASSUS SAINT GENIES ERIC (249), Mme GERARON MATHILDE (154), Mme GUEOMI JEANNETTE (162)					
Ont voté pour :	10	2711	voix /	10000	voix
M. BIELLA CHRISTOPHE (272), M. et Mme BOUKEBBOUS OUAFA & SOFIANE (363), Mme CASTELLI AOELINE (256), M. et Mme CHASTIN/JUILLET GEORGES ALEXANDRE & MARGAUX (254), M. et Mme DIAZ-ARRIOLA/FERRE OAVIO & AMELIE (160), Mme LEONELLI MICHELE (362), M. et Mme PIRAS GILBERT & SILVANA (253), M. et Mme SERVANT Etienne & Zeynep (365), M. TABOUE ARNAUD (266), M. TRAUTMANN SEBASTIEN (158)					

Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 3298 voix sur 6595 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la proposition Choux laissé au conseil syndical :

Présents et Représentés ou	27	7160	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	9	2516	voix /	10000	voix
M. AMATORE THIBAUT (165), M. et Mme CHANOINE MARIELLA & ALAIN représentés par M. et Mme NEGRO FRANCOISE & ALAIN (352), M. et Mme CULTY JACQUELINE & MICHEL (264), M. et Mme OONIN OE ROSIERE PATRICIA & XAVIER (165), Mme LAMY CLEMENCE représentée par M. SORKINE Michael (321), Mme LE OUANG AGATHE (238), M. et Mme NEGRO FRANCOISE & ALAIN (513), M. et Mme SOULIERS/CASSAN CELINE & GREGORY représentés par M. et Mme CULTY JACQUELINE & MICHEL (249), Mme TREMBLE DOMINIQUE (249)					
Abstentions :	4	723	voix /	10000	voix
M. DE LASSUS SAINT GENIES ERIC (249), Mme GERARON MATHILDE (154), Mme GUEOMI JEANNETTE (162), M. TRAUTMANN SEBASTIEN (158)					
Ont voté pour :	14	3921	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3219 voix sur 6437 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la proposition Solution Lauriers roses nains - 1 147.20€ TTC :

Présents et Représentés ou	27	7160	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	11	3282	voix /	10000	voix
MM. AGUILAR/FRATTARUOLO JEAN PHILIPPE & FLORIAN représentés par Mme POMA Patricia (157), M. CEALAC JEAN-JACQUES (412), M. et Mme CHANOINE MARIELLA & ALAIN représentés par M. et Mme NEGRO FRANCOISE & ALAIN (352), M. et Mme CULTY JACQUELINE & MICHEL (264), Mme LAMY CLEMENCE représentée par M. SORKINE Michael (321), Mme LE OUANG AGATHE (238), M. et Mme NEGRO FRANCOISE & ALAIN (513), M. ROSSI CHRISTOPHE représenté par M. ROSSI Henri (267), M. et Mme SOULIERS/CASSAN CELINE & GREGORY représentés par M. et Mme CULTY JACQUELINE & MICHEL (249), Mme TAREB YAMINA (260), Mme TREMBLE DOMINIQUE (249)					
Abstentions :	2	320	voix /	10000	voix
Mme GUEOMI JEANNETTE (162), M. TRAUTMANN SEBASTIEN (158)					
Ont voté pour :	14	3558	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3421 voix sur 6840 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10

juillet 1965.

La proposition « Choix laissé au conseil syndical » ayant obtenu le plus grand nombre de voix, elle est retenue par l'Assemblée Générale.

RESOLUTION N° 18 : DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL CONFORMEMENT AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 21-1 DE LA LOI DU 10/07/1965, CONCERNANT DES DECISIONS RELEVANT D'UNE DECISION D'AG.

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 25 / Article 25-1

L'article 21-1 de la loi du 10/07/1965, lorsque le Conseil Syndical est composé d'au moins trois membres, permet à l'assemblée générale par une décision prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires, de lui déléguer le pouvoir de prendre tout ou partie des décisions relevant de la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés, ou votant par correspondance. (majorité de l'article 24 de la loi du 10/07/1965)

Cette délégation de pouvoir ne peut toutefois porter sur l'approbation des comptes, sur la détermination du budget prévisionnel, ou sur les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement.

Au titre de l'article 21-3 de la loi du 10/07/1965, la durée de la délégation est fixée à deux ans maximum, renouvelable.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré,

- constate que le Conseil Syndical de la copropriété est au moins composé de 3 membres.
- donne délégation au Conseil Syndical à l'effet de décider de la réalisation de travaux suivants d'aménagement d'une haie végétalisée, espace vert olivier entrée principale relevant de décision d'assemblée générale votée à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 /07/1965 conformément aux articles 21-1 et 21-3 de la loi du 10/07/1965, pour une durée de 1 an(s) à compter de la présente assemblée générale.

- fixe à 1 200.00€ la somme allouée au Conseil Syndical pour la réalisation de cette opération qui comprendra TTC le montant des travaux et toutes les dépenses associées : les honoraires de maîtrise d'œuvre, les honoraires de contrôle technique, les honoraires de coordonnateur S.P.S dont l'intervention peut être rendue obligatoire en vertu de la loi du 31.12.1993 et du décret du 26.12.1994, la police d'assurance " dommages-ouvrage " rendue obligatoire en vertu de la loi du 4 janvier 1978, les honoraires de syndic.

Il est précisé que la somme allouée au titre de cette délégation, ainsi que les frais, honoraires et assurances y afférents sera répartie selon :

- les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : charges communes générales

Le Syndic procédera aux appels de fonds selon les modalités suivantes :

- Montant : 100%, exigibilité : 01/01/2024

L'assemblée générale est informée que :

- l'assurance de la copropriété, (à vérifier auprès de la compagnie autre que NSA), couvre la responsabilité civile obligatoire de chaque membre du Conseil Syndical

- le Conseil Syndical rendra compte de l'exercice de sa délégation en Assemblée Générale, en établissant un rapport informatif

- le Conseil Syndical , dans le cadre de cette délégation, établira dans un procès-verbal de ses décisions.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	27	7160	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	4	1023	voix /	10000	voix
M. et Mme CULTY JACQUELINE & MICHEL (264), M. ERNST CHRISTOPHE (272), Mme LE OUANG AGATHE (238), M. et Mme SOULIERS/CASSAN CELINE & GREGORY représentés par M. et Mme CULTY JACQUELINE & MICHEL (249)					
Abstentions :	3	565	voix /	10000	voix
Mme GERARDIN MATHILDE (154), M. et Mme PIRAS GILBERT & SILVANA (253), M. TRAUTMANN SEBASTIEN (158)					
Ont voté pour :	20	5572	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.



RESOLUTION N° 19 : A LA DEMANDE DE M NEGRO / M CHANOINE / M CEALAC - DECISIONS A PRENDRE CONCERNANT LA REALISATION ET LA GESTION DES TRAVAUX DE CHANGEMENT CARRELAGE INTERIEUR ASCENSEUR BAT 1



Clé de répartition : 0010-1 Ascenseurs - Article 24

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;

et après en avoir délibéré,

- Décide d'effectuer les travaux suivants :
- Retient la un budget d'un montant de€ TTC

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	8	701	voix /	1000	voix
Ont voté contre :	6	581	voix /	1000	voix
Abstentions :	1	54	voix /	1000	voix
Mme GERARIN MATHILOE (54)					
Ont voté pour :	1	66	voix /	1000	voix
M. et Mme OIAZ-ARRIOLA/FERRE DAVIO & AMELIE (66)					

Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 324 voix sur 647 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 20 : DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL CONFORMEMENT AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 21-1 DE LA LOI DU 10/07/1965, CONCERNANT DES DECISIONS RELEVANT D'UNE DECISION D'AG.



Clé de répartition : 0010-1 Ascenseurs - Article 25 / Article 25-1

L'article 21-1 de la loi du 10/07/1965, lorsque le Conseil Syndical est composé d'au moins trois membres, permet à l'assemblée générale par une décision prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires, de lui déléguer le pouvoir de prendre tout ou partie des décisions relevant de la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés, ou votant par correspondance. (majorité de l'article 24 de la loi du 10/07/1965)

Cette délégation de pouvoir ne peut toutefois porter sur l'approbation des comptes, sur la détermination du budget prévisionnel, ou sur les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement.

Au titre de l'article 21-3 de la loi du 10/07/1965, la durée de la délégation est fixée à deux ans maximum, renouvelable.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré,

- constate que le Conseil Syndical de la copropriété est au moins composé de 3 membres.
- donne délégation au Conseil Syndical à l'effet de décider de la réalisation de (un vote de délégation par opération à mener) relevant de décision d'assemblée générale votée à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 /07/1965 conformément aux articles 21-1 et 21-3 de la loi du 10/07/1965, pour une durée de XXX an(s) à compter de la présente assemblée générale.

- fixe à XXXX € la somme allouée au Conseil Syndical pour la réalisation de cette opération qui comprendra TTC le montant des travaux et toutes les dépenses associées : les honoraires de maîtrise d'œuvre, les honoraires de contrôle technique, les honoraires de coordonnateur S.P.S dont l'intervention peut être rendue obligatoire en vertu de la loi du 31.12.1993 et du décret du 26.12.1994, la police d'assurance " dommages-ouvrage " rendue obligatoire en vertu de la loi du 4 janvier 1978, les honoraires de syndic.

Il est précisé que la somme allouée au titre de cette délégation, ainsi que les frais, honoraires et assurances y afférents sera répartie selon :

- les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense ; charges de ou à l'unité par lot.

Le Syndic procédera aux appels de fonds selon les modalités suivantes :

- Montant : , exigibilité :
- Montant : , exigibilité :
- Montant : , exigibilité :
- Montant : , exigibilité :

L'assemblée générale est informée que :

PV AG SDC 85 CLOT BEY

Procès-verbal conforme à l'original dûment signé par le président, le ou les scrutateurs s'il en a été désigné(s) et le secrétaire

Paraphes

- l'assurance de la copropriété, (à vérifier auprès de la compagnie autre que NSA), couvre la responsabilité civile obligatoire de chaque membre du Conseil Syndical
- le Conseil Syndical rendra compte de l'exercice de sa délégation en Assemblée Générale, en établissant un rapport informatif
- le Conseil Syndical, dans le cadre de cette délégation, établira dans un procès-verbal de ses décisions.

Compte-tenu du résultat du vote à la résolution n°19 - A la demande de M NEGRO / M CHANOINE / M CEALAC - Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux de changement carrelage intérieur ascenseur bat 1, le vote de la présente décision devient « sans objet ».

RESOLUTION N° 21 : A LA DEMANDE DE M NEGRO / M CHANOINE / M CEALAC - DECISIONS A PRENDRE CONCERNANT LA REALISATION ET LA GESTION DES TRAVAUX DE CHANGEMENT CARRELAGE INTERIEUR ASCENSEUR BAT 2

✕

Clé de répartition : 0010-2 Ascenseurs - Article 24

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;

et après en avoir délibéré,

- Décide d'effectuer les travaux suivants :
- Retient la un budget d'un montant de€ TTC

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	10	733	voix /	1000	voix
Ont voté contre :	8	620	voix /	1000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	1000	voix
Ont voté pour :	2	113	voix /	1000	voix

M. DE LASSUS SAINT GENIES ERIC (68), M. et Mme DONIN DE ROSIERE PATRICIA & XAVIER (47)

Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 367 voix sur 733 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 22 : DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL CONFORMEMENT AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 21-1 DE LA LOI DU 10/07/1965, CONCERNANT DES DECISIONS RELEVANT D'UNE DECISION D'AG.

✕

Clé de répartition : 0010-2 Ascenseurs - Article 25 / Article 25-1

L'article 21-1 de la loi du 10/07/1965, lorsque le Conseil Syndical est composé d'au moins trois membres, permet à l'assemblée générale par une décision prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires, de lui déléguer le pouvoir de prendre tout ou partie des décisions relevant de la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés, ou votant par correspondance. (majorité de l'article 24 de la loi du 10/07/1965)

Cette délégation de pouvoir ne peut toutefois porter sur l'approbation des comptes, sur la détermination du budget prévisionnel, ou sur les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement.

Au titre de l'article 21-3 de la loi du 10/07/1965, la durée de la délégation est fixée à deux ans maximum, renouvelable.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré,

- constate que le Conseil Syndical de la copropriété est au moins composé de 3 membres.
- donne délégation au Conseil Syndical à l'effet de décider de la réalisation de (un vote de délégation par opération à mener) relevant de décision d'assemblée générale votée à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 /07/1965 conformément aux articles 21-1 et 21-3 de la loi du 10/07/1965, pour une durée de XXX an(s) à compter de la présente assemblée générale.

- fixe à XXXX € la somme allouée au Conseil Syndical pour la réalisation de cette opération qui comprendra TTC le montant des travaux et toutes les dépenses associées : les honoraires de maîtrise d'œuvre, les honoraires de contrôle technique, les honoraires de coordonnateur S.P.S dont l'intervention peut être rendue obligatoire en vertu de la loi du 31.12.1993 et du décret du 26.12.1994, la police d'assurance " dommages-ouvrage " rendue obligatoire en vertu de la loi du 4 janvier 1978, les honoraires de syndic.

Il est précisé que la somme allouée au titre de cette délégation, ainsi que les frais, honoraires et assurances y afférents sera répartie selon :

- les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : charges de ou à l'unité par lot.

Le Syndic procédera aux appels de fonds selon les modalités suivantes :

- Montant : , exigibilité :
- Montant : , exigibilité :
- Montant : , exigibilité :
- Montant : , exigibilité :

L'assemblée générale est informée que :

- l'assurance de la copropriété, (à vérifier auprès de la compagnie autre que NSA), couvre la responsabilité civile obligatoire de chaque membre du Conseil Syndical
- le Conseil Syndical rendra compte de l'exercice de sa délégation en Assemblée Générale, en établissant un rapport informatif
- le Conseil Syndical, dans le cadre de cette délégation, établira dans un procès-verbal de ses décisions.

Compte-tenu du résultat du vote à la résolution n°21 - A la demande de M NEGRO / M CHANOINE / M CEALAC - Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux de changement carrelage intérieur ascenseur bat 2, le vote de la présente décision devient « sans objet ».

RESOLUTION N° 23 : A LA DEMANDE DE M NEGRO / M CHANOINE / M CEALAC - DECISIONS A PRENDRE CONCERNANT LA REALISATION ET LA GESTION DES TRAVAUX DE CHANGEMENT CARRELAGE INTERIEUR ASCENSEUR BAT 3

Clé de répartition : 0010-3 Ascenseurs - Article 24

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;

et après en avoir délibéré,

- Décide d'effectuer les travaux suivants :
- Retient la un budget d'un montant de€ TTC

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	9	755	voix /	1000	voix
Ont voté contre :	7	636	voix /	1000	voix
Abstentions :	1	48	voix /	1000	voix
Mme GUEOMI JEANNETTE (48)					
Ont voté pour :	1	71	voix /	1000	voix
M. et Mme PIRAS GILBERT & SILVANA (71)					

Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 354 voix sur 707 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 24 : DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL CONFORMEMENT AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 21-1 DE LA LOI DU 10/07/1965, CONCERNANT DES DECISIONS RELEVANT D'UNE DECISION D'AG.

Clé de répartition : 0010-3 Ascenseurs - Article 25 / Article 25-1

L'article 21-1 de la loi du 10/07/1965, lorsque le Conseil Syndical est composé d'au moins trois membres, permet à l'assemblée générale par une décision prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires, de lui déléguer le pouvoir de prendre tout ou partie des décisions relevant de la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés, ou votant par correspondance. (majorité de l'article 24 de la loi du 10/07/1965)

Cette délégation de pouvoir ne peut toutefois porter sur l'approbation des comptes, sur la détermination du budget prévisionnel, ou sur les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement.

Au titre de l'article 21-3 de la loi du 10/07/1965, la durée de la délégation est fixée à deux ans maximum, renouvelable.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré,

- constate que le Conseil Syndical de la copropriété est au moins composé de 3 membres.
- donne délégation au Conseil Syndical à l'effet de décider de la réalisation de (un vote de délégation par opération à mener) relevant de décision d'assemblée générale votée à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 /07/1965 conformément aux articles 21-1 et 21-3 de la loi du 10/07/1965, pour une durée de XXX an(s) à compter de la présente assemblée générale.

- fixe à XXXX € la somme allouée au Conseil Syndical pour la réalisation de cette opération qui comprendra TTC le montant des travaux et toutes les dépenses associées : les honoraires de maîtrise d'œuvre, les

PV AG SDC 85 CLOT BEY

Procès-verbal conforme à l'original dûment signé par le président, le ou les scrutateurs s'il en a été désigné(s) et le secrétaire

Paraphes

B EB

honoraires de contrôle technique, les honoraires de coordonnateur S.P.S dont l'intervention peut être rendue obligatoire en vertu de la loi du 31.12.1993 et du décret du 26.12.1994, la police d'assurance " dommages-ouvrage " rendue obligatoire en vertu de la loi du 4 janvier 1978, les honoraires de syndic.

Il est précisé que la somme allouée au titre de cette délégation, ainsi que les frais, honoraires et assurances y afférents sera répartie selon :

- les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : charges de ou à l'unité par lot.

Le Syndic procédera aux appels de fonds selon les modalités suivantes :

- Montant : , exigibilité :
- Montant : , exigibilité :
- Montant : , exigibilité :
- Montant : , exigibilité :

L'assemblée générale est informée que :

- l'assurance de la copropriété, (à vérifier auprès de la compagnie autre que NSA), couvre la responsabilité civile obligatoire de chaque membre du Conseil Syndical
- le Conseil Syndical rendra compte de l'exercice de sa délégation en Assemblée Générale, en établissant un rapport informatif
- le Conseil Syndical , dans le cadre de cette délégation, établira dans un procès-verbal de ses décisions.

Compte-tenu du résultat du vote à la résolution n°23 - A la demande de M NEGRO / M CHANOINE / M CEALAC - Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux de changement carrelage intérieur ascenseur bat 3, le vote de la présente décision devient « sans objet ».

RESOLUTION N° 25 : A LA DEMANDE DU CONSEIL SYNDICAL : DECISIONS A PRENDRE CONCERNANT LA REALISATION ET LA GESTION DES TRAVAUX D'INSTALLATION D'UNE VIDEOSURVEILLANCE EN PARTIES COMMUNES

✕

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

Historique :

"Autorisation à la Vidéo surveillance des parties communes"

Selon plusieurs retours de résident, des vols de BOX parking et tentative d'intrusion dans notre espace privatif commun (zone parking), nous sollicitons pour renforcer la sécurité des espaces de circulation de notre résidence. A ce titre, un système de contrôle vidéo surveillance peut être abordé pour persuader des éventuelles tentatives.

Une étude d'un budget a été demandée par le CS pour équiper, dans un premier temps, en caméra de vidéosurveillance, les accès des bâtiments (SAS parking)

entre la zone parking et les halls d'appartements + l'accès principal véhicule (4 caméras).

Le système de gestion, se situant dans le local SRI dont l'accès réglementé (CS/SYNDIC), va permettre l'archivage permanent des 4 caméras.

Cette installation pourra être complétée de 4 autres caméras dans le futur (Contrôle des accès Hall principal bâtiment / Entrée portillon)

Proposition ETELEC INTERPHONIE BADGE :

Après conseil de notre entreprise courant faible de la résidence (Badge, télécommande parking, interphonie) un budget nous a été proposé:

Installation et Mise en service/Garantie 1 an de 4 cam HD + "Stockeur numérique Multi vision 8 CH TVI DVR enregistreur "

Montant global : 5800,00 TTC dont un montant cote part de 138.00 euros/Propriétaire

Le Conseil Syndical, après étude et comparatif, a retenu un devis estimatif de l'entreprise ETELEC devant faire l'objet d'un vote.

Vous trouverez le dossier complet en annexe de la présente convocation.

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;

et après en avoir délibéré,

- Décide d'effectuer les travaux suivants : installation d'un système de vidéosurveillance dans les parties communes
- Retient le un budget d'un montant de 5 800.00€ TTC

Vote sur la proposition réalisation et la gestion des travaux d'installation d'une vidéosurveillance en parties communes :

Présents et Représentés ou	27	7160	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	12	3491	voix /	10000	voix
Abstentions :	2	434	voix /	10000	voix
M. ERNST CHRISTOPHE (272), Mme GUEDMI JEANNETTE (162)					
Ont voté pour :	13	3235	voix /	10000	voix
MM. AGUILAR/FRATTARUOLO JEAN PHILIPPE & FLORIAN représentés par Mme POMA Patricia (157), M. AMATORE THIBAUT (165), M. BILELLA CHRISTOPHE (272), Mme CASTELLI ADELIN (258), M. DE LASSUS SAINT GENIES ERIC (249), M. et Mme DIAZ-ARRIOLA/FERRE DAVID & AMELIE (180), Mme LAMY CLEMENCE représentée par M. SORKINE Michel (321), Mme LEONELLI MICHELE (362), M. et Mme PIRAS GILBERT & SILVANA (253), M. et Mme SERVANT Etienne & Zeynep (365), M. TABOUE ARNAUD (266), M. TRAUTMANN SEBASTIEN (158), Mme TREMBLE DOMINIQUE (249)					

Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 3364 voix sur 6726 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée Générale rejette toutes les propositions.

RESOLUTION N° 26 : DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL CONFORMEMENT AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 21-1 DE LA LOI DU 10/07/1965, CONCERNANT DES DECISIONS RELEVANT D'UNE DECISION D'AG.

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 25 / Article 25-1

L'article 21-1 de la loi du 10/07/1965, lorsque le Conseil Syndical est composé d'au moins trois membres, permet à l'assemblée générale par une décision prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires, de lui déléguer le pouvoir de prendre tout ou partie des décisions relevant de la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés, ou votant par correspondance. (majorité de l'article 24 de la loi du 10/07/1965)

Cette délégation de pouvoir ne peut toutefois porter sur l'approbation des comptes, sur la détermination du budget prévisionnel, ou sur les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement.

Au titre de l'article 21-3 de la loi du 10/07/1965, la durée de la délégation est fixée à deux ans maximum, renouvelable.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré,

- constate que le Conseil Syndical de la copropriété est au moins composé de 3 membres.
- donne délégation au Conseil Syndical à l'effet de décider de la réalisation de (un vote de délégation par opération à mener) relevant de décision d'assemblée générale votée à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 /07/1965 conformément aux articles 21-1 et 21-3 de la loi du 10/07/1965, pour une durée de XXX an(s) à compter de la présente assemblée générale.

- fixe à XXXX € la somme allouée au Conseil Syndical pour la réalisation de cette opération qui comprendra TTC le montant des travaux et toutes les dépenses associées : les honoraires de maîtrise d'œuvre, les honoraires de contrôle technique, les honoraires de coordonnateur S.P.S dont l'intervention peut être rendue obligatoire en vertu de la loi du 31.12.1993 et du décret du 26.12.1994, la police d'assurance " dommages-ouvrage " rendue obligatoire en vertu de la loi du 4 janvier 1978, les honoraires de syndic.

Il est précisé que la somme allouée au titre de cette délégation, ainsi que les frais, honoraires et assurances y afférents sera répartie selon :

- les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : charges de ou à l'unité par lot.

Le Syndic procédera aux appels de fonds selon les modalités suivantes :

- Montant : , exigibilité :
- Montant : , exigibilité :
- Montant : , exigibilité :
- Montant : , exigibilité :

L'assemblée générale est informée que :

- l'assurance de la copropriété, (à vérifier auprès de la compagnie autre que NSA), couvre la responsabilité civile obligatoire de chaque membre du Conseil Syndical

- le Conseil Syndical rendra compte de l'exercice de sa délégation en Assemblée Générale, en établissant un rapport informatif

- le Conseil Syndical , dans le cadre de cette délégation, établira dans un procès-verbal de ses décisions.

Compte-tenu du résultat du vote à la résolution n°26 - A la demande du Conseil Syndical : Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux d'installation d'une vidéosurveillance en parties communes, le vote de la présente décision devient « sans objet ».

RESOLUTION N° 27 : DESIGNATION DU SYNDIC EN TANT QUE PERSONNE HABILITEE A VISUALISER LES IMAGES DE VIDEOSURVEILLANCE EN CAS D'INCIDENT



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

A la suite du vote des travaux d'installation d'un système de vidéosurveillance, à la résolution précédente, l'Assemblée Générale après en avoir délibéré,

- Désigne le gestionnaire copropriété Nexity comme personne habilitée à visualiser les images de vidéosurveillance, ceci uniquement en cas d'incident.

Compte-tenu du résultat du vote à la résolution n°25 - A la demande du Conseil Syndical : Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux d'installation d'une vidéosurveillance en parties communes, le vote de la présente décision devient « sans objet ».

RESOLUTION N° 28 : VIDEOSURVEILLANCE : APPROBATION DE LA CONVENTION RELATIVE A LA TRANSMISSION DES IMAGES AUX SERVICES DE POLICE ET A LA GENDARMERIE



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 25 / Article 25-1

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance du projet de convention sur les conditions et les modalités de transfert des images aux services de police et à la gendarmerie notifié ;
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;
- et après en avoir délibéré,
- Mandate le Syndic à l'effet de signer cette convention avec le préfet au nom du syndicat des copropriétaires, chaque année. Si une modification devait intervenir le syndicat des copropriétaires sera appelé à approuver une nouvelle convention en assemblée générale.

Compte-tenu du résultat du vote à la résolution n°25 - A la demande du Conseil Syndical : Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux d'installation d'une vidéosurveillance en parties communes, le vote de la présente décision devient « sans objet ».

Sur décision du président de séance, l'ordre du jour a été modifié.

RESOLUTION N° 36 : AUTORISATION A DONNER A MME CASTELLI - PROPRIETAIRE DU LOT 61 - TRAVAUX DE FERMETURE DE SA TERRASSE



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 25 / Article 25-1

Demande de MME CASTELLI - propriétaire du lot 61 - reçue en LRAR le 22/05/2023 en pièce jointe de la présente convocation

Sous réserve de :

- se conformer à la réglementation en vigueur ;
- faire son affaire personnelle des autorisations administratives éventuellement nécessaires afin que le SDC 85 CLOT BEY

La propriétaire restera responsable vis-à-vis de du SDC et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

Les conditions et modalités de réalisation de ces travaux devront être communiquées au syndic, qui pourra exercer un contrôle à tout moment.

Cette résolution ne peut être votée du fait que le règlement de copropriété stipule, à la page 47, que :

3°/ - HARMONIE ET ASPECT DES BATIMENTS

I. - Les fenêtres, volets et fermetures extérieures, bien que constituant des parties privatives, ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture et leurs matériaux, être modifiés tant dans la couleur de la peinture que dans la nature des matériaux, si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant aux conditions ci-après fixées.

Les copropriétaires dont les appartements disposent de balcons ou terrasses et situés en dernier étage exclusivement, pourront, sous réserve de la validation de l'architecte et de l'autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires statuant dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 ou celle de l'article 25-1, fermer ceux-ci pour les transformer en vérandas ou jardins d'hiver, mais seulement postérieurement à l'obtention du certificat de conformité de l'IMMEUBLE objet des présentes, et sous la condition toutefois d'en avoir reçu les autorisations de toutes administrations concernées et de l'assemblée générale et sous le contrôle et la surveillance de l'architecte de l'IMMEUBLE si besoin en est.

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

générale des copropriétaires.

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

Compte-tenu de l'impossibilité stipulée dans le règlement de copropriété, le vote de la présente décision devient « sans objet ».

RESOLUTION N° 29 : A LA DEMANDE DU CONSEIL SYNDICAL : BATIMENT 1 : DECISIONS A PRENDRE CONCERNANT LA REALISATION ET LA GESTION DES TRAVAUX DE MISE EN PLACE DE BORNES ANTI MOUSTIQUE



Clé de répartition : 0009-2 Cages d'escaliers - Article 24

Historique :

"Borne Anti moustique abord résidence"

Dans la continuité de la proposition faite à l'AG 2022, une nouvelle proposition d'étude d'investissement d'achat de bornes QISTA/Smart BAMS classique est représenté pour l'année 2023/2024.

Le phénomène climatique de sécheresse engendre une augmentation de la prolifération de moustique au abord de notre résidence qui perturbe la vie en terrasse de plusieurs propriétaires et locataires.

Ce fléau touche de plus en plus de personne en période estivale et dégrade notre qualité de vie au sein de la résidence.

Malgré la mise en œuvre l'été dernier, de prévention (nettoyage sous dalle, suppression stagnation d'eau, Piège à moustique individuel, etc.),

nous n'avons pas pu combattre efficacement ce phénomène.

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;
- et après en avoir délibéré,
- Décide d'effectuer les travaux suivants : réalisation et la gestion des travaux de mise en place de bornes anti moustique
- Retient la proposition de la société QISTA
- Retient un budget d'un montant de 1 165.00€ TTC

Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 350 voix sur 699 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 30 : A LA DEMANDE DU CONSEIL SYNDICAL : BATIMENT 2 : DECISIONS A PRENDRE CONCERNANT LA REALISATION ET LA GESTION DES TRAVAUX DE MISE EN PLACE DE BORNES ANTI MOUSTIQUE



Clé de répartition : 0009-1 Cages d'escaliers - Article 24

Historique :

"Borne Anti moustique abord résidence"

Dans la continuité de la proposition faite à l'AG 2022, une nouvelle proposition d'étude d'investissement d'achat de bornes QISTA/Smart BAMS classique est représenté pour l'année 2023/2024.

Le phénomène climatique de sécheresse engendre une augmentation de la prolifération de moustique au abord de notre résidence qui perturbe la vie en terrasse de plusieurs propriétaires et locataires.

Ce fléau touche de plus en plus de personne en période estivale et dégrade notre qualité de vie au sein de la résidence.

Malgré la mise en œuvre l'été dernier, de prévention (nettoyage sous dalle, suppression stagnation d'eau, Piège à moustique individuel, etc.),

nous n'avons pas pu combattre efficacement ce phénomène.

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;
- et après en avoir délibéré,
- Décide d'effectuer les travaux suivants : de mise en place de bornes anti moustique
- Retient la proposition de la société QISTA
- Retient un budget d'un montant de 1 165.00€ TTC



Compte-tenu du résultat du vote à la résolution n°29 - A la demande du Conseil Syndical : Bâtiment 1 : Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux de mise en place de bornes anti moustique, le vote de la présente décision devient « sans objet ».

RESOLUTION N° 31 : A LA DEMANDE DU CONSEIL SYNDICAL : BATIMENT 3 : DECISIONS A PRENDRE CONCERNANT LA REALISATION ET LA GESTION DES TRAVAUX DE MISE EN PLACE DE BORNES ANTI MOUSTIQUE



Clé de répartition : 0009-3 Cages d'escaliers - Article 24

Historique :

"Borne Anti moustique abord résidence"

Dans la continuité de la proposition faite à l'AG 2022, une nouvelle proposition d'étude d'investissement d'achat de bornes QISTA/Smart BAMS classique est représenté pour l'année 2023/2024.

Le phénomène climatique de sécheresse engendre une augmentation de la prolifération de moustique au bord de notre résidence qui perturbe la vie en terrasse de plusieurs propriétaires et locataires.

Ce fléau touche de plus en plus de personne en période estivale et dégrade notre qualité de vie au sein de la résidence.

Malgré la mise en œuvre l'été dernier, de prévention (nettoyage sous dalle, suppression stagnation d'eau, Piège à moustique individuel, etc.),

nous n'avons pas pu combattre efficacement ce phénomène.

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;
- et après en avoir délibéré,
- Décide d'effectuer les travaux suivants : de mise en place de bornes anti moustique
- Retient la proposition de la société QUISTA
- Retient un budget d'un montant de 1 165.00€ TTC

Compte-tenu du résultat du vote à la résolution n°29 - A la demande du Conseil Syndical : Bâtiment 1 : Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux de mise en place de bornes anti moustique, le vote de la présente décision devient « sans objet ».

RESOLUTION N° 32 : AUTORISATION A DONNER A M. AGUILAR ET M FRATTARUOLO - PROPRIETAIRE DU LOT 55 - TRAVAUX DE POSE D'UNE BAIE COULISSANTE SUR LE BALCON



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 25 / Article 25-1

Demande de M. AGUILAR et M FRATTARUOLO reçue en LRAR le 22/05/2023, ci-dessous partiellement retranscrite :

"Nous vous prions de bien vouloir inscrire la demande ci dessous à l'ordre du jour de l'assemblée générale citée en objet :

Demande d'autorisation de faire poser une baie coulissante 3 vantaux et 1 châssis fixe vitrés, démontables, sur une partie du balcon, en retrait du garde corps de façade, ne dépassant pas 1m20 de profondeur, non visible de la parties avoisinante. La couleur des montants est prévue en gris anthracite assortie au balcon."

Sous réserve de :

- se conformer à la réglementation en vigueur ;
- faire son affaire personnelle des autorisations administratives éventuellement nécessaires afin que le SDC 85 CLOT BEY

La propriétaire restera responsable vis-à-vis de du SDC et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

Les conditions et modalités de réalisation de ces travaux devront être communiquées au syndic, qui pourra exercer un contrôle à tout moment.

Cette résolution ne peut être votée du fait que le règlement de copropriété stipule, à la page 47, que :

3°/- HARMONIE ET ASPECT DES BATIMENTS

I. - Les fenêtres, volets et fermetures extérieures, bien que constituant des parties privatives, ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture et leurs matériaux, être modifiés tant dans la couleur de la peinture que dans la nature des matériaux, si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant aux

PV AG SDC 85 CLOT BEY

Paraphes

conditions ci-après fixées.

Les copropriétaires dont les appartements disposent de balcons ou terrasses et situés en dernier étage exclusivement, pourront, sous réserve de la validation de l'architecte et de l'autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires statuant dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 ou celle de l'article 25-1, fermer ceux-ci pour les transformer en vérandas ou jardins d'hiver, mais seulement postérieurement à l'obtention du certificat de conformité de l'IMMEUBLE objet des présentes, et sous la condition toutefois d'en avoir reçu les autorisations de toutes administrations concernées et de l'assemblée générale et sous le contrôle et la surveillance de l'architecte de l'IMMEUBLE si besoin en est.

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

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

Compte-tenu de l'impossibilité stipulée dans le règlement de copropriété, le vote de la présente décision devient « sans objet ».

RESOLUTION N° 33 : A LA DEMANDE DE M ET MME PIRAS : ARRACHAGE DES PALMIERS DE L'ALLEE DES PALMIERS



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

Historique :

Voir courrier recommandé avec AR de M et MME PIRAS reçu le 12/07/2022 en pièce jointe de la présente convocation.

L'Assemblée Générale après avoir délibéré, approuve la demande de MME PIRAS et demande au syndic de faire le nécessaire.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	27	7160	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	21	6035	voix /	10000	voix
Abstentions :	3	558	voix /	10000	voix
Mme GUEOMI JEANNETTE (162), Mme LE QUANG AGATHE (238), M. TRAUTMANN SEBASTIEN (158)					
Ont voté pour :	3	567	voix /	10000	voix
M. et Mme DIAZ-ARRIOLA/FERRE OAVIO & AMELIE (180), Mme GERARIN MATHILOE (154), M. et Mme PIRAS GILBERT & SILVANA (253)					

Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 3302 voix sur 6602 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 34 : AUTORISATION A DONNER A MME LAMY D'ELECTRIFIER SON BOX



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 25 / Article 25-1

L'Assemblée Générale, en application de l'article 25-b de la loi du 10 juillet 1965, après avoir constaté que la destination de l'immeuble était respectée, autorise le(s) copropriétaire(s) à ses frais exclusifs, les travaux suivants : ELECTRIFICATION DE SON GARAGE.

sous réserve de :

- se conformer à la réglementation en vigueur ;
- faire son affaire personnelle des autorisations administratives éventuellement nécessaires afin que le syndicat des copropriétaires ne soit jamais inquiété de ce chef.

Le(s) copropriétaire(s) restera (resteront) responsable(s) vis-à-vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

Les conditions et modalités de réalisation de ces travaux devront être communiquées au Syndic qui pourra exercer un contrôle à tout moment.

- faire poser un sous-compteur dont la lecture pourra se faire de l'extérieur du box, qui permettra d'imputer la consommation d'électricité individuelle au propriétaire concerné en remboursement de la copropriété qui règle les factures d'électricité.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	27	7160	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	1	162	voix /	10000	voix
Mme GUEOMI JEANNETTE (162)					

PV AG SDC 85 CLOT BEY

Ont voté pour : 26 6998 voix / 10000 voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 35 : APPROBATION DE LA SOLUTION DE REMPLACEMENT DES PALMIERS PRESENTER PAR LE SERVICE NEXITY PROMOTION

✕

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

Historique :

Les palmiers présentant des problèmes pour l'ouverture des volets de certains logements, le Conseil Syndical a demandé au service NEXITY PROMOTION de trouver une solution alternative.

Nous sommes dans l'attente du visuel proposé, qui sera diffusé l'ensemble des copropriétaires par mail à réception.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou	27	7160	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	16	4912	voix /	10000	voix
Abstentions :	4	833	voix /	10000	voix
M. DE LASSUS SAINT GENIES ERIC (249), M. ERNST CHRISTOPHE (272), Mme GERARIN MATHILOE (154), M. TRAUTMANN SEBASTIEN (158)					
Ont voté pour :	7	1415	voix /	10000	voix
M. AMATORE THIBAUT (165), M. BILELLA CHRISTOPHE (272), M. et Mme OIAZ-ARRIOLA/FERRE OAVIO & AMELIE (160), M. et Mme OONIN DE ROSIERE PATRICIA & XAVIER (165), Mme GUEDMI JEANNETTE (182), Mme LE QUANG AGATHE (238), M. et Mme PIRAS GILBERT & SILVANA (253)					

Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 3164 voix sur 6327 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 37 : AUTORISATION PERMANENTE ACCORDEE A LA POLICE MUNICIPALE DE PENETRER DANS LES PARTIES COMMUNES

✓

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

L'Assemblée Générale autorise la police municipale à pénétrer dans les parties communes de la copropriété.

La présente résolution sera notifiée aux autorités sus visées pour faire valoir ce que de droit.

Cette autorisation a un caractère permanent.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou	27	7160	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	2	510	voix /	10000	voix
M. BILELLA CHRISTOPHE (272), Mme LE QUANG AGATHE (238)					
Ont voté pour :	25	6650	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3326 voix sur 6650 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 38 : SOUSCRIPTION AU SERVICE NEXITY ASSISTANCE IMMEUBLE EN CAS D'URGENCE (POUR LES PERIMETRE CONCERNES)

✕

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 25 / Article 25-1

NEXITY LAMY propose aux copropriétés le prolongement de sa mission de syndic en mettant en place un service téléphonique en dehors des jours et heures ouvrables de l'agence. Ainsi la mission de syndic donnée par la copropriété à NEXITY LAMY permettra d'assurer une permanence, via la mise à disposition d'un conseiller pour prendre en charge et suivre une intervention, en accompagnant la copropriété avec sérénité dans des situations d'urgence, en dehors des jours et heures ouvrables.

La prestation a pour but de missionner les entreprises pour faire face à des situations d'urgence et à des dysfonctionnements majeurs survenant dans les parties communes ou sur les éléments d'équipements communs de l'immeuble.

Cette assistance n'a pas vocation à prendre en charge des demandes administratives juridiques ou encore comptables qui seront redirigées par le conseiller au gestionnaire habituel de la copropriété.

NEXITY ASSISTANCE IMMEUBLE missionnera les entreprises sous contrat avec la copropriété ou celles qui interviennent habituellement pour son compte. Au cas où ces prestataires ne disposeraient pas de services d'astreinte, NEXITY ASSISTANCE IMMEUBLE mandatera une entreprise susceptible de prendre des mesures conservatoires et / ou de nature à mettre un terme au dysfonctionnement constaté. Ces entreprises sont référencées pour leurs qualité et compétence d'intervention à des coûts maîtrisés.

NEXITY ASSISTANCE IMMEUBLE est à la disposition de tous les résidents de l'immeuble via un numéro

PV AG SDC 85 CLOT BEY

d'appel d'urgence.

La mission de NEXITY ASSISTANCE IMMEUBLE consistant en un prolongement du contrat de syndic de NEXITY LAMY, sa durée est donc calée sur celle de ce dernier. Elle prendra donc effet le XX/XX/XXXX pour prendre fin le XX/XX/XXXX.

Le syndicat des copropriétaires pourra toutefois y mettre un terme en cours de contrat par décision de l'assemblée générale, à la date anniversaire de celui-ci (mandat pluriannuel), NEXITY ASSISTANCE IMMEUBLE est facturé sur la base de 8,25 € HT par lot principal / an, majoré du taux de TVA en vigueur à la date de facturation. Soit au taux de TVA de 20 %, un montant TTC / lot principal / an de 9,90 €.

Pour les copropriétés comportant 25 lots et moins, NEXITY ASSISTANCE IMMEUBLE sera facturé sur la base d'un forfait annuel de 208,33 € HT soit 250 € TTC au taux de TVA en vigueur de 20 %.

L'assemblée générale après avoir entendu toutes explications du syndic et après en avoir délibéré décide de souscrire à NEXITY ASSISTANCE IMMEUBLE. Le montant de la rémunération annuelle est fixée à€ HT, soit€ TTC.

S'agissant de la prolongation du mandat de syndic, la rémunération fixée ci-dessus sera répartie en charges communes générales.

L'assemblée générale prend acte de la suspension du service en cas de perte du mandat de syndic.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	27	7160	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	22	6186	voix /	10000	voix
Abstentions :	2	400	voix /	10000	voix
Mme GUEMI JEANNETTE (162), Mme LE QUANG AGATHE (236)					
Ont voté pour :	3	574	voix /	10000	voix
M. DE LASSUS SAINT GENIES ERIC (249), M. et Mme DIAZ-ARRIOLA/FERRE DAVID & AMELIE (180), M. et Mme DONIN DE ROSIERE PATRICIA & XAVIER (185)					

Cette résolution est rejetée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

POINT D'INFORMATION N° 39 : INFORMATIONS RELATIVES AU SERVICE DE NOTIFICATION DES CONVOCATIONS ET PROCES-VERBAUX PAR LETTRE RECOMMANDEE ELECTRONIQUE DE NEXITY

La loi Alur a permis la notification des convocations et procès-verbaux d'assemblée générale par voie électronique. Dès lors que le syndic propose ce service, chaque copropriétaire souhaitant en bénéficier doit donner son accord exprès au syndic.

Nexity a choisi, pour des questions de sécurité juridique, la notification par lettre recommandée électronique (LRE).

Le montant des frais de notification par LRE est de 3,54 € TTC par envoi. Comme le prévoit la loi, ces frais seront répartis en charges communes générales au titre des charges d'administration de la copropriété.

Nexity a souhaité créer un service 100% digital. Aussi, les copropriétaires intéressés devront adhérer à ce service depuis l'extranet client: mynexity.fr

L'adhésion au service e-convocation / e-pv de Nexity c'est :

- Etre assuré de recevoir ses documents
- Eviter un déplacement au bureau de poste
- Contribuer à la baisse des charges de la copropriété, les frais d'envoi d'une lettre recommandée électronique étant sensiblement moins chers que les frais postaux d'une lettre recommandée avec accusé de réception
- Economiser du papier

RESOLUTION N° 40 : PARTICIPATION A L'ASSEMBLEE GENERALE DE LA COPROPRIETE A DISTANCE PAR VISIO-CONFERENCE

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

L'ART 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965 permet aux copropriétaires de participer à l'assemblée générale de la copropriété par présence physique, par visioconférence, par audioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification.

Cette disposition a été complétée par le décret du 28 Juin 2019 qui donne tout pouvoir à l'assemblée générale de décider :

- des moyens et supports techniques permettant aux copropriétaires de participer aux assemblées générales

PV AG SDC 85 CLOT BEY

par visioconférence, par audioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique
- des garanties permettant de s'assurer de l'identité de chaque participant.

Ce texte prévoit également que le syndicat des copropriétaires en supporte les coûts.

C'est ainsi que NEXITY a développé une solution intégrée accessible directement depuis l'Espace Privé Client du copropriétaire via www.mynexity.fr.

La solution proposée aux copropriétaires est basée tout à la fois sur :

- une solution de participation audio/vidéo par l'intermédiaire du logiciel TEAMS de Microsoft, nécessitant une connexion par un ordinateur, garantissant fiabilité et sécurité et permettant d'accueillir un nombre significatif de copropriétaires pour ceux qui auront fait le choix de participer à distance ;
- une solution de vote à distance uniquement disponible à partir d'un smartphone ou d'une tablette via l'application mobile mynexity.fr.

Les copropriétaires qui souhaiteront opter pour une participation à distance sont informés qu'ils devront impérativement le faire savoir au syndic, par tout moyen, au moins 3 jours francs avant la date de l'assemblée générale.

A cet effet, les convocations aux assemblées générales comportent un formulaire type de demande de participation à distance.

Pour être garantie, la participation des copropriétaires par visioconférence nécessite de disposer d'une connexion internet certaine et stable.

La salle où se déroulera la réunion permettra également la retranscription continue et simultanée des délibérations au moyen d'une sonorisation suffisante pour la bonne audition des copropriétaires participants à distance et la bonne audition des débats se déroulant au sein de la salle.

En conséquence, l'assemblée générale, après avoir reçu toutes explications utiles du syndic et en avoir délibéré :

- décide d'autoriser la participation de copropriétaires à l'assemblée générale selon les modalités précitées ;
- prend acte que l'identification d'un copropriétaire sera valablement acquise dès lors que l'accès à la réunion tenue par visioconférence est établi via un lien de connexion disponible sur l'Espace Privé Client sécurisé du copropriétaire mynexity.fr ;
- approuve les conditions générales d'utilisation du service joint à l'ordre du jour de la présente convocation ;
- accepte le coût de mise à disposition de la solution et de l'utilisation du service, établi sur la base du barème suivant : 1 € TTC/lot principal/an avec un minimum de perception de 160 € TTC.

En conséquence, le montant forfaitaire annuel est arrêté à la somme de€ HT, soit€ TTC, quel que soit le nombre d'assemblées générales convoquées et quel que soit le nombre de copropriétaires utilisant ce service. Il sera imputé dans les comptes annuels de charges au titre des dépenses d'administration de la copropriété, en charges communes générales, et facturé à compter de l'année 2022.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou	27	7160	voix /	10000	voix
----------------------------	----	------	--------	-------	------

ayant voté par correspondance :

Ont voté contre :	17	4907	voix /	10000	voix
-------------------	----	------	--------	-------	------

Abstentions :	2	400	voix /	10000	voix
---------------	---	-----	--------	-------	------

Mme GUEOMI JEANNETTE (162), Mme LE QUANG AGATHE (238)

Ont voté pour :	8	1853	voix /	10000	voix
-----------------	---	------	--------	-------	------

M. BILELLA CHRISTOPHE (272), M. DE LASSUS SAINT GENIES ERIC (249), M. et Mme OIAZ-ARRIOLA/FERRE DAVIO & AMELIE (160), M. et Mme DONIN DE ROSIERE PATRICIA & XAVIER (165), M. ERNST CHRISTOPHE (272), Mme GERARDIN MATHILOE (154), Mme LAMY CLEMENCE représentée par M SORKINE Michael (321), Mme TAREB YAMINA (260)

Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 3381 voix sur 6760 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

POINT D'INFORMATION N° 41 : MODALITES DE DEMANDE D'INSCRIPTION D'UNE QUESTION A L'ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLEE GENERALE (AVANT DERNIER ALINEA DE L'ART 10 DU DECRET DU 17 MARS 1967).

Le Syndic informe les copropriétaires de la modification du décret du 17 mars 1967 par décret du 20 avril 2010 quant aux modalités de demande d'inscription d'une question à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale.

L'ART 10 précise désormais que :

" Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7° et 8° du I de l'article 11. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du troisième alinéa 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."

Sont donc concernées notamment toutes demandes visant :

- les modalités d'appels de provisions (quantum, périodicité...) pour le financement du budget prévisionnel, dès lors qu'il conviendrait de déroger à la règle des appels de fonds trimestriels par quart.
- les modalités d'appels de provisions relatifs au financement des opérations de travaux.
- les modalités de gestion bancaire du Syndicat des copropriétaires.
- le vote des travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, ou l'autorisation à donner à un copropriétaire d'effectuer à ses frais les dits travaux.
- toute décision relevant de la majorité de l'ART 25, 26 et 30 (travaux d'amélioration et modalités de financement des travaux d'amélioration et des dépenses d'entretien et de fonctionnement ultérieurs de ces opérations) de la loi du 10 juillet 1965, notamment toute demande d'autorisation à donner à un copropriétaire d'effectuer à ses frais des travaux qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble. Dans ce cas, il convient au regard du nouveau texte de fournir un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.
- la surélévation de bâtiments ou l'aliénation du droit de surélever un bâtiment existant.
- à autoriser le Syndic à introduire une demande en justice.

Dans tous les cas, le Syndic recommande aux copropriétaires de le contacter pour vérifier la nécessité de joindre un projet de résolution et les éventuelles pièces complémentaires, à l'appui de leur demande de question à porter à l'ordre du jour.

Il rappelle également qu'il convient d'adresser la demande par lettre recommandée avec accusé de réception, suffisamment tôt pour qu'il puisse la prendre en compte. Dans le cas où les convocations seraient déjà formalisées ou transmises, toute demande tardive ne pourrait être inscrite qu'à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale suivante.

POINT D'INFORMATION N° 42 : INFORMATION SUR L'ESPACE PRIVE MYNEXITY



NEXITY LAMY met à disposition de ses clients un Espace Client MyNexity gratuit, sécurisé, disponible 24h /24 et 7j / 7, accessible depuis un ordinateur, une tablette et leur permettant d'accéder immédiatement à l'intégralité de leurs informations personnelles et celles de leur copropriété.

Après avoir activé leur Espace Client MyNexity les copropriétaires peuvent notamment :

- Consulter la situation de leurs comptes (charges, travaux, avances, fonds travaux),
- Accéder à l'ensemble de leurs documents : fiche synthétique d'immeuble, appel de fonds, compte individuel de charges, copie de la convocation d'assemblée générale et derniers procès-verbaux, règlement de copropriété, contrat de syndic, carnet d'entretien...
- Payer leurs charges en ligne,
- Demander à recevoir par email leurs documents (1) : appel de fonds, compte individuel de charges,
- Consulter la liste des membres du CS et des fournisseurs de leur immeuble, le calendrier et les comptes rendus de visite de leur immeuble,
- Déclarer un incident/panne ou déposer toutes demandes (comptable, information, document, ...) puis suivre en temps réel leurs avancements,
- Accéder à l'assistance Nexity, permettant de consulter nos tutoriels & les réponses aux questions fréquentes par thématiques : Ma copropriété, Mon Syndic, Le Conseil Syndical et ses membres, Assemblées générales, Mes documents de Syndic, Travaux et sinistres, Honoraires et charges.

Par ailleurs les membres du Conseil Syndical disposent d'un espace spécifique et exclusif dans lequel ils peuvent :

- Suivre le budget, les dépenses et la situation de trésorerie de leur copropriété,
- Consulter l'attestation d'immatriculation, les factures de charges et les relevés bancaires de la copropriété, la balance générale des comptes, les documents du syndic (attestations et carte professionnelle), l'annuaire des copropriétaires,
- Découvrir les actualités pratiques et réglementaires dédiées aux Conseils Syndicaux.

Votre Espace Client est accessible depuis www.mynexity.fr et requiert un code d'activation transmis sur simple demande en agence et disponible sur chaque appel de fonds.

Votre login de connexion est votre adresse email, vous pouvez demander une régénération de votre mot de passe si vous l'avez oublié.

(1) Uniquement en cas de règlement par prélèvement automatique

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 21h00.



PV AG SDC 85 CLOT BEY

Procès-verbal conforme à l'original dûment signé par le président, le ou les scrutateurs s'il en a été désigné(s) et le secrétaire

Paraphes

RAPPEL DE L'ARTICLE 42 ALINEA 2 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965 :

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

LE PRÉSIDENT

M. BILELLA CHRISTOPHE



LE SECRÉTAIRE

Mme BLONDE Elodie



LE(S) SCRUTATEUR(S)

Néant

PROCÈS VERBAL CONFORME À L'ORIGINAL DUMENT SIGNÉ PAR LE PRÉSIDENT, LE OU LES SCRUTATEURS S'IL EN A ÉTÉ DÉSIGNÉ(S) ET LE SECRÉTAIRE.

Légende :

Résolution accep

Résolution refus

Absence de can



NEXITY MARSEILLE PRADO VELODROME
22 RUE LEON PAULET
13008 MARSEILLE

ADRESSE DE L'IMMEUBLE :
SDC 85 CLOT BEY
87 AVENUE CLOT BEY
13008 MARSEILLE

Téléphone : 04.96.12.00.12

MARSEILLE, 23/05/2024

PROCÈS VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Le jeudi 23 mai 2024 à 18h00

Les copropriétaires de la copropriété SDC 85 CLOT BEY se sont réunis en Assemblée Générale à l'adresse suivante :

Dans les communs des garages
 85 AVENUE CLOT BEY
 13008 MARSEILLE

Sur convocation individuelle qui leur a été faite par le syndic par lettres recommandées avec accusés de réception ou par voie électronique ou contre émargement.

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	25	6424	voix /	10000	voix soit	64,24%
Absents :	18	3576	voix /	10000	voix soit	35,76%
Total :	43	10000	voix /	10000	voix soit	100,00%

Conformément à l'article 14 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 modifié, il a été établi une feuille de présence qui a été émargée par chaque membre entrant en séance, tant en leur nom personnel que comme mandataire éventuel.

La feuille de présence, certifiée sincère et véritable, permet de constater que 25 copropriétaires sur 43 sont présents ou représentés et possèdent 6424 voix sur 10000 voix.
Elle identifie les copropriétaires ayant voté par correspondance.

Etaient absents :

M ATTIA DAVID (185), M. BILELLA CHRISTOPHE (272), Mme CASTELLI LUCE (20), M. CAVIGLIOLI OLIVIER (26), M. et Mme CHASTIN JUILLET GEORGES ALEXANDRE & MARGAUX (254), M. et Mme DE SOUSA SANTOS FREDERIC & NATHALIE (158), M. et Mme DESPLANQUES DAVID & MERIAM (172), M. et Mme DIAZ-ARRIOLA/FERRE DAVID & AMELIE (160), M. ERNST CHRISTOPHE (272), Mme ESTEVE MARTINE (172), M. GICQUEL CYPRIEN (155), M. GILLO DENIS (196), Mme KODEJSOVA LUCIE (112), M. et Mme MEYMARIAN CYRILLE & AUDREY (150), Mme PASERO FIONA (146), Mme RIVOIRE MYRIAM (363), M. et Mme SAIMAN NATHALIE & PIERRE GILLES (261), Mme TAREB YAMINA (260)

PV AG SDC 85 CLOT BEY

Procès-verbal conforme à l'original dûment signé par le président, le ou les scrutateurs s'il en a été désigné(s) et le secrétaire

Paraphes

RAPPEL DE L'ORDRE DU JOUR

Résolution n°1 Désignation du Président de séance	Page 4
Résolution n°2 Désignation des Scrutateurs	Page 4
Résolution n°3 Désignation du Secrétaire de séance	Page 4
Résolution n°4 Rapport moral du Conseil syndical	Page 4
Résolution n°5 Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023	Page 5
Résolution n°6 Désignation à nouveau de la société NEXITY LAMY en qualité de Syndic, approbation du contrat de mandat	Page 5
Résolution n°7 Désignation des membres du Conseil Syndical pour une durée de 1 an.	Page 6
Résolution n°8 Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025 pour un montant de 63 200 €.	Page 7
Résolution n°9 A la demande du Conseil Syndical : annulation de la décision concernant la réalisation et la gestion des travaux d'aménagement d'une haie végétalisée, espace vert olivier entrée principale	Page 7
Résolution n°10 Participation à l'assemblée générale de la copropriété à distance par visio-conférence	Page 8
Résolution n°11 Modalités de demande d'inscription d'une question à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale (avant dernier alinéa de l'ART 10 du décret du 17 mars 1967).	Page 9
Résolution n°12 Informations relatives au service d'envoi des convocations et procès-verbaux par notification électronique de Nexity	Page 9
Résolution n°13 Information sur l'Espace Privé Mynexity	Page 9
Résolution n°14 Obligation d'information sur la qualité de l'eau (article 24-11 de la loi du 10/07/1965)	Page 10
Résolution n°15	Page 11



Situation SAV Nexity, au jour de l'Assemblée Générale, dont dossier palmiers (tableau suivi Service après-vente ci joint)

Résolution n°16

Page 11

Point désordre dans les communs: dégât des eaux, dernières investigations garantie dommage ouvrage (Un état sera effectué en séance)

Résolution n°17

Page 11

Point d'information sur le dossier des bornes de recharge des véhicules électrique

Résolution n°18

Page 11

Point d'information sur les peintures des portes situés dans les parking et donnant accès aux halls

Résolution n°19

Page 11

Délégation de pouvoir au Conseil Syndical conformément aux dispositions de l'article 21-1 de la loi du 10/07/1965, concernant des décisions relevant d'une décision d'AG sur la peinture des portes

Résolution n°20

Page 12

Point d'information sur la nouvelle application Tahoma by SOMFY

Résolution n°21

Page 12

Point d'information sur l'assurance de la copropriété : situation bonus/malus suite aux déclarations effectuées en 2022 et 2023

Résolution n°22

Page 12

Point d'information concernant la non conformité de porte de l'appartement 1204

Résolution n°23

Page 12

Point d'information sur les panneaux de décoration florale des bâtiments dont celui du bat 1 en particulier qui est défraîchi

Résolution n°24

Page 12

Point d'information sur les panneaux en cours « interdiction utilisation pelouse synthétique piétons et animaux, en particulier chiens » et « interdit de stationner le long du mur du parking »

Résolution n°25

Page 12

Décision à prendre pour l'interdiction des locations en meublée de courte durée (AIR BNB et ASSIMILES)

Résolution n°26

Page 12

Décision à prendre pour l'interdiction de vendre ou louer un parking et/ou un box à un tiers non résident du 87 clot bey 13008 marseille

Résolution n°27

Page 13

Décision à prendre pour la mise en place d'un droit de préemption au prix affiche de vente ou location par les copropriétaires du 87 av Clot bey 13008 marseille pour une utilisation stricte d'un résident avec ce dit parking ou box rattaché à l'appartement initialement concerne du propriétaire ou autre appartement de la copropriété.

Résolution n°28

Page 13

Décision à prendre concernant la transformation d'une place de stationnement en box fermé, et électrification.

Résolution n°29

Page 14

Décision à prendre concernant la construction d'un abri de jardin

PROCÈS VERBAL

RESOLUTION N° 1 : DESIGNATION DU PRESIDENT DE SEANCE

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24



Est candidat :

- Mme NEGRO ALAIN

Vote sur la candidature de Mme NEGRO ALAIN :

Présents et Représentés ou	25	6424	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	2	616	voix /	10000	voix
M. et Mme BOUKEBBOUS OUAFIA & SOFIANE (363), M. et Mme PIRAS GILBERT & SILVANA (253)					
Ont voté pour :	23	5808	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2905 voix sur 5808 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée Générale désigne comme Président de séance Mme NEGRO ALAIN.

RESOLUTION N° 2 : DESIGNATION DES SCRUTATEURS

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24



Aucun copropriétaire ne s'étant porté candidat, les scrutateurs ne peuvent être désignés.

RESOLUTION N° 3 : DESIGNATION DU SECRETAIRE DE SEANCE

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24



Est candidat :

- Mme MERINO Cynthia

Vote sur la candidature de Mme MERINO Cynthia :

Présents et Représentés ou	25	6424	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	2	616	voix /	10000	voix
M. et Mme BOUKEBBOUS OUAFIA & SOFIANE (363), M. et Mme PIRAS GILBERT & SILVANA (253)					
Ont voté pour :	23	5808	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2905 voix sur 5808 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée Générale désigne comme Secrétaire de séance Mme MERINO Cynthia.

POINT D'INFORMATION N° 4 : RAPPORT MORAL DU CONSEIL SYNDICAL



Rapport moral AG du 23 Mai 2024 pour la copropriété : 87 avenue CLOT BEY 13008 MARSEILLE

Celui-ci sera présenté brièvement, synthétiquement le jour de l'AG. Il est avant tout l'occasion aux copropriétaires résidents ou non-résidents, de manifester qu'ils se sentent concernés une fois à minima, dans l'année, par l'évolution de cette copropriété dans laquelle ils ont investi.

Leur présence est l'occasion, souvent la seule, de manifester leur gratitude auprès des membres du conseil syndical, les encourageant de fait, à poursuivre l'année suivante, leur action bénévole. Celle-ci est prise sur les temps de loisir, familiaux, de travail pour les actifs, parfois de sommeil. C'est dire combien votre présence à l'AG est fondamentale.

Les sujets à aborder tel que vous les découvrirez dans cette convocation vous concernent, nous concernent...

(Abattage des palmiers, point SAV-DO Etanchéité des bâtiments, évolution bornes de recharges électriques, impact et évolution Airbnb, l'après Système EUGENIE >TA HOMA, Sureté, circulation CLOT BEY, Vente ou location parking à des tiers, Etiquetage boîtes aux lettres, usage de la pelouse synthétique interdite aux piétons et animaux, chiens en particulier, contrôle gestion par CS de la compta syndic NEXITY, etc, etc...)

Autant de sujets concernant pour beaucoup, les co-propriétaires non-résidents.

Aux habitués du « Je n'ai pas le temps » pour le 23 mai 2024 à 18h00, qui plus est en ne transmettant même pas leur pouvoir, si empêchement majeur, nous saurons nous souvenir. Nous pourrions ne pas ou plus avoir pour eux, le temps à notre tour, pour leur sollicitation faite, au conseil syndical, si la décision est prise de poursuivre, nous concernant.

PV AG SDC 85 CLOT BEY

Comptez sur nous pour faire de cette AG, un moment d'échange synthétique, bref, constructif, de partage, de rencontre. Fixons-nous, comme nous avons été capables de le réaliser, déjà, le retour de chacun dans son foyer pour le film TV du jeudi soir, 20h30 au plus tard ??.

Avec nos 87 salutations encore dévouées.

Votre conseil syndical sortant (J-J.CEALAC BAT 2, A.CHANOINE BAT 2, C.LAMY BAT 1, A.NEGRO BAT 3, E.SERVANT BAT 3

Arrivée de M. et Mme CHASTIN/JUILLET GEORGES ALEXANDRE & MARGAUX (254 voix)

Arrivée de Mme TAREB YAMINA (260 voix)

Arrivée de M. BILELLA CHRISTOPHE (272 voix)

Arrivée de M. ERNST CHRISTOPHE (272 voix)

Ce qui porte le nombre de présents et représentés ou ayant voté par correspondance à 29 totalisant 7482 voix sur 10000 voix.

RESOLUTION N° 5 : APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2023 AU 31/12/2023



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

L'Assemblée Générale approuve

- sans réserve en leur forme, teneur et imputation, les comptes de l'exercice du 01/01/2023 au 31/12/2023, tels qu'ils figurent aux annexes jointes à la convocation de l'Assemblée Générale et qui font ressortir :
- un montant total de charges nettes de 54 594,96€ pour les opérations courantes.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	29	7482	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	2	525	voix /	10000	voix
M. BILELLA CHRISTOPHE (272), M. et Mme PIRAS GILBERT & SILVANA (253)					
Ont voté pour :	27	6957	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3479 voix sur 6957 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 6 : DESIGNATION A NOUVEAU DE LA SOCIETE LAMY EN QUALITE DE SYNDIC, APPROBATION DU CONTRAT DE MANDAT



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 25 / Article 25-1

L'Assemblée Générale

• désigne à nouveau en qualité de Syndic, la société LAMY Société par actions simplifiée au capital de 219 388 000 € dont le siège social est situé à Paris (75008), 19 rue de Vienne, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro 487 530 099, titulaire de la carte professionnelle n° CPI 7501 2015 000 001 224 portant les mentions Transaction sur immeubles et fonds de commerce, Gestion immobilière, Syndic de copropriété et Prestations touristiques délivrée par la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris Ile-de-France, bénéficiaire d'une garantie financière au titre de son activité de Syndic de copropriété pour un montant de 580 000 000 €, octroyée par la COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS, dont le siège social est au 59 avenue Pierre Mendès France 75013 PARIS,

pour une durée de 1 an.

Le contrat de mandat du Syndic entrera en vigueur le 01/07/2024 et prendra fin le 30/06/2025.

Conformément à la proposition jointe à la convocation, les honoraires sont fixés à 5 400€ HT, soit 6 480€ TTC pour les prestations incluses au titre du forfait pour la période du contrat.

Les honoraires s'entendent "Toutes Taxes Comprises" au taux de TVA en vigueur, soit actuellement 20 %. En cas de variation de ce taux, les honoraires "Toutes Taxes Comprises" évolueront en plus ou en moins dans la même proportion.

L'Assemblée Générale des copropriétaires désigne M. NEGRO, en sa qualité de Président de séance, pour signer le contrat de mandat de Syndic adopté au cours de la présente réunion.

PV AG SDC 85 CLOT BEY

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	29	7482	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	1	253	voix /	10000	voix
M. et Mme PIRAS GILBERT & SILVANA (253)					
Abstentions :	1	165	voix /	10000	voix
M. et Mme DONIN DE ROSIERE PATRICIA & XAVIER (165)					
Ont voté pour :	27	7064	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 7 : DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL POUR UNE DUREE DE 1 AN.



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales – Article 25 / Article 25-1

Sont actuellement membres du Conseil Syndical :

- M. CEALAC JEAN-JACQUES
- M. CHANOINE ALAIN
- Mme LAMY CLEMENCE
- M. NEGRO ALAIN
- M. SERVANT Etienne

Il convient de procéder au renouvellement de leur mandat et/ou à la désignation de nouveaux membres.

Sont candidats :

- M. NEGRO ALAIN
- M. CHANOINE ALAIN
- M. CEALAC JEAN-JACQUES
- M. SERVANT Etienne
- Mme POMA

Vote sur la candidature de M. NEGRO ALAIN :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	29	7482	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	1	272	voix /	10000	voix
M. BILELLA CHRISTOPHE (272)					
Abstentions :	3	978	voix /	10000	voix
M. et Mme BOUKEBBOUS OUAFIA & SOFIANE (363), Mme LEONELLI MICHELE (362), M. et Mme PIRAS GILBERT & SILVANA (253)					
Ont voté pour :	25	6232	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la candidature de M. CHANOINE ALAIN :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	29	7482	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	2	616	voix /	10000	voix
M. et Mme BOUKEBBOUS OUAFIA & SOFIANE (363), M. et Mme PIRAS GILBERT & SILVANA (253)					
Ont voté pour :	27	6866	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la candidature de M. CEALAC JEAN-JACQUES :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	29	7482	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	2	616	voix /	10000	voix
M. et Mme BOUKEBBOUS OUAFIA & SOFIANE (363), M. et Mme PIRAS GILBERT & SILVANA (253)					
Ont voté pour :	27	6866	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la candidature de M. SERVANT Etienne :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	29	7482	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	2	616	voix /	10000	voix
M. et Mme BOUKEBBOUS OUAFIA & SOFIANE (363), M. et Mme PIRAS GILBERT & SILVANA (253)					

PV AG SDC 85 CLOT BEY

Ont voté pour : 27 6866 voix / 10000 voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la candidature de Mme POMA :

Présents et Représentés ou 29 7482 voix / 10000 voix
ayant voté par correspondance :

Ont voté contre : 0 0 voix / 10000 voix

Abstentions : 2 616 voix / 10000 voix

M et Mme BOUKEBBOUS OUFIA & SOFIANE (363), M et Mme PIRAS GILBERT & SILVANA (253)
Ont voté pour : 27 6866 voix / 10000 voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

En conséquence, l'Assemblée Générale désigne : M. NEGRO ALAIN, M. CHANOINE ALAIN, M. CEALAC JEAN-JACQUES, M. SERVANT Etienne, Mme POMA, en qualité de membre du Conseil Syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de 1 an et jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de la copropriété arrêtés au 31/12/2024

RESOLUTION N° 8 : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025 POUR UN MONTANT DE 63 200 €.



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967, l'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation pour l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le Syndic assisté du Conseil Syndical, arrêté à la somme de 63 200 € et sera appelé par provisions trimestrielles exigibles le 1er jour de la période fixée.

L'adoption de ce budget permettra au Syndic d'exercer à l'encontre des copropriétaires défaillants la faculté d'exiger par anticipation les provisions non encore échues relatives à l'exécution dudit budget et ce par saisie du président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond, conformément aux dispositions prévues à l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Le montant de ce budget pourra être révisé lors de la prochaine Assemblée Générale en fonction des dépenses réelles de l'exercice en cours et de l'évolution à attendre des charges courantes de fonctionnement.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou 29 7482 voix / 10000 voix

ayant voté par correspondance :

Ont voté contre : 0 0 voix / 10000 voix

Abstentions : 0 0 voix / 10000 voix

Ont voté pour : 29 7482 voix / 10000 voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3742 voix sur 7482 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 9 : A LA DEMANDE DU CONSEIL SYNDICAL : ANNULATION DE LA DECISION CONCERNANT LA REALISATION ET LA GESTION DES TRAVAUX D'AMENAGEMENT D'UNE HAIE VEGETALISEE, ESPACE VERT OLIVIER ENTREE PRINCIPALE



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

L'Assemblée Générale, après avoir entendu les explications du conseil syndical, et en avoir délibéré, décide d'annuler la résolution n°17 de l'Assemblée Générale du 22/06/2023, relative à la réalisation et la gestion des travaux d'aménagement d'une haie végétalisée, espace vert olivier entrée principale.

Le syndic procèdera au remboursement du budget d'un montant de 1 200.00€ TTC + 117.60€ TTC d'honoraires du syndic, selon les tantième de charges communes générales.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou 29 7482 voix / 10000 voix

ayant voté par correspondance :

Ont voté contre : 6 1556 voix / 10000 voix

MM AGUILAR/FRATTARUOLO JEAN PHILIPPE & FLORIAN (157), M. BILELLA CHRISTOPHE (272), Mme CASTELLI ADELIN (258), M et Mme CHASTIN/JUILLET GEORGES ALEXANDRE & MARGAUX (254), Mme LEONELLI MICHELE (362), M. et Mme PIRAS GILBERT & SILVANA (253)

Abstentions : 4 929 voix / 10000 voix

M AMATORE THIBAUT (165), Mme LE QUANG AGATHE (238), M. TABOUE ARNAUD (266), Mme TAREB YAMINA (260)

PV AG SDC 85 CLOT BEY

Procès-verbal conforme à l'original dûment signé par le président, le ou les scrutateurs s'il en a été désigné(s) et le secrétaire

Paraphes

Ont voté pour : 19 4997 voix / 10000 voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3277 voix sur 6553 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 10 : PARTICIPATION A L'ASSEMBLEE GENERALE DE LA COPROPRIETE A DISTANCE PAR VISIO-CONFERENCE



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

PJ : Conditions générales d'utilisation

L'ART 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965 permet aux copropriétaires de participer à l'assemblée générale de la copropriété par présence physique, par visioconférence, par audioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique permettant leur identification.

Cette disposition a été complétée par le décret du 28 Juin 2019 qui donne tout pouvoir à l'assemblée générale de décider :

- des moyens et supports techniques permettant aux copropriétaires de participer aux assemblées générales par visioconférence, par audioconférence ou par tout autre moyen de communication électronique
- des garanties permettant de s'assurer de l'identité de chaque participant.

Ce texte prévoit également que le syndicat des copropriétaires en supporte les coûts.

C'est ainsi que NEXITY a développé une solution intégrée accessible directement depuis l'Espace Privé Client du copropriétaire via www.mynexity.fr.

La solution proposée aux copropriétaires est basée tout à la fois sur :

- une solution de participation audio/vidéo par l'intermédiaire du logiciel TEAMS de Microsoft, nécessitant une connexion par un ordinateur, garantissant fiabilité et sécurité et permettant d'accueillir un nombre significatif de copropriétaires pour ceux qui auront fait le choix de participer à distance ;
- une solution de vote à distance uniquement disponible à partir d'un smartphone ou d'une tablette via l'application mobile mynexity.fr.

Les copropriétaires qui souhaiteront opter pour une participation à distance sont informés qu'ils devront impérativement le faire savoir au syndic, par tout moyen, au moins 3 jours francs avant la date de l'assemblée générale.

A cet effet, les convocations aux assemblées générales comportent un formulaire type de demande de participation à distance.

Pour être garantie, la participation des copropriétaires par visioconférence nécessite de disposer d'une connexion internet certaine et stable.

La salle où se déroulera la réunion permettra également la retranscription continue et simultanée des délibérations au moyen d'une sonorisation suffisante pour la bonne audition des copropriétaires participants à distance et la bonne audition des débats se déroulant au sein de la salle.

En conséquence, l'assemblée générale, après avoir reçu toutes explications utiles du syndic et en avoir délibéré :

- décide d'autoriser la participation de copropriétaires à l'assemblée générale selon les modalités précitées ;
- prend acte que l'identification d'un copropriétaire sera valablement acquise dès lors que l'accès à la réunion tenue par visioconférence est établi via un lien de connexion disponible sur l'Espace Privé Client sécurisé du copropriétaire mynexity.fr ;
- approuve les conditions générales d'utilisation du service joint à l'ordre du jour de la présente convocation ;
- accepte le coût de mise à disposition de la solution et de l'utilisation du service, établi sur la base du barème suivant : 1 € TTC/lot principal/an avec un minimum de perception de 160 € TTC.

En conséquence, le montant forfaitaire annuel est arrêté à la somme de soit 160 € TTC, quel que soit le nombre d'assemblées générales convoquées et quel que soit le nombre de copropriétaires utilisant ce service. Il sera imputé dans les comptes annuels de charges au titre des dépenses d'administration de la copropriété, en charges communes générales, et facturé à compter de l'année 2022.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou 29 7482 voix / 10000 voix

ayant voté par correspondance :

Ont voté contre : 4 929 voix / 10000 voix

Mme ARRANZ MARIA (155), M et Mme BOUKEBBOUS OUAFA & SOFIANE (363), M et Mme PIRAS GILBERT & SILVANA (253), M TRAUTMANN SEBASTIEN (158)

Abstentions : 1 165 voix / 10000 voix

PV AG SDC 85 CLOT BEY

Procès-verbal conforme à l'original dûment signé par le président, le ou les scrutateurs s'il en a été désigné(s) et le secrétaire

Paraphes

M. et Mme DONIN DE ROSIERE PATRICIA & XAVIER (165)
 Ont voté pour : 24 6388 voix / 10000 voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 3659 voix sur 7317 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

POINT D'INFORMATION N° 11 : MODALITES DE DEMANDE D'INSCRIPTION D'UNE QUESTION A L'ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLEE GENERALE (AVANT DERNIER ALINEA DE L'ART 10 DU DECRET DU 17 MARS 1967).

Le Syndic informe les copropriétaires de la modification du décret du 17 mars 1967 par décret du 20 avril 2010 quant aux modalités de demande d'inscription d'une question à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale.

L'ART 10 précise désormais que :

" Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifiant au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7° et 8° du I de l'article 11. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du troisième alinéa 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."

Sont donc concernées notamment toutes demandes visant :

- les modalités d'appels de provisions (quantum, périodicité...) pour le financement du budget prévisionnel, dès lors qu'il conviendrait de déroger à la règle des appels de fonds trimestriels par quart.
- les modalités d'appels de provisions relatifs au financement des opérations de travaux.
- les modalités de gestion bancaire du Syndicat des copropriétaires.
- le vote des travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, ou l'autorisation à donner à un copropriétaire d'effectuer à ses frais les dits travaux.
- toute décision relevant de la majorité de l'ART 25, 26 et 30 (travaux d'amélioration et modalités de financement des travaux d'amélioration et des dépenses d'entretien et de fonctionnement ultérieurs de ces opérations) de la loi du 10 juillet 1965, notamment toute demande d'autorisation à donner à un copropriétaire d'effectuer à ses frais des travaux qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble. Dans ce cas, il convient au regard du nouveau texte de fournir un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.
- la surélévation de bâtiments ou l'aliénation du droit de surélever un bâtiment existant.
- à autoriser le Syndic à introduire une demande en justice.

Dans tous les cas, le Syndic recommande aux copropriétaires de le contacter pour vérifier la nécessité de joindre un projet de résolution et les éventuelles pièces complémentaires, à l'appui de leur demande de question à porter à l'ordre du jour.

Il rappelle également qu'il convient d'adresser la demande par lettre recommandée avec accusé de réception, suffisamment tôt pour qu'il puisse la prendre en compte. Dans le cas où les convocations seraient déjà formalisées ou transmises, toute demande tardive ne pourrait être inscrite qu'à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale suivante.

POINT D'INFORMATION N° 12 : INFORMATIONS RELATIVES AU SERVICE D'ENVOI DES CONVOCATIONS ET PROCES-VERBAUX PAR NOTIFICATION ELECTRONIQUE DE NEXITY

La loi Alur a permis la notification des convocations et procès-verbaux d'assemblée générale par voie électronique. Dès lors que le syndic propose ce service, chaque copropriétaire souhaitant en bénéficier doit donner son accord exprès au syndic.

Nexity a choisi, pour des questions de sécurité juridique, l'envoi par notification électronique.

Le montant des frais de notification électronique est de 3,54 € TTC par envoi. Comme le prévoit la loi, ces frais seront répartis en charges communes générales au titre des charges d'administration de la copropriété.

Nexity a souhaité créer un service 100% digital. Aussi, les copropriétaires intéressés devront adhérer à ce service depuis l'extranet client: mynexity.fr

L'adhésion au service e-convocation / e-pv de Nexity c'est :

- Etre assuré de recevoir ses documents
- Eviter un déplacement au bureau de poste
- Contribuer à la baisse des charges de la copropriété, les frais d'envoi par notification électronique étant sensiblement moins chers que les frais postaux d'une lettre recommandée avec accusé de réception
- Economiser du papier

POINT D'INFORMATION N° 13 : INFORMATION SUR L'ESPACE PRIVE MYNEXITY

NEXITY LAMY met à disposition de ses clients un Espace Client MyNexity gratuit, sécurisé, disponible 24h /24 et 7j / 7, accessible depuis un ordinateur, une tablette et leur permettant d'accéder immédiatement à l'intégralité

de leurs informations personnelles et celles de leur copropriété.

Après avoir activé leur Espace Client MyNexity les copropriétaires peuvent notamment :

- Consulter la situation de leurs comptes (charges, travaux, avances, fonds travaux),
- Accéder à l'ensemble de leurs documents : fiche synthétique d'immeuble, appel de fonds, compte individuel de charges, copie de la convocation d'assemblée générale et derniers procès-verbaux, règlement de copropriété, contrat de syndic, carnet d'entretien...
- Payer leurs charges en ligne,
- Demander à recevoir par email leurs documents (1) : appel de fonds, compte individuel de charges,
- Consulter la liste des membres du CS et des fournisseurs de leur immeuble, le calendrier et les comptes rendus de visite de leur immeuble,
- Déclarer un incident/panne ou déposer toutes demandes (comptable, information, document, ...) puis suivre en temps réel leurs avancements,
- Accéder à l'assistance Nexity, permettant de consulter nos tutoriels & les réponses aux questions fréquentes par thématiques : Ma copropriété, Mon Syndic, Le Conseil Syndical et ses membres, Assemblées générales, Mes documents de Syndic, Travaux et sinistres, Honoraires et charges.

Par ailleurs les membres du Conseil Syndical disposent d'un espace spécifique et exclusif dans lequel ils peuvent :

- Suivre le budget, les dépenses et la situation de trésorerie de leur copropriété,
- Consulter l'attestation d'immatriculation, les factures de charges et les relevés bancaires de la copropriété, la balance générale des comptes, les documents du syndic (attestations et carte professionnelle), l'annuaire des copropriétaires,
- Découvrir les actualités pratiques et réglementaires dédiées aux Conseils Syndicaux.

Votre Espace Client est accessible depuis www.mynexity.fr et requiert un code d'activation transmis sur simple demande en agence et disponible sur chaque appel de fonds.

Votre login de connexion est votre adresse email, vous pouvez demander une régénération de votre mot de passe si vous l'avez oublié.

(1)Uniquement en cas de règlement par prélèvement automatique

2-Foire aux questions (FAQ) NEXITY

NEXITY LAMY met également à disposition de ses clients une FAQ (Foire aux Questions), accessible en ligne, 24H/24 et 7j / 7 sur ordinateur, tablette et smartphone.

Accessible via n'importe quel moteur de recherche, la "FAQ Nexity" contient plus de 300 articles permettant à nos clients de trouver en toute autonomie, par mots clés, les informations et les réponses relatives à la gestion de leur bien.

Ainsi, tout occupant d'un immeuble géré par Nexity, copropriétaire ou locataire, peut notamment trouver des informations sur des thèmes récurrents tels que :

- Lire et comprendre mon compte individuel de charges
- Créer mon Espace Privé MyNexity sur l'application mobile
- Nuisances sonores, bruits et troubles de voisinages, que faire ?
- Les règles à respecter pour réaliser des travaux dans votre appartement
- Un dégât des eaux/une fuite d'eau, que faire ?

Retrouvez la FAQ sur <https://assistance.nexity.fr/>

POINT D'INFORMATION N° 14 : OBLIGATION D'INFORMATION SUR LA QUALITE DE L'EAU (ARTICLE 24-11 DE LA LOI DU 10/07/1965)



Vous souhaitez connaître la qualité de l'eau froide distribuée dans votre copropriété?

Rien de plus simple. Le document reçu de la part du fournisseur d'eau est désormais accessible dans votre extranet client mynexity.fr.

Vous pouvez le retrouver dans la rubrique "mon contrat de syndic/ mes documents / les documents de ma copropriété / Informations copropriété.

POINT D'INFORMATION N° 15 : SITUATION SAV NEXITY, AU JOUR DE L'ASSEMBLEE GENERALE, DONT DOSSIER PALMIERS (TABLEAU SUIVI SERVICE APRES-VENTE CI JOINT) i

POINT D'INFORMATION N° 16 : POINT DESORDRE DANS LES COMMUNS: DEGAT DES EAUX, DERNIERES INVESTIGATIONS GARANTIE DOMMAGE OUVRAGE (UN ETAT SERA EFFECTUE EN SCEANCE) i

POINT D'INFORMATION N° 17 : POINT D'INFORMATION SUR LE DOSSIER DES BORNES DE RECHARGE DES VEHICULES ELECTRIQUE i

Il est demandé de prendre contact avec ZEPLUG pour que la centrale soit transférée dans le Garage ainsi que de mettre un compteur ENEDIS propre à cette installation.

POINT D'INFORMATION N° 18 : POINT D'INFORMATION SUR LES PEINTURES DES PORTES SITUES DANS LES PARKING ET DONNANT ACCES AUX HALLS i

Départ de M. BILELLA CHRISTOPHE (272 voix)

Ce qui porte le nombre de présents et représentés ou ayant voté par correspondance à 28 totalisant 7210 voix sur 10000 voix.

RESOLUTION N° 19 : DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL CONFORMEMENT AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 21-1 DE LA LOI DU 10/07/1965, CONCERNANT DES DECISIONS RELEVANT D'UNE DECISION D'AG SUR LA PEINTURE DES PORTES x

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 25 / Article 25-1

L'article 21-1 de la loi du 10/07/1965, lorsque le Conseil Syndical est composé d'au moins trois membres, permet à l'assemblée générale par une décision prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires, de lui déléguer le pouvoir de prendre tout ou partie des décisions relevant de la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés, ou votant par correspondance. (majorité de l'article 24 de la loi du 10/07/1965)

Cette délégation de pouvoir ne peut toutefois porter sur l'approbation des comptes, sur la détermination du budget prévisionnel, ou sur les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement.

Au titre de l'article 21-3 de la loi du 10/07/1965, la durée de la délégation est fixée à deux ans maximum, renouvelable.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré,

- constate que le Conseil Syndical de la copropriété est au moins composé de 3 membres.
- donne délégation au Conseil Syndical à l'effet de décider de la réalisation des travaux de remise en état des portes donnant accès aux halls d'entrées via les parkings relevant de décision d'assemblée générale votée à la majorité de l'article 24 de la loi du 10 /07/1965 conformément aux articles 21-1 et 21-3 de la loi du 10/07/1965, pour une durée de 1 an à compter de la présente assemblée générale.

- fixe à€ la somme allouée au Conseil Syndical pour la réalisation de cette opération qui comprendra TTC le montant des travaux et toutes les dépenses associées

Il est précisé que la somme allouée au titre de cette délégation, ainsi que les frais, honoraires et assurances y afférents sera répartie selon :

- les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : charges bâtiment.

Le Syndic procédera aux appels de fonds selon les modalités suivantes :

- Montant : , exigibilité :
- Montant : , exigibilité :

L'assemblée générale est informée que :

- l'assurance de la copropriété, couvre la responsabilité civile obligatoire de chaque membre du Conseil Syndical

- le Conseil Syndical rendra compte de l'exercice de sa délégation en Assemblée Générale, en établissant un rapport informatif

- le Conseil Syndical , dans le cadre de cette délégation, établira dans un procès-verbal de ses décisions.

PV AG SDC 85 CLOT BEY

Procès-verbal conforme à l'original dûment signé par le président, le ou les scrutateurs s'il en a été désigné(s) et le secrétaire

Paraphes

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	28	7210	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	21	5775	voix /	10000	voix
Abstentions :	1	165	voix /	10000	voix
M. et Mme DONIN DE ROSIERE PATRICIA & XAVIER (165)					
Ont voté pour :	6	1270	voix /	10000	voix
M. AMATORE THIBAUT (165), M. et Mme BOUKEBBOUS OUAFIA & SOFIANE (363), M. DE LASSUS SAINT GENIES ERIC (249), M. et Mme DELLA SANTINA ELSA & FRANCK (173), Mme GUEDMI JEANNETTE (162), M. TRAUTMANN SEBASTIEN (158)					

Cette résolution est rejetée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

POINT D'INFORMATION N° 20 : POINT D'INFORMATION SUR LA NOUVELLE APPLICATION TAHOMA BY SOMFY



Les copropriétaires informent que le nouveau système n'est pas compatible avec les lumières et il existe aussi des problématiques sur le thermostat central du chauffage dans certains appartements.

POINT D'INFORMATION N° 21 : POINT D'INFORMATION SUR L'ASSURANCE DE LA COPROPRIETE : SITUATION BONUS/MALUS SUITE AUX DECLARATIONS EFFECTUEES EN 2022 ET 2023



POINT D'INFORMATION N° 22 : POINT D'INFORMATION CONCERNANT LA NON CONFORMITE DE PORTE DE L'APPARTEMENT 1204



Porte blindée avec bande inox qui n'est pas en harmonie avec le reste de la copropriété.

POINT D'INFORMATION N° 23 : POINT D'INFORMATION SUR LES PANNEAUX DE DECORATION FLORALE DES BATIMENTS DONT CELUI DU BAT 1 EN PARTICULIER QUI EST DEFRAICHI



POINT D'INFORMATION N° 24 : POINT D'INFORMATION SUR LES PANNEAUX EN COURS « INTERDICTION UTILISATION PELOUSE SYNTHETIQUE PIETONS ET ANIMAUX, EN PARTICULIER CHIENS » ET « INTERDIT DE STATIONNER LE LONG DU MUR DU PARKING »



Il est rappelé que le Conseil Syndical n'a pas l'exclusivité pour faire respecter les règles du bien vivre ensemble - ceci est l'affaire de tous

RESOLUTION N° 25 : DECISION A PRENDRE POUR L'INTERDICTION DES LOCATIONS EN MEUBLEE DE COURTE DUREE (AIR BNB ET ASSIMILES)



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Unanimité

L'Assemblée Générale décide d'interdire les locations en meublée de courte durée et valide le principe de l'intégration de cette clause dans le règlement de copropriété

L'Assemblée Générale donne mandat au Syndic pour signer tout acte modificatif relatif à ce changement de destination

Le syndic informe que l'activité dite AIRBNB est interdite selon le Règlement de Copropriété.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	28	7210	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	7	1521	voix /	10000	voix
Abstentions :	18	5109	voix /	10000	voix
MM AGUILAR/FRATTARUOLO JEAN PHILIPPE & FLORIAN (157), Mme BASTARD ARMELLE représentée par Mme LAMY CLEMENCE (154), M. CEALAC JEAN-JACQUES (412), M. et Mme CHANOINE MARIELLA & ALAIN (352), M. et Mme CHASTIN/JUILLET GEORGES ALEXANDRE & MARGAUX (254), M. et Mme CULTY JACQUELINE & MICHEL (264), M. ERNST CHRISTOPHE (272), M. et Mme ESIN SERVANT Etienne & Zeynep (365), Mme GERARDIN MATHILDE (154), Mme LAMY CLEMENCE (321), Mme LE OUANG AGATHE (238), Mme LEONELLI MICHELE (362), M. et Mme NEGRO FRANCOISE & ALAIN (513), M. ROSSI CHRISTOPHE (267), M. et Mme SOULIERS/CASSAN CELINE & GREGORY représentés par M. et Mme CULTY JACQUELINE & MICHEL (249), M. TABOUE ARNAUD (266), Mme TAREB YAMINA (260), Mme TREMBLE DOMINIQUE (249)					
Ont voté pour :	3	580	voix /	10000	voix
M. et Mme DONIN DE ROSIERE PATRICIA & XAVIER (165), Mme GUEDMI JEANNETTE (162), M. et Mme PIRAS GILBERT & SILVANA (253)					

Cette résolution n'est pas adoptée à l'unanimité du syndicat.

RESOLUTION N° 26 : DECISION A PRENDRE POUR L'INTERDICTION DE VENDRE OU LOUER UN PARKING ET/OU UN BOX A UN A UN TIERS NON RESIDENT DU 87 CLOT BEY 13008 MARSEILLE



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Unanimité

PV AG SDC 85 CLOT BEY

Procès-verbal conforme à l'original dûment signé par le président, le ou les scrutateurs s'il en a été désigné(s) et le secrétaire

Paraphes

L'Assemblée Générale décide d'interdire la vente ou la location de parking et/ou un box a un a un tiers non résident du 87 clot bey 13008 marseille et valide le principe de l'intégration de cette clause dans le règlement de copropriété

L'Assemblée Générale donne mandat au Syndic pour signer tout acte modificatif relatif à ce changement de destination

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou	28	7210	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	6	1263	voix /	10000	voix
Abstentions :	19	5367	voix /	10000	voix

MM. AGUILAR/FRATTARUOLO JEAN PHILIPPE & FLORIAN (157), Mme BASTARD ARMELLE représentée par Mme LAMY CLEMENCE (154), Mme CASTELLI ADELIN (258), M. CEALAC JEAN-JACQUES (412), M. et Mme CHANOINE MARIELLA & ALAIN (352), M. et Mme CHASTIN/JUILLET GEORGES ALEXANDRE & MARGAUX (254), M. et Mme CULTY JACQUELINE & MICHEL (264), M. ERNST CHRISTOPHE (272), M. et Mme ESIN SERVANT Etienne & Zeynep (365), Mme GERARDIN MATHILDE (154), Mme LAMY CLEMENCE (321), Mme LE OUANG AGATHE (238), Mme LEONELLI MICHELE (362), M. et Mme NEGRO FRANCOISE & ALAIN (513), M. ROSSI CHRISTOPHE (267), M. et Mme SOULIERS/CASSAN CELINE & GREGORY représentés par M. et Mme CULTY JACQUELINE & MICHEL (249), M. TABOUE ARNAUD (266), Mme TAREB YAMINA (260), Mme TREMBLE DOMINIQUE (249)

Ont voté pour :	3	580	voix /	10000	voix
-----------------	---	-----	--------	-------	------

M. et Mme DONIN DE ROSIERE PATRICIA & XAVIER (165), Mme GUEDMI JEANNETTE (162), M. et Mme PIRAS GILBERT & SILVANA (253)

Cette résolution n'est pas adoptée à l'unanimité du syndicat.

RESOLUTION N° 27 : DECISION A PRENDRE POUR LA MISE EN PLACE D'UN DROIT DE PREEMPTION AU PRIX AFFICHE DE VENTE OU LOCATION PAR LES COPROPRIETAIRES DU 87 AV CLOT BEY 13008 MARSEILLE POUR UNE UTILISATION STRICTE D'UN RESIDENT AVEC CE DIT PARKING OU BOX RATTACHE A L'APPARTEMENT INITIALEMENT CONCERNE DU PROPRIETAIRE OU AUTRE APPARTEMENT DE LA COPROPRITE.



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Unanimité

L'Assemblée Générale décide la mise en place d'un droit de préemption au prix affiche de vente ou location par les copropriétaires du 87 av Clot bey 13008 marseille pour une utilisation stricte d'un résident avec ce dit parking ou box rattache à l'appartement initialement concerne du propriétaire ou autre appartement de la copropriété et valide le principe de l'intégration de cette clause dans le règlement de copropriété

L'Assemblée Générale donne mandat au Syndic pour signer tout acte modificatif relatif à la présente résolution

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou	28	7210	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	4	742	voix /	10000	voix
Abstentions :	19	5367	voix /	10000	voix

MM. AGUILAR/FRATTARUOLO JEAN PHILIPPE & FLORIAN (157), Mme BASTARD ARMELLE représentée par Mme LAMY CLEMENCE (154), Mme CASTELLI ADELIN (258), M. CEALAC JEAN-JACQUES (412), M. et Mme CHANOINE MARIELLA & ALAIN (352), M. et Mme CHASTIN/JUILLET GEORGES ALEXANDRE & MARGAUX (254), M. et Mme CULTY JACQUELINE & MICHEL (264), M. ERNST CHRISTOPHE (272), M. et Mme ESIN SERVANT Etienne & Zeynep (365), Mme GERARDIN MATHILDE (154), Mme LAMY CLEMENCE (321), Mme LE OUANG AGATHE (238), Mme LEONELLI MICHELE (362), M. et Mme NEGRO FRANCOISE & ALAIN (513), M. ROSSI CHRISTOPHE (267), M. et Mme SOULIERS/CASSAN CELINE & GREGORY représentés par M. et Mme CULTY JACQUELINE & MICHEL (249), M. TABOUE ARNAUD (266), Mme TAREB YAMINA (260), Mme TREMBLE DOMINIQUE (249)

Ont voté pour :	5	1101	voix /	10000	voix
-----------------	---	------	--------	-------	------

M. et Mme BOUKEBBOUS OUAFA & SOFIANE (363), M. et Mme DONIN DE ROSIERE PATRICIA & XAVIER (165), Mme GUEDMI JEANNETTE (162), M. et Mme PIRAS GILBERT & SILVANA (253), M. TRAUTMANN SEBASTIEN (158)

Cette résolution n'est pas adoptée à l'unanimité du syndicat.

RESOLUTION N° 28 : DECISION A PRENDRE CONCERNANT LA TRANSFORMATION D'UNE PLACE DE STATIONNEMENT EN BOX FERME, ET ELECTRIFICATION.



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 25 / Article 25-1

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du projet joint à la convocation, autorise Monsieur et Madame Esin Servant, à transformer leur place de stationnement constituant le lot de copropriété n°33 (numéro commercial n°35) en box fermé, ainsi que son électrification (lumières et appareils électriques courants, hors recharge de véhicule électrique).

Sous réserve de:

Se conformer à la législation en vigueur.

Respecter l'harmonie visuelle des garages actuels (modèle de porte, couleur de porte et enduit du mur)

Permettre l'accès aux évacuations eaux en cas de besoin.

Ne pas entraver le ruissellement de l'eau dans la gouttière en bas du mur du fond. Faire son affaire personnelle des autorisations administratives éventuellement nécessaires afin que le syndicat des copropriétaires ne soit jamais inquiété de ce chef.

Ces travaux seront réalisés à leurs frais, sous leur responsabilité, dans le respect des règles de l'art et par des professionnels. Un photo montage présentant l'emplacement de parking avant et après travaux, ainsi qu'un plan matérialisant l'implantation de l'emplacement de parking sont disponibles en annexe.

Le mur sera construit intégralement sur l'emplacement des copropriétaires, du côté intérieur de la moitié de la ligne blanche, et ne sera donc pas mitoyen. Par ailleurs, il a été vérifié que cette transformation n'entrave pas une évacuation d'air permettant la ventilation du garage, ou tout autre dispositif de sécurité.

L'électrification se fera de la même manière et conditions de sécurité que les autres garages de la copropriété, incluant un sous-compteur.

Monsieur et Madame Esin Servant resteront responsables vis-à-vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux, et s'engagent à réduire la durée des travaux au minimum.

Les conditions et modalités de réalisation de ces travaux, notamment le choix des artisans, devront être communiquées au Syndic et au conseil syndical qui pourra exercer un contrôle à tout moment.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou 28 7210 voix / 10000 voix

ayant voté par correspondance :

Ont voté contre : 15 4139 voix / 10000 voix

Abstentions : 6 1363 voix / 10000 voix

M. et Mme CULTY JACQUELINE & MICHEL (264), M. et Mme DELLA SANTINA ELSA & FRANCK (173), Mme GUEDMI JEANNETTE (162), M. et Mme SOULIERS/CASSAN CELINE & GREGORY représentés par M. et Mme CULTY JACQUELINE & MICHEL (249), M. TABOUE ARNAUD (266), Mme TREMBLE DOMINIQUE (249)

Ont voté pour : 7 1708 voix / 10000 voix

M. AMATORE THIBAUT (165), Mme ARRANZ MARIA (155), M. et Mme BOUKEBBOUS OUFIA & SOFIANE (363), M. DE LASSUS SAINT GENIES ERIC (249), M. et Mme ESIN SERVANT Etienne & Zeynep (365), M. et Mme PIRAS GILBERT & SILVANA (253), M. TRAUTMANN SEBASTIEN (158)

Cette résolution est rejetée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 29 : DECISION A PRENDRE CONCERNANT LA CONSTRUCTION D'UN ABRI DE JARDIN



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 25 / Article 25-1

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance du projet joint à la convocation, autorise Monsieur et Madame Esin Servant, à construire un abri de jardin dans le jardin privatif de leurs appartement constituant le lot de copropriété n° 76.

Sous réserve de :

- Se conformer à la législation en vigueur.

Faire son affaire personnelle des autorisations administratives éventuellement nécessaires afin que le syndicat des copropriétaires ne soit jamais inquiète de ce chef.

Ces travaux seront réalisés à leurs frais, sous leur responsabilité, dans le respect des règles de l'art. Un plan matérialisant l'implantation envisagée sont disponibles en annexe.

L'abri de jardin, d'une surface d'environ 4 à 6m², sera positionné dans l'angle sud est du jardin (voir plan d'implantation). Il ne devra pas rompre, extérieurement, l'harmonie de l'ensemble immobilier.

Monsieur et Madame Esin Servant resteront responsables vis-à-vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

Les conditions et modalités de réalisation de ces travaux, devront être communiquées au Syndic et au conseil syndical qui pourra exercer un contrôle à tout moment.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou 28 7210 voix / 10000 voix

ayant voté par correspondance :

Ont voté contre : 3 648 voix / 10000 voix

Abstentions : 16 4147 voix / 10000 voix

MM. AGUILAR/FRATTARUOLO JEAN PHILIPPE & FLORIAN (157), M. CEALAC JEAN-JACQUES (412), M. et Mme CHANOINE MARIELLA & ALAIN (352), M. et Mme CHASTIN/JUILLET GEORGES ALEXANDRE & MARGAUX (254), M. et Mme CULTY JACQUELINE & MICHEL (264), M. et Mme DONIN DE ROSIERE PATRICIA & XAVIER (165), M. ERNST CHRISTOPHE (272), Mme GERARDIN MATHILDE (154), Mme GUEDMI JEANNETTE (162), M. et Mme NEGRO FRANCOISE & ALAIN (513), M. et Mme PIRAS GILBERT & SILVANA (253), M. ROSSI CHRISTOPHE (267), M. et Mme SOULIERS/CASSAN CELINE & GREGORY représentés par M. et Mme CULTY JACQUELINE & MICHEL (249), M. TABOUE ARNAUD (266), M. TRAUTMANN SEBASTIEN (158), Mme TREMBLE DOMINIQUE (249)

PV AG SDC 85 CLOT BEY

Procès-verbal conforme à l'original dûment signé par le président, le ou les scrutateurs s'il en a été désigné(s) et le secrétaire

Paraphes

Ont voté pour : 9 2415 voix / 10000 voix
M. AMATORE THIBAUT (165), Mme ARRANZ MARIA (155), M. et Mme BOUKEBBOUS OUAFIA & SOFIANE (363), Mme CASTELLI ADELIN (258), M. DE LASSUS SAINT GENIES ERIC (249), M. et Mme ESIN SERVANT Etienne & Zeynep (365), Mme LE QUANG AGATHE (238), Mme LEONELLI MICHELE (362), Mme TAREB YAMINA (260)

Cette résolution est rejetée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h37.

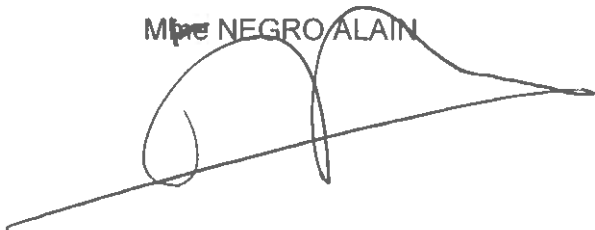


RAPPEL DE L'ARTICLE 42 ALINEA 2 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965 :

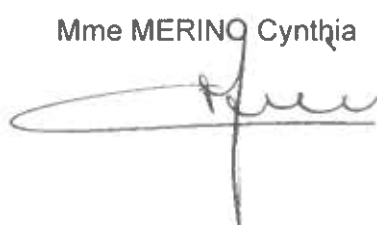
« Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée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

LE PRESIDENT

Mme NEGRO ALAIN


LE SECRETAIRE

Mme MERINO Cynthia


LE(S) SCRUTATEUR(S)

Néant

PROCÈS VERBAL CONFORME À L'ORIGINAL DUMENT SIGNÉ PAR LE PRÉSIDENT, LE OU LES SCRUTATEURS S'IL EN A ÉTÉ DÉSIGNÉ(S) ET LE SECRÉTAIRE.

Légende :

Résolution acceptée



Résolution refusée



Absence de candidats



Vote sans objet



Aucune voix exprimée



Point d'information





NEXITY MARSEILLE PRADO VELODROME
22 RUE LEON PAULET
13008 MARSEILLE

ADRESSE DE L'IMMEUBLE :
SDC 85 CLOT BEY
87 AVENUE CLOT BEY
13008 MARSEILLE

Téléphone : 04.96.12.00.12

MARSEILLE, 20/11/2024

PROCÈS VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE SUPPLÉMENTAIRE

Le mercredi 20 novembre 2024 à 18h00

Les copropriétaires de la copropriété SDC 85 CLOT BEY se sont réunis en Assemblée Générale à l'adresse suivante :

Dans le commun des garages
 87 AVENUE CLOT BEY
 13008 MARSEILLE

Sur convocation individuelle qui leur a été faite par le syndic par lettres recommandées avec accusés de réception ou par voie électronique ou contre émargement.

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	17	4416	voix /	10000	voix soit	44,16%
Absents :	26	5584	voix /	10000	voix soit	55,84%
Total :	43	10000	voix /	10000	voix soit	100,00%

Conformément à l'article 14 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 modifié, il a été établi une feuille de présence qui a été émargée par chaque membre entrant en séance, tant en leur nom personnel que comme mandataire éventuel.

La feuille de présence, certifiée sincère et véritable, permet de constater que 17 copropriétaires sur 43 sont présents ou représentés et possèdent 4416 voix sur 10000 voix.
Elle identifie les copropriétaires ayant voté par correspondance.

Etaient absents :

M. AMATORE THIBAUT (165), Mme ARRANZ MARIA (155), M. ATTIA DAVID (185), M. et Mme BOUKEBBOUS OUAFIA & SOFIANE (363), Mme CASTELLI ADELIN (258), Mme CASTELLI LUCE (20), M. CAVIGLIOLI OLIVIER (268), M. et Mme CULTY JACQUELINE & MICHEL (264), M. DE LASSUS SAINT GENIES ERIC (249), M. et Mme DE SOUSA SANTOS FREDERIC & NATHALIE (158), M. et Mme DELLA SANTINA ELSA & FRANCK (173), M. et Mme DESPLANQUES DAVID & MERIAM (172), M. et Mme DIAZ-ARRIOLA/FERRE DAVID & AMELIE (160), M. et Mme ESIN SERVANT Etienne & Zeynep (365), Mme ESTEVE MARTINE (172), M. GICQUEL CYPRIEN (155), M. GILLO DENIS (196), Mme KODEJSOVA LUCIE (112), Mme LAMY CLEMENCE (321), Mme LE QUANG AGATHE (238), M. et Mme MEYMARIAN CYRILLE & AUDREY (150), Mme PASERO FIONA (146), Mme RIVOIRE MYRIAM (363), M. ROSSI CHRISTOPHE (267), M. et Mme SOULIERS/CASSAN CELINE & GREGORY (249), Mme TAREB YAMINA (260).

RAPPEL DE L'ORDRE DU JOUR

Résolution n°1

Désignation du Président de séance

Page 2

Résolution n°2

Désignation des Scrutateurs

Page 2

Résolution n°3

Désignation du Secrétaire de séance

Page 2

Résolution n°4

Décision à prendre pour valider le protocole d'accord entre SDC CLOT BEY et SCI MARSEILLE CLOT BEY concernant la problématique des palmiers

Page 3

Résolution n°5

Autorisation à donner pour la signature du protocole

Page 3

Résolution n°6

Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux d'abattage de palmiers pour les remplacer par des cycas
PJ : proposition EMBELIS

Page 4

PROCÈS VERBAL

RESOLUTION N° 1 : DESIGNATION DU PRESIDENT DE SEANCE

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

Est candidat :

- M. NEGRO ALAIN

Vote sur la candidature de M. NEGRO ALAIN :

Présents et Représentés ou	17	4416	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	2	538	voix /	10000	voix
M. BILELLA CHRISTOPHE (272), M. TABOUE ARNAUD (266)					
Ont voté pour :	15	3878	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1940 voix sur 3878 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée Générale désigne comme Président de séance M. NEGRO ALAIN.

Les mandats avec délégation de vote sans indication du nom du mandataire ont été remis par le syndic au président de séance.

RESOLUTION N° 2 : DESIGNATION DES SCRUTATEURS

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

Aucun copropriétaire ne s'étant porté candidat, les scrutateurs ne peuvent être désignés.

RESOLUTION N° 3 : DESIGNATION DU SECRETAIRE DE SEANCE

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

Est candidat :

- Mme MERINO Cynthia

PV AG SDC 85 CLOT BEY

Vote sur la candidature de Mme MERINO Cynthia :

Présents et Représentés ou	17	4416	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	2	538	voix /	10000	voix
M. BILELLA CHRISTOPHE (272), M. TABOUE ARNAUD (266)					
Ont voté pour :	15	3878	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 1940 voix sur 3878 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée Générale désigne comme Secrétaire de séance Mme MERINO Cynthia.**RESOLUTION N° 4 : DECISION A PRENDRE POUR VALIDER LE PROTOCOLE D'ACCORD ENTRE SDC CLOT BEY ET SCI MARSEILLE CLOT BEY CONCERNANT LA PROBLEMATIQUE DES PALMIERS**

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 25 / Article 25-1

Des palmiers ont été plantés en bordures des façades. Ces derniers posent problèmes à certains résident ne pouvant pas jouir de leur bien à 100% (ouverture et fermeture de volets impossible)

Une demande a été formulée auprès de NEXITY SAV afin de trouver une solution efficace.

De fait, un protocole d'accord a été émis.

Ce protocole fait état de la prise en charge totale des frais de cette Assemblée Générale par la société NEXITY. Ainsi qu'une indemnisation d'un montant de 8 208€ pour effectuer les travaux sur les espaces vert

Après avoir entendu les explications par le Syndic et le conseil syndical, l'assemblée générale valide le protocole entre le SDC CLOT BEY et SCI MARSEILLE CLOT BEY

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou	17	4416	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	2	544	voix /	10000	voix
Abstentions :	2	319	voix /	10000	voix
MM. AGUILAR/FRATTARUOLO JEAN PHILIPPE & FLORIAN (157), Mme GUEDMI JEANNETTE (162)					
Ont voté pour :	13	3553	voix /	10000	voix

Mme BASTARD ARMELLE (154), M. CEALAC JEAN-JACQUES (412), M. et Mme CHANOINE MARIELLA & ALAIN (352), M. et Mme CHASTIN/JUILLET GEORGES ALEXANDRE & MARGAUX représentés par M. et Mme CHANOINE MARIELLA & ALAIN (254), M. et Mme DONIN DE ROSIERE PATRICIA & XAVIER (165), Mme GERARDIN MATHILDE (154), Mme LEONELLI MICHELE représentée par M. et Mme NEGRO FRANCOISE & ALAIN (362), M. et Mme NEGRO FRANCOISE & ALAIN (513), M. et Mme PIRAS GILBERT & SILVANA (253), M. et Mme SAIMAN NATHALIE & PIERRE GILLES (261), M. TABOUE ARNAUD (266), M. TRAUTMANN SEBASTIEN (158), Mme TREMBLE DOMINIQUE (249)

Cette résolution n'est pas adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965. Cependant, le projet présenté ayant obtenu l'adhésion d'au moins le tiers des voix du syndicat, l'assemblée procède immédiatement à un second vote aux conditions de majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Second vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou	17	4416	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	2	544	voix /	10000	voix
M. BILELLA CHRISTOPHE (272), M. ERNST CHRISTOPHE (272)					
Abstentions :	2	319	voix /	10000	voix
MM. AGUILAR/FRATTARUOLO JEAN PHILIPPE & FLORIAN (157), Mme GUEDMI JEANNETTE (162)					
Ont voté pour :	13	3553	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2049 voix sur 4097 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 5 : AUTORISATION A DONNER POUR LA SIGNATURE DU PROTOCOLE

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 25 / Article 25-1

L'Assemblée Générale donne pouvoir au syndic pour la signature du protocole entre la SCI MARSEILLE CLOT BEY C/O NEXITY REGION 5 et le SDC CLOT BEY

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou	17	4416	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance :					

Ont voté contre :	2	544	voix /	10000	voix
Abstentions :	2	319	voix /	10000	voix
MM. AGUILAR/FRATTARUOLO JEAN PHILIPPE & FLORIAN (157), Mme GUEDMI JEANNETTE (162)					
Ont voté pour :	13	3553	voix /	10000	voix

Mme BASTARD ARMELLE (154), M. CEALAC JEAN-JACQUES (412), M. et Mme CHANOINE MARIELLA & ALAIN (352), M. et Mme CHASTIN/JUILLET GEORGES ALEXANDRE & MARGAUX représentés par M. et Mme CHANOINE MARIELLA & ALAIN (254), M. et Mme DONIN DE ROSIERE PATRICIA & XAVIER (165), Mme GERARDIN MATHILDE (154), Mme LEONELLI MICHELE représentée par M. et Mme NEGRO FRANCOISE & ALAIN (362), M. et Mme NEGRO FRANCOISE & ALAIN (513), M. et Mme PIRAS GILBERT & SILVANA (253), M. et Mme SAIMAN NATHALIE & PIERRE GILLES (261), M. TABOUE ARNAUD (266), M. TRAUTMANN SEBASTIEN (158), Mme TREMBLE DOMINIQUE (249)

Cette résolution n'est pas adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965. Cependant, le projet présenté ayant obtenu l'adhésion d'au moins le tiers des voix du syndicat, l'assemblée procède immédiatement à un second vote aux conditions de majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Second vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	17	4416	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	2	544	voix /	10000	voix
M. BILELLA CHRISTOPHE (272), M. ERNST CHRISTOPHE (272)					
Abstentions :	2	319	voix /	10000	voix
MM. AGUILAR/FRATTARUOLO JEAN PHILIPPE & FLORIAN (157), Mme GUEDMI JEANNETTE (162)					
Ont voté pour :	13	3553	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2049 voix sur 4097 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 6 : DECISIONS A PRENDRE CONCERNANT LA REALISATION ET LA GESTION DES TRAVAUX D'ABATTAGE DE PALMIERS POUR LES REMPLACER PAR DES CYCAS

PJ : PROPOSITION EMBELIS

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;

et après en avoir délibéré,

- Décide d'effectuer les travaux suivants : abattage de palmiers pour les remplacer par des cycas
- Retient la proposition présentée :
 - par l'entreprise EMBELIS Paysage pour un montant de 8 208 €uros TTC

Pour information le feuillage + tronc fera une taille approximative de 80cm et le pot sera également d'une hauteur de 80cm.

Il est précisé que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires et assurances y afférents seront répartis selon :

- les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : charges communes générales
- Aucun appel de fonds ne sera émis. NEXITY SAV effectuera un virement sur le compte de la copropriété pour la prise en charge de cette dépense exceptionnelle.

Démarrage des travaux prévu à la date de Novembre 2024.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	17	4416	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	2	544	voix /	10000	voix
M. BILELLA CHRISTOPHE (272), M. ERNST CHRISTOPHE (272)					
Abstentions :	2	319	voix /	10000	voix
MM. AGUILAR/FRATTARUOLO JEAN PHILIPPE & FLORIAN (157), Mme GUEDMI JEANNETTE (162)					
Ont voté pour :	13	3553	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2049 voix sur 4097 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

L'ordre du jour étant épuisé la séance est levée à 18h21

RAPPEL DU DEUXIEME ALINEA DE L'ARTICLE 42 DE LA LOI DU 10.07.1965 :

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

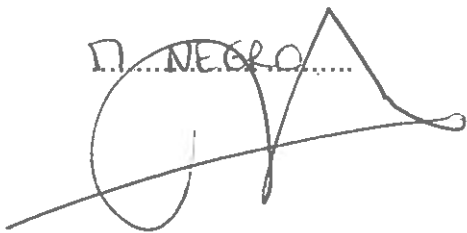
LE SECRETAIRE

Société Nexity Marseille Prado Velodrome
représentée par MME. NERINO



LE PRESIDENT

M. NEGRO



LES SCRUTATEURS

.....
.....
.....
.....

* * * * *

PROCES VERBAL CONFORME A L'ORIGINAL DUMENT SIGNE PAR LE PRESIDENT, LE OU LES
SCRUTATEURS S'IL EN A ETE DESIGNE(S) ET LE SECRETAIRE.

Lamy

LAMY MARSEILLE PRADO VELODROME
22 RUE LEON PAULET
13008 MARSEILLE

ADRESSE DE L'IMMEUBLE :
SDC 85 CLOT BEY
87 AVENUE CLOT BEY
13008 MARSEILLE

Téléphone : 04.96.12.00.12

MARSEILLE, 21/05/2025

PROCÈS VERBAL DE L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Le mercredi 21 mai 2025 à 18h00

Les copropriétaires de la copropriété SDC 85 CLOT BEY se sont réunis en Assemblée Générale à l'adresse suivante :

GARAGES DE LA COPROPRIETE
MERCİ DE BIEN VOULOIR APPORTER VOS CHAISES
87 AVENUE CLOT BEY
13008 MARSEILLE

Sur convocation individuelle qui leur a été faite par le syndic par lettres recommandées avec accusés de réception ou par voie électronique ou contre émargement.

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	22	5344	voix /	10000	voix soit	53,44%
Absents :	21	4656	voix /	10000	voix soit	46,56%
Total :	43	10000	voix /	10000	voix soit	100,00%

Conformément à l'article 14 du décret n°67-223 du 17 mars 1967 modifié, il a été établi une feuille de présence qui a été émargée par chaque membre entrant en séance, tant en leur nom personnel que comme mandataire éventuel.

**La feuille de présence, certifiée sincère et véritable, permet de constater que 22 copropriétaires sur 43 sont présents ou représentés et possèdent 5344 voix sur 10000 voix.
Elle identifie les copropriétaires ayant voté par correspondance.**

Etaient absents :

M. et Mme BOUKEBBOUS OUAFIA & SOFIANE (363), Mme CASTELLI ADELİNE (258), Mme CASTELLI LUCE (20), M. CAVIGLIOLI OLIVIER (268), M. et Mme CHASTIN/JUILLET GEORGES ALEXANDRE & MARGAUX (254), M. et Mme CULTY JACQUELINE & MICHEL (264), M. et Mme DE SOUSA SANTOS FREDERIC & NATHALIE (158), M. et Mme DELLA SANTINA ELSA & FRANCK (173), M. et Mme DIAZ-ARRIOLA/FERRE DAVID & AMELIE (160), M. et Mme DONIN DE ROSIERE PATRICIA & XAVIER (165), M. ERNST CHRISTOPHE (272), Mme ESTEVE MARTINE (172), M. GICQUEL CYPRIEN (155), M. GILLO DENIS (196), Mme KODEJSOVA LUCIE (112), Mme RIVOIRE MYRIAM (363), M. ROSSI CHRISTOPHE (267), M. et Mme SAIMAN NATHALIE & PIERRE GILLES (261), M. et Mme SOULIERS/CASSAN CELINE & GREGORY (249), M. TABOUE ARNAUD (266), Mme TAREB YAMINA (260).

PV AG SDC 85 CLOT BEY

Procès-verbal conforme à l'original dûment signé par le président, le ou les scrutateurs s'il en a été désigné(s) et le secrétaire

Paraphes

RAPPEL DE L'ORDRE DU JOUR

Résolution n°1 Désignation du Président de séance	Page 4
Résolution n°2 Désignation des Scrutateurs	Page 4
Résolution n°3 Désignation du Secrétaire de séance	Page 4
Résolution n°4 Rapport d'activité du Conseil syndical	Page 4
Résolution n°5 Approbation des comptes de l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024	Page 5
Résolution n°6 Quitus au Syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/12/2024	Page 5
Résolution n°7 Désignation à nouveau de la société LAMY en qualité de Syndic, approbation du contrat de mandat	Page 5
Résolution n°8 Désignation des membres du Conseil Syndical pour une durée de 12 MOIS	Page 6
Résolution n°9 Montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire (Article 21 de la loi du 10 juillet 1965)	Page 8
Résolution n°10 Montant des marchés de travaux et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire (article 21 de la loi du 10 juillet 1965).	Page 9
Résolution n°11 Délégation de pouvoir au Conseil Syndical conformément aux dispositions de l'article 21-1 de la loi du 10/07/1965, concernant des décisions relevant du budget prévisionnel.	Page 9
Résolution n°12 Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2026 au 31/12/2026 pour un montant de 61 148,00 €.	Page 10
Résolution n°13 Souscription au service Lamy Assistance Immeuble en cas d'urgence	Page 10
Résolution n°14 Travaux d'installation d'un système de vidéosurveillance	Page 11
Résolution n°15 Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux réfection (peinture + plaque de protection) des portes du hall d'entrée 1	Page 12

Résolution n°16**Page 13**

Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux réfection (peinture + plaque de protection) des portes du hall d'entrée 2

Résolution n°17**Page 14**

Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux réfection (peinture + plaque de protection) des portes du hall d'entrée 3

Résolution n°18**Page 15**

Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux de protection des oliviers

Résolution n°19**Page 16**

Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux abattage de du chêne pris sur le mur coté mitoyen à droite de la copropriété

Résolution n°20**Page 17**

Décisions à prendre concernant la réalisation et la gestion des travaux Réparation des fissurations du mur mitoyen

Résolution n°21**Page 18**

Décision à prendre pour la modification du règlement de copropriété qui concerne l'interdiction de location des lots à usage d'habitation en meublés de tourisme.

Résolution n°22**Page 18**

Compte rendu sur l'état d'avancement des sinistres en cours.

Résolution n°23**Page 18**

Point information sur les abandons des chaudières

Résolution n°24**Page 18**

Point informations

Résolution n°25**Page 20**

Information Loi ALUR (2): Assurance responsabilité Civile

Résolution n°26**Page 19**

Modalités de demande d'inscription d'une question à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale (avant dernier alinéa de l'ART 10 du décret du 17 mars 1967).

Résolution n°27**Page 20**

Information sur l'Espace Privé

PROCÈS VERBAL

RESOLUTION N° 1 : DESIGNATION DU PRESIDENT DE SEANCE



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

Est candidat :

- M. NEGRO ALAIN

Vote sur la candidature de M. NEGRO ALAIN :

Présents et Représentés ou	22	5344	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	2	525	voix /	10000	voix
M. BILELLA CHRISTOPHE (272), M. et Mme PIRAS GILBERT & SILVANA (253)					
Ont voté pour :	20	4819	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2410 voix sur 4819 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée Générale désigne comme Président de séance M. NEGRO ALAIN.

RESOLUTION N° 2 : DESIGNATION DES SCRUTATEURS



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

Est candidat :

- M. CEALAC JEAN-JACQUES

Vote sur la candidature de M. CEALAC JEAN-JACQUES :

Présents et Représentés ou	22	5344	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	2	525	voix /	10000	voix
M. BILELLA CHRISTOPHE (272), M. et Mme PIRAS GILBERT & SILVANA (253)					
Ont voté pour :	20	4819	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2410 voix sur 4819 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée Générale désigne comme Scrutateur(s) : M. CEALAC JEAN-JACQUES

RESOLUTION N° 3 : DESIGNATION DU SECRETAIRE DE SEANCE



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

Est candidat :

- Mme MERINO Cynthia

Vote sur la candidature de Mme MERINO Cynthia :

Présents et Représentés ou	22	5344	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	2	525	voix /	10000	voix
M. BILELLA CHRISTOPHE (272), M. et Mme PIRAS GILBERT & SILVANA (253)					
Ont voté pour :	20	4819	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2410 voix sur 4819 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée Générale désigne comme Secrétaire de séance Mme MERINO Cynthia.

POINT D'INFORMATION N° 4 : RAPPORT D'ACTIVITE DU CONSEIL SYNDICAL



L'Assemblée Générale, après avoir entendu le rapport de M. NEGRO , Coordinateur du Conseil syndical, sur l'activité du Conseil pendant l'exercice clos, prend bonne note de l'action de l'ensemble de ses membres et les en remercie.

Arrivée de M. et Mme CHASTIN/JUILLET GEORGES ALEXANDRE & MARGAUX (254 voix)

Arrivée de Mme CASTELLI ADELIN (258 voix)

Ce qui porte le nombre de présents et représentés ou ayant voté par correspondance à 24 totalisant 5856 voix sur 10000 voix.

PV AG SDC 85 CLOT BEY

Procès-verbal conforme à l'original dûment signé par le président, le ou les scrutateurs s'il en a été désigné(s) et le secrétaire

Paraphes

[Handwritten signatures]

RESOLUTION N° 5 : APPROBATION DES COMPTES DE L'EXERCICE DU 01/01/2024 AU 31/12/2024

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

L'Assemblée Générale approuve

- sans réserve en leur forme, teneur et imputation, les comptes de l'exercice du 01/01/2024 au 31/12/2024 , tels qu'ils figurent aux annexes jointes à la convocation de l'Assemblée Générale et qui font ressortir :
- un montant total de charges nettes de 56 430,59€ € pour les opérations courantes

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	23	5671	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	2	634	voix /	10000	voix
M. BILELLA CHRISTOPHE (272), Mme LEONELLI MICHELE (362)					
Abstentions :	3	562	voix /	10000	voix
Mme ARRANZ MARIA (155), Mme GERARDIN MATHILDE (154), M. et Mme PIRAS GILBERT & SILVANA (253)					
Ont voté pour :	18	4475	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2555 voix sur 5109 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 6 : QUITUS AU SYNDIC POUR SA GESTION DE L'EXERCICE ARRETE AU 31/12/2024

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

L'Assemblée Générale donne quitus au Syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/12/2024

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	23	5671	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	3	887	voix /	10000	voix
M. BILELLA CHRISTOPHE (272), Mme LEONELLI MICHELE (362), M. et Mme PIRAS GILBERT & SILVANA (253)					
Abstentions :	2	309	voix /	10000	voix
Mme ARRANZ MARIA (155), Mme GERARDIN MATHILDE (154)					
Ont voté pour :	18	4475	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2682 voix sur 5362 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 7 : DESIGNATION A NOUVEAU DE LA SOCIETE LAMY EN QUALITE DE SYNDIC, APPROBATION DU CONTRAT DE MANDAT

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 25 / Article 25-1

L'Assemblée Générale

• désigne à nouveau en qualité de Syndic, la société LAMY Société par Actions Simplifiée au capital de 219 388 000 € dont le siège social est situé à 32 rue Joannes Carret – 69009 LYON, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Lyon sous le n° 487 530 099, titulaire de la carte professionnelle N°CPI 7501 2015 000 001 224 délivrée par la CCI de Lyon Métropole Saint-Etienne Roanne et portant sur les activités de « Transaction sur immeubles et fonds de commerce », « Gestion immobilière », « Prestations touristiques » et « Syndic de copropriété », bénéficiaire d'une garantie financière au titre de son activité de Syndic de copropriété pour un montant de 598 000 000 €uros, octroyée par la COMPAGNIE EUROPEENNE DE GARANTIES ET CAUTIONS, dont le siège social est au 59 avenue Pierre Mendès France 75013 PARIS

pour une durée de 12 MOIS

Le contrat de mandat du Syndic entrera en vigueur le 01/07/2025 et prendra fin le 30/06/2026

Conformément à la proposition jointe à la convocation, les honoraires sont fixés à 5 652€ HT soit 6 674,40€ TTC pour les prestations incluses au titre du forfait pour la période du contrat.

Les honoraires s'entendent "Toutes Taxes Comprises" au taux de TVA en vigueur, soit actuellement 20 %. En cas de variation de ce taux, les honoraires "Toutes Taxes Comprises" évolueront en plus ou en moins dans la même proportion.

L'Assemblée Générale des copropriétaires désigne M. NEGRO , en sa qualité de Président de séance, pour signer le contrat de mandat de Syndic adopté au cours de la présente réunion.

PV AG SDC 85 CLOT BEY

Procès-verbal conforme à l'original dûment signé par le président, le ou les scrutateurs s'il en a été désigné(s) et le secrétaire

Paraphes

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	24	5856	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	1	253	voix /	10000	voix
Abstentions :	3	671	voix /	10000	voix

Mme ARRANZ MARIA (155), Mme GERARDIN MATHILDE (154), Mme LEONELLI MICHELE (362)

Ont voté pour :	20	4932	voix /	10000	voix
-----------------	----	------	--------	-------	------

MM. AGUILAR/FRATTARUOLO JEAN PHILIPPE & FLORIAN (157), M. AMATORE THIBAUT (165), M. ATTIA DAVID (185), Mme BASTARD ARMELLE (154), M. BILELLA CHRISTOPHE (272), M. et Mme BOUDELLOT / BEAURY Stéphane / Cécile représentés par M. et Mme NEGRO FRANCOISE & ALAIN (172), Mme CASTELLI ADELIN (258), M. CEALAC JEAN-JACQUES (412), M. et Mme CHANOINE MARIELLA & ALAIN (352), M. et Mme CHASTIN/JUILLET GEORGES ALEXANDRE & MARGAUX (254), M. DE LASSUS SAINT GENIES ERIC (249), M. et Mme ESIN SERVANT Etienne & Zeynep représentés par M. CEALAC JEAN-JACQUES (365), Mme GUEDEMI JEANNETTE (162), Mme LAMY CLEMENCE (321), Mme LE QUANG AGATHE (238), M. et Mme MEYMARIAN CYRILLE & AUDREY (150), M. et Mme NEGRO FRANCOISE & ALAIN (513), Mme PASERO FIONA (146), M. TRAUTMANN SEBASTIEN (158), Mme TREMBLE DOMINIQUE (249)

Cette résolution n'est pas adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965. Cependant, le projet présenté ayant obtenu l'adhésion d'au moins le tiers des voix du syndicat, l'assemblée procède immédiatement à un second vote aux conditions de majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Second vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	24	5856	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	1	253	voix /	10000	voix

M. et Mme PIRAS GILBERT & SILVANA (253)

Abstentions :	3	671	voix /	10000	voix
---------------	---	-----	--------	-------	------

Mme ARRANZ MARIA (155), Mme GERARDIN MATHILDE (154), Mme LEONELLI MICHELE (362)

Ont voté pour :	20	4932	voix /	10000	voix
-----------------	----	------	--------	-------	------

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2593 voix sur 5185 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 8 : DESIGNATION DES MEMBRES DU CONSEIL SYNDICAL POUR UNE DUREE DE 12 MOIS



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 25 / Article 25-1

Sont actuellement membres du Conseil Syndical :

- M. CEALAC JEAN-JACQUES
- M. NEGRO ALAIN
- M. SERVANT Etienne

Il convient de procéder au renouvellement de leur mandat et/ou à la désignation de nouveaux membres.

Sont candidats :

- M. CEALAC JEAN-JACQUES
- M. NEGRO ALAIN
- Mme SERVANT Etienne
- Mme PASERO FIONA
- M. CHASTINGEORGES ALEXANDRE

Vote sur la candidature de M. CEALAC JEAN-JACQUES :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	23	5671	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	4	1208	voix /	10000	voix

M. BILELLA CHRISTOPHE (272), Mme LAMY CLEMENCE (321), Mme LEONELLI MICHELE (362), M. et Mme PIRAS GILBERT & SILVANA (253)

Ont voté pour :	19	4463	voix /	10000	voix
-----------------	----	------	--------	-------	------

MM. AGUILAR/FRATTARUOLO JEAN PHILIPPE & FLORIAN (157), M. AMATORE THIBAUT (165), Mme ARRANZ MARIA (155), Mme BASTARD ARMELLE (154), M. et Mme BOUDELLOT / BEAURY Stéphane / Cécile représentés par M. et Mme NEGRO FRANCOISE & ALAIN (172), Mme CASTELLI ADELIN (258), M. CEALAC JEAN-JACQUES (412), M. et Mme CHANOINE MARIELLA & ALAIN (352), M. et Mme CHASTIN/JUILLET GEORGES ALEXANDRE & MARGAUX (254), M. DE LASSUS SAINT GENIES ERIC (249), M. et Mme ESIN SERVANT Etienne & Zeynep représentés par M. CEALAC JEAN-JACQUES (365), Mme GERARDIN MATHILDE (154), Mme GUEDEMI JEANNETTE (162), Mme LE QUANG AGATHE (238), M. et Mme MEYMARIAN CYRILLE & AUDREY (150), M. et Mme NEGRO FRANCOISE & ALAIN (513), Mme PASERO FIONA (146), M. TRAUTMANN SEBASTIEN (158), Mme TREMBLE DOMINIQUE (249)

Cette résolution n'est pas adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965. Cependant, le projet présenté ayant obtenu l'adhésion d'au moins le tiers des voix du syndicat, l'assemblée procède immédiatement à un second vote aux conditions de majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Second vote sur la candidature de M. CEALAC JEAN-JACQUES :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	23	5671	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	4	1208	voix /	10000	voix

M. BILELLA CHRISTOPHE (272), Mme LAMY CLEMENCE (321), Mme LEONELLI MICHELE (362), M. et Mme PIRAS GILBERT & SILVANA (253)

Ont voté pour :	19	4463	voix /	10000	voix
-----------------	----	------	--------	-------	------

PV AG SDC 85 CLOT BEY

Procès-verbal conforme à l'original dûment signé par le président, le ou les scrutateurs s'il en a été désigné(s) et le secrétaire

Paraphes

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2232 voix sur 4463 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la candidature de M. NEGRO ALAIN :

Présents et Représentés ou	23	5671	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance :					

Ont voté contre :	2	634	voix /	10000	voix
-------------------	---	-----	--------	-------	------

Abstentions :	2	574	voix /	10000	voix
---------------	---	-----	--------	-------	------

Mme LAMY CLEMENCE (321), M. et Mme PIRAS GILBERT & SILVANA (253)

Ont voté pour :	19	4463	voix /	10000	voix
-----------------	----	------	--------	-------	------

MM. AGUILAR/FRATTARUOLO JEAN PHILIPPE & FLORIAN (157), M. AMATORE THIBAUT (165), Mme ARRANZ MARIA (155), Mme BASTARD ARMELLE (154), M. et Mme BOUDELLOT / BEAURY Stéphane / Cécile représentés par M. et Mme NEGRO FRANCOISE & ALAIN (172), Mme CASTELLI ADELIN (258), M. CEALAC JEAN-JACQUES (412), M. et Mme CHANOINE MARIELLA & ALAIN (352), M. et Mme CHASTIN/JUILLET GEORGES ALEXANDRE & MARGAUX (254), M. DE LASSUS SAINT GENIES ERIC (249), M. et Mme ESIN SERVANT Etienne & Zeynep représentés par M. CEALAC JEAN-JACQUES (365), Mme GERARDIN MATHILDE (154), Mme GUEDMI JEANNETTE (162), Mme LE QUANG AGATHE (238), M. et Mme MEYMARIAN CYRILLE & AUDREY (150), M. et Mme NEGRO FRANCOISE & ALAIN (513), Mme PASERO FIONA (146), M. TRAUTMANN SEBASTIEN (158), Mme TREMBLE DOMINIQUE (249)

Cette résolution n'est pas adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965. Cependant, le projet présenté ayant obtenu l'adhésion d'au moins le tiers des voix du syndicat, l'assemblée procède immédiatement à un second vote aux conditions de majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Second vote sur la candidature de M. NEGRO ALAIN :

Présents et Représentés ou	23	5671	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance :					

Ont voté contre :	2	634	voix /	10000	voix
-------------------	---	-----	--------	-------	------

M. BILELLA CHRISTOPHE (272), Mme LEONELLI MICHELE (362)

Abstentions :	2	574	voix /	10000	voix
---------------	---	-----	--------	-------	------

Mme LAMY CLEMENCE (321), M. et Mme PIRAS GILBERT & SILVANA (253)

Ont voté pour :	19	4463	voix /	10000	voix
-----------------	----	------	--------	-------	------

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2549 voix sur 5097 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la candidature de Mme SERVANT Etienne :

Présents et Représentés ou	23	5671	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance :					

Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
-------------------	---	---	--------	-------	------

Abstentions :	4	1208	voix /	10000	voix
---------------	---	------	--------	-------	------

M. BILELLA CHRISTOPHE (272), Mme LAMY CLEMENCE (321), Mme LEONELLI MICHELE (362), M. et Mme PIRAS GILBERT & SILVANA (253)

Ont voté pour :	19	4463	voix /	10000	voix
-----------------	----	------	--------	-------	------

MM. AGUILAR/FRATTARUOLO JEAN PHILIPPE & FLORIAN (157), M. AMATORE THIBAUT (165), Mme ARRANZ MARIA (155), Mme BASTARD ARMELLE (154), M. et Mme BOUDELLOT / BEAURY Stéphane / Cécile représentés par M. et Mme NEGRO FRANCOISE & ALAIN (172), Mme CASTELLI ADELIN (258), M. CEALAC JEAN-JACQUES (412), M. et Mme CHANOINE MARIELLA & ALAIN (352), M. et Mme CHASTIN/JUILLET GEORGES ALEXANDRE & MARGAUX (254), M. DE LASSUS SAINT GENIES ERIC (249), M. et Mme ESIN SERVANT Etienne & Zeynep représentés par M. CEALAC JEAN-JACQUES (365), Mme GERARDIN MATHILDE (154), Mme GUEDMI JEANNETTE (162), Mme LE QUANG AGATHE (238), M. et Mme MEYMARIAN CYRILLE & AUDREY (150), M. et Mme NEGRO FRANCOISE & ALAIN (513), Mme PASERO FIONA (146), M. TRAUTMANN SEBASTIEN (158), Mme TREMBLE DOMINIQUE (249)

Cette résolution n'est pas adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965. Cependant, le projet présenté ayant obtenu l'adhésion d'au moins le tiers des voix du syndicat, l'assemblée procède immédiatement à un second vote aux conditions de majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Second vote sur la candidature de Mme SERVANT Etienne :

Présents et Représentés ou	23	5671	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance :					

Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
-------------------	---	---	--------	-------	------

Abstentions :	4	1208	voix /	10000	voix
---------------	---	------	--------	-------	------

M. BILELLA CHRISTOPHE (272), Mme LAMY CLEMENCE (321), Mme LEONELLI MICHELE (362), M. et Mme PIRAS GILBERT & SILVANA (253)

Ont voté pour :	19	4463	voix /	10000	voix
-----------------	----	------	--------	-------	------

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2232 voix sur 4463 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la candidature de Mme PASERO FIONA :

Présents et Représentés ou	23	5671	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance :					

Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
-------------------	---	---	--------	-------	------

Abstentions :	3	887	voix /	10000	voix
---------------	---	-----	--------	-------	------

M. BILELLA CHRISTOPHE (272), Mme LEONELLI MICHELE (362), M. et Mme PIRAS GILBERT & SILVANA (253)

Ont voté pour :	20	4784	voix /	10000	voix
-----------------	----	------	--------	-------	------

MM. AGUILAR/FRATTARUOLO JEAN PHILIPPE & FLORIAN (157), M. AMATORE THIBAUT (165), Mme ARRANZ MARIA (155), Mme BASTARD ARMELLE (154), M. et Mme BOUDELLOT / BEAURY Stéphane / Cécile représentés par M. et Mme NEGRO FRANCOISE & ALAIN (172), Mme CASTELLI ADELIN (258), M. CEALAC JEAN-JACQUES (412), M. et Mme CHANOINE MARIELLA & ALAIN (352), M. et Mme CHASTIN/JUILLET GEORGES ALEXANDRE & MARGAUX (254), M. DE LASSUS SAINT GENIES ERIC (249), M. et Mme ESIN SERVANT Etienne & Zeynep représentés par M. CEALAC JEAN-JACQUES (365), Mme GERARDIN MATHILDE (154), Mme GUEDMI JEANNETTE (162), Mme LAMY CLEMENCE (321), Mme LE QUANG AGATHE (238), M. et Mme MEYMARIAN CYRILLE & AUDREY (150), M. et Mme NEGRO FRANCOISE & ALAIN (513), Mme PASERO FIONA (146), M. TRAUTMANN SEBASTIEN (158), Mme TREMBLE DOMINIQUE (249)

DOMINIQUE (249)

Cette résolution n'est pas adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965. Cependant, le projet présenté ayant obtenu l'adhésion d'au moins le tiers des voix du syndicat, l'assemblée procède immédiatement à un second vote aux conditions de majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Second vote sur la candidature de Mme PASERO FIONA :

Présents et Représentés ou	23	5671	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	3	887	voix /	10000	voix
M. BILELLA CHRISTOPHE (272), Mme LEONELLI MICHELE (362), M. et Mme PIRAS GILBERT & SILVANA (253)					
Ont voté pour :	20	4784	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2393 voix sur 4784 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la candidature de M. CHASTINGEORGES ALEXANDRE :

Présents et Représentés ou	23	5671	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	3	887	voix /	10000	voix
M. BILELLA CHRISTOPHE (272), Mme LEONELLI MICHELE (362), M. et Mme PIRAS GILBERT & SILVANA (253)					
Ont voté pour :	20	4784	voix /	10000	voix
MM. AGUILAR/FRATTARUOLO JEAN PHILIPPE & FLORIAN (157), M. AMATORE THIBAUT (165), Mme ARRANZ MARIA (155), Mme BASTARD ARMELLE (154), M. et Mme BOUDELLOT / BEAURY Stéphane / Cécile représentés par M. et Mme NEGRO FRANCOISE & ALAIN (172), Mme CASTELLI ADELIN (258), M. CEALAC JEAN-JACQUES (412), M. et Mme CHANOINE MARIELLA & ALAIN (352), M. et Mme CHASTIN/JUILLET GEORGES ALEXANDRE & MARGAUX (254), M. DE LASSUS SAINT GENIES ERIC (249), M. et Mme ESIN SERVANT Etienne & Zeynep représentés par M. CEALAC JEAN-JACQUES (365), Mme GERARDIN MATHILDE (154), Mme GUEDMI JEANNETTE (162), Mme LAMY CLEMENCE (321), Mme LE QUANG AGATHE (238), M. et Mme MEYMARIAN CYRILLE & AUDREY (150), M. et Mme NEGRO FRANCOISE & ALAIN (513), Mme PASERO FIONA (146), M. TRAUTMANN SEBASTIEN (158), Mme TREMBLE DOMINIQUE (249)					

Cette résolution n'est pas adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965. Cependant, le projet présenté ayant obtenu l'adhésion d'au moins le tiers des voix du syndicat, l'assemblée procède immédiatement à un second vote aux conditions de majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Second vote sur la candidature de M. CHASTINGEORGES ALEXANDRE :

Présents et Représentés ou	23	5671	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	3	887	voix /	10000	voix
M. BILELLA CHRISTOPHE (272), Mme LEONELLI MICHELE (362), M. et Mme PIRAS GILBERT & SILVANA (253)					
Ont voté pour :	20	4784	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2393 voix sur 4784 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

En conséquence, l'Assemblée Générale désigne : M. CEALAC JEAN-JACQUES, M. NEGRO ALAIN, Mme SERVANT Etienne, Mme PASERO FIONA, M. CHASTINGEORGES ALEXANDRE, en qualité de membre du Conseil Syndical, conformément aux dispositions du règlement de copropriété et/ou aux dispositions des articles 21 et 25 de la loi du 10 juillet 1965 et du décret du 17 mars 1967, et ce pour une durée de 1 an et jusqu'à l'Assemblée Générale qui statuera sur les comptes de la copropriété arrêtés au 31/12/2025

RESOLUTION N° 9 : MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS A PARTIR DUQUEL LA CONSULTATION DU CONSEIL SYNDICAL EST RENDUE OBLIGATOIRE (ARTICLE 21 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965)



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 25 / Article 25-1

Conformément aux dispositions prévues à l'Article 21 de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale fixe à la somme de 1 500 € HT le montant des marchés et contrats à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou	24	5856	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	24	5856	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 10 : MONTANT DES MARCHES DE TRAVAUX ET DES CONTRATS A PARTIR DUQUEL UNE MISE EN CONCURRENCE EST RENDUE OBLIGATOIRE (ARTICLE 21 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965).



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 25 / Article 25-1

Conformément aux dispositions prévues à l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, l'Assemblée Générale décide de fixer à 1 500 € HT le montant des marchés de travaux et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire dans la limite des montants soumis à l'avis du Conseil Syndical.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	24	5856	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	24	5856	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 11 : DELEGATION DE POUVOIR AU CONSEIL SYNDICAL CONFORMEMENT AUX DISPOSITIONS DE L'ARTICLE 21-1 DE LA LOI DU 10/07/1965, CONCERNANT DES DECISIONS RELEVANT DU BUDGET PREVISIONNEL.



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 25 / Article 25-1

L'article 21-1 de la loi du 10/07/1965, lorsque le Conseil Syndical est composé d'au moins trois membres, permet à l'assemblée générale par une décision prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires, de lui déléguer le pouvoir de prendre tout ou partie des décisions relevant de la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents, représentés, ou votant par correspondance. (majorité de l'article 24 de la loi du 10/07/1965).

Cette délégation de pouvoir ne peut toutefois porter sur l'approbation des comptes, sur la détermination du budget prévisionnel, ou sur les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement.

Au titre de l'article 21-3 de la loi du 10/07/1965, la durée de la délégation est fixée à deux ans maximum, renouvelable.

L'assemblée générale, après en avoir délibéré,

- constate que le Conseil Syndical de la copropriété est au moins composé de 3 membres.
- donne délégation au Conseil Syndical à l'effet de prendre toute décision relevant du budget prévisionnel pour une durée d'un an à savoir du 21/05/2025 jusqu'à la prochaine Assemblée Générale, conformément aux articles 21-1 et 21-3 de la loi du 10/07/1965. Cette décision emporte notamment la délégation de renégociation des contrats et de souscription de nouveaux contrats de maintenance, autant que de besoin. Elle comporte également la délégation de faire réaliser des travaux de maintenance, d'entretien et de menues réparation exécutées en vue de maintenir l'état de l'immeuble ou de prévenir la défaillance d'un équipement commun.

- fixe à 3 000€ le montant maximum des sommes allouées au Conseil Syndical pour mettre en œuvre sa délégation de pouvoir.

Les sommes seront intégrées au sein des budgets prévisionnels pour l'exercice de la délégation. Ces sommes allouées excluent toutes dépenses relatives à des travaux non compris au budget prévisionnel (article 14-2 de la loi du 10/07/1965) et qui pourront faire l'objet le cas échéant d'une délégation spécifique.

La somme allouée par exercice comptable sera répartie chaque année dans les comptes de la copropriété.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	24	5856	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	3	710	voix /	10000	voix
Abstentions :	1	362	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	20	4784	voix /	10000	voix

Mme LEONELLI MICHELE (362)

MM. AGUILAR/FRATTARUOLO JEAN PHILIPPE & FLORIAN (157), M. AMATORE THIBAUT (165), Mme ARRANZ MARIA (155), Mme BASTARD ARMELLE (154), M. et Mme BOUDELLOT / BEAURY Stéphane / Cécile représentés par M. et Mme NEGRO FRANCOISE & ALAIN (172), Mme CASTELLI ADELIN (258), M. CEALAC JEAN-JACQUES (412), M. et Mme CHANOINE MARIELLA & ALAIN (352), M. et Mme CHASTIN/JUILLET GEORGES ALEXANDRE & MARGAUX (254), M. DE LASSUS SAINT GENIES ERIC (249), M. et Mme ESIN SERVANT Etienne & Zeynep représentés par M. CEALAC JEAN-JACQUES (365), Mme GERARDIN MATHILDE (154), Mme GUEDMI JEANNETTE (162), Mme LAMY CLEMENCE (321), Mme LE QUANG AGATHE (238), M. et Mme MEYMARIAN CYRILLE & AUDREY (150), M. et Mme NEGRO FRANCOISE & ALAIN (513), Mme PASERO FIONA (146), M. TRAUTMANN SEBASTIEN (158), Mme TREMBLE

PV AG SDC 85 CLOT BEY

Procès-verbal conforme à l'original dûment signé par le président, le ou les scrutateurs s'il en a été désigné(s) et le secrétaire

Paraphes

DOMINIQUE (249)

Cette résolution n'est pas adoptée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965. Cependant, le projet présenté ayant obtenu l'adhésion d'au moins le tiers des voix du syndicat, l'assemblée procède immédiatement à un second vote aux conditions de majorité de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Second vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	24	5856	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	3	710	voix /	10000	voix
M. ATTIA DAVID (185), M. BILELLA CHRISTOPHE (272), M. et Mme PIRAS GILBERT & SILVANA (253)					
Abstentions :	1	362	voix /	10000	voix
Mme LEONELLI MICHELE (362)					
Ont voté pour :	20	4784	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2748 voix sur 5494 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 12 : APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 01/01/2026 AU 31/12/2026 POUR UN MONTANT DE 61 148,00 €.



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

Conformément aux dispositions de l'article 43 du décret du 17 mars 1967, l'Assemblée Générale approuve le budget prévisionnel joint à la convocation pour l'exercice du 01/01/2026 au 31/12/2026. Le budget, détaillé par postes de dépenses, a été élaboré par le Syndic assisté du Conseil Syndical, arrêté à la somme de 61 148,00 € et sera appelé par provisions (périodicité) trimestrielles exigibles le 1er jour de la période fixée.

L'adoption de ce budget permettra au Syndic d'exercer à l'encontre des copropriétaires défaillants la faculté d'exiger par anticipation les provisions non encore échues relatives à l'exécution dudit budget et ce par saisie du président du tribunal judiciaire statuant selon la procédure accélérée au fond, conformément aux dispositions prévues à l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Le montant de ce budget pourra être révisé lors de la prochaine Assemblée Générale en fonction des dépenses réelles de l'exercice en cours et de l'évolution à attendre des charges courantes de fonctionnement.

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	24	5856	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	0	0	voix /	10000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	10000	voix
Ont voté pour :	24	5856	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2929 voix sur 5856 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 13 : SOUSCRIPTION AU SERVICE LAMY ASSISTANCE IMMEUBLE EN CAS D'URGENCE



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 25 / Article 25-1

LAMY propose aux copropriétés le prolongement de sa mission de syndic en mettant en place un service téléphonique en dehors des jours et heures ouvrables de l'agence. Ainsi la mission de syndic donnée par la copropriété à LAMY permettra d'assurer une permanence, via la mise à disposition d'un conseiller pour prendre en charge et suivre une intervention, en accompagnant la copropriété avec sérénité dans des situations d'urgence, en dehors des jours et heures ouvrables.

La prestation a pour but de missionner les entreprises pour faire face à des situations d'urgence et à des dysfonctionnements majeurs survenant dans les parties communes ou sur les éléments d'équipements communs de l'immeuble.

Cette assistance n'a pas vocation à prendre en charge des demandes administratives juridiques ou encore comptables qui seront redirigées par le conseiller au gestionnaire habituel de la copropriété.

LAMY ASSISTANCE IMMEUBLE missionnera les entreprises sous contrat avec la copropriété ou celles qui interviennent habituellement pour son compte. Au cas où ces prestataires ne disposeraient pas de services d'astreinte, LAMY ASSISTANCE IMMEUBLE mandatera une entreprise susceptible de prendre des mesures conservatoires et / ou de nature à mettre un terme au dysfonctionnement constaté. Ces entreprises sont référencées pour leurs qualité et compétence d'intervention à des coûts maîtrisés.

LAMY ASSISTANCE IMMEUBLE est à la disposition de tous les résidents de l'immeuble via un numéro d'appel d'urgence.

La mission de LAMY ASSISTANCE IMMEUBLE consistant en un prolongement du contrat de syndic de LAMY, cette mission est par conséquent interdépendante du contrat de syndic et prendra donc fin dès lors que LAMY

PV AG SDC 85 CLOT BEY

Procès-verbal conforme à l'original dûment signé par le président, le ou les scrutateurs s'il en a été désigné(s) et le secrétaire

Paraphes

ne sera plus syndic.

Il est précisé que le syndicat des copropriétaires pourra toutefois y mettre un terme par décision de l'assemblée générale, à la date anniversaire de chaque contrat de syndic.

LAMY ASSISTANCE IMMEUBLE est facturé sur la base de 8,25 € HT par lot principal / an, majoré du taux de TVA en vigueur à la date de facturation. Soit au taux de TVA de 20 %, un montant TTC / lot principal / an de 9,90 €.

Pour les copropriétés comportant 25 lots et moins, LAMY ASSISTANCE IMMEUBLE sera facturé sur la base d'un forfait annuel de 208,33 € HT soit 250 € TTC au taux de TVA en vigueur de 20 %.

L'assemblée générale après avoir entendu toutes explications du syndic et après en avoir délibéré décide de souscrire à LAMY ASSISTANCE IMMEUBLE. Le montant de la rémunération annuelle est fixée à€ HT, soit€ TTC.

S'agissant de la prolongation du mandat de syndic, la rémunération fixée ci-dessus sera répartie en charges communes générales.

L'assemblée générale prend acte de la suspension du service en cas de perte du mandat

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	24	5856	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	15	4153	voix /	10000	voix
Abstentions :	2	342	voix /	10000	voix
MM. AGUILAR/FRATTARUOLO JEAN PHILIPPE & FLORIAN (157), M. ATTIA DAVID (185)					
Ont voté pour :	7	1361	voix /	10000	voix
Mme ARRANZ MARIA (155), Mme BASTARD ARMELLE (154), M. DE LASSUS SAINT GENIES ERIC (249), Mme GUEDMI JEANNETTE (162), Mme LE QUANG AGATHE (238), M. et Mme MEYMARIAN CYRILLE & AUDREY (150), M. et Mme PIRAS GILBERT & SILVANA (253)					

Cette résolution est rejetée à la majorité absolue de 5001 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965.

RESOLUTION N° 14 : TRAVAUX D'INSTALLATION D'UN SYSTEME DE VIDEOSURVEILLANCE

Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés ;
- pris connaissance des conditions d'installation d'un système de vidéosurveillance selon la notice de la Commission Nationale Informatique et Libertés (CNIL),
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;
- et après en avoir délibéré,
- Décide d'effectuer les travaux d'installation d'un système de vidéosurveillance dans les parties communes
- Retient la proposition présentée :
 - par l'entreprise EAGLES SECURITY pour un montant de 168 €uros TTC /mois pour 8 caméras

Il est précisé que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires et assurances y afférents seront répartis selon :

- les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : Intégré dans le budget courant de la copropriété.

Vote sur la proposition EAGLES SECURITY :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	24	5856	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	7	1705	voix /	10000	voix
M. AMATORE THIBAUT (165), M. ATTIA DAVID (185), M. BILELLA CHRISTOPHE (272), Mme GUEDMI JEANNETTE (162), Mme LAMY CLEMENCE (321), Mme LE QUANG AGATHE (238), Mme LEONELLI MICHELE (362)					
Abstentions :	5	1068	voix /	10000	voix
MM. AGUILAR/FRATTARUOLO JEAN PHILIPPE & FLORIAN (157), Mme ARRANZ MARIA (155), M. et Mme CHASTIN/JUILLET GEORGES ALEXANDRE & MARGAUX (254), M. DE LASSUS SAINT GENIES ERIC (249), M. et Mme PIRAS GILBERT & SILVANA (253)					
Ont voté pour :	12	3083	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2395 voix sur 4788 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

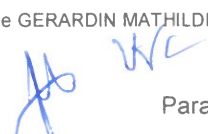
Vote sur la proposition VIDEOCONSULT :

Présents et Représentés ou ayant voté par correspondance :	24	5856	voix /	10000	voix
Ont voté contre :	11	2321	voix /	10000	voix
M. AMATORE THIBAUT (165), M. ATTIA DAVID (185), Mme BASTARD ARMELLE (154), M. BILELLA CHRISTOPHE (272), Mme GERARDIN MATHILDE (154),					

PV AG SDC 85 CLOT BEY

Procès-verbal conforme à l'original dûment signé par le président, le ou les scrutateurs s'il en a été désigné(s) et le secrétaire

Paraphes



Mme GUEDMI JEANNETTE (162), Mme LAMY CLEMENCE (321), Mme LE QUANG AGATHE (238), Mme LEONELLI MICHELE (362), M. et Mme MEYMARIAN CYRILLE & AUDREY (150), M. TRAUTMANN SEBASTIEN (158)

Abstentions :	3	566	voix /	10000	voix
MM. AGUILAR/FRATTARUOLO JEAN PHILIPPE & FLORIAN (157), Mme ARRANZ MARIA (155), M. et Mme CHASTIN/JUILLET GEORGES ALEXANDRE & MARGAUX (254)					
Ont voté pour :	10	2969	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2646 voix sur 5290 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

La proposition EAGLES SECURITY ayant obtenu le plus grand nombre de voix, elle est retenue par l'Assemblée Générale.

RESOLUTION N° 15 : DECISIONS A PRENDRE CONCERNANT LA REALISATION ET LA GESTION DES TRAVAUX REFECTION (PEINTURE + PLAQUE DE PROTECTION) DES PORTES DU HALL D'ENTREE 1



Clé de répartition : 0009-2 Cages d'escaliers - **Article 24**

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;

et après en avoir délibéré,

- Décide d'effectuer les travaux suivants : réfection (peinture + plaque de protection) des portes du hall d'entrée 1
- Retient la proposition présentée :
 - par l'entreprise PIERRE & MAGUY PEINTURE pour un montant de 1 242.56 €uros TTC
 - par l'entreprise RF MESURE + plaque chez PIERRE & MAGUY pour un montant de 1 382.56 €uros TTC

Et ayant pris connaissance de la grille tarifaire des honoraires, avec taux dégressif selon l'importance des travaux, proposée par le Syndic conformément à l'ART 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 :

Montants HT de l'opération	Taux HT :	Taux TTC:
• de 0 à 15 000 € HT	350 €	420 €
• de 15 000 à 100 000 € HT	4 %	4,8 %
• de 100 000 à 250 000 € HT	3,5 %	4,2 %
• de 250 000 à 500 000 € HT	3 %	3,6 %
• supérieur à 500 000 € HT	2,5 %	3 %

- décide que les honoraires du Syndic au titre des travaux votés s'élèvent 126€ TTC

Il est précisé que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires et assurances y afférents seront répartis selon :

- les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : charges bâtiment 1

Le Syndic procédera aux appels de fonds selon les modalités suivantes :

- Montant : , exigibilité :
- Montant : , exigibilité :

Vote sur la proposition PIERRE & MAGUY PEINTURE :

Présents et Représentés ou	9	714	voix /	1000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	5	461	voix /	1000	voix
Abstentions :	1	63	voix /	1000	voix
M. TRAUTMANN SEBASTIEN (63)					
Ont voté pour :	3	190	voix /	1000	voix
Mme ARRANZ MARIA (60), Mme BASTARD ARMELLE (67), M. et Mme MEYMARIAN CYRILLE & AUDREY (63)					

Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 326 voix sur 651 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la proposition RF MESURE + plaque chez PIERRE & MAGUY :

Présents et Représentés ou	9	714	voix /	1000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	5	461	voix /	1000	voix

Abstentions :	0	0	voix /	1000	voix
Ont voté pour :	4	253	voix /	1000	voix

Mme ARRANZ MARIA (60), Mme BASTARD ARMELLE (67), M. et Mme MEYMARIAN CYRILLE & AUDREY (63), M. TRAUTMANN SEBASTIEN (63)

Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 358 voix sur 714 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée Générale rejette toutes les propositions.

RESOLUTION N° 16 : DECISIONS A PRENDRE CONCERNANT LA REALISATION ET LA GESTION DES TRAVAUX REFECTION (PEINTURE + PLAQUE DE PROTECTION) DES PORTES DU HALL D'ENTREE 2



Clé de répartition : 0009-1 Cages d'escaliers - Article 24

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;

et après en avoir délibéré,

- Décide d'effectuer les travaux suivants : réfection (peinture + plaque de protection) des portes du hall d'entrée 2
- Retient la proposition présentée :
 - par l'entreprise PIERRE & MAGUY PEINTURE pour un montant de 1 242.56 €uros TTC

Et ayant pris connaissance de la grille tarifaire des honoraires, avec taux dégressif selon l'importance des travaux, proposée par le Syndic conformément à l'ART 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 :

Montants HT de l'opération	Taux HT :	Taux TTC:
• de 0 à 15 000 € HT	350 €	420 €
• de 15 000 à 100 000 € HT	4 %	4,8 %
• de 100 000 à 250 000 € HT	3,5 %	4,2 %
• de 250 000 à 500 000 € HT	3 %	3,6 %
• supérieur à 500 000 € HT	2,5 %	3 %

- décide que les honoraires du Syndic au titre des travaux votés s'élèvent 126€ TTC

Il est précisé que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires et assurances y afférents seront répartis selon :

- les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : charges bâtiment 2

Le Syndic procédera aux appels de fonds selon les modalités suivantes :

- Montant 50% : , exigibilité : 15 JUIN 2025
- Montant : 50%, exigibilité : 15 JUILLET 2025

Vote sur la proposition PIERRE & MAGUY PEINTURE :

Présents et Représentés ou	6	439	voix /	1000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	0	0	voix /	1000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	1000	voix
Ont voté pour :	6	439	voix /	1000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 220 voix sur 439 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la proposition RF MESURE + plaque chez PIERRE & MAGUY :

Présents et Représentés ou	6	439	voix /	1000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	5	373	voix /	1000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	1000	voix
Ont voté pour :	1	66	voix /	1000	voix

M. DE LASSUS SAINT GENIES ERIC (66)

Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 220 voix sur 439 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10

juillet 1965.

La proposition PIERRE & MAGUY PEINTURE ayant obtenu le plus grand nombre de voix, elle est retenue par l'Assemblée Générale.

RESOLUTION N° 17 : DECISIONS A PRENDRE CONCERNANT LA REALISATION ET LA GESTION DES TRAVAUX REFECTION (PEINTURE + PLAQUE DE PROTECTION) DES PORTES DU HALL D'ENTREE 3



Clé de répartition : 0009-3 Cages d'escaliers - Article 24

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;

et après en avoir délibéré,

- Décide d'effectuer les travaux suivants : réfection (peinture + plaque de protection) des portes du hall d'entrée 3
- Retient la proposition présentée :
 - par l'entreprise PIERRE & MAGUY PEINTURE pour un montant de 1 242.56 €uros TTC

Et ayant pris connaissance de la grille tarifaire des honoraires, avec taux dégressif selon l'importance des travaux, proposée par le Syndic conformément à l'ART 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 :

Montants HT de l'opération	Taux HT :	Taux TTC:
• de 0 à 15 000 € HT	350 €	420 €
• de 15 000 à 100 000 € HT	4 %	4,8 %
• de 100 000 à 250 000 € HT	3,5 %	4,2 %
• de 250 000 à 500 000 € HT	3 %	3,6 %
• supérieur à 500 000 € HT	2,5 %	3 %

- décide que les honoraires du Syndic au titre des travaux votés s'élèvent 126€ TTC

Il est précisé que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires et assurances y afférents seront répartis selon :

- les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : charges bâtiment 3

Le Syndic procédera aux appels de fonds selon les modalités suivantes :

- Montant : 50% , exigibilité : 15 JUIN 2025
- Montant : 50 % , exigibilité : 15 JUILLET 2025

Vote sur la proposition PIERRE & MAGUY PEINTURE :

Présents et Représentés ou	9	660	voix /	1000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	5	325	voix /	1000	voix
M. AMATORE THIBAUT (47), M. ATTIA DAVID (48), Mme GUEDMI JEANNETTE (50), Mme LEONELLI MICHELE (106), M. et Mme PIRAS GILBERT & SILVANA (74)					
Abstentions :	0	0	voix /	1000	voix
Ont voté pour :	4	335	voix /	1000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 331 voix sur 660 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la proposition RF MESURE + plaque chez PIERRE & MAGUY :

Présents et Représentés ou	9	660	voix /	1000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	9	660	voix /	1000	voix
Abstentions :	0	0	voix /	1000	voix
Ont voté pour :	0	0	voix /	1000	voix

Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 331 voix sur 660 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

La proposition PIERRE & MAGUY PEINTURE ayant obtenu le plus grand nombre de voix, elle est retenue par l'Assemblée Générale.

RESOLUTION N° 18 : DECISIONS A PRENDRE CONCERNANT LA REALISATION ET LA GESTION DES TRAVAUX DE PROTECTION DES OLIVIERS



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - **Article 24**

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;

et après en avoir délibéré,

- Décide d'effectuer les travaux suivants : protection des oliviers par la fabrication de grilles
- Retient la proposition présentée :
 - par l'entreprise VERDEROL pour un montant de 3 490 €uros TTC

Et ayant pris connaissance de la grille tarifaire des honoraires, avec taux dégressif selon l'importance des travaux, proposée par le Syndic conformément à l'ART 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 :

Montants HT de l'opération	Taux HT :	Taux TTC:
• de 0 à 15 000 € HT	350 €	420 €
• de 15 000 à 100 000 € HT	4 %	4,8 %
• de 100 000 à 250 000 € HT	3,5 %	4,2 %
• de 250 000 à 500 000 € HT	3 %	3,6 %
• supérieur à 500 000 € HT	2,5 %	3 %

- décide que les honoraires du Syndic au titre des travaux votés s'élèvent à 175 € TTC.

Il est précisé que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires et assurances y afférents seront répartis selon :

- les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : charges générales

Le Syndic procédera aux appels de fonds selon les modalités suivantes :

- Montant : 50%, exigibilité : 15 SEPTEMBRE 2025
- Montant : 50%, exigibilité : 15 OCTOBRE 2025

Vote sur la proposition VERDEROL :

Présents et Représentés ou	24	5856	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	11	2433	voix /	10000	voix
MM. AGUILAR/FRATTARUOLO JEAN PHILIPPE & FLORIAN (157), M. AMATORE THIBAUT (165), Mme ARRANZ MARIA (155), M. ATTIA DAVID (185), M. BILELLA CHRISTOPHE (272), Mme CASTELLI ADELIN (258), Mme GUEDMI JEANNETTE (162), Mme LAMY CLEMENCE (321), Mme LE QUANG AGATHE (238), Mme LEONELLI MICHELE (362), M. TRAUTMANN SEBASTIEN (158)					
Abstentions :	1	146	voix /	10000	voix
Mme PASERO FIONA (146)					
Ont voté pour :	12	3277	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2856 voix sur 5710 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la proposition JCT FERRONERIE :

Présents et Représentés ou	24	5856	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	12	2587	voix /	10000	voix
MM. AGUILAR/FRATTARUOLO JEAN PHILIPPE & FLORIAN (157), M. AMATORE THIBAUT (165), Mme ARRANZ MARIA (155), M. ATTIA DAVID (185), M. BILELLA CHRISTOPHE (272), Mme CASTELLI ADELIN (258), Mme GERARDIN MATHILDE (154), Mme GUEDMI JEANNETTE (162), Mme LAMY CLEMENCE (321), Mme LE QUANG AGATHE (238), Mme LEONELLI MICHELE (362), M. TRAUTMANN SEBASTIEN (158)					
Abstentions :	2	399	voix /	10000	voix
Mme PASERO FIONA (146), M. et Mme PIRAS GILBERT & SILVANA (253)					
Ont voté pour :	10	2870	voix /	10000	voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2729 voix sur 5457 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la proposition GAUDIN ET FILS :

Présents et Représentés ou	24	5856	voix /	10000	voix
ayant voté par correspondance :					
Ont voté contre :	14	2990	voix /	10000	voix
Abstentions :	1	253	voix /	10000	voix

PV AG SDC 85 CLOT BEY

 
Paraphes

M. et Mme PIRAS GILBERT & SILVANA (253)
 Ont voté pour : 9 2613 voix / 10000 voix
 M. et Mme BOUDELLOT / BEAURY Stéphane / Cécile représentés par M. et Mme NEGRO FRANCOISE & ALAIN (172), M. CEALAC JEAN-JACQUES (412), M. et Mme CHANOINE MARIELLA & ALAIN (352), M. et Mme CHASTIN/JUILLET GEORGES ALEXANDRE & MARGAUX (254), M. et Mme ESIN SERVANT Etienne & Zeynep représentés par M. CEALAC JEAN-JACQUES (365), M. et Mme MEYMARIAN CYRILLE & AUDREY (150), M. et Mme NEGRO FRANCOISE & ALAIN (513), Mme PASERO FIONA (146), Mme TREMBLE DOMINIQUE (249)

Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 2802 voix sur 5603 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

La proposition VERDEROL ayant obtenu le plus grand nombre de voix, elle est retenue par l'Assemblée Générale.

RESOLUTION N° 19 : DECISIONS A PRENDRE CONCERNANT LA REALISATION ET LA GESTION DES TRAVAUX ABATTAGE DE DU CHENE PRIS SUR LE MUR COTE MITOYEN A DROITE DE LA COPROPRIETE



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;

et après en avoir délibéré,

- Décide d'effectuer les travaux suivants : abattage de l'arbre pris sur le mur coté mitoyen à droite de la copropriété.
- Retient la proposition présentée :
 - par l'entreprise ARUNDO pour un montant de 456 €uros TTC

Il est précisé que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires et assurances y afférents seront répartis selon :

- les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : budget de charges courantes

Vote sur la proposition ARUNDO :

Présents et Représentés ou 23 5671 voix / 10000 voix

ayant voté par correspondance :

Ont voté contre : 1 258 voix / 10000 voix

Mme CASTELLI ADELIN (258)

Abstentions : 7 1645 voix / 10000 voix

M. et Mme CHANOINE MARIELLA & ALAIN (352), M. DE LASSUS SAINT GENIES ERIC (249), Mme LE QUANG AGATHE (238), Mme PASERO FIONA (146), M. et Mme PIRAS GILBERT & SILVANA (253), M. TRAUTMANN SEBASTIEN (158), Mme TREMBLE DOMINIQUE (249)

Ont voté pour : 15 3768 voix / 10000 voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2014 voix sur 4026 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la proposition JARDINS DE L'ETOILE :

Présents et Représentés ou 23 5671 voix / 10000 voix

ayant voté par correspondance :

Ont voté contre : 9 1835 voix / 10000 voix

MM. AGUILAR/FRATTARUOLO JEAN PHILIPPE & FLORIAN (157), M. AMATORE THIBAUT (165), Mme ARRANZ MARIA (155), M. BILELLA CHRISTOPHE (272), Mme CASTELLI ADELIN (258), Mme GERARDIN MATHILDE (154), Mme GUEDMI JEANNETTE (162), Mme LEONELLI MICHELE (362), M. et Mme MEYMARIAN CYRILLE & AUDREY (150)

Abstentions : 7 1645 voix / 10000 voix

M. et Mme CHANOINE MARIELLA & ALAIN (352), M. DE LASSUS SAINT GENIES ERIC (249), Mme LE QUANG AGATHE (238), Mme PASERO FIONA (146), M. et Mme PIRAS GILBERT & SILVANA (253), M. TRAUTMANN SEBASTIEN (158), Mme TREMBLE DOMINIQUE (249)

Ont voté pour : 7 2191 voix / 10000 voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2014 voix sur 4026 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la proposition FLORA CONCEPT :

Présents et Représentés ou 23 5671 voix / 10000 voix

ayant voté par correspondance :

Ont voté contre : 9 1835 voix / 10000 voix

MM. AGUILAR/FRATTARUOLO JEAN PHILIPPE & FLORIAN (157), M. AMATORE THIBAUT (165), Mme ARRANZ MARIA (155), M. BILELLA CHRISTOPHE (272), Mme CASTELLI ADELIN (258), Mme GERARDIN MATHILDE (154), Mme GUEDMI JEANNETTE (162), Mme LEONELLI MICHELE (362), M. et Mme MEYMARIAN CYRILLE & AUDREY (150)

Abstentions : 7 1645 voix / 10000 voix

M. et Mme CHANOINE MARIELLA & ALAIN (352), M. DE LASSUS SAINT GENIES ERIC (249), Mme LE QUANG AGATHE (238), Mme PASERO FIONA (146), M. et Mme PIRAS GILBERT & SILVANA (253), M. TRAUTMANN SEBASTIEN (158), Mme TREMBLE DOMINIQUE (249)

Ont voté pour : 7 2191 voix / 10000 voix

Cette résolution est adoptée à la majorité simple de 2014 voix sur 4026 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

La proposition ARUNDO ayant obtenu le plus grand nombre de voix, elle est retenue par l'Assemblée Générale.

RESOLUTION N° 20 : DECISIONS A PRENDRE CONCERNANT LA REALISATION ET LA GESTION DES TRAVAUX REPARATION DES FISSURATIONS DU MUR MITOYEN



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 24

L'Assemblée Générale après avoir :

- pris connaissance des conditions essentielles des devis et contrats notifiés ;
- pris connaissance de l'avis du Conseil Syndical ;

et après en avoir délibéré,

- Décide d'effectuer les travaux suivants : Réparation des fissurations du mur mitoyen
- Retient la proposition présentée :
 - avec une enveloppe budgétaire de 5 000€ TTC. Le mur étant mitoyen il conviendra que le syndicat des copropriétaires mitoyen accepte de participer à moitié. Une demande a été faite en ce sens auprès du cabinet MICHEL DE CHABANNES.

MICHEL DE CHABANNES nous a envoyé des attestations indiquant que ce mur est 100% à la copropriété CLOT BEY.

Et ayant pris connaissance de la grille tarifaire des honoraires, avec taux dégressif selon l'importance des travaux, proposée par le Syndic conformément à l'ART 18-1 A de la loi du 10 juillet 1965 :

Montants HT de l'opération	Taux HT :	Taux TTC:
• de 0 à 15 000 € HT	350 €	420 €
• de 15 000 à 100 000 € HT	4 %	4,8 %
• de 100 000 à 250 000 € HT	3,5 %	4,2 %
• de 250 000 à 500 000 € HT	3 %	3,6 %
• supérieur à 500 000 € HT	2,5 %	3 %

- décide que les honoraires du Syndic au titre des travaux votés s'élèvent à 420 € TTC.

Il est précisé que le coût des travaux, ainsi que les frais, honoraires et assurances y afférents seront répartis selon :

- les tantièmes attachés aux lots concernés par la dépense : charges générales

Le Syndic procédera aux appels de fonds selon les modalités suivantes :

- Montant : , exigibilité :
- Montant : , exigibilité :

Vote sur la proposition PRINCIPE DES TRAVAUX :

Présents et Représentés ou 23 5671 voix / 10000 voix

ayant voté par correspondance :

Ont voté contre : 12 3362 voix / 10000 voix

Abstentions : 1 253 voix / 10000 voix

M. et Mme PIRAS GILBERT & SILVANA (253)

Ont voté pour : 10 2056 voix / 10000 voix

MM. AGUILAR/FRATTARUOLO JEAN PHILIPPE & FLORIAN (157), M. AMATORE THIBAUT (165), Mme ARRANZ MARIA (155), Mme BASTARD ARMELLE (154), M. BILELLA CHRISTOPHE (272), M. DE LASSUS SAINT GENIES ERIC (249), Mme GERARDIN MATHILDE (154), Mme LE QUANG AGATHE (238), Mme LEONELLI MICHELE (362), M. et Mme MEYMARIAN CYRILLE & AUDREY (150)

Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 2710 voix sur 5418 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

Vote sur la proposition VOTE DU BUDGET :

Présents et Représentés ou 23 5671 voix / 10000 voix

ayant voté par correspondance :

Ont voté contre : 12 3362 voix / 10000 voix

Abstentions : 0 0 voix / 10000 voix

Ont voté pour : 11 2309 voix / 10000 voix

MM. AGUILAR/FRATTARUOLO JEAN PHILIPPE & FLORIAN (157), M. AMATORE THIBAUT (165), Mme ARRANZ MARIA (155), Mme BASTARD ARMELLE (154), M. BILELLA CHRISTOPHE (272), M. DE LASSUS SAINT GENIES ERIC (249), Mme GERARDIN MATHILDE (154), Mme LE QUANG AGATHE (238), Mme

Cette résolution est rejetée à la majorité simple de 2836 voix sur 5671 voix exprimées, conformément à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

L'Assemblée Générale rejette toutes les propositions.

RESOLUTION N° 21 : DECISION A PRENDRE POUR LA MODIFICATION DU REGLEMENT DE COPROPRIETE QUI CONCERNE L'INTERDICTION DE LOCATION DES LOTS A USAGE D'HABITATION EN MEUBLES DE TOURISME.



Clé de répartition : 0003-1 Charges communes générales - Article 26 / Article 26-1

Il est préalablement rappelé les nouvelles dispositions de la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale. Cette loi permet aux copropriétés dont le règlement interdit toute activité commerciale dans les lots qui ne sont pas spécifiquement à destination commerciale, de procéder à sa modification, afin d'interdire la location des lots à usage d'habitation autres que ceux constituant une résidence principale en meublés de tourisme.

L'Assemblée Générale considérant les dispositions de l'article 26 d) de la loi du 10 juillet 1965 créé par la loi n° 2024-1039 du 19 novembre 2024 :

- prend acte que la destination de l'immeuble interdit toute activité commerciale dans les lots qui ne sont pas spécifiquement à destination commerciale

- Décide de modifier le règlement de copropriété en vue d'interdire la location des lots à usage d'habitation autres que ceux constituant une résidence principale en meublés de tourisme, et mandate spécialement le syndic aux fins de réitérer littéralement par acte notarié la décision prise.

- Prend acte du fait que les frais annexes nécessaires à la publication (timbres fiscaux, autres frais...) seront facturés en sus, sur une enveloppe budgétaire de 5 000€

- Donne tout pouvoir au Syndic pour représenter le Syndicat des copropriétaires dans les actes qui s'avèreraient nécessaires à la régularisation du modificatif du règlement de copropriété votés.

- Vote une rémunération de 420 €uros TTC au profit du syndic pour la régularisation du modificatif du règlement de copropriété ci-dessus votés.

Les fonds seront appelés selon les modalités suivantes:

Vote sur la proposition :

Présents et Représentés ou	24	5856	voix /	10000	voix
----------------------------	----	------	--------	-------	------

ayant voté par correspondance :

Ont voté contre :	19	4805	voix /	10000	voix
-------------------	----	------	--------	-------	------

Abstentions :	2	487	voix /	10000	voix
---------------	---	-----	--------	-------	------

M. DE LASSUS SAINT GENIES ERIC (249), Mme LE QUANG AGATHE (238)

Ont voté pour :	3	564	voix /	10000	voix
-----------------	---	-----	--------	-------	------

MM. AGUILAR/FRATTARUOLO JEAN PHILIPPE & FLORIAN (157), Mme BASTARD ARMELLE (154), M. et Mme PIRAS GILBERT & SILVANA (253)

Cette résolution est rejetée à la majorité qualifiée de 22 copropriétaires sur 43, représentant 6667 voix sur 10000 voix, conformément à l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

POINT D'INFORMATION N° 22 : COMPTE RENDU SUR L'ETAT D'AVANCEMENT DES SINISTRES EN COURS.



L'Assemblée Générale , après avoir pris connaissance de l'analyse des dossiers sinistres en cours (documents joints à l'ordre du jour) et entendu les explications du Syndic, déclare être parfaitement informée.

POINT D'INFORMATION N° 23 : POINT INFORMATION SUR LES ABANDONS DES CHAUDIERES



A ce jour la copropriété est dotée de chaudière individuelle pour chaque appartement reliée à un contrat collectif pour l'entretien.

Tout copropriétaire qui désire enlever sa chaudière doit le faire par un professionnel agréé, attester au syndic par une facture de l'enlèvement de cette dernière et l'entreprise en charge de l'entretien passera pour vérifier la bonne exécution. Le copropriétaire sera alors exclu de la clé de charge spécifique "entretien chaudière".

POINT D'INFORMATION N° 24 : POINT INFORMATIONS



Le CS souhaite vous communiquer plusieurs informations

- ESPACE MOTO

Les motos sont de plus en plus nombreuses au sein de la copropriété et les emplacements sont pleins. Le CS proposera une réunion conjointe CS/motards pour discuter d'une solution la plus efficiente.

- ESPACE VELO

Deux nouveaux racks ont été demandés pour la mise en place de 8 nouveaux emplacements au sein du local vélo.

- PASSAGE PIETON

Un courrier a été effectué à la METROPOLE et CIQ STE ANNE afin de demander la mise en place d'un passage piéton devant la copropriété.

- ESPACE CLIENT

Avec la reprise de son ancien nom LAMY, l'espace client va évoluer d'ici été 2025. A ce jour nous n'avons pas encore d'information à vous communiquer. Cela ne changera rien pour les utilisateurs.

-CLIMATISATION

Il est rappelé que la pose des climatisations est autorisée depuis la 1er AG selon un cahier des charges.

- Pose sur silent bloc, non visible de l'extérieur
- Goulotte si visible, peinte de la même couleur que les façades
- Cache clim de couleur gris anthracite
- Bac de récupération d'eau

Il faut faire valider votre demande par le CS et Syndic qui vérifieront la conformité de l'installation.

Sur décision du président de séance, l'ordre du jour a été modifié.

POINT D'INFORMATION N° 26 : MODALITES DE DEMANDE D'INSCRIPTION D'UNE QUESTION A L'ORDRE DU JOUR DE L'ASSEMBLEE GENERALE (AVANT DERNIER ALINEA DE L'ART 10 DU DECRET DU 17 MARS 1967).



Le Syndic informe les copropriétaires de la modification du décret du 17 mars 1967 par décret du 20 avril 2010 quant aux modalités de demande d'inscription d'une question à l'ordre du jour de l'Assemblée Générale.

L'ART 10 précise désormais que :

" Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7° et 8° du I de l'article 11. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du troisième alinéa 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."

Sont donc concernées notamment toutes demandes visant :

- les modalités d'appels de provisions (quantum, périodicité...) pour le financement du budget prévisionnel, dès lors qu'il conviendrait de déroger à la règle des appels de fonds trimestriels par quart.
- les modalités d'appels de provisions relatifs au financement des opérations de travaux.
- les modalités de gestion bancaire du Syndicat des copropriétaires.
- le vote des travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, ou l'autorisation à donner à un copropriétaire d'effectuer à ses frais les dits travaux.
- toute décision relevant de la majorité de l'ART 25, 26 et 30 (travaux d'amélioration et modalités de financement des travaux d'amélioration et des dépenses d'entretien et de fonctionnement ultérieurs de ces opérations) de la loi du 10 juillet 1965, notamment toute demande d'autorisation à donner à un copropriétaire d'effectuer à ses frais des travaux qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble. Dans ce cas, il convient au regard du nouveau texte de fournir un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.
- la surélévation de bâtiments ou l'aliénation du droit de surélever un bâtiment existant.
- à autoriser le Syndic à introduire une demande en justice.

Dans tous les cas, le Syndic recommande aux copropriétaires de le contacter pour vérifier la nécessité de joindre un projet de résolution et les éventuelles pièces complémentaires, à l'appui de leur demande de question à porter à l'ordre du jour.

Il rappelle également qu'il convient d'adresser la demande par lettre recommandée avec accusé de réception, suffisamment tôt pour qu'il puisse la prendre en compte. Dans le cas où les convocations seraient déjà formalisées ou transmises, toute demande tardive ne pourrait être inscrite qu'à l'ordre du jour de l'Assemblée

Générale suivante.

POINT D'INFORMATION N° 25 : INFORMATION LOI ALUR (2): ASSURANCE RESPONSABILITE CIVILE



Afin de prévenir la dégradation des copropriétés, la loi ALUR a introduit à l'ART 9-1 de la loi du 10 juillet 1965 et à l'ART 215-1 du code des assurances et suivants l'obligation pour chaque copropriétaire de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre soit comme copropriétaire occupant, soit comme copropriétaire non-occupant.

Depuis juin 2018, des évolutions dans les conventions d'assurances sont venues modifier la gestion et la prise en charge des sinistres entre les différents intervenants.

En effet, certains sinistres dans les parties privatives ne sont plus pris en charge par l'assurance de la copropriété, mais par l'assurance individuelle du copropriétaire occupant ou non occupant.

Compte tenu de ces changements, et au-delà de l'obligation de s'assurer contre les risques de responsabilité civile, tout copropriétaire non occupant a aujourd'hui intérêt à souscrire un contrat d'assurance propriétaire spécifique qui couvre à la fois sa responsabilité civile (obligation légale), son bien immobilier (peintures, parquet etc.) et le mobilier (cuisine équipée, meuble de salle de bain par exemple), en cas d'absence ou de défaillance de son locataire.

POINT D'INFORMATION N° 27 : INFORMATION SUR L'ESPACE PRIVE



LAMY met à disposition de ses clients un Espace Client gratuit, sécurisé, disponible 24h /24 et 7j / 7, accessible depuis un ordinateur, une tablette et leur permettant d'accéder immédiatement à l'intégralité de leurs informations personnelles et celles de leur copropriété.

Après avoir activé leur Espace Client MyNexity les copropriétaires peuvent notamment :

- Consulter la situation de leurs comptes (charges, travaux, avances, fonds travaux),
- Accéder à l'ensemble de leurs documents : fiche synthétique d'immeuble, appel de fonds, compte individuel de charges, copie de la convocation d'assemblée générale et derniers procès-verbaux, règlement de copropriété, contrat de syndic, carnet d'entretien...
- Payer leurs charges en ligne,
- Demander à recevoir par email leurs documents (1) : appel de fonds, compte individuel de charges,
- Consulter la liste des membres du CS et des fournisseurs de leur immeuble, le calendrier et les comptes rendus de visite de leur immeuble,
- Déclarer un incident/panne ou déposer toutes demandes (comptable, information, document, ...) puis suivre en temps réel leurs avancements,
- Accéder à l'assistance Nexity, permettant de consulter nos tutoriels & les réponses aux questions fréquentes par thématiques : Ma copropriété, Mon Syndic, Le Conseil Syndical et ses membres, Assemblées générales, Mes documents de Syndic, Travaux et sinistres, Honoraires et charges.

Par ailleurs les membres du Conseil Syndical disposent d'un espace spécifique et exclusif dans lequel ils peuvent :

- Suivre le budget, les dépenses et la situation de trésorerie de leur copropriété,
- Consulter l'attestation d'immatriculation, les factures de charges et les relevés bancaires de la copropriété, la balance générale des comptes, les documents du syndic (attestations et carte professionnelle), l'annuaire des copropriétaires,
- Découvrir les actualités pratiques et réglementaires dédiées aux Conseils Syndicaux.

Votre Espace Client est accessible depuis www.mynexity.fr et requiert un code d'activation transmis sur simple demande en agence et disponible sur chaque appel de fonds.

Votre login de connexion est votre adresse email, vous pouvez demander une régénération de votre mot de passe si vous l'avez oublié.

(1)Uniquement en cas de règlement par prélèvement automatique

2-Foire aux questions (FAQ)

LAMY met également à disposition de ses clients une FAQ (Foire aux Questions), accessible en ligne, 24H/24 et 7j / 7 sur ordinateur, tablette et smartphone.

Accessible via n'importe quel moteur de recherche, la "FAQ Nexity" contient plus de 300 articles permettant à

nos clients de trouver en toute autonomie, par mots clés, les informations et les réponses relatives à la gestion de leur bien.

Ainsi, tout occupant d'un immeuble géré par Lamy, copropriétaire ou locataire, peut notamment trouver des informations sur des thèmes récurrents tels que :

- Lire et comprendre mon compte individuel de charges
- Créer mon Espace Privé MyNexity sur l'application mobile
- Nuisances sonores, bruits et troubles de voisinages, que faire ?
- Les règles à respecter pour réaliser des travaux dans votre appartement
- Un dégât des eaux/une fuite d'eau, que faire ?

Retrouvez la FAQ sur <https://assistance.nexity.fr/>

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 20h20.



RAPPEL DE L'ARTICLE 42 ALINEA 2 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965 :

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

LE PRESIDENT

M. NEGRO ALAIN

LE SECRETAIRE

Mme MERINO Cynthia

LE(S) SCRUTATEUR(S)

M. CEALAC JEAN-JACQUES

PROCÈS VERBAL CONFORME À L'ORIGINAL DUMENT SIGNÉ PAR LE PRÉSIDENT, LE OU LES SCRUTATEURS S'IL EN A ÉTÉ DÉSIGNÉ(S) ET LE SECRÉTAIRE.

Légende :

Résolution accep

Résolution refus

Absence de can

100215003
SM/VP/

**RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ
ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION
concernant l'ensemble immobilier 85 CLOT BEY
situé à MARSEILLE (13008), 85 avenue Clot Bey**

**L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT
LE VINGT ET UN DÉCEMBRE**

**A MARSEILLE (13006), 35 rue Montgrand, au siège de l'Office Notarial,
ci-après nommé,**

**Maître Stéphanie MARTIN ALOI, Notaire Associé de la Société Civile
Professionnelle «Maîtres Stéphanie MARTIN-ALOÏ et Pierre-Edouard MARTIN,
notaires associés», titulaire d'un Office Notarial à MARSEILLE 6ème, 35, Rue
Montgrand,**

A REÇU le présent acte à la requête de :

La société dénommée **SCI MARSEILLE CLOT BEY**, Société civile immobilière au capital de 1.000,00 €, dont le siège est à LA MADELEINE CÉDEX (59562), 25 allée Vauban CS 50068, identifiée au SIREN sous le numéro 812134500 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE.

Ladite société ici représentée par **Madame Audrey QUILICHINI, Directeur Opérationnel**, domiciliée professionnellement à MARSEILLE (13331 Cédex 03), 5 rue René Cassin, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, en vertu des pouvoirs qui lui ont été spécialement délégués à l'effet des présentes par Madame Helen ROMANO domiciliée à PARIS (75801 Cédex 08), 19 rue de Vienne - TSA 60030, suivant acte sous seings privés en date à MARSEILLE du 11 décembre 2018 dont un exemplaire est demeuré annexé à la minute d'un acte reçu aux minutes de Maître Stéphane MARTIN-ALOÏ, Notaire soussigné, le 21 décembre 2018, contenant dépôt de l'ensemble des pièces dans le cadre de l'opération de construction dénommée « 85 CLOT BEY »

Madame Helen ROMANO agissant elle-même en qualité de Gérante de la Société en Nom Collectif dénommée NEXITY REGIONS III au capital de 1.000,00 EUR, dont le siège social est à PARIS (75801 cédex 08), 19 rue de Vienne - TSA 60030, identifiée sous le numéro 488 450 156 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de PARIS.

La Société en Nom Collectif dénommée NEXITY REGIONS III agissant elle-même en qualité de co-gérante de la Société Civile Immobilière MARSEILLE CLOT BEY.

A l'effet d'établir ainsi qu'il suit l'**ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION** et **REGLEMENT DE COPROPRIETE** concernant un **ENSEMBLE IMMOBILIER** à construire par la SCI MARSEILLE CLOT BEY, sur un terrain situé à MARSEILLE 8ÈME ARRONDISSEMENT (BOUCHES-DU-RHÔNE), 85 Avenue, Clot Bey.

PREAMBULE

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

Il a notamment pour but :

1°/ - D'établir l'état descriptif de division de l'ENSEMBLE IMMOBILIER tel qu'il est décrit ci-après.

La société **GÉSUD MARSEILLE**, géomètre-expert à MARSEILLE (13008), Immeuble Cité Radieuse, Le Corbusier, 280 boulevard Michelet a procédé à la détermination des tantièmes de copropriété en affectant aux superficies relevées des coefficients de pondération (consistance, affectation, hauteur sous plafond, niveau, exposition, vue...) afin de calculer ces tantièmes et de déterminer la quote-part de charges générales ou particulières pour chaque lot privatif, ainsi qu'il est détaillé dans une attestation émise par ses soins et demeurée annexée.

2°/ - De déterminer les éléments de l'ENSEMBLE IMMOBILIER, bâtiment par bâtiment, qui seront affectés à usage exclusif de chaque copropriétaire (parties privatives) et ceux qui seront affectés à l'usage de plusieurs ou de l'ensemble des copropriétaires (parties communes), et d'en fixer les services et aménagements communs.

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

4°/ - D'organiser l'administration de l'ENSEMBLE IMMOBILIER.

II. - Les dispositions du présent règlement de copropriété seront obligatoires pour tous les copropriétaires ou occupants d'une partie quelconque de l'un des bâtiments de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**.

Le présent règlement de copropriété et ses modifications, le cas échéant, constitueront la loi commune à laquelle tous devront se conformer, le tout sous réserve d'évolutions législatives et réglementaires nouvelles.

P L A N

PREMIERE PARTIE	DESIGNATION ET DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER <u>CHAPITRE I</u> : DESIGNATION GENERALE <u>CHAPITRE II</u> : DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION <u>CHAPITRE III</u> : DISTINCTION PARTIES COMMUNES ET PARTIES PRIVATIVES
DEUXIEME PARTIE	DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES <u>CHAPITRE IV</u> : CONDITIONS D'USAGE DES PARTIES PRIVATIVES ET COMMUNES <u>CHAPITRE V</u> : CHARGES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER <u>CHAPITRE VI</u> : MUTATION - LOCATION - MODIFICATION DE LOTS - HYPOTHEQUES
TROISIEME PARTIE	ADMINISTRATION DE L'IMMEUBLE <u>CHAPITRE VII</u> : SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES <u>CHAPITRE VIII</u> : SYNDIC <u>CHAPITRE IX</u> : CONSEIL SYNDICAL
QUATRIEME PARTIE	AMELIORATIONS - ADDITIONS - SURELEVATIONS - ASSURANCES - LITIGES <u>CHAPITRE X</u> : AMELIORATIONS-ADDITIONS-SURELEVATIONS <u>CHAPITRE XI</u> : RISQUES CIVILS - ASSURANCES <u>CHAPITRE XII</u> : INEXECUTION DU REGLEMENT - LITIGES
CINQUIEME PARTIE	DOMICILE - FORMALITES

PREMIERE PARTIE

DESIGNATION ET DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

CHAPITRE I - DESIGNATION GENERALE

SECTION I - DESIGNATION ET DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER ET DE CHACUN DES BATIMENTS LE COMPOSANT

DESIGNATION

Les présentes s'appliquent à **UN ENSEMBLE IMMOBILIER** à édifier sur un terrain situé à MARSEILLE 8ÈME ARRONDISSEMENT (BOUCHES-DU-RHÔNE) 13008 85 Avenue Clot Bey.

Quartier **SAINTE ANNE**

Figurant ainsi au cadastre de ladite commune de la manière suivante :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
844	L	258	87 AV CLOT BEY	00 ha 22 a 49 ca
844	L	259	87 AV CLOT BEY	00 ha 00 a 75 ca

RAPPEL DIVISION CADASTRALE

Il est ici précisé que la parcelle originairement cadastrée section 844 L numéro 32 lieudit « 85 avenue Clot Bey » pour une contenance totale de 23ares 35centaie a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance.

De cette division sont issues les parcelles suivantes :

- la parcelle cadastrée section 844 L numéro 259 désignée sous le terme LOT A d'une superficie de 75centiares
- et la parcelle cadastrée section 844 L numéro 258 désignée sous le terme LOT B d'une superficie de 22ares 49centiares

Le tout ainsi qu'il résulte d'un procès-verbal de cadastre portant le numéro 559 Z en date du 12 octobre 2018 en cours de publication au Service de la Publicité Foncière de MARSEILLE 3EME.

Il est également ici précisé que la parcelle cadastrée section 844 L numéro 32 fait l'objet d'un emplacement réservé au profit de la ville de MARSEILLE (emplacement réservé n°08-076 : *élargissement de l'Avenue Clot Bey prévu à 20m de plateforme*), c'est pourquoi ladite parcelle a fait l'objet de la division susvisée.

Dans le cadre des dispositions d'urbanisme, la parcelle cadastrée section 844 L numéro 259 d'une superficie de 75centiares, et effectivement concernée par l'emplacement réservé, devra être cédée à la ville de MARSEILLE

Le REQUERANT informe donc les futurs copropriétaires qu'il conviendra de céder ladite parcelle à première demande de la ville de MARSEILLE.

En conséquence, suite à cette cession l'assiette de la copropriété portera uniquement sur la parcelle cadastrée section 844 L numéro 258 d'une superficie de 22ares 49centiares

Il conviendra alors de procéder à un nouveau calcul de tantièmes de parties communes générales par un géomètre-expert, ainsi qu'à la rédaction d'un modificatif au règlement de copropriété, dont les frais seront supportés par le syndicat des copropriétaires.

Le REQUERANT attire également l'attention des futurs copropriétaires que l'unanimité est requise pour toutes modifications de parties communes et impose aux futurs copropriétaires, ayant-droit et ayant-cause de donner, dans tout acte de mutation, son accord au syndic de copropriété pour réaliser la modification du règlement de copropriété et la cession au profit de la ville de MARSEILLE.

Le REQUERANT impose que cette clause soit reprise dans tous les actes de mutation à titre gratuit ou à titre onéreux, tant que cession ne sera pas intervenue par acte authentique ou par acte administratif.

PROPRIETAIRE

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

DESCRIPTION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

Cet ENSEMBLE IMMOBILIER sera composé à son achèvement :

- de TROIS (3) bâtiments à usage d'Habitation et Professionnel
- de parkings automobiles attachés à l'usage de chacun des bâtiments
- d'espaces verts, la voirie, l'éclairage, les canalisations et réseaux divers à l'usage de l'ensemble immobilier.

DÉSIGNATION PAR BATIMENTS ET PAR NIVEAUX

Au rez-de-chaussée :

- DOUZE (12) box
- DEUX (2) box doubles
- TRENTE ET UN (31) emplacements de parkings

Dans le Bâtiment 1 :

- au rez-de-jardin :
 - TROIS (3) appartements de type T2
 - UN (1) appartement de type 3
- au premier étage :
 - TROIS (3) appartements de type T2
 - UN (1) appartement de type T3
- au deuxième étage :
 - UN (1) appartement de type T2
 - DEUX (2) appartements de type T3
- au troisième étage :
 - UN (1) appartement de type T3

Dans le Bâtiment 2 :

- au rez-de-jardin :
 - UN (1) appartement de type T2
 - DEUX (2) appartements de type T3
 - UN (1) appartement de type T4
- au premier étage :
 - TROIS (3) appartements de type T2
 - DEUX (2) appartements de type T3
- au deuxième étage :
 - UN (1) appartement de type T2
 - DEUX (2) appartements de type T3
 - UN (1) appartement de type T4
- au troisième étage :
 - DEUX (2) appartements de type T3

Dans le bâtiment 3 :

- au rez-de-jardin :
 - UN (1) appartement de type T1
 - DEUX (2) appartements de type T2
 - UN (1) appartement de type T3
 - UN (1) appartement de type T4
- au premier étage :
 - TROIS (3) appartements de T2
 - DEUX (2) appartements de type T3
- au deuxième étage :
 - UN (1) appartement de type T2
 - DEUX (2) appartements de type T3
 - UN (1) appartement de type T4

Au troisième étage :
 - (UN) 1 appartement de type T4

Et une place de parking en extérieur

SECTION II **PLANS - PERMIS DE CONSTRUIRE – PRECISIONS DIVERSES**

P L A N S

Demeureront ci-joints et annexés aux présentes après mention ANNEXES, les plans suivants établis par le **Cabinet Christophe RAYNAL** - Architecture et le Cabinet AMB Architecture, en date du à MARSEILLE du 23 mai 2018 :

- un plan d'ensemble figurant l'emplacement de chaque bâtiment, celui de la voirie, des stationnements, des espaces verts ;
- un jeu de plans détaillés avec les cotes pour chacun des bâtiments portant descriptif du sous-sol, de chaque niveaux et de chacun des lots le composant.

ETUDE DU SOL

Une étude du sol effectuée par la **société E.R.G – Agence de Marseille**, situé 59 avenue André Roussin, 13016 MARSEILLE, en date du **16 avril 2015**, n'a pas révélé l'existence d'une quelconque pollution ; et dont un exemplaire est demeuré annexé à la minute d'un acte reçu aux minutes de Maître Stéphane MARTIN-ALOÏ, Notaire soussigné, le 21 décembre 2018, contenant dépôt de l'ensemble des pièces dans le cadre de l'opération de construction dénommée « 85 CLOT BEY »

PERMIS DE CONSTRUIRE

L'ENSEMBLE IMMOBILIER objet du présent règlement de copropriété a fait l'objet d'une demande de permis de construire déposé à la Mairie de MARSEILLE le 23 avril 2015.

Ce permis de construire d'immeuble à usage d'habitation a été accordé par le Maire de MARSEILLE en date du 19 janvier 2016, sous le numéro PC 013055 15 00325P0.

Une copie de ce permis de construire est demeurée annexée à la minute d'un acte reçu aux minutes de Maître Stéphane MARTIN-ALOÏ, Notaire soussigné, le 21 décembre 2018, contenant dépôt de l'ensemble des pièces dans le cadre de l'opération de construction dénommée « 85 CLOT BEY »

Ce permis a fait l'objet d'un affichage régulier ainsi qu'il résulte de trois procès-verbaux de constat dressés par Maître Philippe RAMPIN Huissier de justice associé membre de la Société Civile Professionnelle « Philippe RAMPIN, Pierre Dominique BENEDETTI, Virginie ARBOUSSET, Pierre Yves CLEMENT, huissiers de justice près le Tribunal de grande Instance de Marseille », sise à MARSEILLE (13006), 84 rue Dragon, les 3 février 2016, 3 mars 2016 et 4 avril 2016.

Un exemplaire ces documents sont annexés à la minute d'un acte reçu aux minutes de Maître Stéphane MARTIN-ALOÏ, Notaire soussigné, le 20 décembre 2018, contenant dépôt de l'ensemble des pièces dans le cadre de l'opération de construction dénommée « 85 CLOT BEY »

PRECISIONS DIVERSES

DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES

- Urbanisme

Les documents d'urbanisme suivants demeurent annexés à la minute d'un acte reçu aux minutes de Maître Stéphane MARTIN-ALOÏ, Notaire soussigné, le 21 décembre 2018, contenant dépôt de l'ensemble des pièces dans le cadre de l'opération de construction dénommée « 85 CLOT BEY » :

Lesquelles pièces consistent en une note de renseignements d'urbanisme a été délivrée par la société **JURIS FRANCE – CONSEIL EN URBANISME** en date du **27 septembre 2018**.

Il résulte notamment de ce document ce qui suit littéralement retranscrit :

« ...

Propriétaire : ESCALIER (CONSORTS)

Acquéreur :

Commune : MARSEILLE

Adresse : 87 Avenue Clot Bey

I – REFERENCE(S) CADASTRALE(S)

Section	Numéro	Contenance
844L	32	23a 35ca
Contenance Totale		23a 35ca

II – NATURE DES DISPOSITIONS D'URBANISME APPLICABLES

PLU approuvé le 28/06/2013 modifié le 28/06/2018

III – DROIT(S) DE PREEMPTION POUVANT ENTRAINER DES FORMALITES

Est situé dans une zone de droit de préemption urbain simple.

N'est pas soumis au droit de préemption de l'espace naturel sensible.

N'est pas dans une zone d'aménagement différé (Z.A.D.)

IV – SECTEUR ET ZONE

- Zone Urbaine : Secteur UR2
- Ces : L'emprise au sol des constructions est limitée à 30 % de la surface du terrain d'assiette de l'opération.
- Hauteur Maximum : La hauteur des constructions est limitée à 12m.

La loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) modifie l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme et supprime le Coefficient d'occupation des sols (COS) ainsi que la possibilité de fixer une superficie minimale des terrains constructibles dans le règlement du Plan local d'urbanisme (PLU).

V – ALIGNEMENT, EMPLACEMENT RESERVE / OPERATIONS CONCERNANT LE BIEN

La propriété est concernée par l'emplacement réservé n°08-076 : élargissement de l'Avenue Clot Bey prévu à 20m de plateforme.

VI – SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE ET OBSERVATIONS

AC1 c situé dans le périmètre de protection d'un monument historique classé.

PM1 Plans de préventions des risques Naturels prévisibles et plans de prévention des risques miniers – documents valant PPRN.

Porté à connaissance de l'aléa retrait-gonflement des sols argileux : aléa faible

Orientation d'Aménagement : secteur de Michelet.

VII – PRESCRIPTIONS PARTICULIERES

La commune a pris une délibération faisant application de la loi n°2005-882 du 02.08.05 et de la loi n°2008116 du 04.08.08 instaurant un droit de préemption sur les fonds de commerce, artisanaux, baux commerciaux et terrains portant ou destinés à

porter un commerce dont la surface de vente est comprise entre 300m² et 1000m². Le bien ne se situe pas dans le périmètre de préemption.

La commune a pris une délibération en ce qui concerne l'application des dispositions de l'article 1529 du Code Général des Impôts.

La commune est concernée par l'Arrêté Préfectoral IAL-13055-05 du 08/02/2006 et modifié le 19/05/2017 relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels, miniers et technologiques majeurs.

La commune est concernée par un Arrêté Préfectoral instituant une zone de surveillance et de lutte contre les termites.

Le bien n'est pas situé dans le périmètre d'une zone de saisine archéologique.

La commune ne fait pas l'objet d'un arrêté préfectoral prononçant la carence définie par l'article L.302-9-1 du code de la construction et de l'habitation.

La commune n'a pas pris de délibération en ce qui concerne l'application des dispositions de l'article L115-3 du Code de l'Urbanisme.

... »

DISPOSITIONS RELATIVES AU DROIT DE PRIORITE SUR LA VENTE DE PLACES DE STATIONNEMENT

Le règlement de copropriété portant sur un immeuble dont le permis de construire a été délivré conformément à un plan local d'urbanisme imposant la réalisation d'aires de stationnement, prévoit que les copropriétaires puissent bénéficier d'un droit de priorité à l'occasion de la vente de lots exclusivement à usage de stationnement au sein de la copropriété.

Le vendeur devra en conséquence, préalablement à la conclusion de toute vente d'une ou plusieurs lots à usage de stationnement, faire connaître au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception son intention de vendre en indiquant le prix et les conditions de la vente.

Cette information sera transmise sans délai à chaque copropriétaire par le syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, aux frais du vendeur. Elle vaudra offre de vente pendant une durée de deux mois à compter de sa notification.

DISPOSITIONS RELATIVES AUX PLACES DE STATIONNEMENT ADAPTEES

Le décret numéro 2017-688 du 28 avril 2017 définit le régime des places de stationnement adaptées dans les parties communes des copropriétés à usage principal d'habitation dont la demande de permis de construire a été déposée depuis le 1er janvier 2015.

Conformément aux dispositions de l'article 6 de ce décret, les articles 1 à 5 le composant sont ici littéralement rapportés :

"Article 1

Le règlement de copropriété des immeubles dont le permis de construire est délivré conformément à un plan local d'urbanisme ou à d'autres documents d'urbanisme imposant la réalisation d'aires de stationnement prévoit le nombre, au moins égal à une place, défini au titre de l'obligation d'accessibilité prévue à l'article L. 111-7-1 du code de la construction et de l'habitation, et l'emplacement des places de stationnement adaptées incluses dans les parties communes qui peuvent être louées de manière prioritaire aux personnes handicapées habitant la copropriété.

L'assemblée générale fixe les conditions de location de ces places de stationnement adaptées et autorise le syndic à conclure le contrat de location.

Article 2

Pour la mise en œuvre du droit de priorité défini au deuxième alinéa du II de l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée, on entend par « personne handicapée habitant la copropriété » le copropriétaire ou le locataire, son conjoint, concubin ou partenaire lié par un pacte civil de solidarité et ses ascendants ou descendants ou personnes à charge qui vivent avec lui au moins huit mois dans l'année, sauf obligation professionnelle, raison de santé ou cas de force majeure, et titulaire de la carte de stationnement pour personnes handicapées prévue à l'article L. 241-3-2 du code de l'action sociale et des familles.

Ne bénéficie pas du droit de priorité la personne handicapée déjà propriétaire ou locataire d'une place de stationnement adaptée ou titulaire d'un droit de jouissance exclusive sur une place de stationnement adaptée incluse dans les parties communes de la copropriété.

Article 3

Le syndic met à l'ordre du jour de l'assemblée générale des copropriétaires qui suit l'entrée en vigueur des dispositions du présent décret la décision de mise en location de la ou des places de stationnement adaptées dans les parties communes et la fixation des conditions de cette location. Cette décision est communiquée aux occupants de l'immeuble selon les modalités définies aux articles 1er et 2 du décret du 15 décembre 2015 susvisé.

Dans un délai de quatre mois à compter de la tenue de l'assemblée générale prévue au premier alinéa, la personne handicapée habitant la copropriété mentionnée au premier alinéa de l'article 2 qui souhaite louer une place de stationnement adaptée adresse sa demande au syndic, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Elle joint à sa demande les documents justifiant qu'elle remplit les critères fixés au premier alinéa de l'article 2.

Lorsque plusieurs demandes sont formulées, la place est attribuée en priorité à la personne ayant effectué la première demande reçue.

Dans le délai d'un mois suivant la réception de la demande prévue au deuxième alinéa, le syndic conclut un contrat avec le bénéficiaire prioritaire.

Article 4

Si aucune demande de location prioritaire d'une place de stationnement adaptée n'a été adressée au syndic dans le délai mentionné au deuxième alinéa de l'article 3, la place de stationnement peut être proposée à la location à toute personne, selon les conditions fixées par l'assemblée générale en application du deuxième alinéa de l'article 1er.

Article 5

En cas d'absence de place de stationnement adaptée disponible, toute personne répondant aux critères énumérés au premier alinéa de l'article 2 qui souhaite louer une place de stationnement adaptée en informe le syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, en adressant les pièces justificatives utiles à l'instruction de sa demande.

A compter de la réception de la demande, le syndic reprend le bien loué à une personne non prioritaire dans les conditions prévues par le contrat de bail."

SERVITUDES

Il n'a pas été fait mention sur les titres de propriété antérieurs de servitudes pouvant encore exister à ce jour.

SECTION III - ORIGINE DE PROPRIETE

Le terrain d'assiette de l'Ensemble Immobilier objet des présentes appartient en pleine propriété à la **SCI MARSEILLE CLOT BEY** par suite de l'acquisition qu'elle en a faite des Consorts ESCALIER, savoir :

- Monsieur Christian René ESCALIER, agent technique, époux de Madame Dominique Gabrielle CHALVIGNAC, demeurant à MARSEILLE (13013) 44 boulevard Curie.

Né à MARSEILLE (13000) le 12 juin 1953.

Marié à la mairie de MARSEILLE (13000) le 19 mars 1976 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité Française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

- Monsieur Michel Raymond ESCALIER, ingénieur électronique, époux de Madame Christiane Antoinette FIORI, demeurant à FUVEAU (13710) chemin des Louvas.

Né à MARSEILLE (13000) le 9 janvier 1950.

Marié à la mairie de MARSEILLE (13000) le 16 avril 1977 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité Française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

- Madame Aïchatou IDE GAKOYE, sans profession, demeurant à MARSEILLE (13008) 7 avenue Hélène Boucher.

Née à NIAMEY (NIGER) le 28 septembre 1973.

Veuve de Monsieur Gilbert Jean-Marie Clovis ESCALIER et non remariée.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

- Monsieur Sébastien Jean-Raymond Parcuis Clovis ESCALIER, technicien de laboratoire, époux de Madame Stéphanie Agnès MARTINET, demeurant à GATTIERES (06510) 290 chemin des Feraillons Vignes du Soleil - Bât B.

Né à MARSEILLE (13000) le 9 août 1983.

Marié à la mairie de ROUGIERS (83170) le 20 août 2016 sous le régime de la communauté d'acquêts à défaut de contrat de mariage préalable.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

- Madame Caroline Yvonne Thérèse ESCALIER, dentiste, épouse de Monsieur Romain Jacques Jean D'ORTOLI, demeurant à MARSEILLE (13007) 128 corniche Kennedy.

Née à MARSEILLE (13000) le 7 septembre 1985.

Mariée à la mairie de MARSEILLE (13000) le 7 juin 2016 sous le régime de la séparation de biens pure et simple défini par les articles 1536 et suivants du Code civil aux termes du contrat de mariage reçu par Maître Nathalie FIORA, notaire à MARSEILLE, le 21 mai 2016.

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.

De nationalité française.

Résidente au sens de la réglementation fiscale.

- Mademoiselle Anne-Charlotte Germaine Catherine ESCALIER, pharmacienne, demeurant à MARSEILLE (13008) 14 B rue Martiny.

Née à MARSEILLE (13000) le 7 septembre 1985.

Célibataire.

Non liée par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

- Mademoiselle Léa Mouna Yvonne ESCALIER, collégienne, demeurant à MARSEILLE (13008) 272 avenue de Mazargues Les Saints Anges.
Née à MARSEILLE (13000) le 14 novembre 2005.
Célibataire.
Non liée par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

- Mademoiselle Chloé Thérèse Talatta ESCALIER, écolière, demeurant à MARSEILLE (13008) 272 avenue de Mazargues Les Saints Anges.
Née à MARSEILLE (13000) le 25 juin 2009.
Célibataire.
Non liée par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résidente au sens de la réglementation fiscale.

Aux termes d'un acte reçu par Maître Stéphanie MARTIN-ALOÏ, notaire à MARSEILLE le 20 décembre 2018 en cours de publication au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3EME.

Ladite acquisition a eu lieu moyennant un prix principal payé comptant et quittancé dans l'acte.

ORIGINE DE PROPRIETE ANTERIEURE

Ledit BIEN appartenait aux Consorts ESCALIER, savoir :

1°) Concernant Messieurs Michel et Christian ESCALIER

A concurrence de la moitié indivise, pour l'avoir recueilli dans la succession de leur père, Monsieur Robert Eugène Jules ESCALIER, en son vivant retraité, demeurant à MARSEILLE (13006), 81Ter rue Edmond Rostand, veuf non remarié de Madame Aphrodite STEFANOÛ,

Né à MARSEILLE (13000) le 8 novembre 1925,

Décédé à MARSEILLE le 10 novembre 2005,

Laissant pour recueillir sa succession ses deux enfants issus de son union avec Madame STEFANOÛ, savoir :

- Monsieur Michel ESCALIER

- et Monsieur Christian ESCALIER,

Tous deux susnommés, qualifiés et domiciliés,

VENDEURS aux présentes.

Tels que ces faits et qualités sont plus amplement constatés dans un acte de notoriété reçu aux minutes de Maître CAUSSIDOU, Notaire à MARSEILLE, le 8 décembre 2005.

L'attestation immobilière suite au décès a été reçue par Maître Bernard CAUSSIDOU, notaire à MARSEILLE, le 26 octobre 2006, publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3EME, le 15 novembre 2006 volume 2006P numéro 10047 ; suivie d'une attestation rectificative valant reprise pour ordre en date du 13 décembre 2006, publiée le 19 décembre 2006 volume 2006P numéro 11197.

2°) Concernant Madame Aïchatou veuve ESCALIER, Monsieur Sébastien ESCALIER, Madame Caroline ESCALIER épouse D'ORTOLI, et Mesdemoiselles Anne-Charlotte, Léa et Chloé ESCALIER

Pour l'avoir recueilli dans la succession de Monsieur Gilbert Jean-Marie Clovis ESCALIER, en son vivant retraité, demeurant à MARSEILLE (13008), 7 avenue Hélène Bouchet, né à MARSEILLE(13000) le 26 juin 1950,

Divorcé en premières noces de Madame Solange Chantal FARGIER suivant jugement rendu par le Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE, le 8 octobre 1980, divorcé en deuxièmes noces de Madame Huguette BIAGGINI suivant jugement rendu par le Tribunal de grande Instance de MARSEILLE, le 2 décembre 2008,

Et époux en troisièmes noces de Madame Aïchatou IDE GAKOYE avec laquelle il était marié sous le régime de la séparation de biens aux termes de son contrat de mariage reçu par Maître SERRA, notaire à SAINT ZACHARIE, le 22 septembre 2011, préalablement à son union célébrée à la mairie de MARSEILLE (13000) le 24 septembre 2011,

Décédé à MARSEILLE, le 1^{er} juillet 2017 en l'état d'une donation entre époux avec Madame BIAGGINI consentie aux termes d'un acte reçu par Maître ROYOL, lors notaire à MARSEILLE, le 14 janvier 1992, laquelle est devenue sans effet par suite du divorce rendu le 2 décembre 2008, emportant révocation des dispositions pour cause de mort.

Laissant pour recueillir sa succession :

- Son épouse, Madame Aïchatou IDE GAKOYE
- Ses trois enfants issus de son union avec Madame BIAGGINI :
 - Monsieur Sébastien ESCALIER
 - Madame Caroline ESCALIER épouse D'ORTOLI
 - Mademoiselle Anne-Charlotte ESCALIER
- Et ses deux enfants issus de son union avec Madame IDE GAKOYE :
 - Mademoiselle Léa ESCALIER
 - Mademoiselle Chloé ESCALIER

Tous susnommés, qualifiés et domiciliés,
VENDEURS aux présentes.

Tels que ces faits et qualités sont plus amplement constaté dans un acte de notoriété reçu par Maître SERRA, notaire à SAINT ZACHARIE, le 16 août 2017.

L'attestation immobilière après décès est reçue ce jour par Maître SERRA, notaire à SAINT ZACHARIE, et sera publiée au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3EME dès avant ou en même temps que les présentes.

ORIGINE DE PROPRIETE PLUS ANTERIEURE

Ledit BIEN appartenait aux Consorts ECSALIER par suite des faits et actes ci-après relatés, savoir :

• Concernant Messieurs Michel et Christian ESCALIER

La moitié indivise du BIEN appartient à Monsieur Robert ESCALIER par suite des faits et actes suivants :

1°) Aux termes d'un acte reçu par Maître Xavier ROUSSET-ROUVIERE, notaire à MARSEILLE, le 10 septembre 1923, Monsieur Clovis Edouard ESCALIER et Madame GELLY, son épouse, ont acquis pour le compte de la communauté de biens existant entre eux aucun contrat n'ayant précédé leur union célébrée à la Mairie de MARSEILLE le 7 février 1918, l'immeuble susdésigné de :

Monsieur Léon Jacques Pierre AMIC,
demeurant à MARSEILLE, 49 Chemin de Montredon

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix de QUATRE VINGT MILLE FRANCS stipulé payable à terme

Une expédition dudit acte a été régulièrement transcrite au deuxième bureau des hypothèques de MARSEILLE.

2°) Décès de Monsieur Clovis Edouard ESCALIER

Monsieur Clovis Edouard ESCALIER est décédé à MARSEILLE le 5 octobre 1955 à la survivance de son épouse Madame GELLY

Il est décédé en l'état d'un acte reçu par Maître Xavier ROUSSET-ROUVIERE, notaire à MARSEILLE, le 23 novembre 1946, aux termes duquel il avait fait donation au profit de son épouse de l'universalité des biens qui composeraient sa succession

Il a laissé pour seuls héritiers naturels et de droit, sous réserve des effets de la donation précitée ses deux enfants : Monsieur Raymond et Robert ESCALIER

Ces faits et qualités ont été constatés dans un acte de notoriété reçu par Maître Xavier ROUSSET-ROUVIERE, notaire à MARSEILLE, le 19 janvier 1956.

3°) Décès de Madame Maria GELLY veuve ESCALIER

Madame Maria Victoria GELLY, veuve en uniques noces non remariée de Monsieur Clovis Edouard ESCALIER, demeurant à MARSEILLE, 5 rue Auguste Blanqui, née à FABRAS (Ardèche), le 28 mai 1894,

Est décédée ab intestat à AUBENAS (Ardèche) le 18 août 1958 laissant pour recueillir sa succession, pour seuls héritiers réservataires, ses deux enfants issus de son union avec Monsieur Clovis Edouard ESCALIER, savoir :

- Monsieur Raymond Philippe Clovis ESCALIER, employé, demeurant à MARSEILLE, 54 rue Louis Astruc,
Né à MARSEILLE (13000) le 28 juillet 1923
- et Monsieur Robert Eugène Jules ESCALIER susnommé.

L'acte de notoriété a été dressé par Maître Xavier ROUSSET-ROUVIERE, notaire à MARSEILLE, le 7 novembre 1985.

L'attestation immobilière a été reçue par Maître Xavier ROUSSET-ROUVIERE, notaire à MARSEILLE, le 26 janvier 1959, publiée au 3^{ème} bureau des hypothèques de MARSEILLE le 9 février 1959 volume 2566 numéro 24.

Audit acte, les 5/8èmes indivis du bien immobilier transmis ont été évalués à la somme de 6.250.000,00 Frs.

• Concernant Madame Aïchatou veuve ESCALIER, Monsieur Sébastien ESCALIER, Madame Caroline ESCALIER épouse D'ORTOLI, et Mesdemoiselles Anne-Charlotte, Léa et Chloé ESCALIER

1°) Décès de Monsieur Robert ESCALIER ainsi qu'il est dit ci-dessus,

2°) Apport à la communauté universelle entre les époux Monsieur Raymond Philippe Clovis ESCALIER et Madame Yvonne Albertine Victorine LEBBA suivant acte reçu par Maître CHABLOZ, notaire à SAINT ZACHAIRE, le 30 avril 2004, dont le jugement a été rendu par le Tribunal de Grande Instance de MARSEILLE, le 11 mai 2005 et dont une grosse a été publiée par ledit notaire le 22 décembre 2006.

Une expédition de l'acte a été publiée au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3EME le 20 février 2007.

3°) Donation par les époux ESCALIER /LEBBA aux termes d'un acte reçu par Maître BENHAÏM, notaire à MARSEILLE, le 4 décembre 2009, publié au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3EME le 27 janvier 2010 volume 2010P numéro 835.

<p align="center">CHAPITRE II - DIVISION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER - ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION</p>
--

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

L'**ENSEMBLE IMMOBILIER** sera divisé en **TROIS (3) BATIMENTS** eux-mêmes divisés chacun en un certain nombre de lots.

Les bâtiments forment un ouvrage unique.

Le nombre de bâtiments est de 3, les bâtiments sont identifiés de la manière suivante : Bâtiment UNIQUE, Bâtiment 1 , Bâtiment 2, Bâtiment 3.

DESIGNATION DES LOTS PAR BATIMENT

Lot numéro un (1) :

Un box sis au rez-de-chaussée portant le numéro commercial 9001,

Les 26/1.000èmes des charges d'entretien du parking

Les 18/10.000èmes des charges du bâtiment unique,

Les 26/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 1

Les 17/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 2,

Les 18/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 3

Et les dix-huit /dix millièmes (18 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro deux (2) :

Un box sis au rez-de-chaussée portant le numéro commercial 9002

Les 30/1.000èmes des charges d'entretien du parking

Les 20/10.000èmes des charges du bâtiment unique

Les 29/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 1,

Les 19/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 2,

Les 21/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 3

Et les vingt /dix millièmes (20 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trois (3) :

Un parking sis au rez-de-chaussée portant le numéro commercial 9003

Les 18/1.000èmes des charges d'entretien du parking

Les 12/10.000èmes des charges du bâtiment unique

Les 18/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 1

Les 12/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 2,

Les 13/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 3

Et les douze /dix millièmes (12 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre (4) :

Un parking sis au rez-de-chaussée portant le numéro commercial 9004 de type catégorie B

Les 14/1.000èmes des charges d'entretien du parking

Les 10/10.000èmes des charges du bâtiment unique

Les 14/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 1,

Les 9/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 2,

Les 10/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 3

Et les dix /dix millièmes (10 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinq (5) :

Un parking sis au rez-de-chaussée portant le numéro commercial 9005
 Les 18/1.000èmes des charges d'entretien du parking
 Les 12/10.000èmes des charges du bâtiment unique,
 Les 18/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 1,
 Les 12/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 2,
 Les 13/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 3
 Et les douze /dix millièmes (12 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro six (6) :

Un parking sis au rez-de-chaussée portant le numéro commercial 9006
 Les 18/1.000èmes des charges d'entretien du parking
 Les 12/10.000èmes des charges du bâtiment unique,
 Les 18/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 1,
 Les 12/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 2,
 Les 13/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 3
 Et les douze /dix millièmes (12 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro sept (7) :

Un box sis au rez-de-chaussée portant le numéro commercial 9007 de catégorie B
 Les 23/1.000èmes des charges d'entretien du parking
 Les 16/10.000èmes des charges du bâtiment unique,
 Les 23/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 1,
 Les 15/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 2,
 Les 16/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 3
 Et les seize /dix millièmes (16 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro huit (8) :

Un box sis au rez-de-chaussée portant le numéro commercial 9008 de type PMR
 Les 32/1.000èmes des charges d'entretien du parking
 Les 22/10.000èmes des charges du bâtiment unique,
 Les 32/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 1,
 Les 21/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 2,
 Les 22/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 3
 Et les vingt-deux /dix millièmes (22 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro neuf (9) :

Un box sis au rez-de-chaussée portant le numéro commercial 9009
 Les 25/1.000èmes des charges d'entretien du parking
 Les 17/10.000èmes des charges du bâtiment unique,
 Les 25/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 1,
 Les 16/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 2,
 Les 17/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 3
 Et les dix-sept /dix millièmes (17 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix (10) :

Un box sis au rez-de-chaussée portant le numéro commercial 9010
 Les 25/1.000èmes des charges d'entretien du parking

Les 17/10.000èmes des charges du bâtiment unique,
 Les 25/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 1,
 Les 16/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 2,
 Les 17/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 3
 Et les dix-sept /dix millièmes (17 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro onze (11) :

Un box sis au rez-de-chaussée portant le numéro commercial 9011
 Les 32/1.000èmes des charges d'entretien du parking
 Les 22/10.000èmes des charges du bâtiment unique,
 Les 32/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 1,
 Les 21/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 2,
 Les 23/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 3
 Et les vingt-deux /dix millièmes (22 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro douze (12) :

Un box sis au rez-de-chaussée portant le numéro commercial 9012
 Les 26/1.000èmes des charges d'entretien du parking
 Les 18/10.000èmes des charges du bâtiment unique,
 Les 26/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 1
 Les 17/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 2,
 Les 18/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 3
 Et les dix-huit /dix millièmes (18 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro treize (13) :

Un box sis au rez-de-chaussée portant le numéro commercial 9013
 Les 30/1.000èmes des charges d'entretien du parking
 Les 20/10.000èmes des charges du bâtiment unique,
 Les 30/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 1,
 Les 20/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 2,
 Les 21/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 3
 Et les vingt /dix millièmes (20 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatorze (14) :

Un box double sis au rez-de-chaussée portant les numéros commerciaux 9014-9015 de type catégorie B
 Les 48/1.000èmes des charges d'entretien du parking
 Les 32/10.000èmes des charges du bâtiment unique,
 Les 47/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 1,
 Les 31/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 2,
 Les 33/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 3
 Et les trente-deux /dix millièmes (32 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quinze (15) :

Un box double sis au rez-de-chaussée portant les numéros commerciaux 9016-9017 de type catégorie B
 Les 50/1.000èmes des charges d'entretien du parking,
 Les 33/10.000èmes des charges du bâtiment unique,
 Les 48/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 1,
 Les 32/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 2,

Les 34/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 3
Et les trente-trois /dix millièmes (33 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro seize (16) :

Un parking sis au rez-de-chaussée portant le numéro commercial 9018
Les 18/1.000èmes des charges d'entretien du parking
Les 12/10.000èmes des charges du bâtiment unique,
Les 18/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 1,
Les 12/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 2,
Les 13/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 3
Et les douze /dix millièmes (12 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix-sept (17) :

Un parking sis au rez-de-chaussée portant le numéro commercial 9019
Les 18/1.000èmes des charges d'entretien du parking,
Les 12/10.000èmes des charges du bâtiment unique,
Les 17/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 1,
Les 11/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 2,
Les 12/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 3
Et les douze /dix millièmes (12 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix-huit (18) :

Un parking sis au rez-de-chaussée portant le numéro commercial 9020
Les 18/1.000èmes des charges d'entretien du parking,
Les 12/10.000èmes des charges du bâtiment unique,
Les 17/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 1,
Les 11/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 2,
Les 12/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 3
Et les douze /dix millièmes (12 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro dix-neuf (19) :

Un parking sis au rez-de-chaussée portant le numéro commercial 9021
Les 18/1.000èmes des charges d'entretien du parking,
Les 12/10.000èmes des charges du bâtiment unique,
Les 17/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 1,
Les 11/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 2,
Les 12/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 3
Et les douze /dix millièmes (12 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt (20) :

Un parking sis au rez-de-chaussée portant le numéro commercial 9022 de type PMR
Les 25/1.000èmes des charges d'entretien du parking,
Les 17/10.000èmes des charges du bâtiment unique,
Les 25/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 1,
Les 16/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 2,
Les 18/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 3
Et les dix-sept /dix millièmes (17 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt et un (21) :

Un parking sis au rez-de-chaussée portant le numéro commercial 9023
 Les 18/1.000èmes des charges d'entretien du parking,,
 Les 12/0.000èmes des charges du bâtiment unique,
 Les 17/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 1,
 Les 11/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 2,
 Les 12/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 3
 Et les douze /dix millièmes (12 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-deux (22) :

Un parking sis au rez-de-chaussée portant le numéro commercial 9024
 Les 18/1.000èmes des charges d'entretien du parking,
 Les 12/10.000èmes des charges du bâtiment unique,
 Les 17/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 1,
 Les 11/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 2,
 Les 12/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 3
 Et les douze /dix millièmes (12 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-trois (23) :

Un parking sis au rez-de-chaussée portant le numéro commercial 9025
 Les 18/1.000èmes des charges d'entretien du parking,
 Les 12/10.000èmes des charges du bâtiment unique,
 Les 17/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 1,
 Les 11/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 2,
 Les 12/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 3
 Et les douze /dix millièmes (12 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-quatre (24) :

Un parking sis au rez-de-chaussée portant le numéro commercial 9026
 Les 18/1.000èmes des charges d'entretien du parking,
 Les 12/10.000èmes des charges du bâtiment unique,
 Les 17/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 1,
 Les 11/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 2,
 Les 12/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 3
 Et les douze /dix millièmes (12 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-cinq (25) :

Un parking sis au rez-de-chaussée portant le numéro commercial 9027
 Les 18/1.000èmes des charges d'entretien du parking,
 Les 12/10.000èmes des charges du bâtiment unique,
 Les 17/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 1,
 Les 11/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 2,
 Les 12/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 3
 Et les douze /dix millièmes (12 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-six (26) :

Un parking sis au rez-de-chaussée portant le numéro commercial 9028
 Les 19/1.000èmes des charges d'entretien du parking,
 Les 13/10.000èmes des charges du bâtiment unique,

Les 19/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 1,
 Les 13/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 2,
 Les 13/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 3
 Et les treize /dix millièmes (13 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-sept (27) :

Un box sis au rez-de-chaussée portant le numéro commercial 9029
 Les 28/1.000èmes des charges d'entretien du parking,
 Les 19/10.000èmes des charges du bâtiment unique,
 Les 28/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 1,
 Les 18/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 2,
 Les 20/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 3
 Et les dix-neuf /dix millièmes (19 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-huit (28) :

Un parking sis au rez-de-chaussée portant le numéro commercial 9030
 Les 18/1.000èmes des charges d'entretien du parking,
 Les 12/10.000èmes des charges du bâtiment unique,
 Les 18/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 1,
 Les 12/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 2,
 Les 13/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 3
 Et les douze /dix millièmes (12 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro vingt-neuf (29) :

Un parking sis au rez-de-chaussée portant le numéro commercial 9031
 Les 18/1.000èmes des charges d'entretien du parking,
 Les 12/10.000èmes des charges du bâtiment unique,
 Les 18/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 1,
 Les 12/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 2,
 Les 12/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 3
 Et les douze /dix millièmes (12 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente (30) :

Un parking sis au rez-de-chaussée portant le numéro commercial 9032
 Les 19/1.000èmes des charges d'entretien du parking,
 Les 13/10.000èmes des charges du bâtiment unique,
 Les 19/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 1,
 Les 12/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 2,
 Les 13/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 3
 Et les treize /dix millièmes (13 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente et un (31) :

Un parking sis au rez-de-chaussée portant le numéro commercial 9033
 Les 18/1.000èmes des charges d'entretien du parking,
 Les 12/10.000èmes des charges du bâtiment unique,
 Les 18/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 1,
 Les 12/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 2,
 Les 12/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 3
 Et les douze /dix millièmes (12 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente-deux (32) :

Un parking sis au rez-de-chaussée portant le numéro commercial 9034
 Les 18/1.000èmes des charges d'entretien du parking,
 Les 12/10.000èmes des charges du bâtiment unique,
 Les 18/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 1,
 Les 12/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 2,
 Les 12/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 3
 Et les douze /dix millièmes (12 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente-trois (33) :

Un parking sis au rez-de-chaussée portant le numéro commercial 9035
 Les 18/1.000èmes des charges d'entretien du parking,
 Les 12/10.000èmes des charges du bâtiment unique,
 Les 18/10.000èmes des charge hall et minuterie du bâtiment 1,
 Les 12/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 2,
 Les 13/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 3
 Et les douze /dix millièmes (12 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente-quatre (34) :

Un parking sis au rez-de-chaussée portant le numéro commercial 9036
 Les 18/1.000èmes des charges d'entretien du parking,
 Les 12/10.000èmes des charges du bâtiment unique,
 Les 18/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 1,
 Les 12/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 2,
 Les 13/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 3
 Et les douze /dix millièmes (12 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente-cinq (35) :

Un parking sis au rez-de-chaussée portant le numéro commercial 9037
 Les 18/1.000èmes des charges d'entretien du parking,
 Les 12/10.000èmes des charges du bâtiment unique,
 Les 18/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 1,
 Les 12/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 2,
 Les 13/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 3
 Et les douze /dix millièmes (12 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente-six (36) :

Un parking sis au rez-de-chaussée portant le numéro commercial 9038,
 Les 18/1.000èmes des charges d'entretien du parking,
 Les 12/10.000èmes des charges du bâtiment unique,
 Les 17/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 1,
 Les 11/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 2,
 Les 12/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 3
 Et les douze /dix millièmes (12 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente-sept (37) :

Un parking sis au rez-de-chaussée portant le numéro commercial 9039
 Les 18/1.000èmes des charges d'entretien du parking,

Les 12/10.000èmes des charges du bâtiment unique,
 Les 18/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 1,
 Les 12/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 2,
 Les 13/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 3
 Et les douze /dix millièmes (12 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente-huit (38) :

Un box sis au rez-de-chaussée portant le numéro commercial 9040
 Les 26/1.000èmes des charges d'entretien du parking,
 Les 17/10.000èmes des charges du bâtiment unique,
 Les 25/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 1,
 Les 17/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 2,
 Les 18/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 3
 Et les dix-sept /dix millièmes (17 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro trente-neuf (39) :

PMR Un box sis au rez-de-chaussée portant le numéro commercial 9041 de type
 Les 34/1.000èmes des charges d'entretien de parking,
 Les 23/10.000èmes des charges du bâtiment unique,
 Les 34/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 1,
 Les 22/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 2,
 Les 24/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 3
 Et les vingt-trois /dix millièmes (23 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante (40) :

Un parking sis au rez-de-chaussée portant le numéro commercial 9042
 Les 18/1.000èmes de scharges d'entretien du parking,
 Les 12/10.000èmes des charges du bâtiment unique,
 Les 18/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 1,
 Les 12/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 2,
 Les 13/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 3
 Et les douze /dix millièmes (12 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante et un (41) :

Un parking sis au rez-de-chaussée portant le numéro commercial 9043
 Les 18/1.000èmes des charges d'entretien du parking,
 Les 12/10.000èmes des charges du bâtiment unique,
 Les 17/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 1,
 Les 11/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 2,
 Les 12/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 3
 Et les douze /dix millièmes (12 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante-deux (42) :

Un parking sis au rez-de-chaussée portant le numéro commercial 9044
 Les 18/1.000èmes des charges d'entretien du parking,
 Les 12/10.000èmes des charges du bâtiment unique,
 Les 17/10.000èmes des charges hall et escalier du bâtiment 1,
 Les 11/10.000èmes des charges hall et escaliers du bâtiment 2,
 Les 12/10.000èmes des charges hall et escaliers du bâtiment 3

Et les douze /dix millièmes (12 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante-trois (43) :

Un parking sis au rez-de-chaussée portant le numéro commercial 9045,
 Les 18/1.000èmes des charges d'entretien du parking,
 Les 12/10.000èmes des charges du bâtiment unique,
 Les 18/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 1,
 Les 12/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 2,
 Les 13/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 3
 Et les douze /dix millièmes (12 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante-quatre (44) :

Un parking sis au rez-de-chaussée portant le numéro commercial 9046
 Les 18/1.000èmes des charges d'entretien du parking,
 Les 12/10.000èmes des charges du bâtiment unique,
 Les 18/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 1,
 Les 12/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 2,
 Les 13/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 3
 Et les douze /dix millièmes (12 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante-cinq (45) :

Un parking sis au rez-de-chaussée portant le numéro commercial 9047
 Les 20/1.000èmes des charges d'entretien du parking,
 Les 13/10.000èmes des charges du bâtiment unique,
 Les 19/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 1,
 Les 13/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 2,
 Les 14/10.000èmes des charges hall et minuterie du bâtiment 3
 Et les treize /dix millièmes (13 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante-six (46) :

Un appartement, portant le numéro commercial 1101, de type T2 sis au rez de jardin du bâtiment 1, composé d'un séjour avec cuisine, hall et placard, une chambre, une salle d'eau, un WC avec placard, d'une superficie de 39,08 m² et une terrasse de 7,81 m²,
 Les 145/10.000èmes des charges du bâtiment unique,
 Les 54/1.000èmes des charges d'ascenseur du bâtiment 1,
 Les 69/1.000èmes des charges d'entretien de la VMC des appartements du bâtiment 1,
 Les 65/1.000èmes des charges d'escalier d'étages du bâtiment 1
 Les 588/10.000èmes des charges du hall et minuterie du bâtiment 1
 Et les cent quarante-deux /dix millièmes (142 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante-sept (47) :

Un appartement, portant le numéro commercial 1102, de type T2 sis au rez de jardin du bâtiment 1, composé d'un séjour avec cuisine, hall et placard, une chambre, une salle d'eau avec un WC et placard, d'une superficie de 38,04 m², une terrasse de 8,46 m², et un jardin de 18,55 m²
 Les 142/10.000èmes des charges du bâtiment unique,
 Les 52/1.000èmes des charges d'ascenseur du bâtiment 1,

Les 67/1.000èmes des charges d'entretien de la VMC des appartements du bâtiment 1,
 Les 63/1.000èmes des charges d'escalier d'étages du bâtiment 1
 Les 573/10.000èmes des charges du hall et minuterie du bâtiment 1
 Et les cent quarante-six /dix millièmes (146 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante-huit (48) :

Un appartement, portant le numéro commercial 1103, de type T2 sis au rez de jardin du bâtiment 1, composé d'un séjour avec cuisine et hall, une chambre avec placard, une salle d'eau, un WC, un dégagement, d'une superficie de 35,94 m², une terrasse de 8,41 m², et un jardin de 31,59 m²

Les 134/10.000èmes des charges du bâtiment unique,
 Les 50/1.000èmes des charges d'ascenseur du bâtiment 1,
 Les 64/1.000èmes des charges d'entretien de la VMC des appartements du bâtiment 1,
 Les 60/1.000èmes des charges d'escalier d'étages du bâtiment 1
 Les 541/10.000èmes des charges du hall et minuterie du bâtiment 1
 Et les cent quarante-trois /dix millièmes (143 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quarante-neuf (49) :

Un appartement, portant le numéro commercial 1104, de type T3 sis au rez de jardin du bâtiment 1, composé d'un séjour avec cuisine et hall, une chambre avec placard, une chambre, une salle de bains, un WC avec placard, un dressing, un dégagement, d'une superficie de 60,25 m², une terrasse de 13,18 m² et un jardin de 16,47 m²

Les 224/10.000èmes des charges du bâtiment unique,
 Les 83/1.000èmes des charges d'ascenseur du bâtiment 1,
 Les 107/1.000èmes des charges d'entretien de la VMC des appartements du bâtiment 1,
 Les 101/1.000èmes des charges d'escalier d'étages du bâtiment 1
 Les 907/10.000èmes des charges du hall et minuterie du bâtiment 1
 Et les deux cent vingt-six /dix millièmes (226 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante (50) :

Un appartement, portant le numéro commercial 1201, de type T2 sis au premier étage du bâtiment 1, composé d'un séjour avec cuisine, hall et placard, une chambre, une salle d'eau, un WC avec placard, d'une superficie de 39,08 m² et une terrasse de 5,21 m²,

Les 150/10.000èmes des charges du bâtiment unique,
 Les 66/1.000èmes des charges d'ascenseur du bâtiment 1,
 Les 69/1.000èmes des charges d'entretien de la VMC des appartements du bâtiment 1,
 Les 69/1.000èmes des charges d'escalier d'étages du bâtiment 1
 Les 619/10.000èmes des charges du hall et minuterie du bâtiment 1
 Et les cent quarante-sept /dix millièmes (147 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante et un (51) :

Un appartement, portant le numéro commercial 1202, de type T2 sis au premier étage du bâtiment 1, composé d'un séjour avec cuisine, hall et placard, une chambre, une salle d'eau avec WC et placard, d'une superficie de 38,04 m² et une terrasse de 7,37 m²,

Les 148/10.000èmes des charges du bâtiment unique,

Les 65/1.000èmes des charges d'ascenseur du bâtiment 1,
 Les 67/1.000èmes des charges d'entretien de la VMC des appartements du bâtiment 1,
 Les 67/1.000èmes des charges d'escalier d'étages du bâtiment 1
 Les 603/10.000èmes des charges du hall et minuterie du bâtiment 1
 Et les cent quarante-six /dix millièmes (146 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante-deux (52) :

Un appartement, portant le numéro commercial 1203, de type T2 sis au premier étage du bâtiment 1, composé d'un séjour avec cuisine et hall, une chambre avec placard, une salle d'eau, un WC , un dégagement, d'une superficie de 35,94 m² et une terrasse de 7,55 m²,
 Les 141/10.000èmes des charges du bâtiment unique,
 Les 61/1.000èmes des charges d'ascenseur du bâtiment 1,
 Les 64/1.000èmes des charges d'entretien de la VMC des appartements du bâtiment 1,
 Les 63/1.000èmes des charges d'escalier d'étages du bâtiment 1
 Les 569/10.000èmes des charges du hall et minuterie du bâtiment 1
 Et les cent trente-huit /dix millièmes (138 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante-trois (53) :

Un appartement, portant le numéro commercial 1204, de type T3 sis au premier étage du bâtiment 1, composé d'un séjour avec cuisine et hall, une chambre avec placard, une chambre, une salle de bains, un WC avec placard, un dressing, un dégagement d'une superficie de 60,25 m² et une terrasse de 17,60m²,
 Les 241/10.000èmes des charges du bâtiment unique,
 Les 102/1.000èmes des charges d'ascenseur du bâtiment 1,
 Les 107/1.000èmes des charges d'entretien de la VMC des appartements du bâtiment 1,
 Les 106/1.000èmes des charges d'escalier d'étages du bâtiment 1
 Les 955/10.000èmes des charges du hall et minuterie du bâtiment 1
 Et les deux cent trente-sept /dix millièmes (237 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante-quatre (54) :

Un appartement, portant le numéro commercial 1301, de type T3 sis au deuxième étage du bâtiment 1, composé d'un séjour avec cuisine, hall et placard, deux chambres, une salle de bains avec placard, un WC , d'une superficie de 60,60 m² et une terrasse de 7,37 m², et une seconde terrasse de 19,16 m²
 Les 266/10.000èmes des charges du bâtiment unique,
 Les 124/1.000èmes des charges d'ascenseur du bâtiment 1,
 Les 107/1.000èmes des charges d'entretien de la VMC des appartements du bâtiment 1,
 Les 112/1.000èmes des charges d'escalier d'étages du bâtiment 1
 Les 1.007/10.000èmes des charges du hall et minuterie du bâtiment 1
 Et les deux cent soixante /dix millièmes (260 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante-cinq (55) :

Un appartement, portant le numéro commercial 1302, de type T2 sis au deuxième étage du bâtiment 1, composé d'un séjour avec cuisine et hall , une chambre avec placard, une salle d'eau, un WC, un dégagement, d'une superficie de 35,94 m² et une terrasse de 7,55 m²,
 Les 148/10.000èmes des charges du bâtiment unique,

Les 73/1.000èmes des charges d'ascenseur du bâtiment 1,
 Les 64/1.000èmes des charges d'entretien de la VMC des appartements du bâtiment 1,
 Les 66/1.000èmes des charges d'escalier d'étages du bâtiment 1
 Les 598/10.000èmes des charges du hall et minuterie du bâtiment 1
 Et les cent quarante-cinq /dix millièmes (145 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante-six (56) :

Un appartement, portant le numéro commercial 1303, de type T3 sis au deuxième étage du bâtiment 1, composé d'un séjour avec cuisine et hall, une chambre avec placard, une chambre, une salle de bain, un WC avec placard, un dressing, un dégagement d'une superficie de 60,25 m² et une terrasse de 17,60 m²,
 Les 254/10.000èmes des charges du bâtiment unique,
 Les 123/1.000èmes des charges d'ascenseur du bâtiment 1,
 Les 107/1.000èmes des charges d'entretien de la VMC des appartements du bâtiment 1,
 Les 111/1.000èmes des charges d'escalier d'étages du bâtiment 1
 Les 1.001/10.000èmes des charges du hall et minuterie du bâtiment 1
 Et les deux cent quarante-neuf /dix millièmes (249 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante-sept (57) :

Un appartement, portant le numéro commercial 1401, de type T3 sis au troisième étage du bâtiment 1, composé d'un séjour avec cuisine, hall, une chambre, une chambre avec dressing, une salle de bains, une salle d'eau, un WC, un dégagement, d'une superficie de 60,64 m² et une terrasse de 32,94 m², et une seconde terrasse de 14,36 m²
 Les 304/10.000èmes des charges du bâtiment unique,
 Les 147/1.000èmes des charges d'ascenseur du bâtiment 1,
 Les 108/1.000èmes des charges d'entretien de la VMC des appartements du bâtiment 1,
 Les 117/1.000èmes des charges d'escalier d'étages du bâtiment 1
 Les 1.056/10.000èmes des charges du hall et minuterie du bâtiment 1
 Et les deux cent quatre-vingt-dix /dix millièmes (298 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante-huit (58) :

Un appartement, portant le numéro commercial 2101, de type T2 sis au rez de jardin du bâtiment 2, composé d'un séjour avec cuisine et hall, une chambre avec placard, une salle d'eau, un WC avec placard, d'une superficie de 37,14 m² et une terrasse de 14,71m²,
 Les 145/10.000èmes des charges du bâtiment unique,
 Les 32/1.000èmes des charges d'ascenseur du bâtiment 2,
 Les 42/1.000èmes des charges d'entretien de la VMC des appartements du bâtiment 2,
 Les 40/1.000èmes des charges d'escalier d'étages du bâtiment 2
 Les 370/10.000èmes des charges du hall et minuterie du bâtiment 2
 Et les cent quarante-trois /dix millièmes (143 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro cinquante-neuf (59) :

Un appartement, portant le numéro commercial 2102, de type T3 sis au rez de jardin du bâtiment 2, composé d'un séjour avec cuisine et hall, une chambre avec placard, une chambre, une salle de bains avec placard, un WC, un dégagement, d'une superficie de 62,87m², une terrasse de 14,71m², et un jardin de 19,52 m²

Les 239/10.000èmes des charges du bâtiment unique,
 Les 54/1.000èmes des charges d'ascenseur du bâtiment 2,
 Les 72/1.000èmes des charges d'entretien de la VMC des appartements du bâtiment 2,
 Les 67/1.000èmes des charges d'escalier d'étages du bâtiment 2
 Les 626/10.000èmes des charges du hall et minuterie du bâtiment 2
 Et les deux cent quarante-deux /dix millièmes (242 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante (60) :

Un appartement, portant le numéro commercial 2103, de type T4 sis au rez de jardin du bâtiment 2, composé d'un séjour avec cuisine, hall et placard , trois chambres dont une avec placard, une salle de bains, une salle d'eau avec WC et placard, un WC, un dégagement, d'une superficie de 84,11 m², une terrasse de 20,40 m² et un jardin de 97,77 m²,
 Les 316/10.000èmes des charges du bâtiment unique,
 Les 73/1.000èmes des charges d'ascenseur du bâtiment 2,
 Les 96/1.000èmes des charges d'entretien de la VMC des appartements du bâtiment 2,
 Les 90/1.000èmes des charges d'escalier d'étages du bâtiment 2
 Les 838/10.000èmes des charges du hall et minuterie du bâtiment 2
 Et les trois cent quarante-quatre /dix millièmes (344 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante et un (61) :

Un appartement, portant le numéro commercial 2104, de type T3 sis au rez de jardin du bâtiment 2, composé d'un séjour avec cuisine et hall , deux chambres, une salle de bains, un WC, un dégagement avec placard, d'une superficie de 61,79 m², une terrasse de 18,49 m², et un jardin de 27,95 m²
 Les 235/10.000èmes des charges du bâtiment unique,
 Les 53/1.000èmes des charges d'ascenseur du bâtiment 2,
 Les 70/1.000èmes des charges d'entretien de la VMC des appartements du bâtiment 2,
 Les 66/1.000èmes des charges d'escalier d'étages du bâtiment 2
 Les 615/10.000èmes des charges du hall et minuterie du bâtiment 2
 Et les deux cent quarante et un /dix millièmes (241 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-deux (62) :

Un appartement, portant le numéro commercial 2201, de type T2 sis au premier étage du bâtiment 2, composé d'un séjour avec cuisine et hall , une chambre avec placard, une salle d'eau, un WC avec placard, d'une superficie de 37,14 m² et une terrasse de 10,50m²,
 Les 148/10.000èmes des charges du bâtiment unique,
 Les 39/1.000èmes des charges d'ascenseur du bâtiment 2,
 Les 42/1.000èmes des charges d'entretien de la VMC des appartements du bâtiment 2,
 Les 42/1.000èmes des charges d'escalier d'étages du bâtiment 2
 Les 389/10.000èmes des charges du hall et minuterie du bâtiment 2
 Et les cent quarante-six /dix millièmes (146 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-trois (63) :

Un appartement, portant le numéro commercial 2202, de type T3 sis au premier étage du bâtiment 2, composé d'un séjour avec cuisine et hall , une chambre

avec placard, une chambre, une salle de bains avec placard, un WC, un dégagement, d'une superficie de 62,87 m² et une terrasse de 12,02m²,
 Les 245/10.000èmes des charges du bâtiment unique,
 Les 67/1.000èmes des charges d'ascenseur du bâtiment 2,
 Les 72/1.000èmes des charges d'entretien de la VMC des appartements du bâtiment 2,
 Les 70/1.000èmes des charges d'escalier d'étages du bâtiment 2
 Les 659/10.000èmes des charges du hall et minuterie du bâtiment 2
 Et les deux cent quarante et un /dix millièmes (241 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-quatre (64) :

Un appartement, portant le numéro commercial 2203, de type T2 sis au premier étage du bâtiment 2, composé d'un séjour avec cuisine, hall et placard , une chambre, une salle d'eau avec placard, un WC, d'une superficie de 41,84 m² et une terrasse de 9,22m²,
 Les 164/10.000èmes des charges du bâtiment unique,
 Les 44/1.000èmes des charges d'ascenseur du bâtiment 2,
 Les 48/1.000èmes des charges d'entretien de la VMC des appartements du bâtiment 2,
 Les 47/1.000èmes des charges d'escalier d'étages du bâtiment 2
 Les 438/10.000èmes des charges du hall et minuterie du bâtiment 2
 Et les cent soixante et un /dix millièmes (161 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-cinq (65) :

Un appartement, portant le numéro commercial 2204, de type T2 sis au premier étage du bâtiment 2, composé d'un séjour avec cuisine, hall et placard , une chambre, une salle d'eau, un WC, d'une superficie de 41,51 m² et une terrasse de 9,22 m²,
 Les 163/10.000èmes des charges du bâtiment unique,
 Les 44/1.000èmes des charges d'ascenseur du bâtiment 2,
 Les 47/1.000èmes des charges d'entretien de la VMC des appartements du bâtiment 2,
 Les 47/1.000èmes des charges d'escalier d'étages du bâtiment 2
 Les 435/10.000èmes des charges du hall et minuterie du bâtiment 2
 Et les cent soixante /dix millièmes (160 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-six (66) :

Un appartement, portant le numéro commercial 2205, de type T3 sis au premier étage du bâtiment 2, composé d'un séjour avec cuisine et hall , deux chambres, une salle de bains, un WC, un dégagement avec placard, d'une superficie de 61,79 m² et une terrasse de 11,96 m²,
 Les 241/10.000èmes des charges du bâtiment unique,
 Les 66/1.000èmes des charges d'ascenseur du bâtiment 2,
 Les 70/1.000èmes des charges d'entretien de la VMC des appartements du bâtiment 2,
 Les 69/1.000èmes des charges d'escalier d'étages du bâtiment 2
 Les 648/10.000èmes des charges du hall et minuterie du bâtiment 2
 Et les deux cent trente-sept /dix millièmes (237 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-sept (67) :

Un appartement, portant le numéro commercial 2301, de type T2 sis au deuxième étage du bâtiment 2, composé d'un séjour avec cuisine et hall , une

chambre avec placard, une salle d'eau, un WC avec placard, d'une superficie de 37,14 m² et une terrasse de 10,37 m²,

Les 155/10.000èmes des charges du bâtiment unique,

Les 47/1.000èmes des charges d'ascenseur du bâtiment 2,

Les 42/1.000èmes des charges d'entretien de la VMC des appartements du bâtiment 2,

Les 44/1.000èmes des charges d'escalier d'étages du bâtiment 2

Les 409/10.000èmes des charges du hall et minuterie du bâtiment 2

Et les cent cinquante-trois /dix millièmes (153 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-huit (68) :

Un appartement, portant le numéro commercial 2302, de type T3 sis au deuxième étage du bâtiment 2, composé d'un séjour avec cuisine et hall , une chambre avec placard, une chambre, une salle de bains avec placard, un WC, un dégagement, d'une superficie de 62,87 m² et une terrasse de 12,02m²,

Les 257/10.000èmes des charges du bâtiment unique,

Les 80/1.000èmes des charges d'ascenseur du bâtiment 2,

Les 72/1.000èmes des charges d'entretien de la VMC des appartements du bâtiment 2,

Les 74/1.000èmes des charges d'escalier d'étages du bâtiment 2

Les 692/10.000èmes des charges du hall et minuterie du bâtiment 2

Et les deux cent cinquante-trois /dix millièmes (253 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-neuf (69) :

Un appartement, portant le numéro commercial 2303, de type T4 sis au deuxième étage du bâtiment 2, composé d'un séjour avec cuisine, hall, et placard , trois chambres dont une avec placard, une salle de bains, une salle d'eau avec WC et placard, d'une superficie de 84,11 m² et une terrasse de 18,96m²,

Les 348/10.000èmes des charges du bâtiment unique,

Les 108/1.000èmes des charges d'ascenseur du bâtiment 2,

Les 96/1.000èmes des charges d'entretien de la VMC des appartements du bâtiment 2,

Les 98/1.000èmes des charges d'escalier d'étages du bâtiment 2

Les 927/10.000èmes des charges du hall et minuterie du bâtiment 2

Et les trois cent quarante et un /dix millièmes (341 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-dix (70) :

Un appartement, portant le numéro commercial 2304, de type T3 sis au deuxième étage du bâtiment 2, composé d'un séjour avec cuisine et hall, deux chambres, une salle de bains, un WC , un dégagement avec placard, d'une superficie de 61,79 m² et une terrasse de 11,96m²,

Les 254/10.000èmes des charges du bâtiment unique,

Les 79/1.000èmes des charges d'ascenseur du bâtiment 2,

Les 70/1.000èmes des charges d'entretien de la VMC des appartements du bâtiment 2,

Les 73/1.000èmes des charges d'escalier d'étages du bâtiment 2

Les 680/10.000èmes des charges du hall et minuterie du bâtiment 2

Et les deux cent quarante-huit /dix millièmes (248 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante et onze (71) :

Un appartement, portant le numéro commercial 2401, de type T3 sis au troisième étage du bâtiment 2, composé d'un séjour avec cuisine et hall, deux

chambres dont une avec placard, une salle de bains, un WC avec placard, d'une superficie de 63,49 m² et une terrasse de 77,32m²,
 Les 336/10.000èmes des charges du bâtiment unique,
 Les 96/1.000èmes des charges d'ascenseur du bâtiment 2,
 Les 72/1.000èmes des charges d'entretien de la VMC des appartements du bâtiment 2,
 Les 78/1.000èmes des charges d'escalier d'étages du bâtiment 2
 Les 732/10.000èmes des charges du hall et minuterie du bâtiment 2
 Et les trois cent trente /dix millièmes (330 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-douze (72) :

Un appartement, portant le numéro commercial 2402, de type T3 sis au troisième étage du bâtiment 2, composé d'un séjour avec cuisine et hall, un cellier, deux chambres dont une avec placard, deux salles d'eau, un WC , un dégagement avec placard, d'une superficie de 77,67 m², une terrasse de 81,18 m², et une terrasse de 10,38 m²
 Les 408/10.000èmes des charges du bâtiment unique,
 Les 118/1.000èmes des charges d'ascenseur du bâtiment 2,
 Les 89/1.000èmes des charges d'entretien de la VMC des appartements du bâtiment 2,
 Les 95/1.000èmes des charges d'escalier d'étages du bâtiment 2
 Les 896/10.000èmes des charges du hall et minuterie du bâtiment 2
 Et les quatre cents /dix millièmes (400 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-treize (73) :

Un appartement, portant le numéro commercial 3101, de type T3 sis au rez-de-jardin du bâtiment 3, composé d'un séjour avec cuisine et hall, deux chambres dont une avec placard, une salle de bains avec placard, un WC , un dégagement, d'une superficie de 61,59 m², une terrasse de 18,31m², une terrasse de 14,71m² et un jardin de 16,04 m²
 Les 250/10.000èmes des charges du bâtiment unique,
 Les 58/1.000èmes des charges d'ascenseur du bâtiment 3,
 Les 75/1.000èmes des charges d'entretien de la VMC des appartements du bâtiment 3,
 Les 70/1.000èmes des charges d'escalier d'étages du bâtiment 3
 Les 656/10.000èmes des charges du hall et minuterie du bâtiment 3
 Et les deux cent cinquante et un /dix millièmes (251 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-quatorze (74) :

Un appartement, portant le numéro commercial 3102, de type T2 sis au rez-de-jardin du bâtiment 3, composé d'un séjour avec cuisine, hall et placard, une chambre, une salle d'eau avec placard, un WC , d'une superficie de 41,73 m², une terrasse de 10,58m² et un jardin de 54,03 m²
 Les 157/10.000èmes des charges du bâtiment unique,
 Les 39/1.000èmes des charges d'ascenseur du bâtiment 3,
 Les 51/1.000èmes des charges d'entretien de la VMC des appartements du bâtiment 3,
 Les 48/1.000èmes des charges d'escalier d'étages du bâtiment 3
 Les 444/10.000èmes des charges du hall et minuterie du bâtiment 3
 Et les cent soixante-treize /dix millièmes (173 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-quinze (75) :

Un appartement, portant le numéro commercial 3103, de type T1 sis au rez-de-jardin du bâtiment 3, composé d'un séjour avec cuisine, hall et placard, une salle d'eau avec WC, d'une superficie de 23,19 m², une terrasse de 10,58 m², et un jardin de 32,84 m²

Les 92/10.000èmes des charges du bâtiment unique,

Les 22/1.000èmes des charges d'ascenseur du bâtiment 3,

Les 28/1.000èmes des charges d'entretien de la VMC des appartements du bâtiment 3,

Les 27/1.000èmes des charges d'escalier d'étages du bâtiment 3

Les 247/10.000èmes des charges du hall et minuterie du bâtiment 3

Et les cent deux /dix millièmes (102 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-seize (76) :

Un appartement, portant le numéro commercial 3104, de type T4 sis au rez-de-jardin du bâtiment 3, composé d'un séjour avec cuisine, hall et placard, trois chambres, une salle de bains, une salle d'eau, deux WC, un dégagement avec placard, d'une superficie de 79,52 m², une terrasse de 18,79 m², une terrasse de 10,77 m² et un jardin de 217,47 m²

Les 310/10.000èmes des charges du bâtiment unique,

Les 75/1.000èmes des charges d'ascenseur du bâtiment 3,

Les 97/1.000èmes des charges d'entretien de la VMC des appartements du bâtiment 3,

Les 91/1.000èmes des charges d'escalier d'étages du bâtiment 3

Les 847/10.000èmes des charges du hall et minuterie du bâtiment 3

Et les trois cent quarante et un /dix millièmes (341 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-dix-sept (77) :

Un appartement, portant le numéro commercial 3105, de type T2 sis au rez-de-jardin du bâtiment 3, composé d'un séjour avec cuisine et hall, une chambre avec placard, une salle d'eau, un WC, d'une superficie de 37,14 m², une terrasse de 10,58m² et un jardin de 35,12 m²

Les 141/10.000èmes des charges du bâtiment unique,

Les 35/1.000èmes des charges d'ascenseur du bâtiment 3,

Les 45/1.000èmes des charges d'entretien de la VMC des appartements du bâtiment 3,

Les 42/1.000èmes des charges d'escalier d'étages du bâtiment 3

Les 395/10.000èmes des charges du hall et minuterie du bâtiment 3

Et les cent cinquante et un /dix millièmes (151 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-dix-huit (78) :

Un appartement, portant le numéro commercial 3201, de type T3 sis au premier étage du bâtiment 3, composé d'un séjour avec cuisine et hall, deux chambres dont une avec placard, une salle de bains avec placard, un WC, un dégagement, d'une superficie de 61,59 m², et une terrasse de 11,96 m²,

Les 240/10.000èmes des charges du bâtiment unique,

Les 71/1.000èmes des charges d'ascenseur du bâtiment 3,

Les 75/1.000èmes des charges d'entretien de la VMC des appartements du bâtiment 3,

Les 74/1.000èmes des charges d'escalier d'étages du bâtiment 3

Les 690/10.000èmes des charges du hall et minuterie du bâtiment 3

Et les deux cent trente-six /dix millièmes (236 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro soixante-dix-neuf (79) :

Un appartement, portant le numéro commercial 3202, de type T2 sis au premier étage du bâtiment 3, composé d'un séjour avec cuisine, hall et placard, une chambre, une salle d'eau avec placard, un WC, d'une superficie de 41,73 m², et une terrasse de 9,78 m²,

Les 164/10.000èmes des charges du bâtiment unique,

Les 48/1.000èmes des charges d'ascenseur du bâtiment 3,

Les 51/1.000èmes des charges d'entretien de la VMC des appartements du bâtiment 3,

Les 50/1.000èmes des charges d'escalier d'étages du bâtiment 3

Les 468/10.000èmes des charges du hall et minuterie du bâtiment 3

Et les cent soixante-deux /dix millièmes (162 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingts (80) :

Un appartement, portant le numéro commercial 3203, de type T2 sis au premier étage du bâtiment 3, composé d'un séjour avec cuisine, hall et placard, une chambre, une salle d'eau avec placard, un WC, d'une superficie de 41,36 m², et une terrasse de 9,78 m²,

Les 163/10.000èmes des charges du bâtiment unique,

Les 48/1.000èmes des charges d'ascenseur du bâtiment 3,

Les 50/1.000èmes des charges d'entretien de la VMC des appartements du bâtiment 3,

Les 50/1.000èmes des charges d'escalier d'étages du bâtiment 3

Les 464/10.000èmes des charges du hall et minuterie du bâtiment 3

Et les cent soixante /dix millièmes (160 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-un (81) :

Un appartement, portant le numéro commercial 3204, de type T3 sis au premier étage du bâtiment 3, composé d'un séjour avec cuisine et hall, deux chambres, une salle de bains, un WC, un dégagement avec placard, d'une superficie de 62,04 m², et une terrasse de 11,91m²,

Les 241/10.000èmes des charges du bâtiment unique,

Les 72/1.000èmes des charges d'ascenseur du bâtiment 3,

Les 76/1.000èmes des charges d'entretien de la VMC des appartements du bâtiment 3,

Les 75/1.000èmes des charges d'escalier d'étages du bâtiment 3

Les 695/10.000èmes des charges du hall et minuterie du bâtiment 3

Et les deux cent trente-sept /dix millièmes (237 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-deux (82) :

Un appartement, portant le numéro commercial 3205, de type T2 sis au premier étage du bâtiment 3, composé d'un séjour avec cuisine et hall, une chambre avec placard, une salle d'eau, un WC avec placard, d'une superficie de 37,14 m², et une terrasse de 10,50 m²,

Les 148/10.000èmes des charges du bâtiment unique,

Les 43/1.000èmes des charges d'ascenseur du bâtiment 3,

Les 45/1.000èmes des charges d'entretien de la VMC des appartements du bâtiment 3,

Les 45/1.000èmes des charges d'escalier d'étages du bâtiment 3

Les 416/10.000èmes des charges du hall et minuterie du bâtiment 3

Et les cent quarante-six /dix millièmes (146 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-trois (83) :

Un appartement, portant le numéro commercial 3301, de type T3 sis au deuxième étage du bâtiment 3, composé d'un séjour avec cuisine et hall, deux chambres dont une avec placard, une salle de bains avec placard, un WC, un dégagement, d'une superficie de 61,59 m², une terrasse de 11,96 m²,

Les 252/10.000èmes des charges du bâtiment unique,

Les 86/1.000èmes des charges d'ascenseur du bâtiment 3,

Les 75/1.000èmes des charges d'entretien de la VMC des appartements du bâtiment 3,

Les 78/1.000èmes des charges d'escalier d'étages du bâtiment 3

Les 725/10.000èmes des charges du hall et minuterie du bâtiment 3

Et les deux cent quarante-huit /dix millièmes (248 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-quatre (84) :

Un appartement, portant le numéro commercial 3302, de type T4 sis au deuxième étage du bâtiment 3, composé d'un séjour avec cuisine, hall et placard, trois chambres dont deux avec placard, une salle de bains, une salle d'eau avec placard et WC, un WC, un dégagement, d'une superficie de 84,11 m², et une terrasse de 20,11 m²,

Les 349/10.000èmes des charges du bâtiment unique,

Les 117/1.000èmes des charges d'ascenseur du bâtiment 3,

Les 102/1.000èmes des charges d'entretien de la VMC des appartements du bâtiment 3,

Les 106/1.000èmes des charges d'escalier d'étages du bâtiment 3

Les 990/10.000èmes des charges du hall et minuterie du bâtiment 3

Et les trois cent quarante-deux /dix millièmes (342 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-cinq (85) :

Un appartement, portant le numéro commercial 3303, de type T3 sis au deuxième étage du bâtiment 3, composé d'un séjour avec cuisine et hall, deux chambres, une salle de bains, un WC, un dégagement avec placard, d'une superficie de 62,04 m², et une terrasse de 11,96 m²,

Les 255/10.000èmes des charges du bâtiment unique,

Les 86/1.000èmes des charges d'ascenseur du bâtiment 3,

Les 76/1.000èmes des charges d'entretien de la VMC des appartements du bâtiment 3,

Les 78/1.000èmes des charges d'escalier d'étages du bâtiment 3

Les 730/10.000èmes des charges du hall et minuterie du bâtiment 3

Et les deux cent quarante-neuf /dix millièmes (249 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-six (86) :

Un appartement, portant le numéro commercial 3304, de type T2 sis au deuxième étage du bâtiment 3, composé d'un séjour avec cuisine et hall, une chambre avec placard, une salle d'eau, un WC avec placard, d'une superficie de 37,14 m², et une terrasse de 10,37 m²,

Les 155/10.000èmes des charges du bâtiment unique,

Les 52/1.000èmes des charges d'ascenseur du bâtiment 3,

Les 45/1.000èmes des charges d'entretien de la VMC des appartements du bâtiment 3,

Les 47/1.000èmes des charges d'escalier d'étages du bâtiment 3

Les 437/10.000èmes des charges du hall et minuterie du bâtiment 3

Et les cent cinquante-trois /dix millièmes (153 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-sept (87) :

Un appartement, portant le numéro commercial 3401, de type T4 sis au troisième étage du bâtiment 3, composé d'un séjour avec cuisine et hall, trois chambres dont deux avec placard, une salle de bains avec WC et placard, une salle d'eau, un WC, d'une superficie de 89,40 m², et une terrasse de 96,13 m²,

Les 460/10.000èmes des charges du bâtiment unique,

Les 148/1.000èmes des charges d'ascenseur du bâtiment 3,

Les 109/1.000èmes des charges d'entretien de la VMC des appartements du bâtiment 3,

Les 119/1.000èmes des charges d'escalier d'étages du bâtiment 3

Les 1.102/10.000èmes des charges du hall et minuterie du bâtiment 3

Et les quatre cent cinquante-deux /dix millièmes (452 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro quatre-vingt-huit (88) :

Un parking extérieur portant le numéro commercial 9048

Et les huit /dix millièmes (8 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Résumé de l'état descriptif

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

I - TABLEAU RECAPITULATIF DES QUOTES-PARTS DE PARTIES COMMUNES GENERALES (article 71 du décret du 14 octobre 1955) et des charges de parties communes générales

Numéro Lots	Bât.	Cage	Etage	Nature du lot, numéro commercial et type	Quote-part de PC générales et Charges /10.000
1	U	1.2.3	RDC	BOX 9001	18 / 10000
2	U	1.2.3	RDC	BOX 9002	20 / 10000
3	U	1.2.3	RDC	Parking 9003	12 / 10000
4	U	1.2.3	RDC	Parking 9004 Cat B	10 / 10000
5	U	1.2.3	RDC	Parking 9005	12 / 10000
6	U	1.2.3	RDC	Parking 9006	12 / 10000
7	U	1.2.3	RDC	Box 9007 Cat B	16 / 10000
8	U	1.2.3	RDC	Box 9008 PMR	22 / 10000
9	U	1.2.3	RDC	Box 9009	17 / 10000
10	U	1.2.3	RDC	Box 9010	17 / 10000
11	U	1.2.3	RDC	Box 9011	22 / 10000
12	U	1.2.3	RDC	Box 9012	18 / 10000
13	U	1.2.3	RDC	Box 9013	20 / 10000
14	U	1.2.3	RDC	Box double 9014-9015 Cat B	32 / 10000
15	U	1.2.3	RDC	Box double 9016-9017 Cat B	33 / 10000
16	U	1.2.3	RDC	Parking 9018	12 / 10000
17	U	1.2.3	RDC	Parking 9019	12 / 10000
18	U	1.2.3	RDC	Parking 9020	12 / 10000
19	U	1.2.3	RDC	Parking 9021	12 / 10000
20	U	1.2.3	RDC	Parking 9022 PMR	17 / 10000
21	U	1.2.3	RDC	Parking 9023	12 / 10000
22	U	1.2.3	RDC	Parking 9024	12 / 10000
23	U	1.2.3	RDC	Parking 9025	12 / 10000
24	U	1.2.3	RDC	Parking 9026	12 / 10000

25	U	1.2.3.	RDC	Parking 9027	12 / 10000
26	U	1.2.3	RDC	Parking 9028	13 / 10000
27	U	1.2.3	RDC	Box 9027	19 / 10000
28	U	1.2.3	RDC	Parking 9030	12 / 10000
29	U	1.2.3	RDC	Parking 9031	12 / 10000
30	U	1.2.3	RDC	Parking 9032	13 / 10000
31	U	1.2.3	RDC	Parking 9033	12 / 10000
32	U	1.2.3	RDC	Parking 9034	12 / 10000
33	U	1.2.3	RDC	Parking 9035	12 / 10000
34	U	1.2.3	RDC	Parking 9036	12 / 10000
35	U	1.2.3	RDC	Parking 9037	12 / 10000
36	U	1.2.3	RDC	Parking 9038	12 / 10000
37	U	1.2.3	RDC	Parking 9039	12 / 10000
38	U	1.2.3	RDC	Box 9040	17 / 10000
39	U	1.2.3	RDC	Box 9041 PMR	23 / 10000
40	U	1.2.3	RDC	Parking 9042	12 / 10000
41	U	1.2.3	RDC	Parking 9043	12 / 10000
42	U	1.2.3	RDC	Parking 9044	12 / 10000
43	U	1.2.3	RDC	Parking 9045	12 / 10000
44	U	1.2.3	RDC	Parking 9046	12 / 10000
45	U	1.2.3	RDC	Parking 9047	13 / 10000
46	U	1	RDJ	Appartement 1101 T2	142 / 10000
47	U	1	RDJ	Appartement 1102 T2	146 / 10000
48	U	1	RDJ	Appartement 1103 T2	143 / 10000
49	U	1	RDJ	Appartement 1104 T3	226 / 10000
50	U	1	1 ^{er}	Appartement 1201 T2	147 / 10000
51	U	1	1 ^{er}	Appartement 1202 T2	146 / 10000
52	U	1	1 ^{er}	Appartement 1203 T2	138 / 10000
53	U	1	1 ^{er}	Appartement 1204 T3	237 / 10000
54	U	1	2 ^{ème}	Appartement 1301 T3	260 / 10000
55	U	1	2 ^{ème}	Appartement 1302 T2	145 / 10000
56	U	1	2 ^{ème}	Appartement 1303 T3	249 / 10000
57	U	1	3 ^{ème}	Appartement 1401 T3	298 / 10000
58	U	2	RDJ	Appartement 2101 T2	143 / 10000
59	U	2	RDJ	Appartement 2102 T3	242 / 10000
60	U	2	RDJ	Appartement 2103 T4	344 / 10000
61	U	2	RDJ	Appartement 2104 T3	241 / 10000
62	U	2	1 ^{er}	Appartement 2201 T2	146 / 10000
63	U	2	1 ^{er}	Appartement 2202 T3	241 / 10000
64	U	2	1 ^{er}	Appartement 2203 T2	161 / 10000
65	U	2	1 ^{er}	Appartement 2204 T2	160 / 10000
66	U	2	1 ^{er}	Appartement 2205 T3	237 / 10000
67	U	2	2 ^{ème}	Appartement 2301 T2	153 / 10000
68	U	2	2 ^{ème}	Appartement 2302 T3	253 / 10000
69	U	2	2 ^{ème}	Appartement 2303 T4	341 / 10000
70	U	2	2 ^{ème}	Appartement 2304 T3	248 / 10000
71	U	2	3 ^{ème}	Appartement 2401 T3	330 / 10000
72	U	2	3 ^{ème}	Appartement 2402 T3	400 / 10000
73	U	3	RDJ	Appartement 3101 T3	251 / 10000
74	U	3	RDJ	Appartement 3102 T2	173 / 10000
75	U	3	RDJ	Appartement 3103 T1	102 / 10000
76	U	3	RDJ	Appartement 3104 T4	341 / 10000
77	U	3	RDJ	Appartement 3105 T2	151 / 10000
78	U	3	1 ^{er}	Appartement 3201 T3	236 / 10000
79	U	3	1 ^{er}	Appartement 3202 T2	162 / 10000
80	U	3	1 ^{er}	Appartement 3203 T2	160 / 10000
81	U	3	1 ^{er}	Appartement 3204 T3	237 / 10000

82	U	3	1 ^{er}	Appartement 3205 T2	146 / 10000
83	U	3	2 ^{ème}	Appartement 3301 T3	248 / 10000
84	U	3	2 ^{ème}	Appartement 3302 T4	342 / 10000
85	U	3	2 ^{ème}	Appartement 3303 T3	249 / 10000
86	U	3	2 ^{ème}	Appartement 3304 T2	153 / 10000
87	U	3	3 ^{ème}	Appartement 3401 T4	452 / 10000
88	-	-	-	Un parking extérieur 9048	8 / 10000
TOTAL					10000/10000

**II - TABLEAU RECAPITULATIF DES QUOTES-PARTS DE PARTIES
COMMUNES SPECIALES ET DES CHARGES DU BATIMENT UNIQUE**

Numéro Lots	Bât.	Cage	Etage	Nature du lot, numéro commercial et type	Quote-part et charges du bâtiment unique /10.000
1	U	1.2.3	RDC	BOX 9001	18 / 10000
2	U	1.2.3	RDC	BOX 9002	20 / 10000
3	U	1.2.3	RDC	Parking 9003	12 / 10000
4	U	1.2.3	RDC	Parking 9004 Cat B	10 / 10000
5	U	1.2.3	RDC	Parking 9005	12 / 10000
6	U	1.2.3	RDC	Parking 9006	12 / 10000
7	U	1.2.3	RDC	Box 9007 Cat B	16 / 10000
8	U	1.2.3	RDC	Box 9008 PMR	22 / 10000
9	U	1.2.3	RDC	Box 9009	17 / 10000
10	U	1.2.3	RDC	Box 9010	17 / 10000
11	U	1.2.3	RDC	Box 9011	22 / 10000
12	U	1.2.3	RDC	Box 9012	18 / 10000
13	U	1.2.3	RDC	Box 9013	20 / 10000
14	U	1.2.3	RDC	Box double 9014-9015 Cat B	32 / 10000
15	U	1.2.3	RDC	Box double 9016-9017 Cat B	33 / 10000
16	U	1.2.3	RDC	Parking 9018	12 / 10000
17	U	1.2.3	RDC	Parking 9019	12 / 10000
18	U	1.2.3	RDC	Parking 9020	12 / 10000
19	U	1.2.3	RDC	Parking 9021	12 / 10000
20	U	1.2.3	RDC	Parking 9022 PMR	17 / 10000
21	U	1.2.3	RDC	Parking 9023	12 / 10000
22	U	1.2.3	RDC	Parking 9024	12 / 10000
23	U	1.2.3	RDC	Parking 9025	12 / 10000
24	U	1.2.3	RDC	Parking 9026	12 / 10000
25	U	1.2.3	RDC	Parking 9027	12 / 10000
26	U	1.2.3	RDC	Parking 9028	13 / 10000
27	U	1.2.3	RDC	Box 9027	19 / 10000
28	U	1.2.3	RDC	Parking 9030	12 / 10000
29	U	1.2.3	RDC	Parking 9031	12 / 10000
30	U	1.2.3	RDC	Parking 9032	13 / 10000
31	U	1.2.3	RDC	Parking 9033	12 / 10000
32	U	1.2.3	RDC	Parking 9034	12 / 10000
33	U	1.2.3	RDC	Parking 9035	12 / 10000
34	U	1.2.3	RDC	Parking 9036	12 / 10000
35	U	1.2.3	RDC	Parking 9037	12 / 10000
36	U	1.2.3	RDC	Parking 9038	12 / 10000
37	U	1.2.3	RDC	Parking 9039	12 / 10000
38	U	1.2.3	RDC	Box 9040	17 / 10000
39	U	1.2.3	RDC	Box 9041 PMR	23 / 10000

40	U	1.2.3	RDC	Parking 9042	12 / 10000
41	U	1.2.3	RDC	Parking 9043	12 / 10000
42	U	1.2.3	RDC	Parking 9044	12 / 10000
43	U	1.2.3	RDC	Parking 9045	12 / 10000
44	U	1.2.3	RDC	Parking 9046	12 / 10000
45	U	1.2.3	RDC	Parking 9047	13 / 10000
46	U	1	RDJ	Appartement 1101 T2	145/10000
47	U	1	RDJ	Appartement 1102 T2	142/10000
48	U	1	RDJ	Appartement 1103 T2	134/10000
49	U	1	RDJ	Appartement 1104 T3	224/10000
50	U	1	1 ^{er}	Appartement 1201 T2	150/10000
51	U	1	1 ^{er}	Appartement 1202 T2	148/10000
52	U	1	1 ^{er}	Appartement 1203 T2	141/10000
53	U	1	1 ^{er}	Appartement 1204 T3	241/10000
54	U	1	2 ^{ème}	Appartement 1301 T3	266/10000
55	U	1	2 ^{ème}	Appartement 1302 T2	148/10000
56	U	1	2 ^{ème}	Appartement 1303 T3	254/10000
57	U	1	3 ^{ème}	Appartement 1401 T3	304/10000
58	U	2	RDJ	Appartement 2101 T2	145/10000
59	U	2	RDJ	Appartement 2102 T3	239/10000
60	U	2	RDJ	Appartement 2103 T4	316/10000
61	U	2	RDJ	Appartement 2104 T3	235/10000
62	U	2	1 ^{er}	Appartement 2201 T2	148/10000
63	U	2	1 ^{er}	Appartement 2202 T3	245/10000
64	U	2	1 ^{er}	Appartement 2203 T2	164/10000
65	U	2	1 ^{er}	Appartement 2204 T2	163/10000
66	U	2	1 ^{er}	Appartement 2205 T3	241/10000
67	U	2	2 ^{ème}	Appartement 2301 T2	155/10000
68	U	2	2 ^{ème}	Appartement 2302 T3	257/10000
69	U	2	2 ^{ème}	Appartement 2303 T4	348/10000
70	U	2	2 ^{ème}	Appartement 2304 T3	254/10000
71	U	2	3 ^{ème}	Appartement 2401 T3	336/10000
72	U	2	3 ^{ème}	Appartement 2402 T3	408/10000
73	U	3	RDJ	Appartement 3101 T3	250/10000
74	U	3	RDJ	Appartement 3102 T2	157/10000
75	U	3	RDJ	Appartement 3103 T1	92/10000
76	U	3	RDJ	Appartement 3104 T4	310/10000
77	U	3	RDJ	Appartement 3105 T2	141/10000
78	U	3	1 ^{er}	Appartement 3201 T3	240/10000
79	U	3	1 ^{er}	Appartement 3202 T2	164/10000
80	U	3	1 ^{er}	Appartement 3203 T2	163/10000
81	U	3	1 ^{er}	Appartement 3204 T3	241/10000
82	U	3	1 ^{er}	Appartement 3205 T2	148/10000
83	U	3	2 ^{ème}	Appartement 3301 T3	252/10000
84	U	3	2 ^{ème}	Appartement 3302 T4	349/10000
85	U	3	2 ^{ème}	Appartement 3303 T3	255/10000
86	U	3	2 ^{ème}	Appartement 3304 T2	155/10000
87	U	3	3 ^{ème}	Appartement 3401 T4	460/10000
88	-	-	-	Un parking extérieur 9048	460/10000
TOTAL					10000/10000

III - TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES D'ENTRETIEN DE L'ASCENSEUR 1

Numéro Lots	Bât.	Cage	Etage	Nature du lot, numéro commercial et type	Charges Ascenseur 1
-------------	------	------	-------	--	---------------------

					/1.000
46	U	1	RDJ	Appartement 1101 T2	54
47	U	1	RDJ	Appartement 1102 T2	52
48	U	1	RDJ	Appartement 1103 T2	50
49	U	1	RDJ	Appartement 1104 T3	83
50	U	1	1 ^{er}	Appartement 1201 T2	66
51	U	1	1 ^{er}	Appartement 1202 T2	65
52	U	1	1 ^{er}	Appartement 1203 T2	61
53	U	1	1 ^{er}	Appartement 1204 T3	102
54	U	1	2 ^{ème}	Appartement 1301 T3	124
55	U	1	2 ^{ème}	Appartement 1302 T2	73
56	U	1	2 ^{ème}	Appartement 1303 T3	123
57	U	1	3 ^{ème}	Appartement 1401 T3	147
TOTAL					1.000

IV - TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES D'ENTRETIEN DE LA VMC DES APPARTEMENTS DE LA CAGE 1

Numéro Lots	Bât.	Cage	Etage	Nature du lot, numéro commercial et type	Charges V.M.C cage 1 /1000
46	U	1	RDJ	Appartement 1101 T2	69
47	U	1	RDJ	Appartement 1102 T2	67
48	U	1	RDJ	Appartement 1103 T2	64
49	U	1	RDJ	Appartement 1104 T3	107
50	U	1	1 ^{er}	Appartement 1201 T2	69
51	U	1	1 ^{er}	Appartement 1202 T2	67
52	U	1	1 ^{er}	Appartement 1203 T2	64
53	U	1	1 ^{er}	Appartement 1204 T3	107
54	U	1	2 ^{ème}	Appartement 1301 T3	107
55	U	1	2 ^{ème}	Appartement 1302 T2	64
56	U	1	2 ^{ème}	Appartement 1303 T3	107
57	U	1	3 ^{ème}	Appartement 1401 T3	108
TOTAL					1.000/1.000

V - TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES D'ESCALIER D'ETAGES DE LA CAGE 1

Numéro Lots	Bât.	Cage	Etage	Nature du lot, numéro commercial et type	Charges Escaliers Etages cage 1 /1000
46	U	1	RDJ	Appartement 1101 T2	65
47	U	1	RDJ	Appartement 1102 T2	63
48	U	1	RDJ	Appartement 1103 T2	60
49	U	1	RDJ	Appartement 1104 T3	101
50	U	1	1 ^{er}	Appartement 1201 T2	69
51	U	1	1 ^{er}	Appartement 1202 T2	67
52	U	1	1 ^{er}	Appartement 1203 T2	63
53	U	1	1 ^{er}	Appartement 1204 T3	106
54	U	1	2 ^{ème}	Appartement 1301 T3	112
55	U	1	2 ^{ème}	Appartement 1302 T2	66
56	U	1	2 ^{ème}	Appartement 1303 T3	111
57	U	1	3 ^{ème}	Appartement 1401 T3	117
TOTAL					1.000/1.000

**VI – TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES DE HALL ET
MINUTERIE DE LA CAGE 1**

Numéro Lots	Bât.	Cage	Etage	Nature du lot, numéro commercial et type	Charges H.M Cage 1 /10.000
1	U	1.2.3	RDC	BOX 9001	26
2	U	1.2.3	RDC	BOX 9002	29
3	U	1.2.3	RDC	Parking 9003	18
4	U	1.2.3	RDC	Parking 9004 Cat B	14
5	U	1.2.3	RDC	Parking 9005	18
6	U	1.2.3	RDC	Parking 9006	18
7	U	1.2.3	RDC	Box 9007 Cat B	23
8	U	1.2.3	RDC	Box 9008 PMR	32
9	U	1.2.3	RDC	Box 9009	25
10	U	1.2.3	RDC	Box 9010	25
11	U	1.2.3	RDC	Box 9011	32
12	U	1.2.3	RDC	Box 9012	26
13	U	1.2.3	RDC	Box 9013	30
14	U	1.2.3	RDC	Box double 9014-9015 Cat B	47
15	U	1.2.3	RDC	Box double 9016-9017 Cat B	48
16	U	1.2.3	RDC	Parking 9018	18
17	U	1.2.3	RDC	Parking 9019	17
18	U	1.2.3	RDC	Parking 9020	17
19	U	1.2.3	RDC	Parking 9021	17
20	U	1.2.3	RDC	Parking 9022 PMR	25
21	U	1.2.3	RDC	Parking 9023	17
22	U	1.2.3	RDC	Parking 9024	17
23	U	1.2.3	RDC	Parking 9025	17
24	U	1.2.3	RDC	Parking 9026	17
25	U	1.2.3	RDC	Parking 9027	17
26	U	1.2.3	RDC	Parking 9028	19
27	U	1.2.3	RDC	Box 9027	28
28	U	1.2.3	RDC	Parking 9030	18
29	U	1.2.3	RDC	Parking 9031	18
30	U	1.2.3	RDC	Parking 9032	19
31	U	1.2.3	RDC	Parking 9033	18
32	U	1.2.3	RDC	Parking 9034	18
33	U	1.2.3	RDC	Parking 9035	18
34	U	1.2.3	RDC	Parking 9036	18
35	U	1.2.3	RDC	Parking 9037	18
36	U	1.2.3	RDC	Parking 9038	17
37	U	1.2.3	RDC	Parking 9039	18
38	U	1.2.3	RDC	Box 9040	25
39	U	1.2.3	RDC	Box 9041 PMR	34
40	U	1.2.3	RDC	Parking 9042	18
41	U	1.2.3	RDC	Parking 9043	17
42	U	1.2.3	RDC	Parking 9044	17
43	U	1.2.3	RDC	Parking 9045	18
44	U	1.2.3	RDC	Parking 9046	18
45	U	1.2.3	RDC	Parking 9047	19
46	U	1	RDJ	Appartement 1101 T2	588
47	U	1	RDJ	Appartement 1102 T2	573
48	U	1	RDJ	Appartement 1103 T2	541
49	U	1	RDJ	Appartement 1104 T3	907

50	U	1	1 ^{er}	Appartement 1201 T2	619
51	U	1	1 ^{er}	Appartement 1202 T2	603
52	U	1	1 ^{er}	Appartement 1203 T2	569
53	U	1	1 ^{er}	Appartement 1204 T3	955
54	U	1	2 ^{ème}	Appartement 1301 T3	1007
55	U	1	2 ^{ème}	Appartement 1302 T2	598
56	U	1	2 ^{ème}	Appartement 1303 T3	1001
57	U	1	3 ^{ème}	Appartement 1401 T3	1056
TOTAL					10000/10000

VII – TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES D'ENTRETIEN DE L'ASCENSEUR 2

Numéro Lots	Bât.	Cage	Etage	Nature du lot, numéro commercial et type	Charges ascenseur 2 /1000
58	U	2	RDJ	Appartement 2101 T2	32
59	U	2	RDJ	Appartement 2102 T3	54
60	U	2	RDJ	Appartement 2103 T4	73
61	U	2	RDJ	Appartement 2104 T3	53
62	U	2	1 ^{er}	Appartement 2201 T2	39
63	U	2	1 ^{er}	Appartement 2202 T3	67
64	U	2	1 ^{er}	Appartement 2203 T2	44
65	U	2	1 ^{er}	Appartement 2204 T2	44
66	U	2	1 ^{er}	Appartement 2205 T3	66
67	U	2	2 ^{ème}	Appartement 2301 T2	47
68	U	2	2 ^{ème}	Appartement 2302 T3	80
69	U	2	2 ^{ème}	Appartement 2303 T4	108
70	U	2	2 ^{ème}	Appartement 2304 T3	79
71	U	2	3 ^{ème}	Appartement 2401 T3	96
72	U	2	3 ^{ème}	Appartement 2402 T3	118
TOTAL					1.000/1.000

VIII – TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES D'ENTRETIEN DE la V.M.C DES APPARTEMENTS DE LA CAGE 2

Numéro Lots	Bât.	Cage	Etage	Nature du lot, numéro commercial et type	Charges VMC Cage 2 /1000
58	U	2	RDJ	Appartement 2101 T2	42
59	U	2	RDJ	Appartement 2102 T3	72
60	U	2	RDJ	Appartement 2103 T4	96
61	U	2	RDJ	Appartement 2104 T3	70
62	U	2	1 ^{er}	Appartement 2201 T2	42
63	U	2	1 ^{er}	Appartement 2202 T3	72
64	U	2	1 ^{er}	Appartement 2203 T2	48
65	U	2	1 ^{er}	Appartement 2204 T2	47
66	U	2	1 ^{er}	Appartement 2205 T3	70
67	U	2	2 ^{ème}	Appartement 2301 T2	42
68	U	2	2 ^{ème}	Appartement 2302 T3	72
69	U	2	2 ^{ème}	Appartement 2303 T4	96
70	U	2	2 ^{ème}	Appartement 2304 T3	70
71	U	2	3 ^{ème}	Appartement 2401 T3	72

72	U	2	3 ^{ème}	Appartement 2402 T3	89
TOTAL					1.000/1.000

**IX – TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES D’ESCALIER
D’ETAGES DE LA CAGE 2**

Numéro Lots	Bât.	Cage	Etage	Nature du lot, numéro commercial et type	Charges Escaliers Etage Cage 2 /1000
58	U	2	RDJ	Appartement 2101 T2	40
59	U	2	RDJ	Appartement 2102 T3	67
60	U	2	RDJ	Appartement 2103 T4	90
61	U	2	RDJ	Appartement 2104 T3	66
62	U	2	1 ^{er}	Appartement 2201 T2	42
63	U	2	1 ^{er}	Appartement 2202 T3	70
64	U	2	1 ^{er}	Appartement 2203 T2	47
65	U	2	1 ^{er}	Appartement 2204 T2	47
66	U	2	1 ^{er}	Appartement 2205 T3	69
67	U	2	2 ^{ème}	Appartement 2301 T2	44
68	U	2	2 ^{ème}	Appartement 2302 T3	74
69	U	2	2 ^{ème}	Appartement 2303 T4	98
70	U	2	2 ^{ème}	Appartement 2304 T3	73
71	U	2	3 ^{ème}	Appartement 2401 T3	78
72	U	2	3 ^{ème}	Appartement 2402 T3	95
TOTAL					1.000/1.000

**X – TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES DE HALL ET
MINUTERIE DE LA CAGE 2**

Numéro Lots	Bât.	Cage	Etage	Nature du lot, numéro commercial et type	Charges H M Cage 2 /10.000
1	U	1.2.3	RDC	BOX 9001	17
2	U	1.2.3	RDC	BOX 9002	19
3	U	1.2.3	RDC	Parking 9003	12
4	U	1.2.3	RDC	Parking 9004 Cat B	9
5	U	1.2.3	RDC	Parking 9005	12
6	U	1.2.3	RDC	Parking 9006	12
7	U	1.2.3	RDC	Box 9007 Cat B	15
8	U	1.2.3	RDC	Box 9008 PMR	21
9	U	1.2.3	RDC	Box 9009	16
10	U	1.2.3	RDC	Box 9010	16
11	U	1.2.3	RDC	Box 9011	21
12	U	1.2.3	RDC	Box 9012	17
13	U	1.2.3	RDC	Box 9013	20
14	U	1.2.3	RDC	Box double 9014-9015 Cat B	31
15	U	1.2.3	RDC	Box double 9016-9017 Cat B	32
16	U	1.2.3	RDC	Parking 9018	12
17	U	1.2.3	RDC	Parking 9019	11
18	U	1.2.3	RDC	Parking 9020	11
19	U	1.2.3	RDC	Parking 9021	11
20	U	1.2.3	RDC	Parking 9022 PMR	16
21	U	1.2.3	RDC	Parking 9023	11

22	U	1.2.3	RDC	Parking 9024	11
23	U	1.2.3	RDC	Parking 9025	11
24	U	1.2.3	RDC	Parking 9026	11
25	U	1.2.3.	RDC	Parking 9027	11
26	U	1.2.3	RDC	Parking 9028	13
27	U	1.2.3	RDC	Box 9027	18
28	U	1.2.3	RDC	Parking 9030	12
29	U	1.2.3	RDC	Parking 9031	12
30	U	1.2.3	RDC	Parking 9032	12
31	U	1.2.3	RDC	Parking 9033	12
32	U	1.2.3	RDC	Parking 9034	12
33	U	1.2.3	RDC	Parking 9035	12
34	U	1.2.3	RDC	Parking 9036	12
35	U	1.2.3	RDC	Parking 9037	12
36	U	1.2.3	RDC	Parking 9038	11
37	U	1.2.3	RDC	Parking 9039	12
38	U	1.2.3	RDC	Box 9040	17
39	U	1.2.3	RDC	Box 9041 PMR	22
40	U	1.2.3	RDC	Parking 9042	12
41	U	1.2.3	RDC	Parking 9043	11
42	U	1.2.3	RDC	Parking 9044	11
43	U	1.2.3	RDC	Parking 9045	12
44	U	1.2.3	RDC	Parking 9046	12
45	U	1.2.3	RDC	Parking 9047	13
58	U	2	RDJ	Appartement 2101 T2	370
59	U	2	RDJ	Appartement 2102 T3	626
60	U	2	RDJ	Appartement 2103 T4	838
61	U	2	RDJ	Appartement 2104 T3	615
62	U	2	1 ^{er}	Appartement 2201 T2	389
63	U	2	1 ^{er}	Appartement 2202 T3	659
64	U	2	1 ^{er}	Appartement 2203 T2	438
65	U	2	1 ^{er}	Appartement 2204 T2	435
66	U	2	1 ^{er}	Appartement 2205 T3	648
67	U	2	2 ^{ème}	Appartement 2301 T2	409
68	U	2	2 ^{ème}	Appartement 2302 T3	692
69	U	2	2 ^{ème}	Appartement 2303 T4	927
70	U	2	2 ^{ème}	Appartement 2304 T3	680
71	U	2	3 ^{ème}	Appartement 2401 T3	732
72	U	2	3 ^{ème}	Appartement 2402 T3	896
TOTAL					10000/10000

XI - TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES D'ENTRETIEN DE L'ASCENSEUR 3

Numéro Lots	Bât.	Cage	Etage	Nature du lot, numéro commercial et type	Charges Ascenseur 3 /1.000
73	U	3	RDJ	Appartement 3101 T3	58
74	U	3	RDJ	Appartement 3102 T2	39
75	U	3	RDJ	Appartement 3103 T1	22
76	U	3	RDJ	Appartement 3104 T4	75
77	U	3	RDJ	Appartement 3105 T2	35
78	U	3	1 ^{er}	Appartement 3201 T3	71
79	U	3	1 ^{er}	Appartement 3202 T2	48
80	U	3	1 ^{er}	Appartement 3203 T2	48

81	U	3	1 ^{er}	Appartement 3204 T3	72
82	U	3	1 ^{er}	Appartement 3205 T2	43
83	U	3	2 ^{ème}	Appartement 3301 T3	86
84	U	3	2 ^{ème}	Appartement 3302 T4	117
85	U	3	2 ^{ème}	Appartement 3303 T3	86
86	U	3	2 ^{ème}	Appartement 3304 T2	52
87	U	3	3 ^{ème}	Appartement 3401 T4	148
TOTAL					1.000/1.000

XII - TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES D'ENTRETIEN DE LA VMC DES APPARTEMENTS DE LA CAGE 3

Numéro Lots	Bât.	Cage	Etage	Nature du lot, numéro commercial et type	Charges VMC Cage 3 /1.000
73	U	3	RDJ	Appartement 3101 T3	75
74	U	3	RDJ	Appartement 3102 T2	51
75	U	3	RDJ	Appartement 3103 T1	28
76	U	3	RDJ	Appartement 3104 T4	97
77	U	3	RDJ	Appartement 3105 T2	45
78	U	3	1 ^{er}	Appartement 3201 T3	75
79	U	3	1 ^{er}	Appartement 3202 T2	51
80	U	3	1 ^{er}	Appartement 3203 T2	50
81	U	3	1 ^{er}	Appartement 3204 T3	76
82	U	3	1 ^{er}	Appartement 3205 T2	45
83	U	3	2 ^{ème}	Appartement 3301 T3	75
84	U	3	2 ^{ème}	Appartement 3302 T4	102
85	U	3	2 ^{ème}	Appartement 3303 T3	76
86	U	3	2 ^{ème}	Appartement 3304 T2	45
87	U	3	3 ^{ème}	Appartement 3401 T4	109
TOTAL					1.000/1.000

XIII – TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES D'ESCALIER D'ETAGES DE LA CAGE 3

Numéro Lots	Bât.	Cage	Etage	Nature du lot, numéro commercial et type	Charges Escaliers étages 3 /1.000
73	U	3	RDJ	Appartement 3101 T3	70
74	U	3	RDJ	Appartement 3102 T2	48
75	U	3	RDJ	Appartement 3103 T1	27
76	U	3	RDJ	Appartement 3104 T4	91
77	U	3	RDJ	Appartement 3105 T2	42
78	U	3	1 ^{er}	Appartement 3201 T3	74
79	U	3	1 ^{er}	Appartement 3202 T2	50
80	U	3	1 ^{er}	Appartement 3203 T2	50
81	U	3	1 ^{er}	Appartement 3204 T3	75
82	U	3	1 ^{er}	Appartement 3205 T2	45
83	U	3	2 ^{ème}	Appartement 3301 T3	78
84	U	3	2 ^{ème}	Appartement 3302 T4	106
85	U	3	2 ^{ème}	Appartement 3303 T3	78
86	U	3	2 ^{ème}	Appartement 3304 T2	47
87	U	3	3 ^{ème}	Appartement 3401 T4	119
TOTAL					1.000/1.000

**XIV - TABLEAU DE REPARTITION DES CHARGES DE HALL ET
MINUTERIE DE LA CAGE 3**

Numéro Lots	Bât.	Cage	Etage	Nature du lot, numéro commercial et type	Charges H.M Cage 3 /10.000
1	U	1.2.3	RDC	BOX 9001	18
2	U	1.2.3	RDC	BOX 9002	21
3	U	1.2.3	RDC	Parking 9003	13
4	U	1.2.3	RDC	Parking 9004 Cat B	10
5	U	1.2.3	RDC	Parking 9005	13
6	U	1.2.3	RDC	Parking 9006	13
7	U	1.2.3	RDC	Box 9007 Cat B	16
8	U	1.2.3	RDC	Box 9008 PMR	22
9	U	1.2.3	RDC	Box 9009	17
10	U	1.2.3	RDC	Box 9010	17
11	U	1.2.3	RDC	Box 9011	23
12	U	1.2.3	RDC	Box 9012	18
13	U	1.2.3	RDC	Box 9013	21
14	U	1.2.3	RDC	Box double 9014-9015 Cat B	33
15	U	1.2.3	RDC	Box double 9016-9017 Cat B	34
16	U	1.2.3	RDC	Parking 9018	13
17	U	1.2.3	RDC	Parking 9019	12
18	U	1.2.3	RDC	Parking 9020	12
19	U	1.2.3	RDC	Parking 9021	12
20	U	1.2.3	RDC	Parking 9022 PMR	18
21	U	1.2.3	RDC	Parking 9023	12
22	U	1.2.3	RDC	Parking 9024	12
23	U	1.2.3	RDC	Parking 9025	12
24	U	1.2.3	RDC	Parking 9026	12
25	U	1.2.3.	RDC	Parking 9027	12
26	U	1.2.3	RDC	Parking 9028	13
27	U	1.2.3	RDC	Box 9027	20
28	U	1.2.3	RDC	Parking 9030	13
29	U	1.2.3	RDC	Parking 9031	12
30	U	1.2.3	RDC	Parking 9032	13
31	U	1.2.3	RDC	Parking 9033	12
32	U	1.2.3	RDC	Parking 9034	12
33	U	1.2.3	RDC	Parking 9035	13
34	U	1.2.3	RDC	Parking 9036	13
35	U	1.2.3	RDC	Parking 9037	13
36	U	1.2.3	RDC	Parking 9038	12
37	U	1.2.3	RDC	Parking 9039	13
38	U	1.2.3	RDC	Box 9040	18
39	U	1.2.3	RDC	Box 9041 PMR	24
40	U	1.2.3	RDC	Parking 9042	13
41	U	1.2.3	RDC	Parking 9043	12
42	U	1.2.3	RDC	Parking 9044	12
43	U	1.2.3	RDC	Parking 9045	13
44	U	1.2.3	RDC	Parking 9046	13
45	U	1.2.3	RDC	Parking 9047	14
73	U	3	RDJ	Appartement 3101 T3	656
74	U	3	RDJ	Appartement 3102 T2	444
75	U	3	RDJ	Appartement 3103 T1	247
76	U	3	RDJ	Appartement 3104 T4	847
77	U	3	RDJ	Appartement 3105 T2	395

78	U	3	1 ^{er}	Appartement 3201 T3	690
79	U	3	1 ^{er}	Appartement 3202 T2	468
80	U	3	1 ^{er}	Appartement 3203 T2	464
81	U	3	1 ^{er}	Appartement 3204 T3	695
82	U	3	1 ^{er}	Appartement 3205 T2	416
83	U	3	2 ^{ème}	Appartement 3301 T3	725
84	U	3	2 ^{ème}	Appartement 3302 T4	990
85	U	3	2 ^{ème}	Appartement 3303 T3	730
86	U	3	2 ^{ème}	Appartement 3304 T2	437
87	U	3	3 ^{ème}	Appartement 3401 T4	1102
TOTAL					10000/10000

EFFET RELATIF

Acquisition du terrain d'assiette de l'ensemble immobilier suivant acte reçu par Maître Stéphanie MARTIN-ALOÏ, notaire à MARSEILLE le 20 décembre 2018 en cours de publication au service de la publicité foncière de MARSEILLE 3EME.

Les constructions pour les faire édifier actuellement, sans conférer de privilège d'architecte, d'entrepreneurs, d'ouvriers ou autres, suivant permis de construire susvisé.

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

SECTION I - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

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

Elles comprennent donc des "parties communes générales" dont la propriété indivise est répartie entre tous les lots des bâtiments de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**, et des "parties communes spéciales" dont la propriété indivise est répartie entre certains lots seulement ou certains bâtiments.

Aux termes des dispositions du dernier alinéa de l'article 10 de la loi du 10 juillet 1965 tout règlement de copropriété doit indiquer les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges.

Parties communes générales

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

- La totalité du sol bâti et non bâti de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**.
- Les combles.
- Les espaces verts, clôtures, haies et murs séparatifs en tant qu'ils dépendent de la copropriété.
- Les passages et voies de circulations pour piétons, lorsqu'ils présentent une utilité pour tous les occupants de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**.
- Les canalisations, gaines, conduits, prises d'air et réseaux de toutes natures, y compris les conduits de fumée et cheminées, avec leurs accessoires tels que coffres et gaines, têtes et souches de cheminées.

Parties communes spéciales

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

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

- Les entrées, rampe d'accès et de sortie des garages et s'il y a lieu, leurs systèmes de fermetures, appareillages et accessoires, les aires de circulation des garages.
- Les fondations, les éléments porteurs concourant à la stabilité ou à la solidité propres à chaque bâtiment : notamment les piliers et poteaux de soutien, les éléments horizontaux de charpente.
- Les planchers à l'exclusion des revêtements des sols et des plafonds des parties privatives.
- Les éléments qui assurent le clos, le couvert et l'étanchéité à l'exclusion des revêtements intérieurs, des fenêtres et des portes des parties privatives ; les murs porteurs ou non, les couvertures et les charpentes ; toutes les terrasses accessibles ou non accessibles même si elles sont affectées à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire.
- Le hall et la cage d'escalier et d'ascenseur, ainsi que tous éléments d'équipement et d'ornementation s'y rapportant. En cas de pluralité de halls et de cages d'escalier et d'ascenseur il y aura lieu d'effectuer une clé de répartition.
- Les fenêtres et châssis éclairant les escaliers, couloirs et autres parties communes mêmes spéciales, dès lors qu'ils prennent jour sur les façades ou la toiture, les portes d'entrée du bâtiment et du sous-sol, les portes donnant accès aux dégagements et locaux communs.
- Les jardins ou espaces intérieurs autres que privatifs avec leurs plantations et leurs équipements, lorsqu'il en existe.
- Les emplacements de parkings avec leur voirie et dégagements.
- Les antennes collectives de télévision ou de tous procédés de réception audiovisuels et leurs câbles de distribution, sauf si elles bénéficient à tous les lots.
- Les installations de chauffage central et de fournitures d'eau chaude ainsi que leurs accessoires tels que chaufferie, cuves à combustibles, canalisations d'eau, circuits électriques, lorsqu'il en existe, à l'exclusion des radiateurs et des canalisations se trouvant à l'intérieur de chaque local privatif et le desservant exclusivement, ainsi qu'à l'exclusion des éléments se rattachant à l'installation d'eau chaude se trouvant à l'intérieur de chaque local privatif et affectés à son service exclusif.
- Les revêtements, ornements, décorations et éléments extérieurs des façades y compris les balcons, loggias et assimilés, leur carrelage, les barres d'appui des fenêtres, les garde-corps et les balustrades des balcons et des patios, même si ceux-ci sont affectés à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire.
- Les accessoires de ces "parties communes spéciales", leurs parties vitrées et mobiles, tels que les fenêtres, lucarnes et lanterneaux éclairant celles-ci, s'il en existe, les passages, escaliers et couloirs communs à certains lots ou à certains locaux privatifs mais non à tous, leurs éléments d'équipement : installations d'éclairage, glaces, tapis, paillassons, autres que ceux des paliers d'entrée des locaux privatifs, les objets mobiliers, outillages, ustensiles et fournitures affectés au service de certains locaux mais non de tous.

SECTION II - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

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

Elles comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

- Les carrelages, dalles, revêtements de sols, à l'exception de ceux des balcons, loggias et terrasses affectés à usage privatif.

- Les plafonds et les parquets, y compris les aires, formes, lambourdes et latis.
- Les cloisons intérieures avec leurs portes.
- Les portes palières, les fenêtres, les persiennes, volets ou stores ainsi que leurs accessoires et, d'une façon générale, les ouvertures et vues des locaux privés.
- Les enduits intérieurs des murs et des cloisons, quels qu'ils soient.
- Les canalisations intérieures et raccordements particuliers, les appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent.
- Les parties ornementales de la cheminée consistant en l'encadrement et le dessus de celle-ci, les coffres et les faux coffres s'il en existe.
- Les installations sanitaires des salles d'eau, des cabinets de toilette et des water-closets.
- Les installations des cuisines.
- Les installations individuelles de chauffage et d'eau chaude pouvant exister à l'intérieur d'un local privé.
- Tous les accessoires des parties privées tels que serrurerie, robinetterie, les placards et penderies, tout ce qui concourt à l'aménagement et à la décoration intérieure notamment les glaces, peintures, boiserie.
- Et en général, tout ce qui, étant à usage privé, est inclus à l'intérieur des locaux constituant des lots désignés à l'état descriptif de division objet également des présentes. Précision faite que les séparations de balcons sont communes. Les cloisons intérieures sont en mitoyenneté lorsqu'elles ne sont pas porteuses.

DEUXIEME PARTIE

DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

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

SECTION I - GENERALITES

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

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

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

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

SECTION II - USAGE DES "PARTIES PRIVATIVES"

1° - GENERALITES

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir et d'user raisonnablement des parties du bâtiment et de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** dont il aura l'usage exclusif, à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires, le tout conformément à leur destination.

De façon générale, il ne devra rien être fait qui puisse porter atteinte à la destination, compromettre l'harmonie et la solidité du bâtiment, nuire à la sécurité ou à la tranquillité de ses occupants ou de ceux des autres bâtiments.

Toutefois, si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution des travaux régulièrement et décidés par l'assemblée générale en vertu des paragraphes e), g), h) et i) de l'article 25 et de l'article 30 de la loi du 10 juillet 1965.

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

2°/ - DESTINATION - OCCUPATION

Les bâtiments de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** sont destinés à titre principal à l'habitation.

En outre, et sous réserve que les règlements le permettent, l'exercice des professions libérales à titre individuel ou sous forme sociétaire est autorisé, mais à condition que celles-ci ne causent aucun trouble.

Il est interdit d'exercer une activité commerciale.

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

La location meublée d'un appartement en son entier est autorisée, de même que la location à titre accessoire d'une pièce d'un appartement.

Les emplacements de stationnement et parkings sont destinés exclusivement aux voitures de tourisme et il est interdit d'y remiser des camionnettes, des caravanes ou véhicules similaires, ainsi que tous matériaux ou marchandises.

La transformation d'un ou plusieurs emplacements en atelier de réparation est interdite.

Les copropriétaires auront toutefois, après approbation par l'assemblée générale dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 ou éventuellement celle de l'article 25-1, la faculté de clore leurs emplacements de stationnement se trouvant exclusivement en sous-sol, s'il en existe, pour les transformer en boxes à l'exclusion des parkings extérieurs. Dans ce cas, les travaux devront être effectués sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble.

3°/ - HARMONIE ET ASPECT DES BATIMENTS

I. - Les fenêtres, volets et fermetures extérieures, bien que constituant des parties privatives, ne pourront, même en ce qui concerne leur peinture et leurs matériaux, être modifiés tant dans la couleur de la peinture que dans la nature des matériaux, si ce n'est avec l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires statuant aux conditions ci-après fixées.

Les copropriétaires dont les appartements disposent de balcons ou terrasses et situés en dernier étage exclusivement, pourront, sous réserve de la validation de l'architecte et de l'autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires statuant dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 ou celle de l'article 25-1, fermer ceux-ci pour les transformer en vérandas ou jardins d'hiver, mais seulement postérieurement à l'obtention du certificat de conformité de l'**IMMEUBLE** objet des présentes, et sous la condition toutefois d'en avoir reçu les autorisations de toutes administrations concernées et de l'assemblée générale et sous le contrôle et la surveillance de l'architecte de l'**IMMEUBLE** si besoin en est.

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

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

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

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

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

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

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

4° - PLAQUES PROFESSIONNELLES

Par dérogation aux dispositions qui précèdent, les propriétaires ou occupants exerçant des activités libérales à titre individuel ou sous forme sociétaire pourront apposer selon l'usage des plaques professionnelles sur les portes d'entrée de leurs locaux privatifs.

5° - MODIFICATIONS INTERIEURES - TRAVAUX

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

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

Tous travaux qui entraîneraient une emprise ou une jouissance exclusive des parties communes ou affecteraient celles-ci ou l'aspect extérieur des bâtiments et de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** devront être soumis à l'autorisation de l'assemblée générale des copropriétaires, statuant aux conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 ou éventuellement celle de l'article 25-1, et éventuellement celle de l'article 26 dans la mesure où les travaux touchent à la structure porteuse de l'immeuble.

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

Aux fins de précision, sont ici rappelées les dispositions des articles 25, 25-1 et 26 intéressant la présente rubrique :

Article 25

Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

a) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article 24, ainsi que, lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, toute délégation de pouvoir concernant la mise en application et le suivi des travaux et contrats financés dans le cadre du budget prévisionnel de charges. Dans ce dernier cas, les membres du conseil syndical doivent être couverts par une assurance de responsabilité civile ;

b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci ;

c) La désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical ;

d) Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté ;

e) La modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1er de l'article 10 ci-dessus rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives ;

f) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Ces travaux peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné, sauf dans le cas où ce dernier est en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes.

Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent f.

g) La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène ;

h) L'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble dès lors qu'elle porte sur des parties communes ;

i) L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes ;

j) L'installation ou la modification des installations électriques intérieures permettant l'alimentation des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides, ainsi que la réalisation des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules ;

k) L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.

l) L'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage ;

m) L'autorisation de transmettre aux services chargés du maintien de l'ordre les images réalisées en vue de la protection des parties communes, dans les conditions prévues à l'article L. 126-1-1 du code de la construction et de l'habitation ;

n) L'ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration ;

o) La demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.

Article 25-1

Lorsque 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.

Lorsque le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

Le présent article n'est pas applicable aux décisions mentionnées aux n et o de l'article 25.

Article 26

Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant :

a) Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25 d ;

b) La modification, ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ;

c) Les modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles. En cas de fermeture totale de l'immeuble, celle-ci doit être compatible avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété ;

d) La suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat. Les deux questions sont inscrites à l'ordre du jour de la même assemblée générale.

Lorsqu'en vertu d'une clause du règlement de copropriété la suppression du service de conciergerie porte atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives, la suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat ne peuvent être décidées qu'à l'unanimité.

L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

Elle ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

6° - SECURITE - SALUBRITE

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

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

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

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

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

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

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

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

III. - Tous les travaux touchant à l'électricité dans les parties privatives devront être effectués par un électricien professionnel et être signalés au syndicat des copropriétaires.

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

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

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

Les copropriétaires devront ventiler leur appartement pour éviter toutes conséquences dommageables dues à l'accumulation de condensation telle que moisissure.

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

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

7°/ - JOUISSANCE

Les occupants, quels qu'ils soient, des locaux privatifs, ne pourront porter en rien atteinte à la tranquillité des autres copropriétaires d'un même bâtiment ou d'un autre bâtiment.

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

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

Il ne pourra être procédé, à l'intérieur des locaux privatifs, y compris dans les locaux en sous-sol, à des travaux sur le bois, le métal ou d'autres matériaux et susceptibles de gêner les voisins par les bruits ou les odeurs, sauf à tenir compte des nécessités d'entretien et d'aménagement des locaux privatifs.

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

Les occupants victimes de ces nuisances devront porter plainte directement auprès des administrations et non auprès du syndic.

Ils devront veiller à l'ordre, la propreté, la salubrité de chacun des bâtiments les concernant.

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

Les appareils électriques devront être aux normes et antiparasités.

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

Il ne pourra être possédé, même momentanément, aucun animal malfaisant, dangereux, malodorant, malpropre ou bruyant. Sous les réserves ci-dessus, toutes espèces d'animaux dits de « compagnie » sont tolérées, à condition qu'ils soient, à

l'extérieur des parties privatives, portés ou tenus en laisse et que la propreté des parties communes soit respectée.

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

8°/ - BALCONS - TERRASSES

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

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

Ils ne pourront procéder à aucun aménagement ni décoration pouvant porter atteinte à l'aspect ou à l'harmonie du bâtiment et de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**.

Il est strictement interdit d'étendre du linge sur les terrasses et balcons visible de l'extérieur

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

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

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

Il est interdit d'installer des brises-vues sur les terrasses, balcons et jardins.

Il est interdit d'entreposer sur les terrasses et balcons des meubles dont la hauteur est supérieure à celle des gardes-corps.

Il est autorisé d'installer des jacuzzi-sauna sur les terrasses des appartements de dernier étage, sous réserve de la validation de l'installation par un bureau d'études et par le syndic de copropriété. Ce dernier devant alors avoir toutes les informations et notamment le poids dudit jacuzzi-sauna

9°/ - JARDINS PRIVATIFS

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

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

Il est interdit d'y entreposer des matériaux, outillage ou matériel, sauf le mobilier de jardin exclusivement, ni rien qui pourrait incommoder par la vue, le bruit ou l'odeur.

De même, sauf ceux qui existeraient à ce jour et qui pourront y être maintenus, il ne pourra être planté par les copropriétaires concernés aucun arbre à haute tige dans les parties sur dalle de ces jardins. En outre, dans les parties en pleine terre, il ne pourra en être planté sans l'autorisation préalable de l'assemblée des copropriétaires de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** statuant à la majorité requise.

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

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

Ils devront faire procéder à leurs frais à l'élagage des arbres de trouvant sur leurs jardins privatifs aussi souvent que celle sera nécessaire compte tenu du type d'arbre, le tout de façon à ne pas priver les autres lots de la vue qu'ils sont en droit d'attendre eu égard à leur situation. Si les arbres existent avant la mise en copropriété, il y a lieu de les considérer comme des parties communes.

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

Il est autorisé à installer dans les jardins des appartements du rez-de-jardin des piscines hors-sol sous la validation et le contrôle d'un bureau d'étude, et après avis du syndic de copropriété

10° - DISPOSITIONS DIVERSES

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

Toutefois, lors du ravalement d'une façade, s'ajouteront au coût de celui-ci et dus par la copropriété, si nécessaire, les frais liés aux conséquences de celui-ci tels que les frais de nettoyage, de peinture et de réparation des extérieurs des fenêtres, des persiennes, des garde-corps, balustrades, appuis des balcons s'il en existe, et fenêtres de chaque appartement et local.

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

Indépendamment des dispositions du 5°/- ci-dessus, il en sera de même chaque fois qu'il sera exécuté des travaux dans un local privatif, pour vérifier que lesdits travaux ne sont pas de nature à nuire à la sécurité du bâtiment et de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** ou aux droits des autres copropriétaires.

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

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

SECTION III - USAGE DES "PARTIES COMMUNES"

1° - GENERALITES

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

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

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

2° - ENCOMBREMENT

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

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

c) Aucun copropriétaire ne pourra procéder à un travail domestique ou autre dans les parties communes de son bâtiment et de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**.

d) Aucun copropriétaire ne pourra constituer dans les parties communes de dépôt d'ordures ménagères ou de déchets quelconques. Il devra déposer ceux-ci aux endroits prévus à cet effet.

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

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

3° - ASPECT EXTERIEUR DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

La conception et l'harmonie générale de chaque bâtiment et de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** devront être respectées sous le contrôle du syndic.

Toute enseigne ou publicité de caractère commercial ou professionnel est en principe interdite en tout endroit de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** sous réserve des précisions apportées au paragraphe 4°/ de la section II du présent chapitre.

Par ailleurs, il pourra être toléré l'apposition d'écriteaux provisoires annonçant la mise en vente ou la location d'un lot.

Les installations d'antennes ou de dispositifs particuliers extérieurs de réception de radiotélévision, dans le souci de respecter l'aspect esthétique général de l'**IMMEUBLE**, devront faire l'objet d'une consultation préalable du syndic qui conseillera quant au meilleur emplacement.

4° - SERVICES COLLECTIFS ET ELEMENTS D'EQUIPEMENT

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

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

L'ensemble des services collectifs et éléments d'équipement commun étant propriété collective, un copropriétaire ne pourra réclamer de dommages-intérêts en

cas d'arrêt permanent pour cause de force majeure ou de suspension momentanée pour des nécessités d'entretien ou des raisons accidentelles.

Si la suppression d'un élément d'équipement commun est liée à des impératifs d'hygiène, il est nécessaire d'obtenir la majorité absolue de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965. Si la suppression d'un élément d'équipement commun est due à sa non-utilisation ou au coût trop onéreux de son remplacement, il y a lieu de recourir à la double majorité de l'article 26 de ladite loi.

5°/ - ESPACES LIBRES ET JARDINS

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

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

SECTION IV - DISPOSITIONS DIVERSES

1°/ - De façon générale, les copropriétaires devront respecter toutes les servitudes qui grèvent ou pourront grever leur bâtiment et l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**, qu'elles soient d'origine conventionnelle ou légale, civile ou administrative.

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

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

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

CHAPITRE V - CHARGES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

SECTION I - CHARGES GENERALES A TOUS LES COPROPRIETAIRES

1°/ -DEFINITION

Les charges sont les dépenses incombant définitivement aux copropriétaires, chacun pour sa quote-part.

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

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

Sous réserve de stipulations particulières, les charges générales seront réparties entre tous les copropriétaires de l'ensemble immobilier en fonction des tantièmes attribués à chaque lot. Elles comprennent toutes les dépenses afférentes, directement ou indirectement, aux parties communes générales et notamment, sans que cette énonciation soit limitative :

I. - a) Les frais d'aménagement et d'entretien de l'ensemble immobilier, les frais d'entretien et de réfection des réseaux de distribution d'énergie quelle qu'elle soit,

des réseaux d'égout et d'assainissement, à l'exclusion des raccordements et canalisations particulières à chacun des bâtiments.

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

c) Les frais d'entretien et de réfection des voies d'accès, des passages, allées et dégagements de circulation.

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

II. - a) Les frais et dépenses d'administration et de gestion commune.

- Rémunération du syndic, honoraires de l'architecte de la copropriété, frais de fonctionnement du conseil syndical et du syndicat des copropriétaires,

- Salaires de tous préposés à l'entretien des parties communes générales et des éléments à usage commun,

- Ainsi que les charges sociales et fiscales et les prestations avec leurs accessoires et avantages en nature y afférents.

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

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

d) Les impôts, contributions et taxes, sous quelque forme et dénomination que ce soit, auxquels seraient assujetties toutes les parties communes de l'ensemble immobilier.

2°/ -REPARTITION

Les charges communes ci-dessus définies seront réparties entre tous les copropriétaires du bâtiment au prorata de leur quote-part dans les millièmes de charges générales.

Toutefois, les copropriétaires qui aggraverait les charges générales par leur fait ou celui de leurs ayants droit ou préposés ou locataire, supporteraient la totalité des dépenses ainsi occasionnées.

SECTION II - CHARGES SPECIALES A CERTAINS DES COPROPRIETAIRES

A – CHARGES AFFERENTES A CHAQUE BATIMENT

1°/ - DEFINITION

Les charges afférentes à chaque bâtiment comprennent :

a) Les frais d'entretien, de réparation et de réfection des canalisations, gaines, conduites, branchements, constituent des charges communes spéciales à chaque bâtiment telles qu'elles sont définies ci-dessus.

b) Les frais de ravalement des façades, de nettoyage, de peinture des extérieurs, des fenêtres, de leurs fermetures et, s'il en existe, des garde-corps, balustrades et appuis extérieures de chaque lot privatif.

c) Les frais d'entretien, de réparation et de réfection des entrées, dégagements et locaux communs de chaque bâtiment.

d) Les frais relatifs au service particulier de chaque bâtiment tels que les frais d'éclairage, de chauffage, d'alimentation en eau des parties communes spéciales à chaque bâtiment. La location, la pose et l'entretien de compteurs particuliers à chaque bâtiment d'électricité, d'eau etc...Les primes d'assurances particulières s'il y a lieu. Et généralement les frais d'entretien, de réparation, de réfection des parties communes spéciales aux copropriétaires des lots composant chacun des bâtiments.

2°/ -REPARTITION

Les charges ci-dessus définies seront réparties bâtiment par bâtiment entre les copropriétaires des lots composant chacun des bâtiments de l'ensemble immobilier, au prorata de leur quote-part dans les parties communes spéciales attachées à chacun desdits lots dans chaque bâtiment.

Toutefois, les copropriétaires qui aggraveraient les charges générales par leur fait ou celui de leurs ayants droit ou préposés ou locataire, supporteraient la totalité des dépenses ainsi occasionnées.

B - CHARGES SPECIALES A L'ASCENSEUR DE CHACUN DES BATIMENTS

1° - DEFINITION

Elles comprennent :

I - Pour la cage d'ascenseur :

a) Les frais d'entretien, de réparation ou même de remplacement de la cage d'ascenseur, ainsi que sa cabine, ses agrès, la machinerie y afférente et le local qui l'abrite.

b) Les frais de fonctionnement de cet appareil : notamment la consommation d'électricité, la révision périodique, la location de compteur.

c) le coût du contrôle technique périodique.

d) Eventuellement, l'assurance contre les accidents causés par son fonctionnement, si la prime y afférente peut être individualisée.

II - Pour l'ascenseur :

a) les frais de fonctionnement,

b) le coût du contrôle technique,

c) le coût de la mise en conformité,

d) la mise en place d'un dispositif de sécurité,

e) le coût de l'assurance.

Et plus généralement, tous les frais d'entretien, de réparation, de réception ainsi que de remplacement de tous les éléments d'équipement, installation, appareillages de toute nature, et de leurs accessoires constituant des charges communes spéciales.

2° - REPARTITION

Il est établi en annexe des présentes un compte particulier par bâtiment des charges ci-dessus définies faisant l'objet d'une répartition entre les seuls copropriétaires du bâtiment intéressé. Etant observé que la répartition des charges est faite suivant le critère de l'utilité.

C - CHARGES SPECIALES DES EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT : PARKINGS ET/OU GARAGES DE CHACUN DES BATIMENTS

1° - DEFINITION

Les charges spéciales relatives aux emplacements de stationnement de chacun des bâtiments comprennent ou sont susceptibles de comprendre les frais d'entretien, de réfection ou de remplacement de tous les éléments présentant une utilité quelconque pour les seuls lots intéressés. Il en est notamment ainsi, sans que cette liste soit limitative, et selon les installations pouvant exister, de ceux relatifs aux voies lots ou rampes d'accès ou de sortie de véhicules, portes d'entrée ou de sortie

commune, systèmes de verrouillage électrique ou électronique, système de sécurité, l'électricité relative à ces emplacements de stationnement ainsi que toute autre consommation propre à ceux-ci et pour autant qu'il existe des compteurs permettant d'enregistrer la consommation spécifique s'y rapportant.

2° - REPARTITION

Il est établi en annexe des présentes un compte particulier par bâtiment des charges ci-dessus définies faisant l'objet d'une répartition entre les seuls copropriétaires des bâtiments et lots intéressés dans la proportion que détiendra chacun des lots concernés dans leurs bâtiments respectifs.

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

I. - Le syndic peut exiger le versement :

1°/ - De l'avance constituant la réserve prévue au règlement de copropriété, laquelle ne peut excéder un sixième du montant du budget prévisionnel.

2°/ - Des provisions égales au quart du budget voté pour l'exercice considéré. Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.

3°/ - Des provisions pour des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, notamment afférentes aux travaux de conservation ou d'entretien de l'immeuble, aux travaux portant sur les éléments d'équipements communs, le tout à l'exclusion de ceux de maintenance.

4°/ - Des avances correspondant à l'échéancier prévu dans le plan pluriannuel de travaux adopté par l'assemblée générale.

5°/ - Des avances constituées par des provisions spéciales prévues à l'article 18 II de la loi du 10 juillet 1965.

Le syndic produira annuellement la justification de ses dépenses pour l'exercice écoulé dans les conditions de l'article 11 du décret du 17 mars 1967.

II. - 1°/ - La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Les versements en application des dispositions ci-dessus devront être effectués dans le mois de la demande qui en sera faite par le syndic.

Passé ce délai, les retardataires devront payer l'intérêt légal dans les conditions de l'article 36 du 17 mars 1967.

Les autres copropriétaires devront faire l'avance nécessaire pour suppléer aux conséquences de la défaillance d'un ou plusieurs.

2°/ - Le paiement de la part contributive due par l'un des copropriétaires, qu'il s'agisse de provision ou de paiement définitif sera poursuivi par toutes les voies de droit et assuré par toutes mesures conservatoires prévues par la Loi. Il en sera de même du paiement des pénalités de retard ci-dessus stipulées.

Pour la mise en oeuvre de ces garanties, la mise en demeure aura lieu par acte extrajudiciaire, et sera considérée comme restée infructueuse à l'expiration d'un délai de quinze jours.

3°/ - Les obligations de chaque copropriétaire sont indivisibles à l'égard du syndicat, lequel, en conséquence, pourra exiger leur entière exécution de n'importe lequel de ses héritiers ou ayants droit.

Ces versements comprennent, pour chacun des copropriétaires, les provisions pour le syndicat principal et pour le syndicat secondaire à laquelle il appartient.

CHAPITRE VI - OPERATIONS DIVERSES : MUTATIONS DE PROPRIETE - INDIVISION - HYPOTHEQUES - LOCATION - MODIFICATIONS DE LOTS

Chaque copropriétaire pourra disposer de ses droits et les utiliser selon les divers modes juridiques de contrats et obligations, sous les conditions ci-après exposées et dans le respect des dispositions des articles 4 à 6 du décret du 17 mars 1967, relativement notamment aux mentions à porter dans les actes et aux notifications à faire au syndic.

SECTION I - MUTATIONS DE PROPRIETE

Le syndic, avant l'établissement de tout acte réalisant ou constatant le transfert d'un lot, adresse sur sa demande au notaire chargé de recevoir l'acte, un état daté comportant trois parties.

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

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

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

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

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

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

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

Si cette mutation est une vente, le notaire libère le prix de vente disponible dès l'accord entre le syndic et le vendeur sur les sommes restant dues. A défaut d'accord, dans un délai de trois mois après la constitution par le syndic de l'opposition régulière, il verse les sommes retenues au syndicat, sauf contestation de l'opposition devant les tribunaux par une des parties.

1°/ -OPPOSABILITE DU REGLEMENT AUX COPROPRIETAIRES SUCCESSIFS

Le présent règlement de copropriété et l'état descriptif de division ainsi que les modifications qui pourraient y être apportées, sont opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires du fait de leur publication au fichier immobilier.

A défaut de publication au fichier immobilier, l'opposabilité aux acquéreurs ou titulaires de droits réels sur un lot est soumise aux conditions de l'article 4, dernier alinéa, du décret du 17 mars 1967.

2°/ -CESSION ISOLEE DES CAVES OU LOCAUX ACCESSOIRES

Les lots à usage de caves ou locaux accessoires pourront être cédés indépendamment du local au service duquel ils sont attachés.

3°/ -MUTATION ENTRE VIFS

I. - En cas de mutation entre vifs, à titre onéreux ou à titre gratuit, notification de transfert doit être donnée au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception afin que le nouveau copropriétaire soit tenu vis à vis du syndicat du paiement des sommes mises en recouvrement postérieurement à la mutation, alors même qu'elles sont destinées au règlement des prestations ou des travaux engagés ou effectués antérieurement à la mutation. L'ancien copropriétaire restera tenu vis à vis du syndicat du versement de toutes les sommes mises en recouvrement antérieurement à la date de mutation. Il ne peut exiger la restitution même partielle

des sommes par lui versées aux syndicats à titre d'avances ou de provisions, sauf dans le fond de roulement.

L'acquéreur prendra notamment en charge, dans la proportion des droits cédés, les engagements contractés à l'égard des tiers, au nom des copropriétaires, et payables à terme.

Les articles 6-2 et 6-3 du décret du 17 mars 1967 modifié sont ci-après littéralement rapportés :

« Art. 6-2. - A l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot :

« 1° Le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel, en application du troisième alinéa de l'article 14-1 de la loi du 10 juillet 1965, incombe au vendeur ;

« 2° Le paiement des provisions des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité ;

« 3° Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes.

« Art. 6-3. - Toute convention contraire aux dispositions de l'article 6-2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux. »

II. - En cas de mutation à titre onéreux d'un lot, avis de la mutation doit être donné au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à la diligence du notaire dans les quinze jours de la vente. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extra-judiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par le vendeur. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra éléction de domicile dans le ressort du Tribunal de grande instance de la situation de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**. Etant ici précisé que les effets de l'opposition sont limités au montant des sommes restant dues aux syndicats par le vendeur.

Toutefois, les formalités précédentes ne seront pas obligatoires en cas d'établissement d'un certificat par le syndic, préalablement à la mutation à titre onéreux et ayant moins d'un mois de date, attestant que le vendeur est libre de toute obligation à l'égard des syndicats.

Pour l'application des dispositions précédentes, il n'est tenu compte que des créances des syndicats effectivement liquides et exigibles à la date de la mutation.

Le mot « syndicats » comprend le syndicat principal et le syndicat secondaire dont le copropriétaire fait partie.

L'article 20 II de la loi du 10 juillet 1965 est ci-après littéralement rapporté :

"II.-Préalablement à l'établissement de l'acte authentique de vente d'un lot ou d'une fraction de lot, le cas échéant après que le titulaire du droit de préemption instauré en application du dernier alinéa de l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme a renoncé à l'exercice de ce droit, le notaire notifie au syndic de la copropriété le nom du candidat acquéreur ou le nom des mandataires sociaux et des associés de la société civile immobilière ou de la société en nom collectif se portant acquéreur, ainsi que le nom de leurs conjoints ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité.

Dans un délai d'un mois, le syndic délivre au notaire un certificat datant de moins d'un mois attestant :

1° Soit que l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité ne sont pas copropriétaires de l'immeuble concerné par la mutation ;

2° Soit, si l'une de ces personnes est copropriétaire de l'immeuble concerné par la mutation, qu'elle n'a pas fait l'objet d'une mise en demeure de payer du syndic restée infructueuse depuis plus de quarante-cinq jours.

Si le copropriétaire n'est pas à jour de ses charges au sens du 2° du présent II, le notaire notifie aux parties l'impossibilité de conclure la vente.

Dans l'hypothèse où un avant-contrat de vente a été signé préalablement à l'acte authentique de vente, l'acquéreur ou les mandataires sociaux et les associés de la société se portant acquéreur, leurs conjoints ou partenaires liés à eux par un pacte civil de solidarité, dont les noms ont été notifiés par le notaire, disposent d'un délai de trente jours à compter de cette notification pour s'acquitter de leur dette vis-à-vis du syndicat. Si aucun certificat attestant du règlement des charges n'est produit à l'issue de ce délai, l'avant-contrat est réputé nul et non venu aux torts de l'acquéreur."

4°/ -MUTATION PAR DECES

. - En cas de mutation par décès, les héritiers et ayants droit doivent, dans les deux mois du décès, justifier au syndic de leurs qualités héréditaires par une lettre du notaire chargé de régler la succession sauf dans les cas où le notaire est dans l'impossibilité d'établir exactement la dévolution successorale..

Si l'indivision vient à cesser par suite d'un acte de partage, cession ou licitation entre héritiers, le syndic doit en être informé dans le mois de cet événement dans les conditions de l'article 6 du décret du 17 mars 1967.

II. - En cas de mutation résultant d'un legs particulier, les dispositions ci-dessus sont applicables. Le légataire reste tenu solidairement et indivisiblement avec les héritiers des sommes afférentes au lot cédé, dues à quelque titre que ce soit au jour de la mutation.

III. - Tout transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, toute constitution sur ces derniers d'un droit d'usufruit, de nue-propriété, d'usage ou d'habitation, tout transfert de l'un de ces droits doit être notifié, sans délai, au syndic, dans les conditions prévues à l'article 6 du décret du 17 mars 1967.

En toute hypothèse, le ou les nouveaux copropriétaires sont tenus de notifier au syndic leur domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret sus visé, dans la notification visée à l'alinéa précédent, faute de quoi ce domicile sera considéré de plein droit comme étant élu à l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**, sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 64 de ce décret.

SECTION II - INDIVISION - DEMEMBREMENT DE LA PROPRIETE -

I. - Les indivisaires devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées des copropriétaires par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le Président du Tribunal de grande instance à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

Il y aura solidarité entre les indivisaires quant au règlement de toutes les dépenses afférentes aux lots.

II. - En cas de démembrement de la propriété d'un lot, il y aura solidarité entre le nu-propriétaire et l'usufruitier quant au règlement de toutes les dépenses afférentes aux lots.

Les intéressés devront se faire représenter auprès du syndic et aux assemblées de copropriétaires par l'un d'eux ou un mandataire commun, qui, à défaut d'accord sera désigné comme il est dit ci-dessus au **I.** de la présente section.

Jusqu'à cette désignation, l'usufruitier représentera valablement le nu-propriétaire, sauf en ce qui concerne les décisions visées à l'article 26 de la Loi du 10 juillet 1965.

SECTION III - MODIFICATION DES LOTS

Chaque copropriétaire pourra, sous réserve de ne pas porter atteinte aux dispositions de l'article L 111-6-1 du Code de la construction et de l'habitation, et s'il y a lieu, des autorisations nécessaires des services administratifs ou des organismes prêteurs, diviser son lot en autant de lots qu'il voudra et par la suite réunir ou encore subdiviser lesdits lots, le tout compte tenu des dispositions requises pour établir la nouvelle grille de répartition.

Sous les mêmes conditions et réserves, le propriétaire de plusieurs lots pourra en modifier la composition, les réunir en un lot unique ou les subdiviser.

Les copropriétaires pourront également échanger entre eux ou céder des éléments détachés de leurs lots.

En conséquence, les copropriétaires intéressés auront la faculté de modifier les quotes-parts de parties communes et des charges de toute nature afférentes aux lots intéressés par la modification, à condition, bien entendu, que le total reste inchangé.

Toutefois, en cas d'aliénation séparée d'une ou plusieurs fractions d'un lot la répartition des charges entre ses fractions sera, par application de l'article 11 de la Loi du 10 juillet 1965, soumise à l'approbation de l'Assemblée Générale des copropriétaires intéressés statuant par voie de décision ordinaire prise conformément aux dispositions de l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965.

En outre, la réunion de plusieurs lots en un lot unique ne pourra avoir lieu que si cette réunion est susceptible d'être publiée au fichier immobilier conformément aux dispositions qui lui sont propres.

Toute modification permanente de lots, par suite de division, réunion ou subdivision, devra faire l'objet d'un acte modificatif de l'état descriptif de division ainsi que de l'état de répartition des charges générales et spéciales.

Dans l'intérêt commun des futurs copropriétaires ou de leurs ayants cause, il est stipulé qu'au cas où l'état descriptif de division ou le règlement de copropriété viendraient à être modifiés, une copie authentique de l'acte modificatif rapportant la mention de publicité foncière devra être remise :

1°/ - Au syndic de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** alors en fonction,

2°/ - Au notaire détenteur de l'original des présentes, ou à son successeur, pour en effectuer le dépôt en suite de celles-ci au rang de ses minutes.

Tous les frais en conséquence seront à la charge du ou des copropriétaires ayant réalisé les modifications.

SECTION IV - HYPOTHEQUE

Le copropriétaire hypothéquant son ou ses lots hypothéquera en même temps ses droits sur les parties communes.

SECTION V - LOCATION

Le copropriétaire louant son lot devra porter à la connaissance de son locataire le présent règlement. Le locataire devra prendre l'engagement dans le contrat de bail de respecter les dispositions dudit règlement.

Le copropriétaire devra avertir le président de l'association syndicale secondaire dont il dépend de la location et restera solidairement responsable des dégâts ou désagréments pouvant avoir été occasionnés par son locataire.

SECTION VI - ACTION EN JUSTICE

Tout copropriétaire exerçant une action en justice concernant la propriété ou la jouissance de son lot, en vertu de l'article 15 (alinéa 2) de la Loi du 10 juillet 1965, doit veiller à ce que le syndic en soit informé dans les conditions prévues à l'article 51 du décret du 17 mars 1967.

TROISIEME PARTIE

ADMINISTRATION DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER

CHAPITRE VII - SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

SECTION I - GENERALITES

1°/ - La collectivité des copropriétaires de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** est constituée en un syndicat doté de la personnalité civile. Les différents copropriétaires de chacun des bâtiments sont obligatoirement et de plein droit groupés dans ce syndicat.

Le syndicat a pour objet la conservation de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** et l'administration des parties communes.

En ce qui concerne l'établissement du budget prévisionnel et l'établissement des comptes par le syndicat des copropriétaires principal, il est renvoyé aux dispositions des articles 14-1 à 14-3 de la loi du 10 juillet 1965 ainsi qu'aux articles 43, 44 et 45 du décret du 17 mars 1967.

Le syndicat a qualité pour agir en justice, pour acquérir ou aliéner, le tout en application du présent règlement de copropriété et conformément aux dispositions de la loi.

Il est dénommé LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE 85 Avenue Clot Bey.

Le syndicat pourra revêtir la forme d'un syndicat coopératif régi par les dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 notamment par l'article 17-1 de ladite loi. Dans l'hypothèse de la constitution d'un syndicat coopératif, la constitution d'un conseil syndical est obligatoire et le syndic est élu par les membres de ce conseil et choisi parmi ceux-ci. Il exerce de plein droit les fonctions de président du conseil syndical. L'adoption ou l'abandon de la forme coopérative du syndicat est décidée à la majorité de l'article 25 et le cas échéant de l'article 25-1.

Quelle que soit la forme revêtue par le syndicat, ses décisions sont prises en assemblées générales des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic.

Il a son siège dans le premier bâtiment l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**.

2°/ - Le syndicat prend naissance dès que les locaux composant un des bâtiments de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** appartiendront à deux copropriétaires différents au moins.

Il prend fin si la totalité des bâtiments de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** vient à appartenir à une seule personne.

3°/ - Les décisions qui sont de la compétence du syndicat, sont prises par l'Assemblée des copropriétaires et exécutées par le syndic dans les conditions ci-après exposées.

4°/ - Le syndicat est tenu de s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre.

SECTION II - ASSEMBLEE DES COPROPRIETAIRES DE CHACUN DES BATIMENTS

1°/ - DROIT DE VOTE

Le syndicat est réuni et organisé en assemblées composées par les copropriétaires dûment convoqués, y participant en personne ou par un mandataire régulier, chacun d'eux disposant d'autant de voix qu'il possède de quotes-parts dans les parties communes.

Toutefois lorsque la question débattue concerne les dépenses relatives aux parties du bâtiment et aux éléments d'équipement faisant l'objet de charges spéciales, telles que définies ci-dessus, seuls les copropriétaires à qui incombent les charges peuvent délibérer et voter proportionnellement à leur participation auxdites dépenses.

Ces décisions particulières sont prises dans les conditions de majorité visées au présent règlement.

Les majorités de voix exigées pour le vote des décisions des assemblées et le nombre de voix prévu sont calculés en tenant compte, s'il y a lieu, de la réduction résultant de l'application du deuxième alinéa de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965.

Etant observé que l'article 24 de ladite loi dispose que ce sont les voix exprimées qui sont utilisées dans le calcul de la majorité des présents ou représentés. En conséquence, les abstentions ne sont plus prises en compte dans le calcul de la majorité.

2°/ - CONVOCATION DES ASSEMBLEES

I. - Les copropriétaires se réuniront en Assemblée Générale au plus tard six mois après la date à laquelle le quart des lots composant un bâtiment se trouvera appartenir à des copropriétaires différents, et de toute façon dans l'année de la création du syndicat principal.

Par la suite, les copropriétaires se réuniront en assemblée sur convocation du syndic.

II. - Le syndic convoquera l'assemblée des copropriétaires chaque fois qu'il le jugera utile et au moins une fois l'an dans les six mois après l'arrêté du dernier exercice comptable.

III. - En outre, le syndic devra convoquer l'assemblée chaque fois que la demande lui en sera faite soit par le conseil syndical, le tout dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 mars 1967.

Faute par le syndic de satisfaire à cette obligation, cette convocation pourra être faite dans les conditions de l'article 8 du décret sus visé.

IV. - Les convocations aux assemblées seront notifiées aux copropriétaires, sauf urgence, au moins vingt et un jours avant la réunion, conformément aux dispositions des articles 64 et suivants du décret du 17 mars 1967 :

- soit par lettres recommandées, avec demande d'avis de réception, adressées à leur domicile réel ou élu, le délai qu'elles font courir a pour point de départ le lendemain du jour de la première présentation de la lettre recommandée au domicile du destinataire ;

- soit par lettres recommandées électroniques, lorsque le copropriétaire a donné son accord et son adresse électronique, dans les conditions définies à l'article 1127-5 du Code Civil. Le délai qu'elles font courir a pour point de départ le lendemain du jour de l'envoi au destinataire par le tiers chargé de son acheminement. Si le destinataire a demandé la distribution de la lettre recommandée électronique sur papier, les délais courent à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée à son domicile.

Ces convocations indiqueront le lieu, la date, l'heure de la réunion et l'ordre du jour qui précisera chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

L'assemblée se tiendra au lieu désigné par la convocation.

Les documents et renseignements visés à l'article 11 du décret du 17 mars 1967 seront, s'il y a lieu, notifiés en même temps que l'ordre du jour.

Pendant le délai s'écoulant entre la convocation de l'Assemblée Générale appelée à connaître des comptes et la tenue de celle-ci, les pièces justificatives des charges de copropriété doivent être tenues à disposition de tous les copropriétaires par le syndic au moins un jour ouvré selon les modalités prévues à l'article 18-1 de la loi du 10 juillet 1965 ainsi qu'à l'article 9-1 du décret du 17 mars 1967.

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. Ces notifications devront, à peine d'irrecevabilité, respecter le formalisme édicté par les alinéas deuxième et troisième de l'article 10 du décret du 17 mars 1967. 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.

Dans le cas où plusieurs lots seraient attribués à des associés d'une société propriétaire de ces lots dans les conditions de l'article 23 de la loi du 10 juillet 1965, la société sera membre du syndicat mais les convocations seront faites aux associés dans les conditions des articles 12 et 18 de ce décret.

V. - En cas de mutation de propriété, tant que le syndic n'en aura pas reçu avis ou notification, ainsi qu'il est prévu au chapitre III de la deuxième partie du présent règlement, les convocations seront valablement faites à l'égard du ou des nouveaux propriétaires au dernier domicile notifié au syndic.

Lorsqu'un lot de copropriété se trouvera appartenir à plusieurs personnes, ou encore avoir fait l'objet d'un démembrement entre plusieurs personnes, celles-ci devront désigner un mandataire commun pour les représenter auprès du syndic et assister aux Assemblées Générales.

En cas d'indivision d'un lot, faute par les indivisaires de procéder à cette désignation, les convocations seront valablement adressées au dernier domicile notifié au syndic.

En cas de démembrement de la propriété d'un lot, à défaut de désignation d'un représentant, ainsi qu'il est dit ci-dessus, toutes les convocations seront valablement adressées à l'usufruitier.

En cas de mission de gérer à effet posthume, toutes les convocations seront valablement faites au mandataire qui a reçu cette mission.

3°/ - TENUE DES ASSEMBLEES

I. - Au début de chaque réunion, l'assemblée élira son président et, s'il y a lieu, un ou plusieurs scrutateurs.

En cas de partage des voix, il sera procédé à un second vote.

Le syndic ou son représentant assurera le secrétariat de la séance, sauf décision contraire de l'assemblée.

En aucun cas, le syndic, son conjoint ou son partenaire pacsé et ses préposés ne pourront présider l'assemblée même s'ils sont copropriétaires.

Le président prendra toutes mesures nécessaires au déroulement régulier de la réunion.

Il sera tenu une feuille de présence qui indiquera les nom et domicile de chacun des membres de l'assemblée et, le cas échéant de son mandataire, ainsi que le nombre de voix dont ils disposent, compte tenu des termes de la Loi du 10 juillet 1965, et du présent règlement.

Cette feuille sera émargée par chacun des membres de l'assemblée ou par son mandataire. Elle sera certifiée exacte par le président de l'assemblée et conservée par le syndic ainsi que les pouvoirs avec l'original du procès-verbal de séance ; elle devra être communiquée à tout copropriétaire le requérant.

II. - Les copropriétaires pourront se faire représenter par un mandataire de leur choix, qui pourra être habilité par un simple écrit.

Chaque mandataire ne pourra recevoir plus de trois délégations de vote, sous réserve éventuellement des dispositions de l'article 22 de la Loi du 10 juillet 1965. Par ailleurs, le syndic, son conjoint ou son partenaire pacsé et ses préposés ne pourront recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Cette délégation peut autoriser son bénéficiaire à décider de dépenses et elle détermine l'objet et fixe le montant maximum. Le délégataire rend compte à l'assemblée de l'exécution de la délégation.

Les représentants légaux des mineurs ou des majeurs protégés participeront aux assemblées en leurs lieu et place.

En cas d'indivision ou de démembrement de la propriété, les règles de représentation ci-dessus exposées au chapitre III de la deuxième partie du présent règlement s'appliqueront.

III. - Les délibérations de chaque assemblée, seront constatées par un procès-verbal signé par le président et par le secrétaire, rédigé conformément aux dispositions de l'article 17 du décret du 17 mars 1967. Sur la demande d'un ou plusieurs copropriétaires, il mentionnera les réserves éventuellement formulées.

Les procès-verbaux des séances seront inscrits à la suite les uns des autres, sur un registre spécialement ouvert à cet effet.

Ce registre peut être tenu sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1 et suivants du Code civil.

Les copies ou extraits de ces procès-verbaux, à produire en justice ou ailleurs, seront certifiés par le syndic.

4°/ - DECISIONS

Il ne pourra être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour et dans la mesure où les notifications ont été faites conformément aux dispositions des articles 9 à 11 du décret du 17 mars 1967.

L'assemblée peut, en outre, examiner, sans effet décisive, toutes questions non inscrites à l'ordre du jour.

A - Décisions Ordinaires

I. - Les copropriétaires, par voie de décisions ordinaires, statueront sur toutes les questions relatives à l'application du présent règlement de copropriété, sur les points que celui-ci n'aurait pas prévus et sur tout ce qui concerne la jouissance commune, l'administration et la gestion des parties communes, le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipement communs du bâtiment, de la façon la plus générale qu'il soit, et généralement sur toutes les questions intéressant la copropriété pour lesquels il n'est pas prévu de dispositions particulières par la loi ou le présent règlement.

II. - Les décisions visées ci-dessus seront prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée.

B- Décisions prises dans des conditions particulières de majorité

I. - Les copropriétaires, par voie de décision prise dans les conditions de majorité de l'article 25 de la Loi du 10 juillet 1965 ou celles de l'article 25-1, statueront sur les décisions concernant :

a) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article 24, ainsi que, lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, toute délégation de pouvoir concernant la mise en application et le suivi des travaux et contrats financés dans le cadre du budget prévisionnel de charges. Dans ce dernier cas, les membres du conseil syndical doivent être couverts par une assurance de responsabilité civile ;

b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'**IMMEUBLE**, et conformes à la destination de celui-ci ;

c) La désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical.

d) Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté ;

e) La modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1er de l'article 10 ci-dessus rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives ;

f) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Ces travaux peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné, sauf dans le cas où ce dernier est en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes.

Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent f.

g) La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène ;

h) L'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble dès lors qu'elle porte sur des parties communes ;

i) L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes ;

j) L'installation ou la modification des installations électriques intérieures permettant l'alimentation des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides, ainsi que la réalisation des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules ;

k) L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.

l) L'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage ;

m) L'autorisation de transmettre aux services chargés du maintien de l'ordre les images réalisées en vue de la protection des parties communes, dans les conditions prévues à l'article L. 126-1-1 du code de la construction et de l'habitation ;

n) L'ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration ;

o) La demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.

II. - Les décisions précédentes ne pourront être valablement votées qu'à la majorité des voix dont disposent tous les copropriétaires présents ou non à l'assemblée.

Conformément aux dispositions de l'article 25-1 de la loi de 1965, lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article 25 mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote, à moins que l'assemblée ne décide que la question sera inscrite à l'ordre du jour d'une assemblée ultérieure.

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 délai maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

Il est précisé que les dispositions de l'article 25-1 ne s'appliquent pas aux décisions mentionnées aux n et o de l'article 25.

C - Décisions Extraordinaires

I. - Les copropriétaires, par voie de décisions extraordinaires, pourront :

a) Décider d'actes d'acquisition immobilière ainsi que des actes de disposition autres que ceux visés au paragraphe B ci-dessus, cette décision ressortant de la seule compétence du syndicat principal.

b) Compléter ou modifier le règlement de copropriété dans ses dispositions qui concernent simplement la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes, cette décision ressortant de la seule compétence du syndicat principal.

II. - Les décisions précédentes seront prises à la majorité des membres de la collectivité de tous les copropriétaires représentant au moins les deux/tiers des voix de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965.

Par dérogation aux dispositions de l'avant-dernier alinéa de l'article 26 de la loi du 10 juillet 1965 l'assemblée générale peut décider, à la double majorité qualifiée prévue au premier alinéa dudit article, les aliénations de parties communes et les

travaux à effectuer sur celles-ci, pour l'application de l'article 25 de la loi n° 96-987 du 14 novembre 1996 relative à la mise en oeuvre du pacte de relance pour la ville. (Article 26-3).

5°/ - DISPOSITIONS DIVERSES

Les différentes règles de quorum et de majorité définies ci-dessus s'appliqueront également aux décisions qui seront prises, par les différentes catégories de propriétaires soumis à des charges communes spéciales lorsqu'elles auront trait aux parties communes spéciales s'y rapportant sauf ce qui a été dit plus haut pour le cas de réunion en une seule main de tous les lots concernés par l'une ou l'autre des catégories de charges spéciales définies.

I. - Le syndicat principal ne pourra pas, à quelque majorité que ce soit, et si ce n'est à l'unanimité, décider :

La modification des droits des copropriétaires dans les parties privatives et communes et des voies y attachées, sauf lorsque cette modification serait la conséquence d'actes de dispositions.

L'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination du bâtiment.

D'une façon générale, le syndicat ne pourra, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du présent règlement de copropriété.

Les modifications concernant la répartition des charges ne pourront être décidées que du consentement de l'unanimité des copropriétaires conformément aux dispositions de l'article 11 de la loi du 10 juillet 1965.

II. - Les décisions régulièrement prises obligeront tous les copropriétaires du bâtiment même les opposants et ceux qui n'auront pas été représentés aux assemblées.

Elles seront notifiées aux opposants ou aux défaillants conformément aux dispositions des articles 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965 et 18 du décret du 17 mars 1967.

La notification sera faite par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Elle devra mentionner les résultats du vote et reproduire le texte de l'article 42, alinéa 2, de la loi du 10 juillet 1965, et indiquer les absents non représentés.

6°/ - EMPRUNTS COLLECTIFS

Les dispositions des articles 26-4 à 26-8 de la loi numéro 65-557 du 10 juillet 1965 donnent la possibilité aux syndicats de copropriétaires de souscrire, à l'unanimité, un emprunt bancaire en leur nom propre en vue de financer non seulement des travaux sur les parties communes de l'immeuble, mais également des travaux d'intérêt collectif sur les parties privatives, des acquisitions de biens conformes à l'objet du syndicat, ou d'assurer le préfinancement de subventions publiques accordées pour la réalisation des travaux votés.

Seuls les copropriétaires bénéficiant de l'emprunt sont tenus de contribuer :

1° à son remboursement au syndicat, en fonction du montant pour lequel ils participent à l'emprunt et selon la grille générale établie pour la répartition des quotes-parts de dépenses selon les principes prévus aux articles 10, 10-1 et 30 ;

2° au paiement au syndicat des intérêts, des frais et des honoraires y afférents, en fonction du montant pour lequel ils participent à l'emprunt et selon la grille spécifique établie pour la répartition des accessoires.

Le syndicat des copropriétaires est garanti en totalité, sans franchise et sans délai de carence, par un cautionnement solidaire après constat de la défaillance d'un copropriétaire bénéficiant de l'emprunt mentionné à l'article 26-4 pour les sommes correspondant à son remboursement ainsi qu'au paiement des accessoires.

Le cautionnement solidaire ne peut résulter que d'un engagement écrit fourni par une entreprise d'assurance spécialement agréée, par un établissement de crédit, une société de financement ou une institution mentionnée à l'article L. 518-1 du Code monétaire et financier.

Lors d'une mutation entre vifs du lot d'un copropriétaire bénéficiant de l'emprunt mentionné à l'article 26-4, même si cette mutation est réalisée par voie d'apport en société, les sommes restant dues par le copropriétaire au titre du remboursement de l'emprunt ainsi que du paiement des accessoires deviennent immédiatement exigibles. Toutefois, en cas d'accord du prêteur et de la caution, l'obligation de payer ces sommes peut être transmise au nouveau copropriétaire avec son accord. Le notaire informe le syndic de ces accords.

CHAPITRE VIII - SYNDIC

SECTION I - GENERALITES

Le syndic sera le représentant du Syndicat dans les actes civils et en justice, il assurera l'exécution des décisions des assemblées des copropriétaires et des dispositions du règlement de copropriété.

Il administrera l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** et pourvoira à sa conservation, à sa garde et à son entretien.

Il procédera pour le compte du syndicat à l'engagement et au paiement des dépenses communes.

Le tout en application du présent règlement, de la Loi du 10 juillet 1965 et dans les conditions et selon les modalités prévues à la section IV du décret du 17 mars 1967.

SECTION II - DESIGNATION

I. - Le syndic sera nommé et, le cas échéant, révoqué soit par l'assemblée générale des copropriétaires statuant par voie de décision prise dans les conditions de majorité de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, soit par le conseil syndical dans le cas de création d'un syndicat coopératif tel que prévu par les articles 14 et 17-1 de la Loi du 10 juillet 1965 et 41 du décret du 17 mars 1967.

L'Assemblée Générale du syndicat déterminera la durée de ses fonctions sans que celles-ci puissent être supérieures à trois ans sous réserve, s'il y a lieu, des dispositions de l'article 28 du décret du 17 mars 1967.

Les fonctions du syndic sont renouvelables.

Les fonctions du syndic peuvent être assurées par toute personne, physique ou morale, choisie parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

En cas de démission, le syndic devra aviser les copropriétaires ou le conseil syndical de son intention six mois au moins à l'avance.

Si les fonctions du syndic sont rémunérées, sa révocation qui ne serait pas fondée sur un motif légitime lui ouvrira un droit à indemnisation.

II. - Jusqu'à la réunion de la première assemblée des copropriétaires visée au chapitre I ci-dessus, les fonctions de syndic provisoire seront exercées par le Cabinet NEXITY LAMY, 5 rue René Cassin, CS80438, 13331 MARSEILLE cedex 3, à compter de l'entrée en vigueur du présent règlement

Le syndic provisoire aura droit à une rémunération annuelle fixée, à défaut d'autre précision, selon le tarif légal ou celui établi par les organismes professionnels.

Dès l'entrée en vigueur du présent règlement, il devra convoquer les copropriétaires en assemblée générale selon les formes et délais légaux à l'effet de nommer un syndic en son remplacement, et ce avec une mise en concurrence préalable de plusieurs contrats de syndic.

Sur première convocation, la désignation du syndic est soumise à la majorité absolue des voix de tous les copropriétaires telle que prévue par l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965 ;

Sur deuxième convocation, si la première assemblée n'a pu procéder à la nomination du syndic lors de la première convocation, la nomination s'effectue à la

majorité des voix des copropriétaires présentes et représentés telle que prévue par l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965 ;

III. - A défaut de nomination du syndic par l'assemblée des copropriétaires dûment convoquée, le syndic pourra être désigné par décision de justice dans les conditions de l'article 46 du décret du 17 mars 1967. L'ordonnance désignant le syndic fixera la durée de sa mission, durée prorogeable le cas échéant.

En cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit, le président du conseil syndical peut convoquer une assemblée générale appelée à désigner un nouveau syndic.

IV - Le contrat de mandat du syndic fixe sa durée, ses dates calendaires de prise d'effet ainsi que les éléments de détermination de la rémunération du syndic. Il détermine les conditions d'exécution de la mission de ce dernier en conformité avec les dispositions des articles 14 et 18 de la loi du 10 juillet 1965.

V. - Tous les trois ans, le conseil syndical procède à une mise en concurrence de plusieurs projets de contrat de syndic avant la tenue de la prochaine assemblée générale appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic. Toutefois l'assemblée générale annuelle qui précède celle appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic après une mise en concurrence obligatoire peut décider à la majorité de l'article 25 d'y déroger. Cette question doit être inscrite obligatoirement à l'ordre du jour de l'assemblée générale concernée.

SECTION III - POUVOIRS DE GESTION ET D'ADMINISTRATION - HONORAIRES

Le syndic, de sa propre initiative, pourvoira à l'entretien en bon état de propreté, d'agrément, de fonctionnement, de réparations de toutes les choses et parties communes, à la conservation, la garde et l'administration de chacun des bâtiments et de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**.

Ce pouvoir d'initiative s'exercera sous le contrôle de l'assemblée des copropriétaires, dans les conditions ci-après :

1° - ENTRETIEN ET TRAVAUX

I.- Le syndic pourvoira à l'entretien normal des choses et parties communes, il fera exécuter les travaux et engagera les dépenses nécessaires à cet effet, le tout sans avoir besoin d'une autorisation spéciale de l'assemblée des copropriétaires. A cet effet, dès la mise en copropriété, l'Assemblée générale votera le budget annuel de fonctionnement proposé par le syndic.

II.- Toutefois, pour l'exécution de toutes réparations et de tous travaux dépassant le cadre d'un entretien normal et présentant un caractère exceptionnel, soit par leur nature, soit par leur coût, le syndic devra obtenir l'accord préalable de l'assemblée des copropriétaires, statuant par voie de décision ordinaire.

Il en sera ainsi, principalement, des grosses réparations de bâtiments et des réfections ou rénovations générales des éléments d'équipement.

Cet accord préalable ne sera pas nécessaire pour les travaux d'urgence nécessaires à la conservation de l'immeuble, mais le syndic sera alors tenu d'en informer les copropriétaires et de convoquer immédiatement l'Assemblée Générale. Le syndic pourra, après avis du conseil syndical s'il existe, demander dès la survenance du risque le versement d'une provision n'excédant pas le tiers du devis estimatif des travaux, les nouvelles provisions ne pouvant être demandée que lors de l'assemblée générale.

III.- Faute par le syndic d'avoir satisfait à l'obligation ci-dessus, l'assemblée pourra être valablement convoquée dans les conditions de l'article 8 du décret du 17 mars 1967.

Cette assemblée décidera de l'opportunité de continuer les travaux et se prononcera sur le choix de l'entrepreneur. Au cas où cette assemblée déciderait d'arrêter les travaux et de les confier à un entrepreneur autre que celui qui les a commencés, celui-ci aurait droit à une juste indemnité pour les frais par lui engagés. Cette indemnité lui serait payée par le syndicat, sauf à celui-ci à mettre éventuellement en cause la responsabilité du syndic.

2°/ - ADMINISTRATION - GESTION - HONORAIRES

Le syndic recrutera le personnel du syndicat nécessaire, la convention collective fixera les conditions de sa rémunération et de son travail et le congédiera, le lien de subordination existera entre le seul syndic et le personnel et ce en dehors de toutes autres personnes. Toutefois, sous réserve éventuellement des stipulations du présent règlement, l'assemblée a seule qualité pour fixer le nombre et la catégorie des emplois.

Le syndic contractera toutes les assurances nécessaires, ainsi qu'il sera dit ci-après à la quatrième partie.

Il procédera à tous encaissements et il effectuera tous règlements afférents à la copropriété avec les provisions qu'il recevra des copropriétaires en application des dispositions du chapitre II de la deuxième partie du présent règlement.

Il tiendra une comptabilité faisant apparaître la situation comptable de chacun d'eux.

Il préparera un budget prévisionnel annuel pour les dépenses courantes (hors travaux) et le soumettra au vote de l'assemblée générale. Ce budget prévisionnel devra être voté chaque année par l'assemblée se réunissant dans les six mois, les dépenses pour travaux étant exclues de celui-ci, et il fera l'objet de versement de provisions égales au quart du budget le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée, le tout conformément aux dispositions des articles 14-1 et 14-2 de la loi du 10 juillet 1965.

Il devra tenir une comptabilité séparée pour chaque syndicat, faisant apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égard du syndicat ainsi que la situation de trésorerie du syndicat.

Il utilisera si nécessaire la procédure d'alerte de l'article 29-1 de la loi du 10 juillet 1965 en cas de difficultés financières de la copropriété.

Le syndic a obligation d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat des copropriétaires et ce dans les trois mois de sa désignation, sous peine de nullité de son mandat.

Pour tous les travaux visés par l'article 14-2 de la loi du 10 juillet 1965 et par l'article 44 du décret du 17 mars 1967, le syndic ne pourra percevoir que les honoraires qui lui seront octroyés par l'assemblée générale les ayants votés. Le vote sur les honoraires et celui sur les travaux devront intervenir lors de la même assemblée générale et à la même majorité.

Pour tous les travaux courants inclus dans le budget prévisionnel, le syndic ne peut pas demander d'honoraires.

Dans un délai de trois mois après chaque assemblée générale des copropriétaires, le syndic assure l'information des occupants de l'immeuble des décisions prises de cette assemblée susceptibles d'avoir des conséquences sur les conditions d'occupation de l'immeuble et sur les charges des occupants, et ce par affichage ou par dépôt d'une circulaire dans chacune des boîtes aux lettres.

Il détiendra les archives du syndicat. En pratique, le syndic pourra confier tout ou partie de ses archives à un prestataire extérieur spécialisé, sans pour autant s'exonérer de ses obligations.

Il remplira les mêmes obligations auprès de chacun des syndicats secondaires.

Il devra établir le carnet d'entretien de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** et le tenir à jour, ce carnet d'entretien devant être remis aux propriétaires successifs de lots qui en font la demande et ce à leurs frais, ainsi que le diagnostic technique global de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** le cas échéant.

Le tout conformément aux dispositions du décret du 17 mars 1967, et notamment de ses articles 32, 33 et 34, et de l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965, et de l'article L 731-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

SECTION IV - POUVOIRS D'EXECUTION ET DE REPRESENTATION

I. - Le syndic sera le représentant officiel du syndicat, qu'il soit principal ou secondaire, vis-à-vis des copropriétaires et des tiers.

Il assurera l'exécution des décisions de l'assemblée des copropriétaires.

Il veillera au respect des dispositions du règlement de copropriété.

Notamment, il fera, le cas échéant, toutes diligences, prendra toutes garanties et exercera toutes poursuites nécessaires pour le recouvrement des parts contributives des copropriétaires aux charges communes, dans les termes et conditions notamment des articles 19 et suivants de la loi du 10 juillet 1965 et de l'article 55 du décret du 17 mars 1967.

II. - Le syndic représentera le syndicat des copropriétaires à l'égard de toutes administrations et de tous services.

Principalement, il assurera le règlement des impôts et taxes relatifs à l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** et qui ne seraient pas recouvrés par voie de rôles individuels.

III. - Le syndic, pour toutes questions d'intérêt commun, représentera le syndicat des copropriétaires :

a) en justice, devant toutes juridictions compétentes, tant en demandant qu'en défendant dans les conditions prévues à la section VII du décret du 17 mars 1967 et notamment aux articles 55 et 59, même au besoin contre certains copropriétaires ; il pourra notamment, conjointement ou non avec un ou plusieurs des copropriétaires, agir en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**.

Il bénéficiera des dispositions des articles 10-1 et 19-2 insérés dans la loi du 10 juillet 1965.

b) dans les actes d'acquisition ou d'aliénation des parties communes ou de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge de ces dernières, passés du chef du syndicat dans les termes et conditions des articles 25 et 26 de la Loi du 10 juillet 1965 et conformément aux dispositions de l'article 16 de la même Loi,

Le tout sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication.

IV. - Conformément aux dispositions de l'article 18 de la Loi du 10 juillet 1965, le syndic, seul responsable de sa gestion, ne peut se faire substituer. Toutefois, l'Assemblée Générale des copropriétaires, statuant par voie de décision prise dans les conditions particulières de majorité du chapitre I, section II, 4°, B, de la présente partie pourra autoriser une délégation de pouvoir à une fin déterminée.

En outre, à l'occasion de l'exécution de sa mission, le syndic peut se faire représenter par l'un de ses préposés.

En cas de changement de syndic, l'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau syndic, dans le délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions, la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat, ainsi que de lui communiquer les coordonnées de la société d'archivage.

Dans le délai de deux mois suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus, l'ancien syndic est tenu de verser au nouveau syndic le solde des fonds disponibles après apurement des comptes et de lui fournir l'état des comptes des copropriétaires ainsi que celui des comptes du syndicat.

Après mise en demeure restée infructueuse, le syndic nouvellement désigné ou le président du conseil syndical pourra demander au président du Tribunal de grande instance, statuant comme en matière de référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces et des fonds mentionnés ci-dessus ainsi que le versement des intérêts dus à compter du jour de la mise en demeure, sans préjudice de tous dommages-intérêts.

CHAPITRE IX - CONSEIL SYNDICAL

L'assemblée des copropriétaires de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** constituera un conseil syndical pour l'administration générale du groupe d'immeubles et assurer le respect du règlement de copropriété, le tout dans les conditions et selon les modalités de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965 qui fixera les règles relatives à l'organisation et au fonctionnement de ce conseil.

Le syndicat est doté de la personnalité civile. Il a qualité pour agir en justice tant en qualité de demandeur qu'en qualité de défendeur, même contre des copropriétaires.

Chaque conseil syndical aura pour mission de donner avis au syndic ou à l'assemblée générale sur les questions pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même, mais il ne peut en aucun cas se substituer au syndic qui est le seul organe d'exécution des décisions prises en assemblée générale. Le conseil syndical contrôle notamment la comptabilité du syndic, la répartition des dépenses, les conditions dans lesquelles sont passés et exécutés les marchés et tous autres contrats. Le conseil syndical principal examinera la comptabilité du syndic pour l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** et chaque conseil syndical secondaire examinera la comptabilité du syndic pour son propre bâtiment.

Le conseil syndical :

- peut recevoir d'autres missions ou délégations de l'assemblée générale, par décision prise à la majorité de tous les copropriétaires de l'article 25 ou de l'article 25.A.

- ne peut par contre en aucun cas modifier le budget ou engager des dépenses, sauf autorisation expresse de l'assemblée qui peut fixer un seuil en deçà duquel le syndic pourra prendre certaines décisions en accord avec le conseil syndical.

- donne son avis au syndic en cas de travaux urgents ainsi qu'il est précisé ci-avant à l'occasion de la détermination des pouvoirs du syndic.

Les décisions qui sont de la compétence du syndicat sont prises par l'assemblée générale de tous les copropriétaires de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**.

L'ordre du jour des assemblées générales est établi en concertation avec le conseil syndical.

Une communication écrite faite au conseil syndical est valablement effectuée à la personne de son président. Lorsqu'une communication est demandée par le conseil syndical, elle est faite à chacun de ses membres.

Un ou plusieurs membres du conseil, habilités à cet effet par ce dernier, peuvent prendre connaissance et copie au bureau du syndic, après lui en avoir donné avis, de toutes pièces, documents, correspondances, registres se rapportant à la gestion du syndic et, d'une manière générale, à l'administration de l'ensemble immobilier s'il s'agit du conseil principal et du bâtiment s'il s'agit du conseil secondaire.

L'organisation du conseil syndical est fixée par l'assemblée générale des copropriétaires.

En cas d'égalité des voix dans le cadre des décisions du conseil syndical, la voix du président est prépondérante.

Le conseil syndical rend compte à l'assemblée de l'exécution de sa mission.

Le conseil syndical peut, pour l'exécution de sa mission, prendre conseil auprès de toute personne de son choix. Il peut aussi, sur une question particulière, demander un avis technique à tout professionnel de la spécialité.

Les dépenses nécessitées par l'exécution de la mission du conseil syndical constituent des dépenses courantes d'administration. Elles sont supportées par le syndicat et réglées par le syndic.

QUATRIEME PARTIE

AMELIORATIONS – ADDITIONS - SURELEVATIONS **ASSURANCES - LITIGES**

CHAPITRE X - AMELIORATION - ADDITIONS - SURELEVATIONS

Les questions relatives aux améliorations et additions de locaux privatifs, ainsi qu'à l'exercice du droit de surélévation sont soumises aux dispositions des articles 30 à 37 de la loi du 10 juillet 1965 et à celles du décret du 17 mars 1967 pris pour son application.

Il est simplement rappelé ici que le syndicat peut, en vertu de ces dispositions, et à condition qu'elles soient conformes à la destination de l'**IMMEUBLE**, décider par voie de décision collective extraordinaire toutes améliorations, telle que la transformation ou la création d'éléments d'équipement, l'aménagement des locaux affectés à l'usage commun ou à la création de tels locaux. Ces décisions sont prises à la majorité de l'article 25.

Par contre, la surélévation ou la construction aux fins de créer de nouveaux locaux à usage privatif ne peut être réalisée par les soins du syndicat que si la décision est prise à la majorité de l'article 26. L'unanimité est requise s'il y a changement de destination.

Les copropriétaires de l'étage supérieur du bâtiment surélevé bénéficient d'un droit de priorité à l'occasion de la vente par le syndicat des locaux privatifs créés. Préalablement à la conclusion de toute vente d'un ou plusieurs lots, le syndic notifie à chaque copropriétaire de l'étage supérieur du bâtiment surélevé, l'intention du syndicat de vendre, en indiquant le prix et les conditions de la vente. Cette notification vaut offre de vente pendant une durée de deux mois à compter de la notification.

En outre, les copropriétaires qui subiraient, par suite de l'exécution des travaux de surélévation prévus à l'article 35 de la Loi du 10 juillet 1965, un préjudice répondant aux conditions fixées à l'article 9 de cette loi, ont droit à une indemnité. Celle-ci, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie selon la proportion initiale des droits de chacun dans les parties communes.

Il est précisé que dans le cas où, en application des dispositions de l'article 33 de la Loi du 10 juillet 1965, un intérêt serait versé au syndicat par les copropriétaires payant par annuités, cet intérêt devra bénéficier aux autres copropriétaires qui, ne profitant pas du différé de paiement, se trouveront ainsi avoir fait l'avance des fonds nécessaires à la réalisation des travaux.

CHAPITRE XI - RISQUES CIVILS - ASSURANCES

I. - La responsabilité du fait de chacun des bâtiments de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**, de ses installations et de ses dépendances constituant les parties communes ainsi que du fait des préposés de la copropriété, à l'égard de l'un des copropriétaires, des voisins, ou de tiers quelconques, au point de vue des risques civils, et au cas de poursuites en dommages et intérêts, incombera au syndicat des copropriétaires.

Toutefois si le dommage est imputable au fait personnel d'un occupant, non couvert par une assurance collective, la responsabilité restera à la charge de celui-ci.

Il est spécifié qu'au titre des risques civils et de la responsabilité en cas d'incendie, les copropriétaires seront réputés entretenir de simples rapports de voisinage et seront considérés comme des tiers les uns vis à vis des autres, ainsi que devront le reconnaître et l'accepter les compagnies d'assurances.

II. - Le syndicat principal sera assuré notamment contre les risques suivants :

1°/ - L'incendie, la foudre, les explosions, les dégâts quelconques causés par l'électricité et, s'il y a lieu, par les gaz et les dégâts des eaux avec renonciation au recours contre les copropriétaires occupant un appartement ou un local d'un des bâtiments de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER**.

2°/ - Le recours des voisins et le recours des locataires.

3°/ - La responsabilité civile pour dommages causés aux tiers par un des bâtiments de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** tels que défaut de réparations, vices de construction ou de réparation, le fonctionnement de ses éléments d'équipement ou services collectifs ou par les personnes dont le syndicat doit répondre ou les choses qui sont sous sa garde.

Chaque syndicat secondaire devra s'assurer pour les mêmes risques relativement à son bâtiment.

III. - En application des stipulations ci-dessus, l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** fera l'objet d'une police globale multirisque couvrant son ensemble, tant en ses parties communes que privatives.

Les questions relatives à la nature et à l'importance des garanties seront débattues par l'assemblée des copropriétaires.

Les polices seront souscrites, renouvelées et remplacées par le syndic.

IV. - Chaque copropriétaire doit s'assurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre en sa qualité de copropriétaire occupant ou non occupant.

<p align="center">CHAPITRE XII - INEXECUTION DES CLAUSES ET CONDITIONS DU REGLEMENT DE COPROPRIETE - LITIGES</p>

En cas d'inexécution des clauses et conditions imposées par le présent règlement, une action tendant au paiement de tous dommages et intérêts ou astreintes pourra être intentée par le syndic au nom du syndicat dans le respect des dispositions de l'article 55 du décret du 17 mars 1967.

Pour le cas où l'inexécution serait le fait d'un locataire, l'action devra être dirigée à titre principal contre le propriétaire bailleur.

Le montant des dommages et intérêts ou astreintes sera touché par le syndic et, dans le cas où il ne devrait pas être employé à la réparation d'un préjudice matériel ou particulier, sera conservé à titre de réserve spéciale, sauf décision contraire de l'assemblée des copropriétaires.

D'une façon générale, les litiges nés de l'application de la loi du 10 juillet 1965 sont de la compétence de la juridiction du lieu de la situation de l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** et les actions soumises aux règles de procédure de la section VII du décret du 17 mars 1967.

Les copropriétaires conserveront la possibilité de recourir à l'arbitrage dans les conditions de droit commun du livre troisième du Code de procédure civile.

Enfin, il est rappelé que les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic, ainsi qu'il est dit ci-dessus au chapitre I de la troisième partie (section II, 5°, III.).

CINQUIEME PARTIE

DOMICILE

Domicile est élu de plein droit dans l'**ENSEMBLE IMMOBILIER** par chacun des copropriétaires et les actes de procédure y seront valablement délivrés, à défaut de notification faite au syndic de son domicile réel ou élu dans les conditions de l'article 64 du décret du 17 mars 1967.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes seront supportés par le requérant ainsi qu'il s'y oblige.

IMMATRICULATION DU SYNDICAT DE COPROPRIETAIRES

L'article L 711-1 du Code de la construction et de l'habitation institue un registre auquel sont immatriculés les syndicats de copropriétaires définis à l'article 14 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, qui administrent des immeubles à destination partielle ou totale d'habitation.

Cette disposition est applicable à compter du, savoir :

- 31 décembre 2016, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 200 lots ainsi que pour les syndicats de copropriétaires des immeubles neufs ou des immeubles mis en copropriété,
- 31 décembre 2017, pour les syndicats de copropriétaires comportant plus de 50 lots,
- 31 décembre 2018, pour les autres syndicats de copropriétaires.

Aux termes des dispositions de l'article L 711-4 I du même Code :

"Pour les immeubles mis en copropriété, le notaire chargé de publier au fichier immobilier ou au livre foncier l'état descriptif de division et le règlement de copropriété fait la déclaration d'immatriculation du syndicat de copropriétaires."

La déclaration devra être effectuée conformément aux dispositions du décret numéro 2016-1167 du 26 août 2016 et de l'arrêté du 10 octobre 2016 du ministre chargé du logement et de l'habitat durable.

RAPPEL DES PRINCIPALES OBLIGATIONS LIEES A L'IMMATRICULATION DES COPROPRIETES

Obligation du syndic provisoire

Il est ici rappelé que lorsque l'immatriculation des immeubles mis en copropriété a été effectuée par le notaire, le syndic provisoire, s'il n'est pas confirmé par l'Assemblée Générale dans ses fonctions de syndic, a l'obligation de déclarer les données d'identification du représentant légal qui lui succède dans un délai d'un mois à compter de la désignation de celui-ci.

Obligation de déclaration annuelle (article R. 711-10 du CCH)

Pèse sur le syndic ou l'administrateur provisoire une obligation de déclaration annuelle des informations détenues dans le Registre National afin d'actualiser les données de la copropriété (budget prévisionnel, impayés...) dans les deux mois suivant la tenue de l'Assemblée Générale au cours de laquelle les comptes de l'exercice clos ont été approuvés.

Obligation du syndic sortant et du syndic entrant (articles R. 711-4, R. 711-5 et R.711-6 du CCH)

Le syndic sortant doit informer le teneur du Registre de la fin de son mandat dans un délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions lorsque son mandat n'est pas renouvelé par l'Assemblée Générale ou qu'il y est mis fin par la nomination d'un administrateur provisoire.

Le nouveau syndic doit effectuer la demande rattachement en fournissant le numéro d'immatriculation du syndicat de copropriétaires et les éléments justifiant de sa qualité de représentant légal du syndicat (procès-verbal de l'assemblée générale, jugement du TGI...).

PUBLICITE FONCIERE

Le présent état descriptif de division sera publié au service de la publicité foncière de **MARSEILLE 3EME** conformément à la loi du 10 juillet 1965 et aux dispositions légales relatives à la publicité foncière.

Il en sera de même de toutes modifications pouvant être apportées par la suite au présent règlement.

POUVOIRS POUR PUBLICITE FONCIERE

Pour l'accomplissement des formalités de publicité foncière, les parties agissant dans un intérêt commun, donnent tous pouvoirs nécessaires à nécessaires à tout notaire ou à tout clerc de l'office notarial dénommé 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.

ENREGISTREMENT

Droit payé sur état : 125 EUROS.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un

transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète de la partie dénommée dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de son nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

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.

DONT ACTE sur soixante-dix-huit pages

Comprenant

- renvoi approuvé : sans
- blanc barré : sans
- ligne entière rayée : sans
- nombre rayé : sans
- mot rayé : sans

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le notaire.

Liste des annexes :

- Procuration Mme CHAVANT
- Plan parkings RDC
- Plan 2ème étage
- Plan lot 68 A4
- Liste mobilier
- Plan cadastral et PLUi
- PV livraison
- DAACT
- Attestations DO CNR TRC
- Attestation quittance primes - 10_07_2018
- Attestations diagnostiqueur
- Termites
- DPE
- Mesurage
- Mail diagnostiqueur - Mesurage Carrez
- ERP
- Géorisques
- PERil 13008
- Carnet d'entretien
- Fiche synthétique
- Attestation immatriculation
- Mail syndic - avance de trésorerie
- Article 20 II
- Mail syndic - pas de fonds travaux loi ALUR
- Pré-état daté
- PV AG 24.03.2022
- PV AG 22.06.2023

- PV AG 23.05.2024

- PV AG 20.11.2024

- PV AG 21.05.2025

- RCP 21.12.2018