



Association d'Avocats
Le Millenium
145 Place Général de Gaulle
83160 LA VALETTE-DU-VAR

(21.04588)

TRIBUNAL JUDICIAIRE
DE TOULON
09 JUIN 2022

Juge de l'Exécution immobilière
Audience d'orientation du 12 mai 2022
RG n° 22/00028

DIRE AU CAHIER DES CONDITIONS DE VENTE
N° 22/00028 TENDANT A ANNEXER
LES INFORMATIONS COMMUNIQUEES
PAR LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

L'AN DEUX MILLE VINGT DEUX ET LE

JUIN

**PAR DEVANT NOUS, GREFFIER DU TRIBUNAL JUDICIAIRE DE
TOULON A COMPARU**

Me J.B. DURAND AVOCAT AU BARREAU DE TOULON ET CELUI DE

Le **FONDS COMMUN DE TITRISATION CASTANEA**, en abrégé **FCT CASTANEA**, ayant pour société de gestion la société **EQUITIS GESTION SAS**, société par actions simplifiée, immatriculée au RCS de Paris sous le numéro B 431 252 121, dont le siège social est à PARIS (75017) 6 place de la République Dominicaine, représentée par son recouvreur la **SAS MCS ET ASSOCIES**, société inscrite au RCS de PARIS sous le numéro B 334 537 206, dont le siège social est sis à PARIS 75020 – 256 Bis Rue des Pyrénées, agissant poursuites et diligences de son représentant légal en exercice,

Venant aux droits de la **BANQUE SOCIETE GENERALE**, Société Anonyme au capital de 542.691.448,75 € immatriculée au RCS de PARIS sous le n° 552 120 222, dont le siège social est à PARIS 9ème 29 Boulevard Haussmann, aux termes d'un acte de cession de créances en date du 03 août 2020,

LEQUEL NOUS A EXPOSE

QUE le FCT CASTANEA venant aux droits de la BANQUE SOCIETE GENERALE, poursuit la vente aux enchères publiques sur la commune de HYERES 83400 - Chemin de La Plaine du Bouisson, dans un ensemble immobilier dénommé « Le Buisson d'Argent » comprenant un bâtiment unique élevé de deux étages sur rez-de-chaussée, cadastré section HO 94 (anciennement G 2919) lieudit « Essart de Comte Giens » pour 13 ares, savoir :

- Un studio constituant le lot de copropriété numéro 10.

QUE l'audience d'orientation a eu lieu le **12 mai 2022 à 09h00**.

QUE l'affaire a été mise en délibéré au 07 juillet 2022.

QUE pour compléter le cahier des conditions de vente, il convient aujourd'hui d'y annexer les informations communiquées par le syndicat des copropriétaires, par le biais de son syndic, savoir :

- Etat daté (mutation de lots de copropriété – information des parties),
- Règlement de copropriété,
- PV d'assemblée générale,
- Dossiers technique relatifs à l'amiante,
- Fiche synthétique de la copropriété,
- Attestation de mise à jour annuelle,
- Carnet d'entretien de la copropriété,
- Appel de fonds du 28 avril 2022.

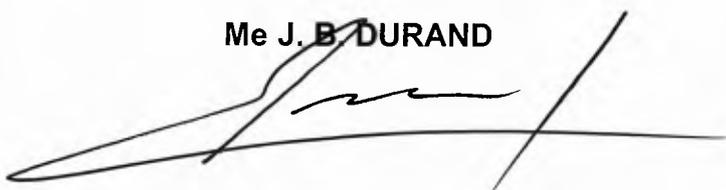
QU'un exemplaire de ces document est joint au présent dire.

En conséquence le FCT CASTANEA venant aux droits de la BANQUE SOCIETE GENERALE sollicite que le présent dire ainsi que les informations communiquées par le syndic de copropriété soient annexées au cahier des conditions de la vente.

ET APRES LECTURE,

Me J. B. DURAND AVOCAT AU BARREAU DE TOULON a signé avec Nous **GREFFIER** les jour, mois et an que dessus.

Me J. B. DURAND



LE GREFFIER

IMMEUBLE SIS A : LES BUISSONS D'ARGENT 114 CHEMIN PLAINE DE BOUISSON GIENS 83400 HYERES	NOM ET ADRESSE DU COPROPRIETAIRE CEDANT : S.C.I. LES LAURIERS SCI Chemin de la Verdière Quartier des Perets 83670 BARJOLS	N° DES LOTS 10	MUTATION A TITRE ONEREUX <input checked="" type="checkbox"/> OU A TITRE GRATUIT <input type="checkbox"/>
DATE ENVISAGEE POUR LA MUTATION : 12/05/2022			

MUTATION DE LOTS DE COPROPRIETE

INFORMATIONS DES PARTIES

- I -

PARTIE FINANCIERE

- A) Etat Daté (Article 5 du Décret du 17 mars 1967 modifié)
 B) Situation financière du cédant : Certificat ART. 20 (à joindre)

- II -

RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

- A) Vie de la copropriété
 B) Dossier technique et environnemental

+ - III -

RECAPITULATIF DES PIECES DEMANDEES

- Copie du dernier appel provisionnel sur budget
- Les procès verbaux des assemblées générales des deux dernières années
- Si travaux décidés : PV des AG correspondantes
- Si droit de priorité sur aires de stationnement : PV de l'AG correspondante
- Amiante : fiche récapitulative amiante du DTA
- Plomb : fiche récapitulative de synthèse
- Ascenseur : rapport du contrôle technique quinquennal ou fiche récapitulative
- Carnet d'entretien
- Contrat de prêt en cas d'emprunt du syndicat
- DPE ou AUDIT

Date de la demande : Office Notarial : AVOCAT DURAND - DURAND - ARCHIPPE Tél : 04.94.61.06.49 Fax : Référence : 21.04588/JBD/CB Dossier N° : Clerc :	Délivré par le Syndic : Nom : CENTRE DE GESTION IMMOBILIERE Adresse : CENTRE EUROPE - LE PALATIN BP 40160 Représentant : -un syndicat unique (1) -un syndicat principal (1) -un syndicat secondaire Immatriculation : AB1133248 Référence : 0111/45012003 Dossier N° : Contact syndic :	Date : 27/04/2022 Cachet et signature : 
---	---	---

(1) Rayer la mention inutile

- 1 -

PARTIE FINANCIERE**A) ETAT DATE (Article 5 du Décret du 17 mars 1967 modifié)****1^{ERE} PARTIE :****SOMMES DUES PAR LE COPROPRIETAIRE CEDANT
POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION**

A/ AU SYNDICAT, AU TITRE :	
1- des provisions exigibles	
- Dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 1° a)	172,60
- Dans les dépenses non comprises dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 1° b)	0,00
2 - des charges impayées sur les exercices antérieurs (D. art 5. 1° c)	0,00
3 - des sommes devenues exigibles du fait de la vente	
- mentionnées à l'article 33 de la loi (D. art. 5. 1° d)	0,00
4 - des avances exigibles (D. art. 5. 1° e)	
4.1. avance constituant la réserve (fonds de roulement) (D. art. 35. 1°)	0,00
4.2. avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°)	0,00
4.3. avances représentant un emprunt (D. art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)	0,00
5 - des cotisations annuelles au fonds de travaux	0,00
(L. art. 14-2 II)	8,63
6 - des autres sommes exigibles du fait de la vente	
- prêt (quote-part du vendeur devenue exigible)	0,00
- autres causes telles que condamnations	
7 - des honoraires du syndic afférents aux prestations demandées par le notaire pour l'établissement du présent document	380,00
B/ A DES TIERS, AU TITRE,	
d'emprunt par certains copropriétaires dont la gestion est assurée par le syndic	
TOTAL (A/ + B/)	561,23

2^{EME} PARTIE :**SOMMES DONT LE SYNDICAT POURRAIT ETRE DEBITEUR A L'EGARD DU COPROPRIETAIRE CEDANT POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION****AU TITRE :**

A/ DES AVANCES PERCUES (D. art. 5. 2° a) :	
A1 - avances constituant la réserve (fonds de roulement (D. art. 35.1°)	56,41
A2 - avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°)	0,00
A3 - avances réserves ou emprunt (D. art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)	0,00
B/ DES PROVISIONS SUR BUDGET PREVISIONNEL (D. art. 5. 2° b)	
- provisions encaissées sur budget prévisionnel pour les périodes postérieures à la période en cours et rendues exigibles en raison de la déchéance du terme prévues par l'article 19-2 de la loi du 10 juillet 1965, à l'égard du copropriétaire cédant	0,00
C/ DU SOLDE CREDITEUR SUR L'EXERCICE ANTERIEUR	
- Solde créditeur de l'exercice antérieur approuvé par l'assemblée générale non imputé sur le compte du vendeur	0,00
TOTAL (A/ + B/ + C)	56,41

AVANCES – MODALITES DE REMBOURSEMENT

Les avances sont, conformément à l'article 45-1 du Décret du 17 mars 1967 modifié, remboursables. En conséquence, le syndic devra préciser les modalités à retenir par les parties aux termes de l'acte. La solution retenue par le syndic est la suivante :

Solution 1 ⁽¹⁾

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

Dans ce cas, l'acquéreur deviendra bénéficiaire de ces avances à l'égard du syndicat des copropriétaires et n'aura donc pas reconstitué les avances au 1 de la 3ème partie ci- après.

Solution 2 ⁽¹⁾

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

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

56,41

(1) Cocher la case correspondante

3^{EME} PARTIE :
SOMMES INCOMBANT AU NOUVEAU COPROPRIETAIRE
POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION

AU SYNDICAT AU TITRE :	
<i>1- de la reconstitution des avances (D. art. 5. 3° a)</i>	
- avances constituant la réserve (fonds de roulement) (D. art. 35. 1 °)	56,41
- avances nommées provisions (provisions spéciales) (L. art. 18 alinéa 6 et D. art. 35. 4° et 5°)	0,00
- avances réserves ou emprunt (D. art. 45-1 alinéa 4) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou certains d'entre eux)	0,00
<i>2- des provisions non encore exigibles</i>	
- dans le budget prévisionnel (D. art. 5. 3° b) Appel de fonds trimestriel au 01/08/22	172,60
- dans les dépenses hors budget prévisionnel (D. art. 5. 3° c) Appel de fonds loi Alur trimestriel au 01/08/22	8,63
- dans les emprunts (emprunt collectif du syndicat de copropriétaires art.103)	0,00

ANNEXE A LA 3^{ème} PARTIE :**INFORMATIONS****A/ QUOTE PART POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION :**

	Au titre du BUDGET PRÉVISIONNEL		Au titre des DÉPENSES HORS BUDGET (D. art. 44)	
	Quote-part appelée	Quote-part réelle	Quote-part appelée	Quote-part réelle
Exercice (N-1)	683,30 €	683,30 €	0,00 €	0,00 €
Exercice (N-2)	681,82 €	566,74 €	0,00 €	0,00 €

B/ PROCEDURES EN COURS :

Existe-t-il des procédures en cours ? oui non

Si oui :

- Objet des procédures :

MAITRE MARIN
RECouvreMENT POUR CHARGES IMPAYEES ORLANDI

- Etat des procédures :

Dans le cadre des procédures en cours, toutes indemnités à recevoir ou à payer demeureront acquises ou seront à la charge du syndicat. Toutes conventions prises par les parties aux termes de l'acte de vente n'auront d'effet qu'entre les parties et seront inopposables au syndicat des copropriétaires.

C/ AUTRES RENSEIGNEMENTS SUSCEPTIBLES D'INTERESSER LES PARTIES.

Montants des Fonds Travaux Alur : 106,17

B) SITUATION FINANCIERE DU CEDANT : CERTIFICAT ART 20**SOMMES EXIGIBLES DONT LE REGLEMENT ENTRAINERA
LA DELIVRANCE DU CERTIFICAT DE L'ARTICLE 20**Pour une date de signature le : 1 – Montant concernant les lots objets de la mutation
(Report du total A + B de la première partie de
l'état daté sous déduction éventuelle du total B + C
de la deuxième partie de l'état daté)..... 2 – Montant concernant les lots non visés par la mutation et
la délivrance du certificat de l'article 20 :
lots n°**TOTAL** 3 – Certificat de l'article 20 daté et
signé joint au présent état oui non
(validité 1 mois)**ATTENTION :****Le certificat a une validité d'un mois et ne peut être délivré par le syndic qu'en connaissance de la date de la vente. Modèle figurant à la fin de l'état daté.**

A4/ SYNDIC

- Date de la dernière désignation

11/09/2019

- Syndic professionnel

oui

non

- La copropriété constitue-t-elle un syndicat unique ?

oui

non

Si non : coordonnées du syndic du syndicat principal ou du syndicat secondaire dont dépend(ent) le(s) lots(s) vendu(s).

A5/ 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 :

A6/ ETAT D'AVANCEMENT DE LA SITUATION TECHNIQUE ET FINANCIERE DES TRAVAUX

Date de la décision	Nature des travaux	Etat d'avancement technique (1)	Etat d'avancement financier		
			Quote-part afférente aux lots	Montant(s) déjà appelé(s)	Montant restant à appeler
18/09/2020 Résol. :	FISSURE BACCONIER	T	27,50	27,50	
18/09/2020 Résol. :	SPOTS ECLAIRAGE EXT.	NC	55,56	55,56	
Totaux:			83,06	83,06	
Commentaires éventuels :					

Etat d'avancement technique (1) : Terminé (T), en cours (C), non commencé (NC)

Joindre les procès-verbaux concernant les décisions sur les travaux ci-dessus renseignés.

A7/ PATRIMOINE DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

- Le syndicat a-t-il un patrimoine immobilier ? oui non
- Dans l'affirmative, en quoi consiste-t-il ?

A8/ CONTRATS EN COURS AU BENEFICE 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 ?

A9/ EXISTANCE 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

0,00

- La mutation entraîne-t-elle l'exigibilité de cette somme ? oui non

Joindre si possible, la copie du prêt.

A10/ COPROPRIETE EN DIFFICULTE

- 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 articles 29-1A et 29-1 B de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965* ? oui non

**A11/ DROIT DE PRIORITE 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

A12/ FIBRE OPTIQUE

- Implantation de la fibre optique dans les parties communes ? oui non

B/ DOSSIER TECHNIQUE ET ENVIRONNEMENTAL

DATE DE CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE : 04/06/1976

(Si date connue)

B1/ CARNET D'ENTRETIEN

- | | | | | |
|---|-------------------------------------|-----|-------------------------------------|-------|
| | <input checked="" type="checkbox"/> | oui | <input type="checkbox"/> | non |
| - Type immeuble : | <input type="checkbox"/> | IGH | <input checked="" type="checkbox"/> | autre |
| - Diagnostic technique global : | <input type="checkbox"/> | oui | <input type="checkbox"/> | non |
| - Fiche synthétique technique copropriété : | <input type="checkbox"/> | oui | <input type="checkbox"/> | non |

B2/ 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 ? | <input checked="" type="checkbox"/> | oui | <input type="checkbox"/> | non |
| - Les recherches effectuées ont-elles conclu à l'absence d'amiante ? | <input checked="" type="checkbox"/> | oui | <input type="checkbox"/> | 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) | <input checked="" type="checkbox"/> | oui | <input type="checkbox"/> | non |

Joindre la fiche récapitulative du DTA**B3/ PLOMB (Constat de risque d'exposition au Plomb)**

- | | | | | |
|---|--------------------------|-----|-------------------------------------|-----|
| - L'immeuble a-t-il été édifié avant le 1 ^{er} Janvier 1949 ? | <input type="checkbox"/> | oui | <input checked="" type="checkbox"/> | non |
| - Si oui : <i>Joindre la fiche récapitulative de synthèse concernant les parties communes</i>
(art L 1334-8 dernier alinéa du Code de la Santé Publique) | | | | |
| - Existe-t-il des mesures d'urgence (DDASS, Préfecture)? | <input type="checkbox"/> | oui | <input checked="" type="checkbox"/> | non |

B4/ TERMITES / ETAT PARASITAIRE DES PARTIES COMMUNES

- | | | | | |
|---|--------------------------|-----|-------------------------------------|-----|
| - Une recherche a-t-elle effectuée sur les parties communes ? | <input type="checkbox"/> | oui | <input checked="" type="checkbox"/> | non |
|---|--------------------------|-----|-------------------------------------|-----|

Joindre l'état parasitaire, s'il y a lieu.**B5/ AUTRES RISQUES SANITAIRES EVENTUELLEMENT CONNUS
DANS L'IMMEUBLE**

- | | | | | |
|---|--------------------------|-----|-------------------------------------|-----|
| - L'immeuble a-t-il été concerné par les risques de légionellose, radon, mères, etc ... | <input type="checkbox"/> | oui | <input checked="" type="checkbox"/> | non |
| - Ces risques ont-ils fait l'objet d'un traitement? | <input type="checkbox"/> | oui | <input checked="" type="checkbox"/> | non |

**B6/ DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE
OU AUDIT ENERGETIQUE**

- L'immeuble est-il concerné ? oui non

Dans l'affirmative :

DPE
AUDIT

Joindre DPE ou AUDIT

- Si chauffage collectif :
- dispositif de mesurage ? oui non

- Le syndicat a-t-il adopté un plan de travaux d'économie ? oui non

- Existe-t-il un contrat de performance énergétique ? oui non

Joindre le PV de l'assemblée générale

B7/ AUDIT ENERGETIQUE

- Copropriété de plus de 50 lots et chauffage collectif ? oui non
(Ce diagnostic est obligatoire avant le 01/07/2017 si plus de 50 lots et chauffage collectif)

- Individualisation des frais de chauffage ? oui non
Si NON, indiquez si raison technique

- Un audit énergétique a-t-il été effectué ? oui non

Conclusion de l'audit

Joindre les conclusions de l'audit

- Décisions en assemblée générale ? oui non

Joindre les décisions de l'assemblée générale

B8/ ASCENSEUR : CONTROLE 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 ?

. ceux à réaliser avant le 3 juillet 2013 ?

. ceux à réaliser avant le 3 juillet 2018 ?

Joindre la fiche récapitulative du contrôle technique.

B9/ PISCINE

- Existence oui non
- Si oui, dispositif de sécurité homologué oui non

B10/ MESURES ADMINISTRATIVES

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

- d'un arrêté de péril ? oui non
- d'une déclaration d'insalubrité ? oui non
- d'une injonction de travaux ? oui non
- d'une interdiction d'habiter ? oui non
- d'une inscription à l'inventaire ou d'un classement comme monument historique ? oui non
- d'une injonction pour le ravalement des façades ? oui non
- d'un plan de sauvegarde (OPAH) oui non

B11/ INSTALLATIONS CLASSEES AU TITRE DE LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

- Existe-t-il une installation classée dans l'immeuble ? oui non
 ne sait pas

Si OUI, joindre déclaration et récépissé, autorisation ou enregistrement, et rapport sur la présence de légionella en présence de tours aéroréfrigérantes.

B12/ EXISTENCE D'UN FONDS DE TRAVAUX non oui

→	Montant de la part dudit fonds rattachée au lot principal vendu	106,17 €
→	Montant de la dernière cotisation versée par le propriétaire cédant au titre de son lot	8,63 €

Etude de
M^e JOSEPH GOETSCHY
Notaire à Mulhouse (Haut-Rhin)
☎ 45.33.36+

Règlement de Copropriété



**Résidence
Le
Buisson
d'Argent**

GIENS Commune d'HYÈRES



N° 14.530

du 9 Juin 1976

des 4 et 9 Juin 1976

Répt. n° 14.530

REGLEMENT DE COPROPRIETE
=====

PARDEVANT Maître Joseph GOETSCHY, notaire à la résidence de MULHOUSE (Haut-Rhin) 9, rue Alfred Engel, soussigné,

ONT COMPARU:

Monsieur Oberdan dit Laurent SERRA, entrepreneur de construction, et son épouse Madame Hélène Marthe née BINA, sans profession, demeurant ensemble à HUNINGUE, 12 Quai du Rhin,

mariés sous l'ancien régime légal de la communauté de biens, meubles et acquêts, à défaut de contrat de mariage préalable ou postérieur à leur union célébrée à la Mairie de HUNINGUE, le sept mai mil neuf cent quarante-cinq.

De nationalité française et nés, savoir:

- le mari à CESENA (Italie) le trois juin mil neuf cent vingt-deux,
- l'épouse à HUNINGUE, le dix-sept août mil neuf cent vingt-cinq.

LESQUELS préalablement au règlement de copropriété et à l'état descriptif de division concernant l'immeuble ci-après désigné, ont exposé ce qui suit:

Suivant jugement de l'audience des criées du Tribunal de Grande Instance de TOULON, en date du treize janvier mil neuf cent soixante-treize, Monsieur Oberdan SERRA et son épouse Madame Hélène Marthe née BINA, ont été déclarés adjudicataires:

COMMUNE D'HYERES - Section de GIENS

d'un immeuble comprenant vingt-sept studios, en cours de construction, de deux étages sur rez-de-chaussée, sur un terrain cadastré Section G. n° 2919 pour treize ares, au lieudit "ESSARTS" - Le Buisson d'Argent,

ayant formé l'unique lot de la vente sur saisie-réelle à l'encontre de:

- 1° Monsieur VEERSE Claude Eugène Hubert, époux séparé de biens de Madame BALDACCHINO Catherine, à Le Revest-les-Eaux (Var) "La Luciole", route du Barrage,
- 2° ladite dame BALDACCHINO Catherine,

parties saisies.

Cette adjudication a été prononcée au profit des époux SERRA-BINA moyennant le prix principal de HUIT CENT QUATRE-VINGT-ONZE MILLE FRANCS (891.000.- F.) outre les frais et charges.

Cette adjudication est devenue définitive compte tenu qu'aucune surenchère du dixième n'a été formulée dans le délai prévu par la loi, ainsi qu'il résulte d'une attestation reçue par Maître Jean-Paul OLLAGNIER, avocat au Barreau de TOULON, le six février mil neuf cent soixante-seize, qui restera annexée aux présentes après mention.

CECI EXPOSE, les comparants ont établi de la manière suivante, le règlement de copropriété et l'état descriptif de division faisant l'objet des présentes.

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 constituera, avec les modifications susceptibles de lui être apportées, la loi commune à laquelle devront se conformer tous les propriétaires et occupants ainsi que leurs ayants-droit et leurs ayants-cause, quels qu'ils soient, dénommés globalement dans le présent acte par le mot "copropriétaires".

Il entrera en vigueur dès que les lots ci-après formés se trouveront appartenir divisément à au moins deux personnes. A compter dudit jour, les copropriétaires seront obligatoirement et de plein droit groupés en syndicat.

TITRE I. - DESIGNATION ET DIVISION

Les biens immobiliers faisant l'objet du présent règlement de copropriété sont désignés, et divisés comme suit:

COMMUNE D'HYERES - SECTION DE GIENS

Un immeuble collectif en voie d'achèvement comprenant rez-de-chaussée et deux étages, auquel on accède en empruntant le Chemin de la Plaine du Buisson, et confrontant:

- du Nord: Route du Midi propriété de Mademoiselle COULOMB,
- de l'Est et de l'Ouest: un voisin sauf meilleurs ou plus récents confronts s'il en existe.

Les biens sont inscrits à la matrice cadastrale de la Commune d'HYERES (Section de GIENS) n° 2919 de la Section G lieudit "ESSARTS" pour treize ares.

Effets relatifs

Les époux SERRA-BINA sont devenus propriétaires aux termes du jugement de l'adjudication des criées du Tribunal d'Instance de TOULON du treize janvier mil neuf cent soixante-seize, publié à la Conservation des Hypothèques de TOULON, 2ème Bureau, le seize juin mil neuf cent soixante-seize, vol. 2008 - n° 14.

Origine de propriété antérieure

1° du chef des époux VEERSE

Pour satisfaire aux dispositions de l'article 35 du décret du quatorze octobre mil neuf cent cinquante-cinq, il est précisé que les biens immobiliers ci-dessus désignés appartenaient à Monsieur et Madame Claude VEERSE par suite de l'acquisition qu'ils en ont faite à titre d'échange de la Commune d'HYERES (Var) suivant acte reçu aux minutes de Maître VERIGNON, notaire à HYERES (Var) les dix et quinze octobre mil neuf cent soixante-neuf, publié au Bureau des Hypothèques de la Ville de TOULON le quatre novembre mil neuf cent soixante-neuf, volume 5657.

Les époux VEERSE ont édifié le petit immeuble collectif sur le terrain acquis de la Commune d'HYERES au vu du permis de construire délivré par le Maire de la Commune d'HYERES, le vingt-cinq mars mil neuf cent soixante et onze.

2° du chef de la Commune d'HYERES

La parcelle de terrain cédée en échange par la Commune d'HYERES faisait partie d'un immeuble de plus grande importance qui appartenait à ladite Commune au moyen de l'acquisition qu'elle en a faite aux termes d'un acte reçu par Me VERIGNON notaire à HYERES, le onze mars mil neuf cent soixante-cinq, de:

1° - Madame COULOMB Léontine Augustine Mathurine, née à GIENS (Hyères) le neuf novembre mil huit cent quatre-vingt-un, sans profession, demeurant à HYERES, Presqu'île de Giens, quartier des Essarts, veuve en premières noces et non remariée de Monsieur COULOMB Marius Honoré,

2° - Mademoiselle COULOMB Madeleine Fortunée, née à Arles (Bouches-du-Rhône) le quinze novembre mil neuf cent sept, sans profession, demeurant à HYERES, Presqu'île de Giens, quartier des Essarts, célibataire.

Cette acquisition a eu lieu moyennant le prix principal de cent vingt-cinq mille cinq cents francs, sur la base de vingt francs le mètre carré, que Monsieur le Maire de la Commune d'Yères, a obligé ladite commune à payer aux vendeurs, dès l'accomplissement des formalités de publicité foncière au Bureau des Hypothèques de Toulon, étant stipulé que le paiement serait effectué par Monsieur le Receveur Municipal de cette Commune, entre les mains de Maître VERIGNON Yves, notaire sus-nommé, sur mandat établi au nom de la venderesse, mais payé en l'acquit de Me VERIGNON, que le règlement de ce mandat entre les mains dudit notaire libérerait entièrement et définitivement la Commune d'HYERES.

Observation étant faite que ce prix de vente a été réglé aux venderesses, ainsi qu'il résulte de la comptabili-

té de Me VERIGNON, notaire sus-nommé, le quatorze octobre mil neuf cent soixante-cinq.

Audit acte, les venderesses ont dispensé expressément Maître VERIGNON, notaire sus-nommé, de prendre inscription de privilège de vendeur avec réserve de l'action résolutoire pour l'exécution des conditions de la vente.

Audit acte, les venderesses ont fait les déclarations suivantes:

- qu'elles étaient de nationalité française,
- qu'elles n'étaient pas et n'avaient jamais été en état de faillite, de règlement judiciaire ou de cessation de paiement,
- que les biens vendus n'avaient fait l'objet à leur encontre d'aucune mesure de confiscation et qu'elles n'étaient l'objet d'aucune poursuite pouvant aboutir à la confiscation desdits biens vendus.

Une expédition dudit acte a été publiée au Bureau des Hypothèques de TOULON, le trois mai mil neuf cent soixante-cinq, volume 3824 n° 36.

Audit acte, il a été stipulé ce qui suit littéralement transcrit:

" A cet égard, dans l'acte de vente par Melle COULOMB à la C.I.L.O.F. reçu par Me Jacques LACOURTE notaire à Paris, il est littéralement stipulé ce qui suit:

" Le représentant de la Société acquéreur, engage la Compagnie Immobilière pour le Logement des Fonctionnaires Civils et Militaires, à prendre à sa charge, tous les frais d'aménagement de l'accès du droit de passage ci-dessus énoncé, à reconstituer le fossé d'écoulement, des eaux pluviales existant à autoriser aux vendeurs, ou à leurs ayants droit, l'utilisation de l'accès pour leur besoin, et le cas échéant à se brancher dans les réseaux de voiries (eaux, électricité) dans la mesure de leur capacité d'utilisation.

" Ledit représentant oblige la Compagnie Immobilière pour Le Logement des Fonctionnaires Civils et militaires à prendre toutes mesures pour le soutènement des terres en bordure de la parcelle objet de la vente restant la propriété des venderesses.

" En conséquence, la parcelle présentement vendue bénéficiera des droits de passage sur la voie d'accès aux immeubles de la C.I.L.O.F. ainsi que de la possibilité de branchement aux réseaux créés par cet organisme dans la limite de sa capacité".

En outre, au même acte, paragraphe "Conditions particulières", il a été stipulé ce qui suit:

" La Commune d'Hyères, ainsi que Monsieur DECUGIS, Maire, l'y oblige, préalablement à tous travaux et de toutes manières dans un délai de deux mois à compter de ce jour, devra établir sur la limite divisoire séparant le terrain vendu de la propriété susdésignée, une clôture constituée par un grillage de un mètre soixante, surmonté par un barbelé. Ce grillage devra être fixé sur des piquets scellés sur une

" fondation continue au raz du sol ne gênant pas l'écoulement
" des eaux de toute provenance. Il est ici précisé que l'entre-
" tien de cette clôture sera à perpétuité à la charge de la
" Commune d'HYERES acquéreur".

" La Commune d'Hyères prendra en charge les frais de me-
" surage et de bornage définitifs de la parcelle vendue, à
" exécuter par Monsieur Léon MOUTET, géomètre expert, 6, rue
" de Chabannes à Toulon.

" La parcelle vendue étant complantée en vignes, les
" venderesses se réservent les droits de replantation éventuels.

" Le fonds vendu sera grevé des servitudes suivantes
" existantes ou à créer à leur profit et à celui de leurs
" ayants-droit ou ayants-cause:

" a) Passage le long du chemin de la plaine du Buisson
" de la conduite existante de raccordement au collecteur d'
" égouts de leurs installations sanitaires,

" Cette conduite étant incluse dans le terrain vendu, la
" Commune d'Hyères acquéreur en assurera seule l'entretien.

" b) Obligation de recevoir les eaux de ruissellement
" même canalisées de surverse et de resurgence du puits.

" c) Droit de passage éventuel pour raccordement à tous
" réseaux établis ou à établir dans le chemin de la C.I.L.O.F.

" d) Droit de raccordement gratuit sur les réseaux créés
" par l'acquéreur dans le terrain vendu.

" e) Indépendamment des règles d'urbanisme applicables à
" ce terrain, les constructions édifiées sur le terrain vendu
" ne devront pas avoir une hauteur supérieure à trois ni-
" veaux habitables sur cave enterrée, ni une hauteur maximale
" de neuf mètres à la gouttière, mesurée à partir du point
" le plus bas du terrain naturel pris sur le périmètre de la
" construction.

" Ladite servitude grèvera la parcelle de terre figurant
" au cadastre de la commune d'Hyères, lieudit "Essart de Com-
" te" n° 2701 pour une superficie de soixante-deux ares soi-
" xante-quinze centiares, vendue à la Commune d'Hyères, et pro-
" fitera aux parcelles de terre figurant au cadastre de ladite
" commune, lieudit "Essart de Comte" n° 2702 pour une conte-
" nance de soixante-cinq ares soixante centiares et n° 2703
" pour une superficie de dix-neuf ares trente centiares, res-
" tant appartenir aux venderesses; même origine de propriété
" que la parcelle vendue.

" En outre, et du fait de la présente acquisition la
" Municipalité garantit aux venderesses, pour les voies bor-
" dant le restant de leur propriété, le maintien des aligne-
" ments actuels qui les limitent.

Ledit immeuble dépendait lui-même d'un immeuble de plus
grande importance, qui appartenait en usufruit à Madame
Veuve COULOMB et en nue-propiété à Mademoiselle COULOMB
en vertu d'un titre antérieur au premier janvier mil neuf
cent cinquante-six, de la manière et ainsi qu'il va être
expliqué ci-après:

- Du chef de Melle Madeleine Fortunée COULOMB

L'immeuble duquel dépendait la partie du terrain pré-
sentement échangée, appartenait en nue-propiété à Mademoi-
selle Madeleine Fortunée COULOMB, comme formant le surplus

après les ventes par Mademoiselle COULOMB à la Compagnie Immobilière pour le Logement des Fonctionnaires Civils Militaires, suivant acte reçu par Me LACOURTE, notaire à Paris, le douze décembre mil neuf cent cinquante-sept à la vente par ladite demoiselle COULOMB à la Compagnie Immobilière pour le Logement des Personnels civils et militaires (C.I.L.O.F.) suivant acte reçu par ledit Me LACOURTE, notaire à Paris, le douze décembre mil neuf cent cinquante-sept et par suite de la donation entre vifs à titre purement gratuit qui lui en a été faite avec d'autres immeubles,

Monsieur Marius Honoré COULOMB et Madame Léontine Augustine née Mathurine COULOMB, ses père et mère et qu'elle a acceptée expressément aux termes d'un acte reçu en présence de témoins par Me VERIGNON, notaire à Hyères, le douze mars mil neuf cent cinquante et un.

Cette donation a eu lieu sous la réserve, par Monsieur et Madame COULOMB de l'usufruit pendant leur vie, des immeubles donnés, et avec stipulation que l'usufruit se réunirait à la nue-propriété au décès du survivant des donateurs.

Aux termes de ladite donation, les donateurs avaient déclaré:

- qu'ils n'avaient jamais exercé de fonctions emportant hypothèque légale,

- qu'ils n'avaient jamais été en état de faillite,

- et qu'ils n'avaient pas d'autres enfants que Mademoiselle COULOMB susnommée, donataire audit acte.

Une expédition de cet acte a été transcrite au Bureau des Hypothèques de Toulon, le vingt-deux mars mil neuf cent cinquante et un, volume 1357 n° 26.

Observation est ici faite que Monsieur COULOMB Marius Honoré est décédé à Hyères, section de Giens, le six novembre mil neuf cent cinquante-huit, ainsi qu'il résulte d'un acte de notoriété dressé par Me VERIGNON Jean, père et prédécesseur immédiat du notaire susnommé, le premier décembre mil neuf cent cinquante-huit.

- Du chef de Monsieur Marius Honoré COULOMB

Ledit terrain appartenait en propre à Monsieur Marius Honoré COULOMB, comme lui ayant été attribué avec d'autres biens étrangers aux présentes, aux termes d'un acte passé devant Me Raoul PAGET, notaire à Hyères, prédécesseur médiat de Maître VERIGNON, le vingt-quatre août mil neuf cents contenant:

1° Donation entre vifs à titre de partage anticipé par Monsieur Ambroise Fortuné COULOMB, propriétaire-agriculteur, demeurant à la Presqu'île de Giens, commune d'Hyères, veuf en premières noces de Madame Anne Sylvie COULOMB et époux en secondes noces de Madame Virginie Marie GIRAUT à:

a) Monsieur Honoré Augustin COULOMB, propriétaire agriculteur, demeurant à la Presqu'île de Giens, Commune d'Hyères

b) et Monsieur Marius Honoré COULOMB, alors guetteur-sémaphoriste, domicilié à Giens, susnommé.

Ses deux enfants majeurs issus de son mariage avec la dame Anne Sylvie COULOMB sa première épouse prédécédée et ses seuls présomptifs héritiers chacun pour moitié, qui ont accepté,

tant des biens immeubles lui appartenant en propre, que

de ses droits dans les biens immeubles dépendant de la communauté légale de biens ayant existé entre lui et dame Anne Sylvie COULOMB sa première épouse par suite de l'absence de contrat ayant précédé leur union célébrée à la Mairie d'Hyères, le vingt-neuf janvier mil huit cent soixante-huit.

2°- Et partage entre les donataires sous la médiation du donateur tant des biens compris dans ladite donation que de ceux dépendant de la succession de ladite dame Anne Sylvie COULOMB, leur mère dont ils étaient les seuls héritiers chacun pour moitié.

Une expédition dudit acte a été transcrite au Bureau des Hypothèques de TOULON, le vingt septembre mil neuf cent volume 1453 n° 78.

La donation précitée a eu lieu moyennant au profit du donateur, une rente annuelle et viagère dont il n'est pas fait ici plus amplement état par suite du décès dudit donataire survenu en son domicile à Giens, Hyères, le trois janvier mil neuf cent vingt et un, et a pu recevoir son entière exécution attendu qu'à son décès Monsieur Ambroise Fortuné COULOMB n'a pas laissé d'autres héritiers que ses enfants donataires susnommés.

Quant au partage, il a eu lieu moyennant une soulte de deux mille sept cent cinquante francs, à la charge de Monsieur Marius Honoré COULOMB, qui l'a payée comptant audit acte qui en contient quittance.

ACHEVEMENT DE L'IMMEUBLE COLLECTIF

Les époux SERRA ont poursuivi les travaux de construction et notamment ceux du second oeuvre, et l'achèvement de l'immeuble est en cours. Les finitions de chaque appartement seront exécutées au fur et à mesure des ventes.

PLANS

Est demeuré annexé aux présentes:

- un plan figurant la situation de l'immeuble, un plan de cellule, un plan du rez-de-chaussée et des étages, les façades Est, Ouest et Nord, et une coupe transversale,
- une copie du permis de construire du vingt-cinq mars mil neuf cent soixante et onze,
- le certificat d'urbanisme délivré par la Direction Départementale de l'Équipement à TOULON, le quatre février mil neuf cent soixante-seize.

ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION

L'immeuble collectif édifié sur vide-sanitaire comprend rez-de-chaussée et deux étages.

Chaque niveau comprend neuf studios identiques et l'immeuble est ainsi divisé en vingt-sept lots de la manière suivante, étant précisé que chaque studio comprend une pende-

rie.

LOT NUMERO 1:

un STUDIO sis au rez-de-chaussée à droite du hall d'entrée ayant façade à l'Ouest sur le chemin de la Plaine du Bouisson et comprenant:

une entrée, une pièce principale, une cuisinette, une salle de bains avec W.C. incorporé, un balcon,

et les 37/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes de l'immeuble.

LOT NUMERO 2:

un STUDIO sis au rez-de-chaussée à droite du hall d'entrée ayant façade à l'Ouest sur le Chemin de la Plaine du Bouisson et comprenant:

une entrée, une pièce principale, une cuisinette, une salle de bains avec W.C. incorporé, un balcon,

et les 37/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes de l'immeuble.

LOT NUMERO 3:

un STUDIO sis au rez-de-chaussée à gauche du hall d'entrée ayant façade à l'Ouest sur le chemin de la Plaine du Bouisson et comprenant:

une entrée, une pièce principale, une cuisinette, une salle de bains avec W.C. incorporé, un balcon,

et les 37/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes de l'immeuble.

LOT NUMERO 4:

un STUDIO sis au rez-de-chaussée à gauche du hall d'entrée ayant façade à l'Ouest sur le chemin de la Plaine du Bouisson et comprenant:

une entrée, une pièce principale, une cuisinette, une salle de bains avec W.C. incorporé, un balcon.

et les 37/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes de l'immeuble.

LOT NUMERO 5:

un STUDIO sis au rez-de-chaussée à gauche du hall d'entrée façade Est, et comprenant:

une entrée, une pièce principale, une cuisinette, une salle de bains avec W.C. incorporé, un balcon,

et les 37/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes de l'immeuble.

LOT NUMERO 6:

un STUDIO sis au rez-de-chaussée à gauche du hall d'entrée façade Est, et comprenant:

une entrée, une pièce principale, une cuisinette, une salle de bains avec W.C. incorporé, un balcon,

et les 37/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes de l'immeuble.

LOT NUMERO 7:

un STUDIO sis au rez-de-chaussée en face du hall d'entrée façade Est, et comprenant:

une entrée, une pièce principale, une cuisinette, une salle de bains avec W.C. incorporé, un balcon.

et les 37/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes de l'immeuble.

LOT NUMERO 8:

un STUDIO sis au rez-de-chaussée à droite du hall d'entrée façade Est, et comprenant:

une entrée, une pièce principale, une cuisinette, une salle de bains avec W.C. incorporé, un balcon,

et les 37/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes de l'immeuble.

LOT NUMERO 9:

un STUDIO sis au rez-de-chaussée à droite du hall d'entrée façade Est, et comprenant:

une entrée, une pièce principale, une cuisinette, une salle de bains avec W.C. incorporé, un balcon,

et les 37/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes de l'immeuble.

LOT NUMERO 10:

un STUDIO sis au premier étage à droite de la cage d'escalier ayant façade à l'Ouest sur le chemin de la Plaine du Bouisson comprenant:

une entrée, une pièce principale, une cuisinette, une salle de bains avec W.C. incorporé, un balcon,

et les 37/1.000èmes de la propriété du sol et des parties

ties communes de l'immeuble.

LOT NUMERO 11:

un STUDIO sis au premier étage à droite de la cage d'escalier ayant façade à l'Ouest sur le chemin de la plaine du Bouisson comprenant:

une entrée, une pièce principale, une cuisinette, une salle de bains avec W.C. incorporé, un balcon,

et les 37/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes de l'immeuble.

LOT NUMERO 12:

un STUDIO sis au premier étage à gauche de la cage d'escalier ayant façade à l'Ouest sur le chemin de la plaine du Bouisson comprenant:

une entrée, une pièce principale, une cuisinette, une salle de bains avec W.C. incorporé, un balcon,

et les 37/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes de l'immeuble.

LOT NUMERO 13:

un STUDIO sis au premier étage à gauche de la cage d'escalier ayant façade à l'Ouest sur le chemin de la plaine du Bouisson comprenant:

une entrée, une pièce principale, une cuisinette, une salle de bains avec W.C. incorporé, un balcon,

et les 37/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes de l'immeuble.

LOT NUMERO 14:

un STUDIO sis au premier étage à gauche de la cage d'escalier ayant façade Est et comprenant:

une entrée, une pièce principale, une cuisinette, une salle de bains avec W.C. incorporé, un balcon,

et les 37/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes de l'immeuble.

LOT NUMERO 15:

un STUDIO sis au premier étage à gauche de la cage d'escalier ayant façade Est et comprenant:

une entrée, une pièce principale, une cuisinette, une salle de bains avec W.C. incorporé, un balcon,

et les 37/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes de l'immeuble.

LOT NUMERO 16:

un STUDIO sis au premier étage en face de la cage d'escalier ayant façade Est et comprenant:

une entrée, une pièce principale, une cuisinette, une salle de bains avec W.C. incorporé, un balcon,

et les 37/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes de l'immeuble.

LOT NUMERO 17:

un STUDIO sis au premier étage à droite de la cage d'escalier ayant façade Est, et comprenant:

une entrée, une pièce principale, une cuisinette, une salle de bains avec W.C. incorporé, un balcon,

et les 37/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes de l'immeuble.

LOT NUMERO 18:

un STUDIO sis au premier étage à droite de la cage d'escalier, façade Est et comprenant:

une entrée, une pièce principale, une cuisinette, une salle de bains avec W.C. incorporé, un balcon,

et les 37,1/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes de l'immeuble.

LOT NUMERO 19:

un STUDIO sis au deuxième étage à droite de la cage d'escalier ayant façade à l'Ouest sur le chemin de la plaine du Bouisson et comprenant:

une entrée, une pièce principale, une cuisinette, une salle de bains avec W.C. incorporé, un balcon,

et les 37,1/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes de l'immeuble.

LOT NUMERO 20:

un STUDIO sis au deuxième étage à droite de la cage d'escalier ayant façade à l'Ouest sur le chemin de la plaine du Bouisson et comprenant:

une entrée, une pièce principale, une cuisinette, une salle de bains avec W.C. incorporé, un balcon,

et les 37,1/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes de l'immeuble.

LOT NUMERO 21:

un STUDIO sis au deuxième étage à gauche de la cage d'escalier ayant façade à l'Ouest sur le chemin de la plaine du Bouisson et comprenant:

une entrée, une pièce principale, une cuisinette, une salle de bains avec W.C. incorporé, un balcon,

et les 37,1/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes de l'immeuble.

LOT NUMERO 22:

un STUDIO sis au deuxième étage à gauche de la cage d'escalier ayant façade à l'Ouest sur le chemin de la plaine du Bouisson et comprenant:

une entrée, une pièce principale, une cuisinette, une salle de bains avec W.C. incorporé, un balcon,

et les 37,1/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes de l'immeuble.

LOT NUMERO 23:

un STUDIO sis au deuxième étage à gauche de la cage d'escalier façade Est, et comprenant:

une entrée, une pièce principale, une cuisinette, une salle de bains avec W.C. incorporé, un balcon,

et les 37,1/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes de l'immeuble.

LOT NUMERO 24:

un STUDIO sis au deuxième étage à gauche de la cage d'escalier façade Est, et comprenant:

une entrée, une pièce principale, une cuisinette, une salle de bains avec W.C. incorporé, un balcon,

et les 37,1/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes de l'immeuble.

LOT NUMERO 25:

un STUDIO sis au deuxième étage en face de la cage d'escalier façade Est, et comprenant:

une entrée, une pièce principale, une cuisinette, une salle de bains avec W.C. incorporé, un balcon,

et les 37,1/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes de l'immeuble.

LOT NUMERO 26:

un STUDIO sis au deuxième étage à droite de la cage d'escalier façade Est, et comprenant:

une entrée, une pièce principale, une cuisinette, une salle de bains avec W.C. incorporé, un balcon,

et les 37,1/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes de l'immeuble.

LOT NUMERO 27:

un STUDIO sis au deuxième étage à droite de la cage d'escalier façade Est, et comprenant:

une entrée, une pièce principale, une cuisinette, une salle de bains avec W.C. incorporé, un balcon,

et les 37,1/1.000èmes de la propriété du sol et des parties communes de l'immeuble.

TABLEAU RECAPITULATIF

=====

L'état descriptif de division est résumé dans le tableau récapitulatif ci-après, conformément à l'article 71, du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955, modifié par le décret n° 59-90 du 7 janvier 1959.

Lots N°	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature du lot	Quote-part dans la copropriété du sol (en 1.000èmes)
1	unique	unique	r.de ch.	studio	37/1.000èmes
2	unique	unique	r.de ch.	studio	37/1.000èmes
3	unique	unique	r.de ch.	studio	37/1.000èmes
4	unique	unique	r.de ch.	studio	37/1.000èmes
5	unique	unique	r.de ch.	studio	37/1.000èmes
6	unique	unique	r.de ch.	studio	37/1.000èmes
7	unique	unique	r.de ch.	studio	37/1.000èmes
8	unique	unique	r.de ch.	studio	37/1.000èmes
9	unique	unique	r.de ch.	studio	37/1.000èmes
10	unique	unique	1er ét.	studio	37/1.000èmes
11	unique	unique	1er ét.	studio	37/1.000èmes
12	unique	unique	1er ét.	studio	37/1.000èmes
13	unique	unique	1er ét.	studio	37/1.000èmes
14	unique	unique	1er ét.	studio	37/1.000èmes
15	unique	unique	1er ét.	studio	37/1.000èmes
16	unique	unique	1er ét.	studio	37/1.000èmes
17	unique	unique	1er ét.	studio	37/1.000èmes
à reporter:					629/1.000èmes

Lots n°	Bâtiment	Escalier	Etage	Nature du sol	Quote-part dans la copropriété du sol (en 1.000èmes)
				report	629/1.000ème
18	unique	unique	1er ét.	studio	37,1/1.000èmes
19	unique	unique	2ème ét.	studio	37,1/1.000èmes
20	unique	unique	2ème ét.	studio	37,1/1.000èmes
21	unique	unique	2ème ét.	studio	37,1/1.000èmes
22	unique	unique	2ème ét.	studio	37,1/1.000èmes
23	unique	unique	2ème ét.	studio	37,1/1.000èmes
24	unique	unique	2ème ét.	studio	37,1/1.000èmes
25	unique	unique	2ème ét.	studio	37,1/1.000èmes
26	unique	unique	2ème ét.	studio	37,1/1.000èmes
27	unique	unique	2ème ét.	studio	37,1/1.000èmes
					1.000/1.000èmes =====

TITRE II. - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES ET PRIVATIVES

 CHAPITRE I. - DEFINITION DES PARTIES COMMUNES

D'une façon générale sont communes toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires.

Les parties communes comprennent:

- la totalité du sol bâti et non bâti,
- les clôtures quelles qu'elles soient,
- les passages, voies de circulation et dégagements,
- les cours et espaces verts avec leurs plantations et leurs équipements, la piste de pétanque qui sera aménagée,
- les emplacements de parkings non privatifs mais dont l'affectation d'un emplacement à chaque studio résultera d'un état à dresser par le Syndic,
- les fondations, les éléments porteurs concourants à la stabilité ou à la solidité du bâtiment,
- 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 contre-murs, les toitures-terrasses,
- les fenêtres et châssis éclairant les escaliers, couloirs, et autres parties communes; la porte d'entrée du bâtiment; les portes donnant accès aux dégagements,

- les ornements, décorations et éléments extérieurs des façades, y compris les balcons, même si ceux-ci sont affectés à l'usage exclusif d'un seul copropriétaire,

- les conduites, colonnes, canalisations, tuyauteries, prises d'air, conduits de fumée ou de ventilation, réseaux de toute nature avec leurs coffres, gaines et accessoires (têtes et souches de cheminées, branchements, etc...), y compris les parties y afférentes qui traversent les locaux privatifs (à l'exclusion des seuls branchements et raccordements particuliers),

- les gouttières, chéneaux, tuyaux de descente et canalisations d'écoulement des eaux pluviales, les canalisations et tuyaux du tout à l'égout sauf les branchements et raccordements particuliers,

- le hall et couloir d'entrée, les escaliers, la cage d'escalier et son palier, les locaux techniques aux extrémités des dégagements,

- le compteur général d'eau froide, le compteur E.D.F. pour les parties communes,

- l'antenne collective de radio et de télévision, et ses câbles de distribution, mais non compris les prises dans les locaux privatifs,

- les installations des ventilations mécaniques avec leurs accessoires,

- les installations et appareils de défense contre l'incendie,

- d'une façon générale sont communes toutes les parties de l'immeuble qui ne sont pas affectées à l'usage exclusif de l'un des copropriétaires ou qui sont communes selon la loi et l'usage.

CHAPITRE II. - DEFINITION DES PARTIES PRIVATIVES

Les parties privatives sont constituées par les locaux et espaces qui, aux termes de l'état descriptif de division, sont compris dans la composition d'un lot et, comme tel, sont affectés à son usage exclusif et particulier.

Elles comprennent notamment, sans que cette énonciation soit limitative:

- les carrelages, dalles ou parquets et, en général, tous les revêtements de sols,

- les plafonds (ou les faux plafonds) et les planchers (à l'exception de leur gros-oeuvre et structure qui dépendent des parties communes),

- les cloisons intérieures avec leurs portes,

- les portes palières, les fenêtres, les porte-fenêtres, les persiennes, volets et stores ainsi que leurs chambranles, leurs châssis, leurs accessoires et, d'une façon générale, les ouvertures et vues des locaux privatifs,

- les barres d'appui des fenêtres, les garde-corps des balcons (à l'exclusion des parties en béton, pierres ou briques),

- les enduits intérieurs des murs et des cloisons, quels qu'il soient; les peintures et papiers peints,

- les canalisations sises à l'intérieur d'un local privatif et affectées à son usage exclusif; les appareillages, robinetteries et accessoires qui en dépendent, les branchements et raccordements particuliers;
- les installations sanitaires des salles d'eau, des cabinets de toilettes et des water-closets, etc...;
- tous les accessoires des parties privatives (serrurerie, robinetterie, etc...), les placards et penderies, tout ce qui concourt à l'aménagement ou à la décoration intérieure (glaces, cheminées, peintures, boiseries, etc...),
- les installations de chauffage et d'eau chaude se trouvant à l'intérieur de chaque local privatif et destinées à son usage exclusif, les sous-compteurs d'eau froide,
- et en résumé, tout ce qui étant à usage privatif, est inclus à l'intérieur des locaux constituant des lots décrits dans l'état descriptif de division et compte tenu des précisions qui y sont données.

Quand elles ne font pas partie du gros-oeuvre, les cloisons séparatives des locaux privés sont mitoyennes entre les copropriétaires voisins.

CHAPITRE III. - PRECISIONS CONCERNANT LES PARTIES COMMUNES ET LES PARTIES PRIVATIVES

L'énumération, au présent règlement, d'un objet, ouvrage ou équipement, soit parmi les parties communes, soit parmi les parties privatives, ne confère au copropriétaire aucun droit à la livraison dudit objet, ouvrage ou équipement que dans la mesure où ce dernier figure dans son titre de propriété ou dans les documents contractuels qui l'accompagnent.

TITRE III. - DROITS ET OBLIGATIONS DES COPROPRIETAIRES

CHAPITRE I. - GENERALITES

Chaque copropriétaire est responsable, à l'égard tant du syndicat que de tout autre copropriétaire, des troubles de jouissance et infractions aux dispositions du présent règlement dont lui-même, sa famille, ses préposés, les locataires ou occupants quelconques des locaux lui appartenant, seraient 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, d'une personne dont il est légalement responsable.

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

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

En cas de carence de la part d'un copropriétaire à l'entretien de ses parties privatives, tout au moins pour

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

CHAPITRE II. - USAGE DES PARTIES COMMUNES

Chacun des copropriétaires pourra user librement des parties communes, suivant leur destination propre, telle qu'elle résulte du présent règlement, à condition de ne pas faire obstacle aux droits des autres copropriétaires.

Chacun des copropriétaires devra respecter les réglementations intérieures qui pourraient être édictées pour l'usage de certaines parties communes et le fonctionnement des services collectifs et des éléments d'équipements communs.

Les copropriétaires ne pourront 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, de tous les services collectifs ou des éléments d'équipements communs.

Encombres

Nul ne pourra, même temporairement, encombrer les parties communes ni déposer quoi que ce soit, ni les utiliser pour son usage personnel, en dehors de leur destination normale.

Aucun copropriétaire ne pourra procéder à un travail domestique ou autre dans les parties communes de l'immeuble.

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.

Les bicyclettes et autres véhicules à deux roues, ainsi que les voitures d'enfants, ne pourront être entreposés que dans les emplacements communs qui seront prévus à cet effet.

Aspect extérieur

L'installation d'antennes privées quelconques à l'extérieur des locaux à usage privatif est interdite.

Dégradations

Toutes dégradations causées aux choses communes par le fait d'un copropriétaire, de son locataire, de son personnel ou de personnes se rendant chez lui, seront réparées entiè-

rement aux frais du copropriétaire intéressé.

CHAPITRE III. - USAGE DES PARTIES PRIVATIVES

Chacun des copropriétaires aura le droit de jouir et d'user comme bon lui semblera des parties privatives lui appartenant à la condition de ne pas nuire aux droits des autres copropriétaires.

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

Occupation - Destination

Les studios sont exclusivement destinés à l'habitation. Ils pourront être occupés à l'usage d'habitation principale, secondaire ou temporairement.

Les studios ne pourront être occupés que par des personnes de bonnes vie et moeurs.

Il ne pourra y être dispensé aucun cours de musique, de chant ou de danse.

Les animaux ne sont pas admis dans l'immeuble; les chiens et chats seront exceptionnellement tolérés, à condition de ne gêner ni par le bruit, ni par l'odeur, les autres copropriétaires; il est interdit de les laisser divaguer dans les parties communes de l'immeuble. En cas d'abus, le syndic pourra supprimer cette tolérance.

Tout bruit ou tapage nocturne, de quelque nature que ce soit, troublant la tranquillité des occupants, est formellement interdit.

Utilisation des fenêtres et balcons

Il ne pourra être étendu de linge aux fenêtres et balcons ni aux balustrades et garde-corps; aucun objet ne pourra être posé sur le bord des fenêtres et balcons, les vases à fleurs devront être fixés et reposer sur des dessous étanches de manière à conserver l'excédent d'eau, afin de ne pas détériorer les murs, ni incommoder les voisins ou passants.

Harmonie de l'immeuble

Les portes d'entrée des appartements, les fenêtres et persiennes, les garde-corps, balustrades, rampes et barres d'appui, y compris leur peinture et, d'une manière générale, tout ce qui contribue à l'harmonie de l'ensemble, ne pourront être modifiés sans le consentement de la majorité des copropriétaires délibérant comme il sera dit plus loin.

Le tout devra être entretenu en bon état aux frais de chacun des copropriétaires intéressés et l'assemblée des

copropriétaires pourra imposer l'exécution desdits travaux quand besoin sera.

Des stores ne pourront être apposés aux fenêtres, balcons et terrasses qu'avec l'autorisation du syndic, et sous réserve qu'ils soient d'un modèle et d'une couleur identiques.

Les tapis-brosse sur les paliers d'entrée, quoique fournis par chaque copropriétaire, devront être d'un modèle unique.

Réparations - Accès des ouvriers

Les copropriétaires devront souffrir sans indemnité l'exécution des réparations qui deviendraient nécessaires aux parties communes, quelle qu'en soit la durée et, si besoin est, livrer accès aux architectes, entrepreneurs et ouvriers chargés de surveiller, conduire ou faire ces travaux.

Libre accès

En cas d'absence prolongée, tout occupant devra laisser un jeu de clés de son studio au Syndic, lequel sera autorisé à pénétrer dans l'appartement durant cette absence pour parer aux cas urgents.

En tout état de cause, le syndic a tous les pouvoirs pour faire procéder d'office, aux frais du copropriétaire défaillant, aux réparations urgentes qu'il y aurait lieu d'effectuer dans une partie privée, notamment à la suite d'une fuite d'eau, en vue d'éviter des accidents à des tiers, des détériorations à d'autres fractions d'immeuble, ou d'y faire cesser les troubles de jouissance gênant les autres occupants; à cet effet, il pourra pénétrer dans les locaux même en l'absence de l'occupant, avec tous architectes et ouvriers, en faisant, le cas échéant, appel à un serrurier pour accéder aux lieux.

Conduites d'eau

Pendant les gelées, chaque copropriétaire devra prendre toutes les mesures nécessaires pour éviter la gelée des conduites d'eau. Afin d'éviter les fuites d'eau et les vibrations dans les canalisations, les robinets et chasses de cabinets d'aisance devront être maintenus en bon état de fonctionnement et les réparations exécutées sans retard.

Matières inflammables et dangereuses

Les matières inflammables et dangereuses ne pourront être introduites dans les appartements et locaux que pour les quantités acceptées par les compagnies d'assurances sans surprime et autorisées par les règlements en vigueur.

Tenue et entretien des lieux

Chaque copropriétaire doit veiller à ne rien faire ni laisser faire qui puisse nuire à la bonne tenue des lieux et troubler la jouissance des voisins. De même chaque copropriétaire est tenu de maintenir, à ses frais, en bon état d'entretien et de propreté, sa fraction d'immeuble constituant partie privative.

Locations

Tout copropriétaire a la faculté de louer sa fraction d'immeuble. En tout état de cause, il restera personnellement responsable de l'exécution des charges et conditions imposées par le règlement de copropriété, et il demeurera aussi responsable des agissements de son locataire.

CHAPITRE IV. - ENTRETIEN DES PARTIES COMMUNES

Les parties communes de la copropriété devront être tenues en parfait état d'entretien et de propreté.

Le syndic fera assurer le nettoyage par une personne de son choix aux frais des copropriétaires.

CHAPITRE V. - PROPRIETE DES PARTIES COMMUNES

La quote-part dans les parties communes afférentes à chaque lot de copropriété, est indiquée dans un état compris dans l'état descriptif de division établi en tête des présentes.

CHAPITRE VI. - CHARGES DE COPROPRIETE

CHARGES COMMUNES A TOUS LES COPROPRIETAIRES

Les charges communes comprennent:

- les impôts, contributions et taxes auxquels sont et seront assujetties les choses et parties communes de la copropriété,
- les primes d'assurances,
- la rémunération du syndic et les frais nécessités par le fonctionnement du syndicat,
- les frais d'entretien, de réparation et de rénovation de toute nature, sans distinguer entre les grosses réparations et les autres à faire aux parties communes à l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble,
- les frais de consommation d'eau, d'électricité, afférentes aux parties communes à l'ensemble des copropriétaires de l'immeuble;
- la rémunération allouée aux personnes chargées de l'entretien des parties communes de la copropriété et les dépenses faites pour l'achat, tant des fournitures que du matériel d'entretien.

L'ensemble de ces frais et dépenses sera supporté par

les copropriétaires proportionnellement à leurs droits dans les parties communes à l'ensemble des copropriétaires.

CONTRIBUTIONS AUX CHARGES

La contribution de chaque copropriétaire aux charges communes sera due que les locaux soient occupés ou non et quelle que soit le mode d'occupation des lieux.

Tout copropriétaire qui, par son fait ou sa négligence, aggraverait les charges communes, devra supporter seul les frais et dépenses ainsi occasionnés.

CHARGES INDIVIDUELLES

Chaque copropriétaire acquittera, outre les frais d'entretien et de réparation nécessités par les locaux à usage privatif compris dans son lot, ses propres frais de consommation d'électricité et autres fournitures selon les indications des compteurs.

REGLEMENT DES CHARGES

Le décompte des frais et dépenses des charges communes se fera annuellement, la date du décompte annuel étant fixée par le syndic.

Le syndic exigera de chacun des copropriétaires le versement d'une provision payable par fractions mensuelles ou trimestrielles, destinée à couvrir ces frais et dépenses. Après mise en demeure faite par le syndic au moyen d'une lettre recommandée, les sommes impayées seront productives d'intérêts au taux légal. En cas de défaillance d'un copropriétaire, le syndic pourra demander l'avance de sa part aux autres copropriétaires.

L'assemblée générale des copropriétaires pourra, en outre, décider la création d'un fonds de prévoyance destiné à faire face à des réparations ou travaux importants. L'assemblée déterminera, dans ce cas, le montant de la somme à mettre en réserve, les dates auxquelles les copropriétaires devront acquitter leur part proportionnelle et l'emploi provisoire qui devra en être fait.

TITRE IV. - ADMINISTRATION DE LA COPROPRIETE

CHAPITRE I. - SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

La collectivité des copropriétaires est consituée en un syndicat doté de la personnalité civile.

Ce syndicat a pour objet la conservation de la copropriété et l'administration des parties communes; il a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires; il peut

modifier le présent règlement de copropriété.

Les décisions qui sont de la compétence du syndicat sont prises par l'assemblée des copropriétaires et exécutées par le syndic.

Le syndicat prend naissance dès qu'il existera au moins deux copropriétaires; il continuera tant que les locaux composant l'ensemble appartiendront à des copropriétaires différents; il prendra fin si la totalité de la copropriété vient à appartenir à une seule personne.

Le syndicat a pour dénomination:

" Syndicat des copropriétaires de la Résidence du Buisson d'Argent".

Son siège est fixé dans l'immeuble faisant l'objet du présent règlement.

CHAPITRE II. - ASSEMBLEES GENERALES

Convocation

Les copropriétaires sont réunis en assemblée générale sur convocation du syndic, et cela au moins une fois l'an, au cours des six premiers mois de l'année.

L'assemblée générale peut être réunie par le syndic, aussi souvent qu'il le jugera utile.

Le syndic devra en outre convoquer l'assemblée générale chaque fois que la demande lui en sera faite par lettre recommandée par des copropriétaires possédant ensemble au moins le quart des voix de tous les copropriétaires, ou par le conseil syndical s'il en existe un. Cette demande doit préciser les questions dont l'inscription à l'ordre du jour est demandée. Elle vaut mise en demeure au syndic, lequel devra convoquer l'assemblée générale pour une date ne pouvant être éloignée de plus d'un mois de celle de la mise en demeure.

Si la mise en demeure du syndic ainsi effectuée reste infructueuse pendant plus de huit jours, tout copropriétaire peut provoquer la convocation de l'assemblée dans les conditions prévues par la loi. Le président du Tribunal de Grande Instance, statuant en matière de référé, peut, à la demande de tout copropriétaire, habiliter un copropriétaire ou un mandataire de justice à l'effet de convoquer l'assemblée générale. Dans ce cas, il peut charger ce mandataire de présider l'assemblée. L'assignation est délivrée au syndic.

Les convocations sont adressées aux copropriétaires par lettres recommandées envoyées à leur domicile et mises à la poste au moins un mois avant la date de la réunion. En cas d'urgence, ce délai pourra être réduit à quatre jours. Ces lettres pourront également être remises contre récépissé ou émargement.

Les convocations contiennent l'indication des lieu, date et heure de la réunion, ainsi que l'ordre du jour, lequel précise chacune des questions soumises à la délibération de l'assemblée.

Dans les six jours de la convocation, tout copropriétaire peut notifier à la personne qui a convoqué l'assemblée les questions dont il demande l'inscription à l'ordre du jour. La personne qui convoque l'assemblée générale doit notifier aux membres de cette assemblée, cinq jours au moins avant la date de la réunion, un état des questions dont l'inscription à l'ordre du jour a été requise.

La convocation régulièrement adressée à l'ancien copropriétaire antérieurement à la notification de la mutation n'a pas à être recommencée, elle vaut à l'égard du nouveau copropriétaire, les mutations n'étant opposables au syndicat qu'à compter du moment où elles ont été notifiées au syndic.

En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, la convocation est valablement adressée au mandataire commun.

La personne qui convoque l'assemblée fixe les lieu, date et heure de la réunion. L'assemblée générale est réunie en un lieu de la commune de la situation de la copropriété ou dans une commune limitrophe.

Tenue des assemblées

L'assemblée générale élit son président. Le syndic, son conjoint ou ses préposés ne peuvent présider l'assemblée.

Il peut être formé un bureau composé de deux scrutateurs et d'un secrétaire; les fonctions de secrétaire sont remplies par le syndic, à moins que l'assemblée générale n'en décide autrement.

Il est tenu une feuille de présence qui contient les nom et domicile des copropriétaires présents ou représentés, le nombre de quote-parts de copropriété possédées par chacun d'eux et des quote-parts qui leur incombent dans les différentes charges. Cette feuille, certifiée exacte par le président de l'assemblée, est déposée chez le syndic et doit être communiquée à tout copropriétaire qui en fait la demande.

Les copropriétaires peuvent se faire représenter par un mandataire de leur choix, pris parmi les autres copropriétaires; toutefois, le syndic, son conjoint et ses préposés ne peuvent être mandataires. Le mandat doit être écrit. En outre, aucun mandataire ne peut représenter plus de trois copropriétaires.

Les représentants légaux de mineurs et autres incapables participent à l'assemblée en leurs lieu et place. En cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent être représentés par un mandataire commun qui sera, à défaut d'accord, désigné par le président du Tribunal de Grande

Instance à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic.

Il ne peut être mis en délibération que les questions inscrites à l'ordre du jour.

Les délibérations de l'assemblée générale sont consignées par des procès-verbaux inscrits sur un registre spécial et signés par le président et les membres du bureau s'il en existe un. Les copies ou extraits de ces procès-verbaux à produire en justice ou ailleurs sont certifiés par le syndic.

Dans les assemblées générales, chacun des copropriétaires dispose d'autant de voix qu'il possède de quote-parts des parties qui sont communes à l'ensemble des copropriétaires. Toutefois, lorsque la question débattue concerne des parties communes à certains copropriétaires seulement, ou des charges n'incombant pas à l'ensemble des copropriétaires, seuls les copropriétaires intéressés peuvent voter; ils disposent alors chacun d'un nombre de voix proportionnel à leurs quote-parts ou à leur participation dans les parties communes ou charges concernées par le vote.

Majorité

Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés ayant, en vertu du présent règlement, voix délibérative en ce qui concerne la résolution considérée.

Toutefois ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant:

1) 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,

2) la désignation ou la révocation du syndic ou encore des membres du conseil syndical, s'il en existe un,

3) les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à des 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,

4) les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu des dispositions législatives ou réglementaires,

5) la modification de la répartition des charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement commun, rendue nécessaire par un changement d'usage de l'une ou plusieurs parties privatives.

A défaut de décision prise dans les conditions de majorité prévues au paragraphe qui précède, une nouvelle assemblée générale statue à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les trois quarts des voix les décisions concernant:

a) les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux dont il vient d'être question ci-dessus sous 3),

b) la modification du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes, les travaux comportant transformation, addition ou amélioration, à l'exception de ceux visés sous 4) ci-dessus.

L'assemblée 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.

Les décisions régulièrement prises obligent tous les copropriétaires, même ceux qui n'étaient pas présents ni représentés à l'assemblée. Elles sont notifiées aux copropriétaires opposants ou défaillants dans les formes prévues par la loi.

CHAPITRE III. - SYNDIC

Le syndic est l'organe exécutif et l'agent officiel du syndicat qui existe entre les copropriétaires. Il est nommé et révoqué par l'assemblée générale des copropriétaires.

Il peut être choisi parmi ou en dehors d'eux.

L'assemblée générale fixe la rémunération du syndic et détermine la durée de ses fonctions. Cette durée ne peut être supérieure à trois années. Toutefois, pendant le délai prévu à l'article 1792 du Code Civil, relatif à la garantie décennale, elle ne peut dépasser une année lorsque le syndic a, directement ou indirectement, à quelque titre que ce soit, même par personne interposée, participé à la construction de l'immeuble. Les fonctions de syndic sont renouvelables pour les durées prévues ci-dessus.

Le syndic peut se démettre de ses fonctions, pourvu que ce ne soit à contre-temps. En cas de démission projetée, le syndic est tenu de convoquer l'assemblée générale des copropriétaires en vue de pourvoir à son remplacement. Sa démission deviendra effective à l'ouverture de ladite assemblée à laquelle il est tenu d'assister.

Le syndic est chargé:

- d'assurer l'exécution des dispositions du règlement

de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale,
- d'administrer la copropriété, de pourvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien, et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celle-ci;
- de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice;

D'une manière générale, le syndic est investi des pouvoirs qui lui sont conférés par la loi; seul responsable de sa gestion, le syndic ne peut se faire substituer; cependant, à l'occasion de sa gestion, il peut se faire représenter par l'un de ses préposés; d'autre part, l'assemblée générale statuant à la majorité prévue par la loi pour le cas dont il s'agit peut autoriser une délégation de pouvoirs à une fin déterminée.

En cas d'empêchement du syndic pour quelque cause que ce soit ou en cas de carence de sa part, un administrateur provisoire pourra être désigné par décision de justice.

Le syndic pourra faire ouvrir un compte en banque ou un compte de chèques postaux au nom du syndicat. Il a la signature pour déposer et retirer les fonds, émettre et acquitter les chèques et, d'une manière générale, faire fonctionner le ou les comptes en question.

Toute convention entre le syndicat et le syndic, ses préposés, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus ou ceux de son conjoint au même degré, doit être spécialement autorisée par une décision de l'assemblée générale. Il en est de même des conventions entre le syndicat et une entreprise dont les personnes visées ci-dessus sont propriétaires ou associées, ou dans lesquelles elles exercent les fonctions de gérant, d'administrateur ou de directeur, de salarié ou de préposé.

Est désigné comme syndic provisoire jusqu'au jour de la réunion de la première assemblée générale des copropriétaires, à charge de ratification de cette désignation par ladite assemblée générale: Monsieur Oberdan dit Laurent SERRA à HUNINGUE.

CHAPITRE IV. - CONSEIL SYNDICAL

En vue d'assister le syndic et de contrôler sa gestion, il est institué un conseil syndical composé de trois membres au moins, choisis obligatoirement parmi les copropriétaires. Les membres de ce conseil sont élus par l'assemblée générale pour une durée de trois ans renouvelable. Leurs fonctions sont gratuites. Ils peuvent être révoqués par l'assemblée générale.

Le conseil syndical élit un président. Il se réunit à la demande du président chaque fois que l'intérêt de la copropriété l'exige; il peut être réuni à toute époque à la demande de l'un quelconque de ses membres ou à la demande du syndic. Les convocations sont adressées par lettre recommandée

avec demande d'avis de réception. Elles contiennent l'ordre du jour de la réunion.

Les décisions du conseil syndical sont prises à la simple majorité, à condition que la moitié au moins des membres soient présents ou représentés. Chaque membre du conseil syndical peut donner mandat à un autre membre du conseil de le représenter à une séance déterminée; le pouvoir, qui est toujours spécial, doit être donné par écrit.

Le conseil syndical est saisi, à titre consultatif, des questions qui lui sont soumises par le syndic. Ce dernier reste libre de ne pas suivre l'avis donné par le conseil, et celui-ci peut alors convoquer l'assemblée générale à l'effet de statuer sur le différend.

Le conseil syndical a également pour mission de vérifier les livres et les comptes tenus par le syndic, ainsi que la caisse, et d'en contrôler la régularité; il peut se faire assister dans cette mission par tout expert de son choix. Il présente un rapport sur les comptes à l'assemblée générale annuelle. Il peut à toute époque opérer les vérifications et contrôles qu'il jugera nécessaires et convoquer l'assemblée générale en cas d'urgence.

TITRE V. - MUTATION DES LOTS

Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné au syndic de l'immeuble, par lettre recommandée avec avis de réception, à la diligence de l'acquéreur. Avant l'expiration d'un délai de huit jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former, au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition, à peine de nullité, énoncera le montant et les causes de la créance et contiendra éléction de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble. Aucun paiement ou transfert amiable ou judiciaire de tout ou partie du prix ne sera opposable au syndic ayant fait opposition dans ledit délai.

Tout acte conventionnel réalisant ou constatant le transfert de propriété d'un lot ou d'une fraction de lot, ou la constitution sur ces derniers d'un droit réel, doit mentionner expressément que l'acquéreur ou le titulaire du droit a eu préalablement connaissance, s'ils ont été publiés, du règlement de copropriété ainsi que des actes qui l'ont modifié.

Il en est de même en ce qui concerne l'état descriptif de division et des actes qui l'ont modifié, lorsqu'ils exis-

tent et ont été publiés.

Le règlement de copropriété, l'état descriptif de division et les actes qui les ont modifiés, même s'ils n'ont pas été publiés, s'imposent à l'acquéreur ou au titulaire du droit s'il est expressément constaté aux actes visés ci-dessus qu'il en a eu préalablement connaissance et qu'il a adhéré aux obligations qui en résultent.

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

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

Les lots, avec la quote-part des choses communes qu'ils comprennent, sont indivisibles et ils ne peuvent être attribués ou aliénés qu'en totalité.

Tous partages en nature ou cessions partielles sont sans effet à l'égard des autres copropriétaires, même après publicité foncière.

Si plusieurs lots appartiennent à un même copropriétaire, ils constituent néanmoins des lots distincts, et en conséquence chaque lot peut être cédé séparément mais dans son entier.

TITRE VI. - DISPOSITIONS DIVERSES

CHAPITRE I. - RISQUES CIVILS - ASSURANCES

L'assurance garantissant l'ensemble de la copropriété contre l'incendie, la foudre, l'explosion, le dégât des eaux, les accidents causés par l'électricité et le gaz et les accidents causés aux tiers, sera couverte par une police collective contractée et continuée par les soins du syndic aux conditions qu'il jugera nécessaires.

Ces assurances pourront être modifiées ou complétées par décision de l'assemblée générale des copropriétaires.

Les copropriétaires pourront contracter individuellement et à leurs frais telle assurance complémentaire que bon leur

semblera.

Chaque copropriétaire sera tenu d'assurer à ses frais, en ce qui concerne son propre lot, le mobilier y contenu et le recours des voisins, contre l'incendie, l'explosion du gaz et les accidents causés par l'électricité et le dégât des eaux, ou obliger l'occupant de ce lot à le faire.

En cas de sinistre, les indemnités allouées en vertu de la police collective seront encaissées par le syndic en présence d'un copropriétaire désigné par l'assemblée, et à charge d'en effectuer le dépôt en banque dans les conditions déterminées par cette assemblée.

En cas de destruction totale ou partielle, l'assemblée générale des copropriétaires dont les lots composent le bâtiment sinistré peut décider, à la majorité des voix de ces copropriétaires, la reconstruction de ce bâtiment ou la remise en état de la partie endommagée. Dans le cas où la destruction affecte moins de la moitié du bâtiment, la remise en état est obligatoire si la majorité des copropriétaires sinistrés le demande. Les copropriétaires qui participent à l'entretien des bâtiments ayant subi les dommages, sont tenus de participer dans les mêmes proportions et suivant les mêmes règles aux dépenses des travaux.

Si la décision est prise, dans les conditions qui viennent d'être précisées, de ne pas remettre en état le bâtiment sinistré, il est procédé à la liquidation des droits dans la copropriété et à l'indemnisation de ceux des copropriétaires dont le lot n'est pas reconstitué.

CHAPITRE II. - CONTESTATIONS

Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la loi entre les copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat se prescrivent par un délai de dix ans.

Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic.

En cas de modification par l'assemblée générale des bases de répartition des charges dans le cas où cette faculté lui est reconnue par la loi, le Tribunal de Grande Instance, saisi par un copropriétaire, dans le délai prévu ci-dessus, d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en sera de même dans les autres cas prévus par la loi.

CHAPITRE III. - PUBLICITE FONCIERE

Le présent règlement sera publié conformément à la loi au fichier immobilier du Bureau des Hypothèques compétent.

DONT ACTE sur trente pages.

Fait et passé à MULHOUSE, en l'étude du notaire soussigné.

L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE SEIZE,

Il a été signé par Monsieur SERRA le quatre juin dont la signature a été recueillie par Monsieur Maurice WEIBEL Principal clerc en l'étude du notaire soussigné, habilité et assermenté à cet effet par acte du neuf janvier mil neuf cent soixante-quatorze, et Maître GOETSCHY, notaire soussigné, a lui-même signé, le neuf juin.

(suivent les signatures)

édition sur 30 (trente)
es sans renvoi ni rature.

Pour Expédition conforme:

Notaire.

entième et dernière
page.

CENTRE DE GESTION IMMOBILIERE

CENTRE EUROPE - LE PALATIN

BP 40160

83418 HYERES CEDEX

Tél: 04.94.12.50.50 * Fax:04.94.12.50.65

COPROPRIETE : LES BUISSONS D'ARGENT

114 CHEMIN PLAINE DE BOUISSON
GIENS

83400 83400 HYERES

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU
LUNDI 27 SEPTEMBRE 2021 en VOTE PAR
CORRESPONDANCE UNIQUEMENT

PROCES VERBAL

De l'Assemblée Générale Ordinaire de l'ensemble immobilier

LES BUISSONS D'ARGENT sis à 83400 HYERES, 114 CHEMIN PLAINE DE BOUISSON, GIENS

Qui s'est tenue le Lundi 27 septembre 2021 à 10 heures 30

En vote par correspondance uniquement.

Sur convocation régulièrement notifiée par le Syndic.

L'Assemblée est appelée à délibérer sur l'ordre du jour notifié aux Copropriétaires conformément aux dispositions des articles 7 à 12 du décret du 17 mars 1967 pris en application de la Loi du 10 juillet 1965.

Il a été dressé une feuille de présence sur laquelle ont été enregistrés les Copropriétaires ayant renvoyé leur Formulaire de VOTE PAR CORRESPONDANCE.

Il ressort que : 13 Copropriétaires sur 27
 totalisant 13 tantièmes sur 27
 étaient votants par correspondance.

Etaient votants par								
correspondance	:	13	Copropriétaires sur	27	Totalisant	13	Tantièmes sur	27
Etaient absents	:	14	Copropriétaires sur	27	Totalisant	14	Tantièmes sur	27

Copropriétaires ayant renvoyé leur Formulaire de Vote par correspondance : Mr CRISTOFANI DOMINIQUE (1) - Mr GABANOU GREGORY (1) - Mme JOUVE JACQUELINE (1) - Mr L'AZUR (1) - Mr LEDRU/SALANDINI SERGE ET ANNE- (1) - Mr LEJEUNE OLIVIER (1) - Mr LEROLLAND PHILIPPE (1) - Mr LES LAURIERS SCI (1) - Mr OCCELLI ALAIN (1) - Mr OLIVIN CATRAIN GILLES - VANESS (1) - Mme PIA DENISE (1) - Mr SCHNEIDER/LOISEL LOUIS ET ANNE (1) - Mr SPRINGAEL/TAPIA CARBAJAL (1).

Absents n'ayant pas envoyé de formulaire de vote par correspondance : Monsieur BACCONNIER RAYMOND (1) ; Madame BONNEAU SYLVIE (1) ; Mr ou Mme BOUILLART ROLAND (1) ; Monsieur BOUILLON CHRISTIAN (1) ; Monsieur BRUNEL THOMAS (1) ; Mme ou Mr CHEVILLON ALAIN (1) ; MME COLOGNOLI Pauline (1) ; Monsieur DEMANGE FREDDY (1) ; Mr ou Mme GAYTTE/ AMIEL SYLVIE/THIERRY (1) ; Monsieur ROSSELOT PATRICK (1) ; Monsieur ROUSSEAU STEPHANE (1) ; Mr ou Mme SEGURA CHRISTOPHE (1) ; Mme et Mr SUTTER MATHILDE (1) ; Monsieur VIGNAUD STEPHEN (1).

1) **Désignation du Président de la présente Assemblée (art 24) : Ordonnance n° 2020-595 du 20 mai 2020 - art. 13 modifiant l'article 22-2 de l'ordonnance n° 2020-304 du 25 mars 2020**

Le Président de la présente Assemblée est un membre du Conseil syndical. Lorsque les décisions sont prises au seul moyen du vote par correspondance, le Président du Conseil syndical, ou à défaut, l'un de ses membres, ou en leur absence, l'un des copropriétaires votant désigné par le Syndic, assure les missions qui incombent au Président de séance en application des dispositions du décret du 17 mars 1967 susvisé.

Monsieur CRISTOFANI est désigné Président de séance.

2) **Compte-rendu du Syndic et du Conseil syndical**

- **La gestion de la copropriété est désormais assurée par Débora FONTAN-HACHET, en collaboration avec Marion JUVING, qui a rejoint l'équipe. Béatrice BENAYOUN a pris d'autres fonctions au sein de notre Cabinet. L'équipe est complétée par Sandrine MOREAU pour la comptabilité.**

Gestionnaire Syndic :	FONTAN-HACHET Débora	☎ 04 94 12 50 54	debora.fontan@c-g-i.fr
Assistante Syndic :	JUVING Marion	☎ 04 94 12 50 53	marion.juving@c-g-i.fr
Comptable :	MOREAU Sandrine	☎ 04 94 12 06 09	sandrine.moreau@c-g-i.fr

- **Colonnes montantes :** la demande de transert immédiat et définitif des colonnes montantes au réseau public de distribution d'électricité a été saisie sur le site dédié d'ENEDIS. Le transfert a été validé et acté au 2/02/2021.
- **Suivi de l'assemblée générale 2020 et de l'entretien courant :**
- **Eclairage extérieur et mise en conformité :** les travaux ont été commandé à AMIEL ELECTRICITE, suite à la nouvelle consultation faite, et à la décision de la majorité du Conseil syndical, conformément à la décision de l'assemblée générale qui s'est tenue en 2020.
 - **Travaux en façade suite aux infiltrations qui se sont produites dans l'appartement de Monsieur BACCONNIER au n° 4 :** ces travaux de traitement des fissures ont été réalisés par l'entreprise France RESINES, conformément à la décision de l'assemblée générale. Depuis, il n'a plus été constaté d'infiltrations et le Syndic s'est rendu à deux expertises diligentées par les assureurs de Monsieur BACCONNIER et de la copropriété. Le dossier est clos.
 - **Porte d'entrée :** vérification de la gâche électrique et remise en état de la poignée ont été effectué.
 - **Mise en place d'un panneau Propriété Privée à l'entrée :** un panneau a été positionné sous le panneau Nom de la résidence.
 - **Mise en place d'un râtelier vélos supplémentaire :** à effectuer par Monsieur AMIEL qui s'était proposé de s'en charger.
 - **Mise à jour de la platine d'interphone :** il est rappelé qu'il convient d'informer le Syndic de tout changement d'occupant de l'appartement, de façon à mettre à jour la plaque au niveau de la platine d'interphone extérieure.
- **Assemblée générale :** en raison du contexte sanitaire et des contraintes liées à l'état d'urgence, il a été décidé de convoquer une assemblée générale en Formule VOTE PAR CORRESPONDANCE uniquement.

3) Approbation des comptes de l'exercice clos le 30/04/2021 (art 24)

Les comptes ont été transmis au Conseil syndical pour vérification. Les dépenses se sont élevées à 15 640, 97 € pour un Budget de 18 409 €. A noter qu'un compte créditeur d'un montant de 1 228, 96 €, qui datait de plusieurs années, a été soldé dans l'exercice et vient donc amoindrir les dépenses d'autant, pour arriver à un final de 14 412, 01 €.

L'Assemblée générale approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes des charges de l'exercice du 01/05/2020 au 30/04/2021 ; comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire sans réserve.

Mise aux voix :

POUR : 13 tantièmes
CONTRE : 0 tantième
ABSTENTION : 0 tantième

Le nombre de personnes ayant voté est de 13 totalisant 13 tantièmes sur 27

➤ Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

4) Quitus au Syndic (art 24)

L'Assemblée générale donne quitus au Syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 30/04/2021.

Mise aux voix :

POUR : 13 tantièmes
CONTRE : 0 tantième
ABSTENTION : 0 tantième

Le nombre de personnes ayant voté est de 13 totalisant 13 tantièmes sur 27

➤ Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

5) Désignation du Syndic Cabinet BILLON C.G.I. s.a.s selon contrat joint à la convocation

5a) Désignation du Syndic Cabinet BILLON CGI (art 25)

L'Assemblée Générale désigne comme Syndic La Société CENTRE DE GESTION IMMOBILIERE, représentée par Monsieur Anthony MAITRE, titulaire de la carte professionnelle 'gestion immobilière' n° CPI 8305 2016 000 006 227 délivrée par la préfecture de TOULON garantie financière assurée par FNAIM.

Le Syndic est nommé du 27/09/2021 au 31/10/2022.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du Syndic seront ceux définis dans le projet de contrat de Syndic joint à la convocation de la présente assemblée qu'elle accepte en l'état.

Les honoraires sont fixés à 4 619 €TTC pour l'exercice 2021/2022.

L'Assemblée Générale désigne le Président de Séance pour signer le contrat de Syndic adopté au cours de la présente réunion.

Mise aux voix :

POUR : 13 tantièmes
CONTRE : 0 tantième
ABSTENTION : 0 tantième

Le nombre de personnes ayant voté est de 13 totalisant 13 tantièmes sur 27.

➤ Mise aux voix, cette résolution ne recueille pas la majorité absolue, mais 1/3 des copropriétaires étant favorable, un second vote a été fait à la majorité simple de l'article 24.

5b) Désignation du Syndic Cabinet BILLON CGI (art 24) : En cas de majorité de l'article 25 non atteinte, et si un tiers des voix est favorable à l'adoption de cette résolution, il est passé à un second vote à la majorité de l'article 24, tel que l'article 25-1 de la Loi du 10 juillet 1965 le prévoit :

L'Assemblée Générale désigne comme Syndic La Société CENTRE DE GESTION IMMOBILIERE, représentée par Monsieur Anthony MAITRE, titulaire de la carte professionnelle 'gestion immobilière' n° CPI 8305 2016 000 006 227 délivrée par la préfecture de TOULON garantie financière assurée par FNAIM.

Le Syndic est nommé du 27/09/2021 au 31/10/2022.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du Syndic seront ceux définis dans le projet de contrat de Syndic joint à la convocation de la présente assemblée qu'elle accepte en l'état.

Les honoraires sont fixés à 4 619 € TTC pour l'exercice 2021/2022.

L'Assemblée Générale désigne le Président de Séance pour signer le contrat de Syndic adopté au cours de la présente réunion.

Mise aux voix :

POUR : 13 tantièmes

CONTRE : 0 tantième

ABSTENTION : 0 tantième

Le nombre de personnes ayant voté est de 13 totalisant 13 tantièmes sur 27.

➤ Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, en second vote.

Le Syndic remercie l'Assemblée pour sa confiance renouvelée.

6) Décision à prendre quant à dispenser le Conseil syndical de son obligation de mise en concurrence du Contrat de Syndic

6a) Dispense du Conseil syndical de son obligation de mise en concurrence du Contrat de Syndic (art 25)

La loi du 10 juillet 1965, modifiée par la loi ALUR du 24 mars 2014 et la loi du 6 Août 2015, impose dorénavant au conseil syndical la mise en concurrence du contrat de syndic tous les 3 ans avec toutefois la possibilité pour l'assemblée générale de le dispenser de cette obligation.

La question de la dispense est obligatoirement inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale (article 21 de la loi de 1965).

Il est rappelé que, même si l'assemblée générale vote la dispense, le conseil syndical ainsi que les autres copropriétaires restent libre de procéder à une mise en concurrence à tout moment du contrat de syndic.

Projet de résolution :

Conformément à la loi ALUR du 24 mars 2014 et la loi du 6 Août 2015, l'assemblée générale prend acte que le conseil syndical est dispensé de procéder à la mise en concurrence du contrat de syndic, tous les 3 ans.

Cependant les copropriétaires conservent la possibilité de demander au syndic l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'examen de projets de contrats.

Mise aux voix :

POUR : 12 tantièmes - Mr CRISTOFANI DOMINIQUE (1) ; Mr GABANOU GREGORY (1) ; Mme JOUVE JACQUELINE (1) ; Mr L'AZUR (1) ; Mr LEDRU/SALANDINI SERGE ET ANNE- (1) ; Mr LEROLLAND PHILIPPE (1) ; Mr LES LAURIERS SCI (1) ; Mr OCCELLI ALAIN (1) ; Mr OLIVIN CATRAIN GILLES - VANESS (1) ; Mme PIA DENISE (1) ; Mr SCHNEIDER/LOISEL LOUIS ET ANNE (1) ; Mr SPRINGAEL/TAPIA CARBAJAL (1)

CONTRE : 1 tantièmes - Mr LEJEUNE OLIVIER (1)

ABSTENTION : 0 tantième

Le nombre de personnes ayant voté est de 13 totalisant 13 tantièmes sur 27.

➤ Mise aux voix, cette résolution ne recueille pas la majorité absolue, mais 1/3 des copropriétaires étant favorable, un second vote a été fait à la majorité simple de l'article 24.

6b) Dispense du Conseil syndical de son obligation de mise en concurrence du Contrat de Syndic (art 24)

En cas de majorité de l'article 25 non atteinte, et si un tiers des voix est favorable à l'adoption de cette résolution, il est passé à un second vote à la majorité de l'article 24, tel que l'article 25-1 de la Loi du 10 juillet 1965 le prévoit :

La loi du 10 juillet 1965, modifiée par la loi ALUR du 24 mars 2014 et la loi du 6 Août 2015, impose dorénavant au conseil syndical la mise en concurrence du contrat de syndic tous les 3 ans avec toutefois la possibilité pour l'assemblée générale de le dispenser de cette obligation.

La question de la dispense est obligatoirement inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale (article 21 de la loi de 1965).

Il est rappelé que, même si l'assemblée générale vote la dispense, le conseil syndical ainsi que les autres copropriétaires restent libre de procéder à une mise en concurrence à tout moment du contrat de syndic.

Projet de résolution :

Conformément à la loi ALUR du 24 mars 2014 et la loi du 6 Août 2015, l'assemblée générale prend acte que le conseil syndical est dispensé de procéder à la mise en concurrence du contrat de syndic, tous les 3 ans.

Cependant les copropriétaires conservent la possibilité de demander au syndic l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'examen de projets de contrats.

Mise aux voix :

POUR : 11 tantièmes

CONTRE : 1 tantièmes

ABSTENTION : 1 tantièmes - Mr OLIVIN CATRAIN GILLES - VANESS (1)

Le nombre de personnes ayant voté est de 13 totalisant 13 tantièmes sur 27.

➤ Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, en second vote.

7) Confirmation des modalités de gestion comptables et financières telles que définies par la Loi du 31/12/1985 dite Loi Bonnemaïson, complétées par la Loi SRU du 13/12/2000

7a) Consultation du Conseil syndical à partir de la somme de 300 € (art 25) (selon art. 21.2 de la Loi du 10/07/65).

L'Assemblée statuant à la majorité de l'article 25 arrête un montant des marchés et contrats, à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire, à la somme de 300 €.

Mise aux voix :

POUR : 13 tantièmes

CONTRE : 0 tantième

ABSTENTION : 0 tantième

Le nombre de personnes ayant voté est de 13 totalisant 13 tantièmes sur 27.

➤ Mise aux voix, cette résolution ne recueille pas la majorité absolue, mais 1/3 des copropriétaires étant favorable, un second vote intervient à la majorité simple de l'article 24.

7b) Consultation du Conseil syndical à partir de la somme de 300 € (art 24)

(selon art. 21.2 de la Loi du 10/07/65). *En cas de majorité de l'article 25 non atteinte, et si un tiers des voix est favorable à l'adoption de cette résolution, il est passé à un second vote à la majorité de l'article 24, tel que l'article 25-1 de la Loi du 10 juillet 1965 le prévoit :*

L'Assemblée statuant à la majorité de l'article 25 arrête un montant des marchés et contrats, à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire, à la somme de 300 €.

Mise aux voix :

POUR : 13 tantièmes

CONTRE : 0 tantième

ABSTENTION : 0 tantième

Le nombre de personnes ayant voté est de 13 totalisant 13 tantièmes sur 27.

➤ Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, en second vote.

7c) Montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire à partir de la somme de 750 € (art 25) (selon loi S .R.U du 13.12.2000)

L'Assemblée générale décide d'arrêter le montant des contrats et marchés à partir desquels une mise en concurrence est obligatoire à la somme de 750 €.

Mise aux voix :

POUR : 13 tantièmes

CONTRE : 0 tantième

ABSTENTION : 0 tantième

Le nombre de personnes ayant voté est de 13 totalisant 13 tantièmes sur 27.

➤ Mise aux voix, cette résolution ne recueille pas la majorité absolue, mais 1/3 des copropriétaires étant favorable, un second vote a été fait à la majorité simple de l'article 24.

7d) Montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire à partir de la somme de 750 € (art 24) (selon loi S .R.U du 13.12.2000)

En cas de majorité de l'article 25 non atteinte, et si un tiers des voix est favorable à l'adoption de cette résolution, il est passé à un second vote à la majorité de l'article 24, tel que l'article 25-1 de la Loi du 10 juillet 1965 le prévoit :

L'Assemblée générale décide d'arrêter le montant des contrats et marchés à partir desquels une mise en concurrence est obligatoire à la somme de 750 €.

Mise aux voix :

POUR : 13 tantièmes

CONTRE : 0 tantième

ABSTENTION : 0 tantième

Le nombre de personnes ayant voté est de 13 totalisant 13 tantièmes sur 27.

➤ Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, en second vote.

7e) Consultation des pièces justificatives des charges de copropriété (art 24)

L'Assemblée Générale décide que la vérification des comptes par chaque copropriétaire sera fixée par le Syndic qui en notifiera la date et heure dans la convocation de la réunion de l'Assemblée Générale. Les copropriétaires pourront consulter sur place toutes les pièces justificatives des dépenses. Ils pourront réclamer photocopies ou copies à leur charge. Les copropriétaires ne pourront exiger du Syndic la consultation de tout autre document relatif à l'accomplissement de sa mission.

Mise aux voix :

POUR : 12 tantièmes

CONTRE : 1 tantièmes - Mr CRISTOFANI DOMINIQUE (1)
ABSTENTION : 0 tantième

Le nombre de personnes ayant voté est de 13 totalisant 13 tantièmes sur 27.

➤ Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

8) Etude et vote du Budget prévisionnel en cours du 01/05/2021 au 30/04/2022 (art 24)

Comparatif Budget et dépenses joint à la convocation.

Après étude poste par poste, le budget prévisionnel pour l'exercice du 01/05/2021 au 30/04/2022 présenté par le Syndic est adopté, pour son montant de 18 449 €.

Les frais de mutation et le coût de l'état daté prévu par l'article 5 du décret du 17 Mars 1967 et dont le montant a été approuvé par l'assemblée à l'occasion du vote du contrat de syndic, pourront être recouverts à l'encontre du propriétaire du lot objet de la mutation, dont le compte pourra être directement débité par le syndic.

Rappel des textes :

- Art. 14.1 de la loi du 10 Juillet 1965 : la provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.
- Art. 6.2 du décret du 17 Mars 1967 : à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot, le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel incombe au vendeur, 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, le trop ou le moins perçu sur provisions, relevé 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 du décret du 17 Mars 1967 : toute convention contraire aux dispositions de l'article 6.2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

Mise aux voix :

POUR : 13 tantièmes
CONTRE : 0 tantième
ABSTENTION : 0 tantième

Le nombre de personnes ayant voté est de 13 totalisant 13 tantièmes sur 27.

➤ Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

9) Etude et vote du budget à venir du 01/05/2022 au 30/04/2023 (art 24)

Comparatif Budget et dépenses joint à la convocation.

Après étude poste par poste, le budget prévisionnel pour l'exercice du 01/05/2022 au 30/04/2023 présenté par le Syndic est adopté, pour son montant de 18 641 €.

Les frais de mutation et le coût de l'état daté prévu par l'article 5 du décret du 17 Mars 1967 et dont le montant a été approuvé par l'assemblée à l'occasion du vote du contrat de syndic, pourront être recouverts à l'encontre du propriétaire du lot objet de la mutation, dont le compte pourra être directement débité par le syndic.

Rappel des textes :

- Art. 14.1 de la loi du 10 Juillet 1965 : la provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.
- Art. 6.2 du décret du 17 Mars 1967 : à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot, le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel incombe au vendeur, 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, le trop ou le moins perçu sur provisions, relevé 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 du décret du 17 Mars 1967 : toute convention contraire aux dispositions de l'article 6.2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

Mise aux voix :

POUR : 13 tantièmes

CONTRE : 0 tantième
ABSTENTION : 0 tantième

Le nombre de personnes ayant voté est de 13 totalisant 13 tantièmes sur 27.

➤ Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

10) Demande de Madame LOISEL et Monsieur SCHNEIDER, copropriétaires du lot n°27, appartement situé au 2^{ème} étage : pour l'installation d'une boîte à clés sur le mur à côté de la porte.

"bonjour nous sommes propriétaires de l'appartement 27 au buissons d'argent à Giens, nous voudrions mettre une boîte à clé sur le mur à côté de la porte pour la location de notre bien".

10a) Demande de Madame LOISEL et Monsieur SCHNEIDER, copropriétaires du lot n°27, appartement situé au 2^{ème} étage : pour l'installation d'une boîte à clés sur le mur à côté de la porte (art 25)

L'Assemblée Générale, en application de l'article 25 de la loi du Juillet 1965, autorise, Madame LOISEL et Monsieur SCHNEIDER, copropriétaires du lot n°27, appartement situé au 2^{ème} étage à mettre en place une boîte à clés sur le mur à côté de la porte, affectant les parties communes (ou) l'aspect extérieur de l'immeuble et conforme à sa destination.

Cette autorisation est donnée sous les conditions ci-après:

- se conformer aux matériaux, modèles et couleurs en vigueur sur l'immeuble ou à définir
- que la mise en oeuvre des travaux soit conforme aux règles de l'art, D.T.U. et autres réglementations et recommandations techniques applicables aux dits travaux
- respecter les lois et règlements en matière civile, administrative et d'urbanisme
- respecter le règlement de copropriété

La ou le copropriétaire restera responsable vis-à-vis de la Copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux, à la fois pendant leur exécution et par la suite.

Chaque copropriétaire intéressé par une telle modification devra obtenir une autorisation spécifique de l'Assemblée suivant le même procédé.

Mise aux voix :

POUR : 12 tantièmes
CONTRE : 1 tantièmes - Mr CRISTOFANI DOMINIQUE (1)
ABSTENTION : 0 tantième

Le nombre de personnes ayant voté est de 13 totalisant 13 tantièmes sur 27.

➤ Mise aux voix, cette résolution ne recueille pas la majorité absolue, mais 1/3 des copropriétaires étant favorable, un second vote a été fait à la majorité simple de l'article 24.

10b) Demande de Madame LOISEL et Monsieur SCHNEIDER, copropriétaires du lot n°27, appartement situé au 2^{ème} étage : pour l'installation d'une boîte à clés sur le mur à côté de la porte (art 24)

En cas de majorité de l'article 25 non atteinte, et si un tiers des voix est favorable à l'adoption de cette résolution, il est passé à un second vote à la majorité de l'article 24, tel que l'article 25-1 de la Loi du 10 juillet 1965 le prévoit :

L'Assemblée Générale, en application de l'article 25 de la loi du Juillet 1965, autorise, Madame LOISEL et Monsieur SCHNEIDER, copropriétaires du lot n°27, appartement situé au 2^{ème} étage à mettre en place une boîte à clés sur le mur à côté de la porte, affectant les parties communes (ou) l'aspect extérieur de l'immeuble et conforme à sa destination.

Cette autorisation est donnée sous les conditions ci-après:

- se conformer aux matériaux, modèles et couleurs en vigueur sur l'immeuble ou à définir
- que la mise en oeuvre des travaux soit conforme aux règles de l'art, D.T.U. et autres réglementations et recommandations techniques applicables aux dits travaux

- respecter les lois et règlements en matière civile, administrative et d'urbanisme
- respecter le règlement de copropriété

La ou le copropriétaire restera responsable vis-à-vis de la Copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux, à la fois pendant leur exécution et par la suite.

Chaque copropriétaire intéressé par une telle modification devra obtenir une autorisation spécifique de l'Assemblée suivant le même procédé.

Mise aux voix :

POUR : 12 tantièmes - Mr GABANOU GREGORY (1) ; Mme JOUVE JACQUELINE (1) ; Mr L'AZUR (1) ; Mr LEDRU/SALANDINI SERGE ET ANNE- (1) ; Mr LEJEUNE OLIVIER (1) ; Mr LEROLLAND PHILIPPE (1) ; Mr LES LAURIERS SCI (1) ; Mr OCCELLI ALAIN (1) ; Mr OLIVIN CATRAIN GILLES - VANESS (1) ; Mme PIA DENISE (1) ; Mr SCHNEIDER/LOISEL LOUIS ET ANNE (1) ; Mr SPRINGAEL/TAPIA CARBAJAL (1)

CONTRE : 1 tantièmes - Mr CRISTOFANI DOMINIQUE (1)

ABSTENTION : 0 tantième

Le nombre de personnes ayant voté est de 13 totalisant 13 tantièmes sur 27.

- Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées, en second vote.

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

Conformément aux dispositions de l'article 18 du décret du 17 mars 1967, le texte de l'article 42 alinéa 2 de la Loi du 10 juillet 1965 ci-après reproduit :

« Les dispositions de l'article 2224 du code civil relatives au délai de prescription et à son point de départ sont applicables aux actions personnelles relatives à la copropriété entre copropriétaires ou entre un copropriétaire et le syndicat.

Les actions en contestation des décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification du procès-verbal d'assemblée, sans ses annexes. Cette notification est réalisée par le syndic dans le délai d'un mois à compter de la tenue de l'assemblée générale.

Sauf urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 de la présente loi est suspendue jusqu'à l'expiration du délai de deux mois mentionné au deuxième alinéa du présent article.

S'il est fait droit à une action contestant une décision d'assemblée générale portant modification de la répartition des charges, le tribunal judiciaire procède à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30. »

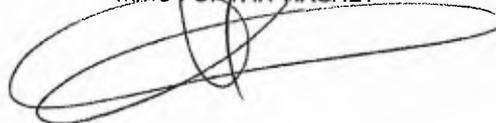
LE PRESIDENT

Mr CRISTOFANI



LE SECRETAIRE

CENTRE DE GESTION IMMOBILIERE
Mme FONTAN-HACHET



CENTRE DE GESTION IMMOBILIERE

CENTRE EUROPE - LE PALATIN

BP 40160

83418 HYERES CEDEX

Tél: 04.94.12.50.50 * Fax:04.94.12.50.65

**COPROPRIETE : LES BUISSONS D'ARGENT
114 CHEMIN PLAINE DE BOUISSON
GIENS 83400 HYERES
ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU
11/09/2019**

PROCES VERBAL

De l'Assemblée Générale Ordinaire de l'ensemble immobilier

LES BUISSONS D'ARGENT, sis à 83400 HYERES, 114 CHEMIN PLAINE DE BOUISSON , GIENS.

Qui s'est tenue le mercredi 11 septembre 2019 à 10 heures

DANS LA COUR DE L'IMMEUBLE (PREVOIR UN SIEGE) , 83400 , GIENS.

Sur convocation régulièrement notifiée par le Syndic.

L'Assemblée est appelée à délibérer sur l'ordre du jour notifié aux Copropriétaires conformément aux dispositions des articles 7 à 12 du décret du 17 mars 1967 pris en application de la Loi du 10 juillet 1965.

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par les Copropriétaires ainsi que les Mandataires dès leur entrée en séance.

Il ressort que : 16 Copropriétaires sur 27
totalisant 16 tantièmes sur 27
étaient présents ou régulièrement représentés.

Etaient présents	: 11	Copropriétaires sur	27	Totalisant	11	Tantièmes sur	27
Etaient représentés	: 5	Copropriétaires sur	27	Totalisant	5	Tantièmes sur	27
Etaient absents	: 11	Copropriétaires sur	27	Totalisant	11	Tantièmes sur	27

Présents en début de séance: Mr BACCONNIER RAYMOND (1) - Mr ou Mme BOUILLART ROLAND (1) - Mr BOUILLON CHRISTIAN (1) - Mme ou Mr CHEVILLON ALAIN (1) - Mme ou Mr CRISTOFANI DOMINIQUE (1) - Mr ou Mme GAYTTE/ AMIEL SYLVIE/THIERRY (1) - Mme JOUVE JACQUELINE (1) - Mr LIMONTA DAMIEN (1) - Mme et Mr OCCELLI ALAIN (1) - Mme ou Mr SPRINGAEL/TAPIA CARBAJAL (1) - Mme et Mr SUTTER GERARD (1).

Représentés: Monsieur BRUNEL THOMAS (1) (Mme JOUVE JACQUELINE) - Monsieur LEROLLAND PHILIPPE (1) (Mr BACCONNIER RAYMOND) - Madame PIA DENISE (1) (Mme ou Mr SPRINGAEL/TAPIA CARBAJAL) - Monsieur ROSSELOT PATRICK (1) (Mme ou Mr CRISTOFANI DOMINIQUE) - Monsieur VIGNAUD STEPHEN (1) (Mr ou Mme GAYTTE/ AMIEL SYLVIE/THIERRY).

Absents n'ayant pas envoyé de pouvoir : Madame BONNEAU SYLVIE (1) ; Monsieur BULARD ERIC (1) ; MME COLOGNOLI Pauline (1) ; Monsieur DEMANGE FREDDY (1) ; Monsieur GABANOU GREGORY (1) ; Société L'AZUR (1) ; Mme ou Mr LE DOYEN FRANCK (1) ; S.C.I. LES LAURIERS SCI (1) ; Mr ou Mme OLIVIN CATRAIN GILLES - VANESS (1) ; Monsieur ROUSSEAU STEPHANE (1) ; Mr ou Mme SEGURA CHRISTOPHE (1).

1) Election du président de la présente assemblée(art 24)

Candidat(e) :Mme JOUVE JACQUELINE

Le nombre de personnes ayant voté est de 16 totalisant 16 tantièmes sur 27.

Elue président de séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.(art 24)

Ont voté POUR :16 tantièmes

Contre : 0

Abstention : 0

2) Election du ou des scrutateurs de la présente assemblée(art 24)

Candidat(e) :Mme BACCONNIER

Le nombre de personnes ayant voté est de 16 totalisant 16 tantièmes sur 27.

Elue assesseur de la séance de l'assemblée à l'unanimité des voix exprimées.(art 24)

Ont voté POUR :16 tantièmes

Contre : 0

Abstention : 0

3) Election du secrétaire de la présente assemblée(art 24)

Le Syndic BILLON CGI représenté par JP ROUX est désigné(e) secrétaire de séance.

Ont voté POUR :16 tantièmes

Contre : 0

Abstention : 0

Le « Bureau » de l'Assemblée Générale est ainsi composé de :

Présidence : Mme JOUVE JACQUELINE.

Scrutateurs : Mme BACCONNIER

Le Syndic, représenté par Mr ROUX, assure le secrétariat.

Le « Bureau » s'assure qu'aucune personne n'a reçu plus de trois délégations de vote et que, dans le cas contraire, les personnes qui détiennent plus de trois mandats ne disposent pas de plus de 10% des voix du Syndicat, conformément aux dispositions de l'article 22 alinéa 3 de la Loi du 10 juillet 1965 modifiée par la Loi du 31 décembre 1985.

Le « Bureau » certifie alors exacte la Feuille de présence signée par les Copropriétaires ou leurs Mandataires et constate que l'Assemblée Générale est régulièrement constituée et peut, en conséquence, valablement délibérer sur les questions portées à l'Ordre du Jour.

Les pièces dont la loi prescrit la libre consultation sont mises à la disposition de l'Assemblée Générale, à savoir notamment :

- . Le règlement de Copropriété,
- . Le registre des procès-verbaux,
- . La copie de la lettre de convocation,
- . La justification des envois en recommandé avec accusé de réception,
- . Les factures et pièces de caisse,
- . La feuille de présence signée par les personnes présentes ou les mandataires,
- . Les pouvoirs.

4) Compte-rendu du conseil syndical et syndic

Le conseil syndical interviendra si besoin au fil des points du présent ordre du jour.

5) Approbation des comptes de l'exercice clos le 30/04/2019.(art 24)

L'assemblée générale approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes des charges de l'exercice du 01/05/2018 au 30/04/2019; comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire sans réserve

Le nombre de personnes ayant voté est de 16 totalisant 16 tantièmes sur 27.

Ont voté POUR :16 tantièmes

Contre : 0

Abstention : 0

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

6) Quitus au syndic(art 24)

L'assemblée générale donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 30/04/2019

Le nombre de personnes ayant voté est de 16 totalisant 16 tantièmes sur 27.

Ont voté POUR :16 tantièmes

Contre : 0

Abstention : 0

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

7) Demande de Mr GABANOU Lot 23(art 24)

' Prévoir l'isolation extérieure faces Nord et Sud en priorité (lié à la porosité des matières actuelles / ponts thermiques) '.

Décision à prendre de missionner un maître d'oeuvre pour l'étude des travaux d'isolation, face par face, pour présentation à une assemblée, du dossier relatif à ces travaux.

Coût de l'étude environ 1000 €

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance des conditions présentées, décide de missionner un maître d'oeuvre pour l'étude des travaux d'isolation, face par face

Le nombre de personnes ayant voté est de 16 totalisant 16 tantièmes sur 27.

Mise aux voix, cette résolution est rejetée à la majorité des voix exprimées.

Ont voté POUR : 1 tantièmes

Mme ou Mr SPRINGAEL/TAPIA CARBAJAL (1)

Ont voté CONTRE : 15 tantièmes Mr BACCONNIER RAYMOND (1) ; Mr ou Mme BOUILLART ROLAND (1) ; Mr BOUILLON CHRISTIAN (1) ; Monsieur BRUNEL THOMAS (1) ; Mme ou Mr CHEVILLON ALAIN (1) ; Mme ou Mr CRISTOFANI DOMINIQUE (1) ; Mr ou Mme GAYTTE/ AMIEL SYLVIE/THIERRY (1) ; Mme JOUVE JACQUELINE (1) ; Monsieur LEROLLAND PHILIPPE (1) ; Mr LIMONTA DAMIEN (1) ; Mme et Mr OCCELLI ALAIN (1) ; Madame PIA DENISE (1) ; Monsieur ROSSELOT PATRICK (1) ; Mme et Mr SUTTER GERARD (1) ; Monsieur VIGNAUD STEPHEN (1)

Abstention : 0

L'assemblée décide que l'isolation et le remplacement des gardes-corps.seront étudiés lors du prochain ravalement des façades.

8) Ratification des travaux de pose d'une climatisation par Mr SEGURA Lot n° 12, positionnée de manière identique à celles déjà autorisées et placées.(art 25)

L'assemblée informe que Mr SEGURA n'a pas installée sa climatisation.

L'Assemblée Générale, en application de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, autorise Mr SEGURA Lot n° 12 a positionner une climatisation de manière identique à celles déjà autorisées et placées sur la copropriété.

Cette autorisation est donnée sous les conditions ci-après:

- de positionner le compresseur au sol de la terrasse avec récupération des eaux de condensats.
- se conformer aux matériaux, modèles et couleurs en vigueur sur l'immeuble
- que la mise en oeuvre des travaux soit conforme aux règles de l'art, D.T.U. et autres réglementations et recommandations techniques applicables aux dits travaux
- respecter les lois et règlements en matière civile, administrative et d'urbanisme

La ou le copropriétaire restera responsable vis-à-vis de la Copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux, à la fois pendant leur exécution et par la suite.

Les conditions de réalisation de ces travaux devront être déterminées en accord avec le Conseil Syndical et/ou le Syndic ou bien lors de l'Assemblée Générale.

Chaque copropriétaire intéressé par une telle modification devra obtenir une autorisation spécifique de l'Assemblée suivant le même procédé.

Le nombre de personnes ayant voté est de 16 totalisant 16 tantièmes sur 27.

Ont voté POUR : 15 tantièmes
Ont voté CONTRE : 1 tantièmes Madame PIA DENISE (1)
Abstention : 0

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité absolue.

9) Colonnes montantes EDF

Présentation :

Les colonnes montantes électriques mises en service avant la publication de la loi Elan du 23 novembre 2018 appartiendront au réseau public de distribution d'électricité à compter du 24 novembre 2020.

Dans cette attente, les copropriétaires ont trois solutions :

- notifier avant le 24 novembre 2020 au gestionnaire de réseau l'acceptation du transfert définitif des colonnes montantes au réseau public de distribution d'électricité desdits ouvrages, qui prend alors effet à compter de la notification. Le transfert est effectué en l'état, à titre gratuit et sans contrepartie pour le gestionnaire de réseau.
- revendiquer avant le 24 novembre 2020 la propriété de ces colonnes montantes. Toutefois, l'article L 346-4 du code de la construction et de l'habitation précise qu'en cas de décision des copropriétaires d'en conserver la propriété, ils pourront ensuite demander le transfert, mais le gestionnaire de réseau pourra alors exiger que les colonnes soient en bon état de fonctionnement et soumettre le transfert à des travaux préalables.
- Ne rien faire et attendre le transfert de plein droit à compter du 24 novembre 2020, avec le risque que soit mis à la charge de la copropriété par le gestionnaire le coût des travaux de mise en état de bon fonctionnement des colonnes montantes, la rédaction de la loi ouvrant cette possibilité.

L'assemblée générale doit donc décider du transfert immédiat de la propriété des colonnes montantes au gestionnaire du réseau électrique, et donc du transfert de l'entretien et de la mise aux normes à ce gestionnaire, ou d'en conserver la propriété, ou d'attendre le transfert de plein droit le 24 novembre 2020.

En cas de vote négatif à ces deux résolutions, le transfert se fera de plein droit le 24 novembre 2020, avec le risque d'une interprétation défavorable de l'article L 346-4 du code de la construction et de l'habitation quant à la prise en charge des travaux de mise aux normes de ces colonnes.

9a) Décision de transférer au gestionnaire le transfert des colonnes montantes(art 24)

L'assemblée générale décide le transfert immédiat et définitif des colonnes montantes au réseau public de distribution d'électricité et donne mandat au syndic de notifier cette acceptation du transfert au gestionnaire.

Le nombre de personnes ayant voté est de 16 totalisant 16 tantièmes sur 27.

Pour : 16 tantièmes

Contre : 0

Abstention : 0

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

9b) Décision de conserver la propriété des colonnes montantes(art 24)

L'assemblée générale décide de conserver la propriété et l'entretien des colonnes montantes et donne mandat au syndic de revendiquer immédiatement cette propriété auprès du gestionnaire.

Le nombre de personnes ayant voté est de 16 totalisant 16 tantièmes sur 27.

Contre : 16 tantièmes

Pour : 0

Abstention : 0

Mise aux voix, cette résolution est rejetée à l'unanimité des voix exprimées.

10) Entretien de la Ccopropriété - Petits Travaux

- Mise à jour des noms sur platine interphone :
 - Mme Mr GAYTTE AMIEL à la place de GIACOMO
 - Mme Mr BOUILLART à la place de PONZONE
- Problème sonnerie interphone appartements n° 3 Mme Mr GAYTTE AMIEL et n° 4 Mr Mme BACCONNIER.
- Devis sera demandé pour ajouter un râtelier vélos extérieur, et sera porté à l'ordre du jour de l'assemblée générale 2020.
- Lampadaire côté chemin ne fonctionne pas - Demander à la mairie d'intervenir.
- Demander devis de détecteurs de présence au niveau de l'escalier et sur la façade Nord à droite de l'entrée de la copropriété - Avis du conseil syndical.
- Tailler les arbres dans le chemin d'accès - Avis du conseil syndical
- Demande devis pour rabattre la bordure du parking n° 4, gêne au stationnement - Avis de conseil syndical.
- Demander au jardinier de tailler la vigne qui va sur les autres végétaux à l'entrée de l'immeuble.
- Demander à la SCI L'AZUR de remplacer le mécanisme, le store et le brise vue du balcon.

RAPPEL : Il est strictement interdit d'étendre du linge sur les gardes-corps des balcons, et ne doit pas être visible de l'extérieur.

11) Désignation du syndic Cabinet BILLON C.G.I. s.a.s selon contrat joint à la convocation(art 25)

L'Assemblée Générale désigne comme syndic - La Société CENTRE DE GESTION IMMOBILIERE représentée par Monsieur Anthony MAITRE, titulaire de la carte professionnelle 'gestion immobilière' n° CPI 8305 2016 000 006 227 délivrée par la préfecture de TOULON garantie financière assurée par FNAIM.

Le Syndic est nommé pour une durée qui commencera le 11/09/2019, jusqu'à la prochaine assemblée ayant à statuer sur les comptes arrêtés au 30/04/2020 et au plus tard le 31/12/2020

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du Syndic seront ceux définis dans le projet de contrat de Syndic joint à la convocation de la présente assemblée qu'elle accepte en l'état

Les honoraires sont fixés à 3700 € HT

L'Assemblée Générale désigne le Président de Séance pour signer le contrat de Syndic adopté au cours de la présente réunion.

Le nombre de personnes ayant voté est de 16 totalisant 16 tantièmes sur 27.

Pour : 16 tantièmes

Contre : 0

Abstention : 0

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés.

12) Désignation du conseil syndical(art 25)

Après en avoir délibéré, l'Assemblée Générale désigne en qualité de membres 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 nommé pour la durée de 1 an aux fonctions de membres du Conseil Syndical :

Candidat(e) membre :Mr BOUILLON CHRISTIAN

Le nombre de personnes ayant voté est de 16 totalisant 16 tantièmes sur 27.

Elu membre du conseil syndical à l'unanimité des voix exprimées.(art 25)

Ont voté POUR :16 tantièmes

Contre : 0

Abstention : 0

Candidat(e) membre :Mr CRISTOFANI DOMINIQUE

Le nombre de personnes ayant voté est de 16 totalisant 16 tantièmes sur 27.

Elu membre du conseil syndical à l'unanimité des voix exprimées.(art 25)

Ont voté POUR :16 tantièmes

Contre : 0

Abstention : 0

Candidat(e) membre :Mme JOUVE JACQUELINE

Le nombre de personnes ayant voté est de 16 totalisant 16 tantièmes sur 27.

Elu membre du conseil syndical à l'unanimité des voix exprimées.(art 25)

Ont voté POUR :16 tantièmes

Contre : 0

Abstention : 0

Membres élus au Conseil Syndical pour un mandat de un (1) an : Mr BOUILLON CHRISTIAN - Mr CRISTOFANI DOMINIQUE - Mme JOUVE JACQUELINE

13) Confirmation des modalités de gestion comptables et financières telles que définies par la Loi du 31/12/1985 dite Loi Bonnemaïson, complétées par la Loi SRU du 13/12/2000

13a) Consultation du conseil syndical(art 25) (selon art. 21.2 de la Loi du 10/07/65).

L'Assemblée statuant à la majorité de l'article 25 arrête un montant des marchés et contrats, à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire, à la somme de 300 €

Le nombre de personnes ayant voté est de 16 totalisant 16 tantièmes sur 27.

POUR :16 tantièmes

Contre : 0

Abstention : 0

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés.

13b) Montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire.(art 25) (selon loi S .R.U du 13.12.2000)

L'assemblée générale décide d'arrêter le montant des contrats et marchés à partir desquels une mise en concurrence est obligatoire à la somme de 750 €

Le nombre de personnes ayant voté est de 16 totalisant 16 tantièmes sur 27.

POUR :16 tantièmes

Contre : 0

Abstention : 0

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des présents et représentés.

13c) Consultation des pièces justificatives des charges de copropriété(art 24)

L'Assemblée Générale décide que la vérification des comptes par chaque copropriétaire sera fixée par le Syndic qui en notifiera la date et heure dans la convocation de la réunion de l'Assemblée Générale. Les copropriétaires pourront consulter sur place toutes les pièces justificatives des dépenses. Ils pourront réclamer photocopies ou copies à leur charge. Les copropriétaires ne pourront exiger du Syndic la consultation de tout autre document relatif à l'accomplissement de sa mission.

Le nombre de personnes ayant voté est de 16 totalisant 16 tantièmes sur 27.

POUR :16 tantièmes

Contre : 0

Abstention : 0

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

14) Etude et vote du Budget prévisionnel en cours du 01/05/2019 au 30/04/2020(art 24)

Après étude poste par poste, le budget prévisionnel pour l'exercice du 01/05/2019 au 30/04/2020 présenté par le Syndic est adopté, pour son montant de 18410 euros.

Les frais de mutation et le coût de l'état daté prévu par l'article 5 du décret du 17 Mars 1967 et dont le montant a été approuvé par l'assemblée à l'occasion du vote du contrat de syndic, pourront être recouverts à l'encontre du propriétaire du lot objet de la mutation, dont le compte pourra être directement débité par le syndic.

Rappel des textes :

Art. 14.1 de la loi du 10 Juillet 1965 : la provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Art. 6.2 du décret du 17 Mars 1967 : à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot, le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel incombe au vendeur, 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, le trop ou le moins perçu sur provisions, relevé 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 du décret du 17 Mars 1967 : toute convention contraire aux dispositions de l'article 6.2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

Le nombre de personnes ayant voté est de 16 totalisant 16 tantièmes sur 27.

POUR :16 tantièmes

Contre : 0

Abstention : 0

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

15) Etude et vote du budget à venir du 01/05/2020 au 30/04/2021(art 24)

Après étude poste par poste, le budget prévisionnel pour l'exercice du 01/05/2020 au 30/04/2021 présenté par le Syndic est adopté, pour son montant de 18600 €.

Les frais de mutation et le coût de l'état daté prévu par l'article 5 du décret du 17 Mars 1967 et dont le montant a été approuvé par l'assemblée à l'occasion du vote du contrat de syndic, pourront être recouverts à l'encontre du propriétaire du lot objet de la mutation, dont le compte pourra être directement débité par le syndic.

Rappel des textes :

Art. 14.1 de la loi du 10 Juillet 1965 : la provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Art. 6.2 du décret du 17 Mars 1967 : à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot, le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel incombe au vendeur, 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, le trop ou le moins perçu sur provisions, relevé 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 du décret du 17 Mars 1967 : toute convention contraire aux dispositions de l'article 6.2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

Le nombre de personnes ayant voté est de 16 totalisant 16 tantièmes sur 27.

POUR :16 tantièmes

Contre : 0

Abstention : 0

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

Mr AMIEL demande l'autorisation de remplacer la porte fenêtre actuelle du séjour par un modèle blanc à galandage identique à celles déjà installées sur la copropriété.

La question n'étant pas inscrite à l'ordre du jour de la présente assemblée, les copropriétaires décident de voter sur cette demande.

L'Assemblée Générale, en application de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, autorise Mr AMIEL et Mme GAYTTE/ lot n°3 à remplacer la porte fenêtre actuelle du séjour par un modèle blanc à galandage identique à celles déjà installées sur la copropriété.

Cette autorisation est donnée sous les conditions ci-après:

- se conformer aux matériaux, modèles et couleurs en vigueur sur l'immeuble
- que la mise en oeuvre des travaux soit conforme aux règles de l'art, D.T.U. et autres réglementations et recommandations techniques applicables aux dits travaux
- respecter les lois et règlements en matière civile, administrative et d'urbanisme

La ou le copropriétaire restera responsable vis-à-vis de la Copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux, à la fois pendant leur exécution et par la suite.

Les conditions de réalisation de ces travaux devront être déterminées en accord avec le Conseil Syndical et/ou le Syndic ou bien lors de l'Assemblée Générale.

Chaque copropriétaire intéressé par une telle modification devra obtenir une autorisation spécifique de l'Assemblée suivant le même procédé.

Le nombre de personnes ayant voté est de 16 totalisant 16 tantièmes sur 27.

Ont voté POUR : 16 tantièmes

CONTRE : 0

Abstention : 0

Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

Cette autorisation sera mise à l'ordre du jour de l'assemblée générale 2020 pour ratification.

L'Ordre du Jour étant épuisé et plus rien n'étant à débattre, la séance est levée à 11h04
De tout ce qui précède, il a été dressé le présent procès verbal qui a été signé par les membres du bureau après lecture.

Conformément aux dispositions de l'article 18 du décret du 17 mars 1967, le texte de l'article 42 alinéa 2 de la Loi du 10 juillet 1965, modifié par la Loi du 31 décembre 1965 et ci-après reproduit :

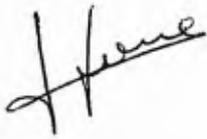
« Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles nées de l'application de la présente Loi entre des Copropriétaires, ou entre un Copropriétaire et le Syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans ».

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

« En cas de modification par l'Assemblée Générale des bases de répartition des charges dans les cas où cette faculté lui est reconnue par la présente Loi, le Tribunal de Grande Instance, saisi par un Copropriétaire, dans le délai prévu ci-dessus, d'une contestation relative à cette modification, pourra, si l'action est reconnue fondée, procéder à la nouvelle répartition. Il en est de même en ce qui concerne les répartitions votées en application de l'article 30 ».

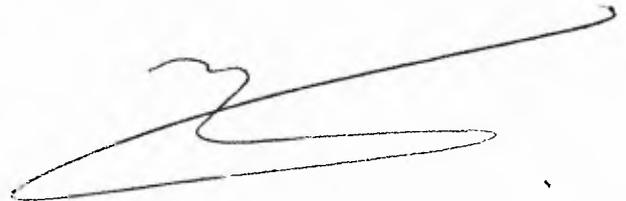
(Loi N° 94-624 du 21 juillet 1994) « Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 32-1 du nouveau Code de Procédure Civile, celui qui agit en justice de manière dilatoire ou abusive, est de 150 à 3000 € lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'Assemblée Générale concernant des travaux mentionnés au § c de l'article 26 ».

LE PRESIDENT



LE SECRETAIRE

CENTRE DE GESTION IMMOBILIERE



LES ASSESSEURS



CENTRE DE GESTION IMMOBILIERE

CENTRE EUROPE - LE PALATIN

BP 40160

83418 HYERES CEDEX

Tél: 04.94.12.50.50 * Fax:04.94.12.50.65

COPROPRIETE : LES BUISSONS D'ARGENT

114 CHEMIN PLAINE DE BOUISSON

GIENS

83400 83400 HYERES

ASSEMBLEE GENERALE ORDINAIRE DU
VENDREDI 18 SEPTEMBRE 2020

PROCES VERBAL

De l'Assemblée Générale Ordinaire de l'ensemble immobilier

LES BUISSONS D'ARGENT sis à 83400 HYERES 114 CHEMIN PLAINE DE BOUISSON GIENS

Qui s'est tenue le Vendredi 18 septembre 2020 à 14 heures

DANS LA COUR DE L'IMMEUBLE, 83400, GIENS.

Sur convocation régulièrement notifiée par le Syndic.

L'Assemblée est appelée à délibérer sur l'ordre du jour notifié aux Copropriétaires conformément aux dispositions des articles 7 à 12 du décret du 17 mars 1967 pris en application de la Loi du 10 juillet 1965.

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par les Copropriétaires ainsi que les Mandataires dès leur entrée en séance.

Il ressort que : 14 Copropriétaires sur 27
totalisant 14 tantièmes sur 27
étaient présents ou régulièrement représentés.

Etaient présents	: 9	Copropriétaires sur	27	Totalisant	9	Tantièmes sur	27
Etaient représentés	: 5	Copropriétaires sur	27	Totalisant	5	Tantièmes sur	27
Etaient absents	: 13	Copropriétaires sur	27	Totalisant	13	Tantièmes sur	27

Présents en début de séance : Mr BACCONNIER RAYMOND (1) - Mme BOUILLART ROLAND (1) - Mr BOUILLON CHRISTIAN (1) - Mme CHEVILLON ALAIN (1) - Mr CRISTOFANI DOMINIQUE (1) - Mr GAYTTE/ AMIEL SYLVIE/THIERRY (1) - Mr OCCELLI ALAIN (1) - Mr ROSSELOT PATRICK (1).

Représentés : Madame JOUVE JACQUELINE (1) (Mr GAYTTE/ AMIEL SYLVIE/THIERRY) - Mme et M. LEROLLAND PHILIPPE (1) (Mr BACCONNIER RAYMOND) - S.C.I. LES LAURIERS SCI (1) (Mr CRISTOFANI DOMINIQUE) - Mme ou Mr SPRINGAEL/TAPIA CARBAJAL (1) (Mr BOUILLON CHRISTIAN) - Monsieur VIGNAUD STEPHEN (1) (Mr BOUILLON CHRISTIAN).

Absents n'ayant pas envoyé de pouvoir : Madame BONNEAU SYLVIE (1) ; Monsieur BRUNEL THOMAS (1) ; Monsieur BULARD ERIC (1) ; MME COLOGNOLI Pauline (1) ; Monsieur DEMANGE FREDDY (1) ; Monsieur GABANOU GREGORY (1) ; Société L'AZUR (1) ; Mme ou Mr LE DOYEN FRANCK (1) ; Monsieur LIMONTA DAMIEN (1) ; Mr ou Mme OLIVIN CATRAIN GILLES - VANESS (1) ; Madame PIA DENISE (1) ; Monsieur ROUSSEAU STEPHANE (1) ; Mme et Mr SUTTER GERARD (1).

1) Election du Président de la présente Assemblée (art 24)

Candidat : Mr BOUILLART

Ont voté POUR : 14 tantièmes Contre : 0 Abstention : 0

Le nombre de personnes ayant voté est de 14 totalisant 14 tantièmes sur 27.

Elu Président de séance de l'Assemblée à l'unanimité des voix exprimées.

2) Election du ou des Scrutateurs de la présente Assemblée (art 24)

Candidat : Mr ROSSELOT

Ont voté POUR : 14 tantièmes Contre : 0 Abstention : 0

Le nombre de personnes ayant voté est de 14 totalisant 14 tantièmes sur 27.

Elu Assesseur de la séance de l'Assemblée à l'unanimité des voix exprimées.

3) Election du Secrétaire de la présente Assemblée (art 24)

➤ Le Syndic (CENTRE DE GESTION IMMOBILIERE) représenté par Mme FONTAN HACHET est désigné Secrétaire de séance.

Ont voté POUR : 14 tantièmes Contre : 0 Abstention : 0

Le nombre de personnes ayant voté est de 14 totalisant 14 tantièmes sur 27.

Le « Bureau » de l'Assemblée Générale est ainsi composé de :

Présidence : Mme BOUILLART.

Scrutateur : Mr ROSSELOT.

Le Syndic, représenté par Mme FONTAN-HACHET, assure le secrétariat.

Le « Bureau » s'assure qu'aucune personne n'a reçu plus de trois délégations de vote et que, dans le cas contraire, les personnes qui détiennent plus de trois mandats ne disposent pas de plus de 15% des voix du Syndicat, conformément aux dispositions de l'article 22-4 de l'ordonnance n° 2020-304 du 25 mars 2020 créé par l'ordonnance n° 2020-595 du 20 mai 2020 (art. 13, 3°). Cette règle dérogatoire, prise par ordonnance en raison de la crise sanitaire liée au Covid 19, est applicable jusqu'au 31 janvier 2021.

A compter du 1er février 2021, il sera de nouveau fait application des dispositions de l'article 22 alinéa 3 de la Loi du 10 juillet 1965 modifiée par la Loi du 31 décembre 1985 elle-même modifiée par la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 - art 211, à savoir qu'un copropriétaire détenant plus de trois mandats ne devra pas disposer de plus de 10% des voix du Syndicat.

Le « Bureau » certifie alors exacte la Feuille de présence signée par les Copropriétaires ou leurs Mandataires et constate que l'Assemblée Générale est régulièrement constituée et peut, en conséquence, valablement délibérer sur les questions portées à l'Ordre du Jour.

4) Compte-rendu du Conseil syndical et du Syndic

➤ La gestion est désormais assurée par Débora FONTAN-HACHET, en collaboration avec Béatrice BENAYOUN. L'équipe est complétée par la comptable, Madame Myriam HERRERA.

Gestionnaire Syndic : FONTAN-HACHET Débora ☎ 04 94 12 50 54 @ debora.fontan@c-g-i.fr

Assistante Syndic : BENAYOUN Béatrice ☎ 04 94 12 50 53 @ benayoun@c-g-i.fr

Comptable : HERRERA Myriam ☎ 04 94 12 50 62 myriam.herrera@c-g-i.fr

- Le Syndic a échangé avec le Conseil syndical pour présentations, faire le point sur l'entretien courant, le suivi de l'assemblée générale 2019 et préparer l'assemblée générale 2020.
- Il a été procédé à la mise à jour de la platine d'interphone.

L'Assemblée prend acte.

5) Approbation des comptes de l'exercice clos le 30/04/2020 (art 24)

L'Assemblée générale approuve en leur forme, teneur, imputation et répartition, les comptes des charges de l'exercice du 01/05/2019 au 30/04/2020 ; comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire sans réserve.

Ont voté POUR : 14 tantièmes Contre : 0 Abstention : 0

Le nombre de personnes ayant voté est de 14 totalisant 14 tantièmes sur 27.

- Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

6) Quitus au Syndic (art 24)

L'Assemblée générale donne quitus au Syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 30/04/2020.

Ont voté POUR : 14 tantièmes Contre : 0 Abstention : 0

Le nombre de personnes ayant voté est de 14 totalisant 14 tantièmes sur 27.

- Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

7) Désignation du Syndic Cabinet BILLON C.G.I. s.a.s selon contrat joint à la convocation (art 25)

L'Assemblée Générale désigne comme Syndic - La Société CENTRE DE GESTION IMMOBILIERE représentée par Monsieur Anthony MAITRE, titulaire de la carte professionnelle 'gestion immobilière' n° CPI 8305 2016 000 006 227 délivrée par la préfecture de TOULON garantie financière assurée par GALIAN

Le Syndic est nommé du 18 /09/2020 au 31/10/2021.

La mission, les honoraires et les modalités de gestion du Syndic seront ceux définis dans le projet de contrat de Syndic joint à la convocation de la présente assemblée qu'elle accepte en l'état

Les honoraires sont fixés à 4 529 € TTC pour l'exercice 2020/2021.

L'Assemblée Générale désigne le Président de Séance pour signer le contrat de Syndic adopté au cours de la présente réunion.

Ont voté POUR : 14 tantièmes Contre : 0 Abstention : 0

Le nombre de personnes ayant voté est de 14 totalisant 14 tantièmes sur 27.

- Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, représentant la majorité absolue.

Le Syndic remercie l'Assemblée pour sa confiance renouvelée.

8) A la demande du Conseil syndical, Décision à prendre quant à dispenser le Conseil syndical de son obligation de mise en concurrence du contrat de Syndic (art 24)

La loi du 10 juillet 1965, modifiée par la loi ALUR du 24 mars 2014, et la loi du 6 Août 2015, impose dorénavant au Conseil syndical la mise en concurrence du contrat de syndic tous les 3 ans avec toutefois la possibilité pour l'assemblée générale de le dispenser de cette obligation.

La question de la dispense est obligatoirement inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale (article 21 de la loi de 1965).

Il est rappelé que, même si l'assemblée générale vote la dispense, le Conseil syndical ainsi que les autres copropriétaires restent libre de procéder à une mise en concurrence à tout moment du contrat de Syndic.

Conformément à la loi ALUR du 24 mars 2014 et la loi du 6 Août 2015, l'assemblée générale prend acte que le conseil syndical est dispensé de procéder à la mise en concurrence du contrat de syndic, tous les 3 ans.

Cependant les copropriétaires conservent la possibilité de demander au syndic l'inscription à l'ordre du jour de l'assemblée générale de l'examen de projets de contrats.

Ont voté POUR : 14 tantièmes Contre : 0 Abstention : 0

Le nombre de personnes ayant voté est de 14 totalisant 14 tantièmes sur 27.

➤ Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

9) Désignation du Conseil syndical (art 25)

Le Conseil syndical se composait de : Mr BOUILLON- Mr CRISTOFANI - Mme JOUVE.

L'Assemblée enregistre les candidatures de : Mr AMIEL, Mr BOUILLON, Mr CRISTOFANI et Mr SEGURA.

Il est procédé au vote sur chacune des candidatures :

Candidat : Mr AMIEL

Ont voté POUR : 14 tantièmes Contre : 0 Abstention : 0

Le nombre de personnes ayant voté est de 14 totalisant 14 tantièmes sur 27.

Elu membre du Conseil syndical à l'unanimité des voix exprimées, représentant la majorité absolue.

Candidat : Mr BOUILLON

Ont voté POUR : 14 tantièmes Contre : 0 Abstention : 0

Le nombre de personnes ayant voté est de 14 totalisant 14 tantièmes sur 27.

Elu membre du Conseil syndical à l'unanimité des voix exprimées, représentant la majorité absolue.

Candidat : Mr CRISTOFANI

Ont voté POUR : 14 tantièmes Contre : 0 Abstention : 0

Le nombre de personnes ayant voté est de 14 totalisant 14 tantièmes sur 27.

Elu membre du Conseil syndical à l'unanimité des voix exprimées, représentant la majorité absolue.

Candidat : Mr SEGURA

Ont voté POUR : 14 tantièmes Contre : 0 Abstention : 0

Le nombre de personnes ayant voté est de 14 totalisant 14 tantièmes sur 27.

Elu membre du Conseil syndical à l'unanimité des voix exprimées, représentant la majorité absolue.

Membres élus au Conseil Syndical pour un mandat de trois ans :

Mr AMIEL - Mr BOUILLON - Mr CRISTOFANI - Mr SEGURA

10) Confirmation des modalités de gestion comptables et financières telles que définies par la Loi du 31/12/1985 dite Loi Bonnemaïson, complétées par la Loi SRU du 13/12/2000

10a) Consultation du Conseil syndical (art 25) (selon art. 21.2 de la Loi du 10/07/65).
L'Assemblée statuant à la majorité de l'article 25 arrête un montant des marchés et contrats, à partir duquel la consultation du Conseil Syndical est rendue obligatoire, à la somme de 300 €.

Ont voté POUR : 14 tantièmes Contre : 0 Abstention : 0

Le nombre de personnes ayant voté est de 14 totalisant 14 tantièmes sur 27.

➤ Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, représentant la majorité absolue.

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 du décret du 17 Mars 1967 : toute convention contraire aux dispositions de l'article 6.2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

Ont voté POUR : 14 tantièmes Contre : 0 Abstention : 0

Le nombre de personnes ayant voté est de 14 totalisant 14 tantièmes sur 27.

➤ Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

13) Etude et vote du budget à venir du 01/05/2021 au 30/04/2022. (art 24)

Après étude poste par poste, le budget prévisionnel pour l'exercice du 01/05/2021 au 30/04/2022 est fixé à la somme de 18 519 €, l'Assemblée Générale décidant de modifier le projet présenté par le Syndic au niveau du poste peinture : 0 au lieu de 300 €.

Les frais de mutation et le coût de l'état daté prévu par l'article 5 du décret du 17 Mars 1967 et dont le montant a été approuvé par l'assemblée à l'occasion du vote du contrat de syndic, pourront être recouverts à l'encontre du propriétaire du lot objet de la mutation, dont le compte pourra être directement débité par le syndic.

Rappel des textes :

Art. 14.1 de la loi du 10 Juillet 1965 : la provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le premier jour de la période fixée par l'assemblée générale.

Art. 6.2 du décret du 17 Mars 1967 : à l'occasion de la mutation à titre onéreux d'un lot, le paiement de la provision exigible du budget prévisionnel incombe au vendeur, 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, le trop ou le moins perçu sur provisions, relevé 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 du décret du 17 Mars 1967 : toute convention contraire aux dispositions de l'article 6.2 n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux.

Ont voté POUR : 14 tantièmes Contre : 0 Abstention : 0

Le nombre de personnes ayant voté est de 14 totalisant 14 tantièmes sur 27.

➤ Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

14) Colonnes montantes EDF (art 24)

Présentation :

Les colonnes montantes électriques mises en service avant la publication de la loi Elan du 23 novembre 2018 appartiendront au réseau public de distribution d'électricité à compter du 24 novembre 2020.

Dans cette attente, les copropriétaires ont trois solutions :

- notifier avant le 24 novembre 2020 au gestionnaire de réseau l'acceptation du transfert définitif des colonnes montantes au réseau public de distribution d'électricité desdits ouvrages, qui prend alors effet à compter de la notification. Le transfert est effectué en l'état, à titre gratuit et sans contrepartie pour le gestionnaire de réseau.
- revendiquer avant le 24 novembre 2020 la propriété de ces colonnes montantes. Toutefois, l'article L 346-4 du code de la construction et de l'habitation précise qu'en cas de décision des copropriétaires d'en conserver la propriété, ils pourront ensuite demander le transfert, mais le gestionnaire de réseau pourra alors exiger que les colonnes soient en bon état de fonctionnement et soumettre le transfert à des travaux préalables.
- Ne rien faire et attendre le transfert de plein droit à compter du 24 novembre 2020, avec le risque que soit mis à la charge de la copropriété par le gestionnaire le coût des travaux de mise en état de bon fonctionnement des colonnes montantes, la rédaction de la loi ouvrant cette possibilité.

L'assemblée générale doit donc décider du transfert immédiat de la propriété des colonnes montantes au gestionnaire du réseau électrique, et donc du transfert de l'entretien et de la mise aux normes à ce gestionnaire, ou d'en conserver la propriété, ou d'attendre le transfert de plein droit le 24 novembre 2020.

En cas de vote négatif à ces deux résolutions, le transfert se fera de plein droit le 24 novembre 2020, avec le risque d'une interprétation défavorable de l'article L 346-4 du code de la construction et de l'habitation quant à la prise en charge des travaux de mise aux normes de ces colonnes.

14a) Décision de transférer au gestionnaire le transfert des colonnes montantes (art 24)

L'Assemblée générale décide le transfert immédiat et définitif des colonnes montantes au réseau public de distribution d'électricité et donne mandat au Syndic de notifier cette acceptation du transfert au gestionnaire.

Ont voté POUR : 14 tantièmes Contre : 0 Abstention : 0

Le nombre de personnes ayant voté est de 14 totalisant 14 tantièmes sur 27.

➤ Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

14b) Décision de conserver la propriété des colonnes montantes (art 24)

L'Assemblée générale décide de conserver la propriété et l'entretien des colonnes montantes et donne mandat au Syndic de revendiquer immédiatement cette propriété auprès du gestionnaire.

Ont voté CONTRE : 14 tantièmes Pour : 0 Abstention : 0

Le nombre de personnes ayant voté est de 14 totalisant 14 tantièmes sur 27.

➤ Mise aux voix, cette résolution est rejetée à l'unanimité des voix exprimées.

15) Décision à prendre quant à l'éclairage extérieur suite à la demande formulée l'année passée (art 24)

A l'assemblée générale 2019, il a été noté au procès-verbal d'étudier la pose de détecteurs de présence pour l'éclairage de la montée d'escalier et de l'entrée.

Les deux entreprises consultées n'ont pas chiffré le même système. Sont donc proposées les deux options.

Devis et Simulation financière joints à la convocation.

Devis SVAE : 275 € TTC pour la mise en place de détecteurs de présence permettant à l'éclairage en place de s'allumer automatiquement.

Devis AMIEL : 2 071, 37 € TTC pour la mise en place de 3 appliques LEDS avec détecteur

15a) Décision quant à la mise en place de détecteurs de présence sur l'installation existante selon devis de l'entreprise SVAE (art 24)

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance des devis présentés, décide d'effectuer les travaux suivants : mise en place de détecteurs de présence sur l'installation existante selon devis de l'entreprise SVAE.

Ont voté CONTRE : 14 tantièmes Pour : 0 Abstention : 0

Le nombre de personnes ayant voté est de 14 totalisant 14 tantièmes sur 27.

➤ Mise aux voix, cette résolution est rejetée à l'unanimité des voix exprimées.

**15b) selon décision prise au point 14^a) Décision quant à l'ajout de 3 appliques LED
selon devis de l'entreprise AMIEL ELECTRICITE (art 24)**

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance des devis présentés, décide d'effectuer les travaux suivants : mise en place de 3 appliques LED et donne mandat et autorise le Syndic à passer commande en conséquence.

L'Assemblée générale décide de faire procéder aux travaux suivants :

- Mise en place d'un spot à l'intérieur de l'escalier, au niveau du mur afin d'éclairer uniquement la partie escalier et non le Bâtiment
- Mise en place d'un ou deux Spot(s) sur la façade Nord avec détecteur de présence
- Remplacement du différentiel en amont

L'Assemblée demande au Syndic de faire établir de nouveaux devis et de donner mandat au Conseil syndical pour prendre la décision pour un montant maximum du 1 500 € TTC.

Ont voté POUR : 14 tantièmes Contre : 0 Abstention : 0

Le nombre de personnes ayant voté est de 14 totalisant 14 tantièmes sur 27.

- Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

15c) Décision à prendre quant aux modalités de financement(art 24)

L'Assemblée Générale décide que les dépenses correspondantes seront réparties en charges communes générales et autorise le Syndic à les financer par le FONDS ALUR.

Ont voté POUR : 14 tantièmes Contre : 0 Abstention : 0

Le nombre de personnes ayant voté est de 14 totalisant 14 tantièmes sur 27.

- Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

16) Décision à prendre d'effectuer les travaux d'étanchéité sur l'ensemble des balcons du 1^{er} étage, suite à des infiltrations se produisant dans l'appartement n°4 rez de chaussée de Mme BACCONIER et après recherche de fuite réalisée par l'entreprise mandatée par son assurance (art 24)

Devis et Simulation financière joints à la convocation.
Rapport investigations menées par l'entreprise L'EAU CLAIRE
et transmis par Madame BACCONIER

Devis LES ETANCHEURS REUNIS : 13 441, 41 € TTC

« la configuration du bâtiment ne permet pas de traiter qu'un seul balcon. Il n'y a qu'un seul plancher sur la longueur du bâtiment. »

Devis France RESINES : 742, 50 € TTC pour traitement des fissures.

16a) Décision quant à la réalisation des travaux (art 24)

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance des devis présentés, décide d'effectuer les travaux suivants de traitement des fissures dans un premier temps, et de procéder aux vérifications qui s'imposent après des pluies, afin de voir si d'autres investigations et travaux sont à mener et à réaliser.

L'Assemblée donne mandat et autorise le Syndic à passer commande en conséquence.

Pour le cas où d'autres travaux complémentaires seraient nécessaires, il est donné mandat au Conseil syndical pour traiter de ceux-ci.

Ont voté POUR : 14 tantièmes Contre : 0 Abstention : 0

Le nombre de personnes ayant voté est de 14 totalisant 14 tantièmes sur 27.

- Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

16b) Choix de l'entreprise devant réaliser les travaux (art 24)

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis présentés par le Syndic, joints à la présente convocation conformément à l'article 11, premier et deuxième alinéas du décret N° 67223 du 17 mars 1967 et avis du Conseil Syndical, décide d'effectuer les travaux suivants : Traitement des fissures selon devis de l'entreprise FRANCE RESINES pour un montant de 742, 50 € TTC.

Ont voté POUR : 14 tantièmes Contre : 0 Abstention : 0

Le nombre de personnes ayant voté est de 14 totalisant 14 tantièmes sur 27.

➤ Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

16c) Honoraires du Syndic Cabinet BILLON CGI concernant la gestion comptable et administrative de ces travaux (art 24)

Il est décidé de ne pas prendre d'Honoraires sur ces travaux.

16d) Décision à prendre quant aux modalités de financement (art 24)

L'Assemblée Générale décide que les dépenses correspondantes seront réparties en charges communes générales et autorise le Syndic A financer les travaux par le Fonds ALUR.

Ont voté POUR : 14 tantièmes Contre : 0 Abstention : 0

Le nombre de personnes ayant voté est de 14 totalisant 14 tantièmes sur 27.

➤ Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées.

17) Décision à prendre quant à l'ajout d'un râtelier vélos (art 24)

Devis et Simulation financière joints à la convocation.

Devis Mr PAYAN : Non reçu - malgré plusieurs relances
Devis Mr PASCAL : Non reçu - malgré plusieurs relances
Devis VAR SERVICES DIFFUSION : 170, 50 € TTC.
Devis France RESINES : 352 € TTC pour 5 vélos

17a) Décision quant à la réalisation des travaux (art 24)

L'Assemblée Générale après avoir pris connaissance des devis présentés, décide d'effectuer les travaux suivants d'ajout d'un râtelier vélos et donne mandat et autorise le Syndic à passer commande en conséquence.

Ont voté POUR : 12 tantièmes Abstention : 0

Contre : 2 tantièmes - Mr CRISTOFANI DOMINIQUE (1) ; S.C.I. LES LAURIERS SCI (1)

Le nombre de personnes ayant voté est de 14 totalisant 14 tantièmes sur 27.

➤ Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

17b) Choix de l'entreprise devant réaliser les travaux (art 24)

L'Assemblée Générale, après avoir pris connaissance des conditions essentielles des devis présentés par le Syndic, joints à la présente convocation conformément à l'article 11, premier et deuxième alinéas du décret N° 67223 du 17 mars 1967 et avis du Conseil Syndical, décide d'effectuer les travaux suivants : ajout d'un râtelier vélo par Monsieur AMIEL, qui propose de s'en charger.

Ont voté POUR : 12 tantièmes Abstention : 0

Contre : 2 tantièmes - Mr CRISTOFANI DOMINIQUE (1) ; S.C.I. LES LAURIERS SCI (1)
Le nombre de personnes ayant voté est de 14 totalisant 14 tantièmes sur 27.
➤ Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

17c) Décision à prendre quant aux modalités de financement (art 24)

L'Assemblée Générale décide que les dépenses correspondantes seront réparties en charges communes générales et autorise le Syndic à les financer par le Budget.

Ont voté POUR : 12 tantièmes Abstention : 0
Contre : 2 tantièmes - Mr CRISTOFANI DOMINIQUE (1) ; S.C.I. LES LAURIERS SCI (1)
Le nombre de personnes ayant voté est de 14 totalisant 14 tantièmes sur 27.
➤ Mise aux voix, cette résolution est adoptée à la majorité des voix exprimées.

18) Demande de Mme GAYTTE et Mr AMIEL - copropriétaires du lot n° 3 : ratification de l'autorisation donnée pour les travaux de remplacement de la porte-fenêtre du séjour par un modèle blanc à galandage identique à celles déjà installées sur la copropriété. (art 25)

L'Assemblée Générale, en application de l'article 25 de la loi du Juillet 1965, autorise, Madame GAYTTE et Monsieur AMIEL, copropriétaires du lot n° 3, appartement situé en Rdc du Bâtiment, d'effectuer les travaux de remplacement de la porte fenêtre du séjour par un modèle blanc à galandage identique à celles déjà installées sur la copropriété, ces travaux affectant les parties communes (ou) l'aspect extérieur de l'immeuble et conforme à sa destination.

Cette autorisation est donnée sous les conditions ci-après:

- se conformer aux matériaux, modèles et couleurs en vigueur sur l'immeuble ou à définir
- que la mise en oeuvre des travaux soit conforme aux règles de l'art, D.T.U. et autres réglementations et recommandations techniques applicables aux dits travaux
- respecter les lois et règlements en matière civile, administrative et d'urbanisme
- respecter le règlement de copropriété

La ou le copropriétaire restera responsable vis-à-vis de la Copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux, à la fois pendant leur exécution et par la suite.

Les conditions de réalisation de ces travaux devront être déterminées en accord avec le Conseil Syndical et/ou le Syndic ou bien lors de l'Assemblée Générale.

Chaque copropriétaire intéressé par une telle modification devra obtenir une autorisation spécifique de l'Assemblée suivant le même procédé.

Ont voté POUR : 14 tantièmes Contre : 0 Abstention : 0
Le nombre de personnes ayant voté est de 14 totalisant 14 tantièmes sur 27.
➤ Mise aux voix, cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix exprimées, représentant la majorité absolue.

19) Rappel concernant le stationnement sur les emplacements privatifs

Les copropriétaires bailleurs doivent informer leurs locataires de manière claire su le n° et la situation du parking loué.

20) Questions diverses et suggestions relatives à l'entretien courant

La gâche électrique de la porte d'entrée ne fonctionne pas vraiment : à faire vérifier.

L'Ordre du Jour étant épuisé et plus rien n'étant à débattre, la séance est levée à 15 h 40.

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

Conformément aux dispositions de l'article 18 du décret du 17 mars 1967, le texte de l'article 42 alinéa 2 de la Loi du 10 juillet 1965, modifié par la Loi du 31 décembre 1965 et ci-après reproduit :

« Sans préjudice de l'application des textes spéciaux fixant des délais plus courts, les actions personnelles ou mobilières de copropriétaires entre des Copropriétaires, ou entre un Copropriétaire et le Syndicat, se prescrivent par un délai de dix ans ».

« Les actions qui ont pour objet de contester les décisions des Assemblées Générales doivent, à peine de déchéance, être intentées par le Copropriétaire intéressé dans un délai de six mois à compter de la date de la décision contestée, à l'exception des actions tendant à la modification de la répartition des charges dans les cas où cette répartition est décidée par l'Assemblée Générale. Sauf en cas de diligence exercée dans le délai de six mois à compter de la date de la décision contestée, l'expiration du délai mentionné à la première phrase du présent alinéa ».

« En cas de modification par l'Assemblée Générale des bases de répartition des charges dans les cas où cette répartition est décidée par l'Assemblée Générale, la répartition des charges dans les Copropriétés doit être effectuée par l'Assemblée Générale en application de l'article 30 ».

(Loi N° 94-624 du 21 juillet 1994) « Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 92-624 du Code de Commerce, le Procureur Général qui agit en justice de manière abusive, est de 50 000 F lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'Assemblée Générale, et de 100 000 F dans le cas contraire ».

« Le montant de l'amende civile dont est redevable, en application de l'article 92-624 du Code de Commerce, le Procureur Général qui agit en justice de manière abusive, est de 50 000 F lorsque cette action a pour objet de contester une décision d'Assemblée Générale concernant des travaux mentionnés au § c de l'article 26 ».

LE PRÉSIDENT
LE PRÉSIDENT
Mr BOUILLART

LE SECRETAIRE
LE SECRETAIRE
CENTRE DE GESTION IMMOBILIERE
Mme FONTAN-HACHET

LES SCRUTATEURS
LE SCRUTATEUR
Mr ROSSELOT

ECONOMISTE de la CONSTRUCTION

DESCRIPTIFS – QUANTITATIFS – SUIVI DE TRAVAUX

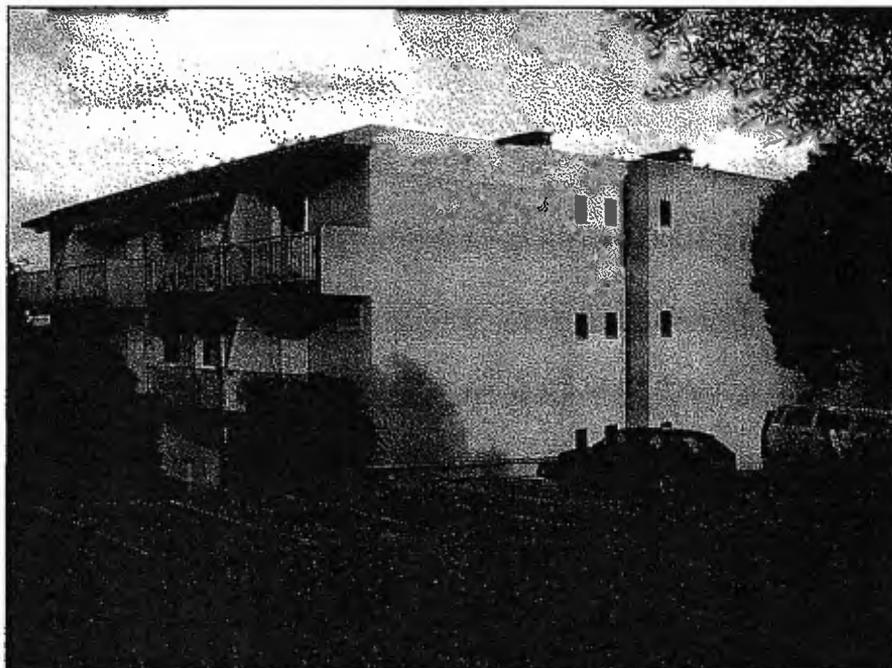
DIAGNOSTICS IMMOBILIERS : REPERAGE AMIANTE – ETAT PARASITAIRE – ACCESSIBILITE AU PLOMB –
MESURAGE LOI CARREZ – CALCUL DE MILLIEMES – DIAGNOSTIC TECHNIQUE – CERTIFICAT D'HABITABILITE

Dossier Technique Amiante

LES BUISSONS D'ARGENT

Dossier n°5.336.1045.DTA

Etabli le 7 décembre 2005



Elaboré conformément aux articles R.1334-25 et 1334-26 du Code de la Santé Publique, Décret 2003-462 du 21 Mai 2003 et à la Norme NFX 46-020 « Repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante dans les immeubles bâtis ».

Ce Dossier Technique Amiante (D.T.A.) doit intégrer :

- A. Une fiche récapitulative mentionnant les consignes générales de sécurité**

- B. Le(s) rapport(s) de repérage comprenant**
 - B.1. La localisation précise des matériaux et produits contenant de l'amiante**
 - B.2. L'enregistrement de l'état de conservation de ces matériaux et produits**
 - B.3. Les analyses des matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante**

- C. L'enregistrement des travaux de retrait et de confinement des matériaux et produits contenant de l'amiante, notamment les procédures d'intervention, les procédures de gestion et d'élimination des déchets.**

◆◆◆◆◆

A - FICHE RECAPITULATIVE DU DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE

Immeuble : LES BUISSONS D'ARGENT
Chemin plaine de bouisson
83400 HYERES

Syndic : AGENCE C.G.I
Le Palatin - Centre Europe
BP 40160
83418 HYERES CEDEX
Responsable : M. JANEY

Modalités de consultation du Dossier Technique Amiante (Article R1334-28 du Code de la Santé Publique):

Le dossier technique « Amiante » défini à l'article R.1134-26 est tenu à la disposition des occupants de l'immeuble bâti concerné, des chefs d'établissement, des représentants du personnel et des médecins du travail lorsque l'immeuble comporte des locaux de travail, des agents ou services mentionnés aux articles L.1312-1 et au deuxième alinéa de l'article L.1422-1 du code de la santé publique, ainsi que des inspecteurs du travail ou des inspecteurs d'hygiène et sécurité et des agents du service de prévention des organismes de sécurité sociale et de l'organisme professionnel de prévention du bâtiment et des travaux publics.

Les propriétaires communiquent le dossier technique « Amiante » à toute personne physique ou morale appelée à effectuer des travaux dans l'immeuble bâti et conservent une attestation écrite de cette communication.

Les propriétaires communiquent la fiche récapitulative du dossier technique « Amiante » prévue à l'article R.1334-26 aux occupants de l'immeuble bâti concerné ou à leur représentant et aux chefs d'établissement lorsque l'immeuble comporte des locaux de travail, dans un délai d'un mois à compter de sa date de constitution ou de mise à jour.

Liste des locaux repérés

Parties communes de l'immeuble : LES BUISSONS D'ARGENT

Liste des matériaux amiantés avec état de conservation

NEANT

Mesures préconisées par l'opérateur de repérage pour les produits dégradés

AUCUNE

Travaux réalisés pour retirer ou confiner des matériaux ou produits contenant de l'amiante

SANS OBJET

Consignes générales de sécurité

L'identification des matériaux et produits contenant de l'amiante est un préalable à l'évaluation et à la prévention des risques liés à la présence d'amiante dans un bâtiment. Elle doit être complétée par la définition et la mise en œuvre de mesures de précaution adaptées et proportionnées pour limiter le risque d'exposition des occupants et des personnes appelées à intervenir sur les matériaux ou produits contenant de l'amiante.

Ces mesures doivent être inscrites sous forme de consignes de sécurité dans le dossier technique « amiante » et dans sa fiche récapitulative que le propriétaire constitue et tient à jour en application de l'article 10-2 du décret n°96-97 du 7 février 1996 modifié. Ces consignes doivent également être portées à la connaissance de toute personne susceptible d'intervenir sur ou à proximité des matériaux et produits repérés.

Les consignes générales de sécurité définies ci-après constituent une base minimale. Le propriétaire (ou le gestionnaire) de l'immeuble concerné doit l'adapter pour tenir compte des particularités de chaque bâtiment et de ses conditions d'occupation.

Lorsque des travaux sont programmés, les consignes générales de sécurité ne se substituent en aucun cas aux obligations réglementaires existantes en matière de prévention des risques pour la santé et la sécurité des travailleurs.

Les consignes générales de sécurité données ci-après correspondent à des matériaux et produits en bon état de conservation. Il convient donc de veiller au bon état des matériaux et produits contenant de l'amiante afin de prendre en compte, le cas échéant, les situations d'usure anormale ou de dégradation. Ces situations peuvent faire l'objet d'une expertise par un opérateur qualifié, selon les critères fournis en annexe I du présent arrêté.

1. Informations générales

Respirer des fibres d'amiante est dangereux pour la santé. L'inhalation de ces fibres est une cause de pathologies graves (dont les cancers du poumon et de la plèvre).

Les matériaux contenant de l'amiante peuvent libérer des fibres d'amiante en cas d'usure anormale ou lors d'interventions mettant en cause l'intégralité du matériau (par exemple : perçage, ponçage, découpe, friction...). Ces situations peuvent alors conduire à des expositions importantes si des mesures de protection renforcées ne sont pas prises.

Il est recommandé aux particuliers d'éviter toute intervention directe sur des matériaux friables contenant de l'amiante (flocages, calorifugeages, cartons d'amiante, éléments en amiante tissé ou tressé, mousse isolante de calfeutrement...) et d'avoir recours, dans de telles situations, à des professionnels (cf. § 2 ci-dessous).

2. Information des professionnels

Professionnels : attention, les consignes générales de sécurité mentionnées ci-après sont avant tout destinées aux particuliers. Les mesures renforcées vous concernant sont fixées par la réglementation relative à la protection des travailleurs contre les risques liés à l'inhalation des poussières d'amiante. Des documents d'information et des conseils pratiques de prévention adaptés peuvent vous être fournis par les directions régionales du travail, de l'emploi et de la formation professionnelle (DRTEFP), les services de prévention des caisses régionales d'assurance maladie (CRAM) et l'organisme professionnel de prévention du bâtiment et des travaux publics (OPPBTP).

3. Consignes générales de sécurité

A – Consignes générales de sécurité visant à réduire l'exposition aux poussières d'amiante

Lors d'interventions sur (ou à proximité) des matériaux contenant de l'amiante, il convient d'éviter au maximum l'émission de poussières pour vous et votre voisinage.

L'émission de poussières doit être limitée, par exemple en cas de :

- manipulation et manutention de matériaux non friables contenant de l'amiante (comme le remplacement de joints ou encore la manutention d'éléments en amiante-ciment) ;
- travaux réalisés à proximité d'un matériau friable en bon état (flocage ou calorifugeage), comme par exemple le déplacement de quelques éléments de faux plafonds sans amiante sous une dalle floquée, d'interventions légères dans des boîtiers électriques, sur des gaines ou des circuits situés sous un flocage sans action directe sur celui-ci, de remplacement d'une vanne sur une canalisation calorifugée à l'amiante ;
- travaux directs sur un matériaux compact (amiante-ciment, enduits, joints, dalles...), comme le perçage ou encore la découpe d'éléments en amiante-ciment ;
- déplacement local d'éléments d'un faux plafond rigide contenant du carton d'amiante avec des parements.

L'émission de poussières peut être limitée :

- par humidification locale des matériaux contenant de l'amiante (en tenant compte du risque électrique), afin d'abaisser le taux d'émission de poussière ;
- en utilisant de préférence des outils manuels ou des outils à vitesse lente.

Le port d'équipements de protection est recommandé.

Des demi-masques filtrants (type FFP 3 conformes à la norme européenne EN 149) permettent de réduire l'inhalation de fibres d'amiante. Ces masques doivent être jetés après utilisation.

De plus, il convient de disposer d'un sac à déchets à proximité immédiate de la zone de travail et d'une éponge ou d'un chiffon humide de nettoyage.

B – Consignes générales de sécurité relatives à la gestion des déchets contenant de l'amiante

Stockage des déchets sur le site

Seuls les matériaux où l'amiante est fortement lié (tels que l'amiante-ciment ou les dalles de sol, par exemple) peuvent être stockés temporairement sur le chantier. Le site de stockage doit être aménagé de manière à éviter l'envol et la migration de fibres. Son accès doit être interdit aux personnes autres que le personnel de l'entreprise de travaux.

Les matériaux à fort risque de libération de fibres d'amiante (comme des flocages, calorifugeages et cartons d'amiante) doivent être placés en sacs étanches puis transférés dès leur sortie de la zone de confinement vers les sites adéquats.

Elimination des déchets

Les matériaux où l'amiante est fortement lié (tels que l'amiante-ciment, les dalles de sol, clapets et volets coupe-feu) doivent être éliminés, soit en installations de stockage pour déchets ménagers et assimilés soit en décharges pour déchets inertes pourvues, dans les deux cas, d'alvéoles spécifiques pour les déchets contenant de l'amiante lié. Ces déchets sont conditionnés en sacs étanches, type grands récipients pour vrac (GRV) ou sur palettes filmées.

Les matériaux à fort risque de libération de fibres d'amiante (comme des flocages, calorifugeages et cartons d'amiante) et les matériaux dégradés doivent être éliminés dans une installation de stockage pour déchets dangereux ou être vitrifiés. Ces déchets sont conditionnés en doubles sacs étanches scellés.

Dans les deux cas, le propriétaire ou son mandataire remplit le cadre qui lui est destiné sur le bordereau de suivi des déchets d'amiante (BSDA, CERFA n°11861*01). Il reçoit l'original du bordereau rempli par les autres intervenants (entreprise de travaux, transporteur, exploitant de l'installation de stockage ou du site de vitrification).

Elimination des déchets connexes

Les déchets autres que les déchets de matériaux, tels que les équipements de protection, les déchets de matériels (filtres, par exemple) et les déchets issus du nettoyage sont éliminés suivant la même procédure que celle décrite pour les matériaux à fort risque de libération de fibres d'amiante.

Nota : Fiche récapitulative établie conformément à l'Article R1334.26 du Code de la Santé Publique et à la Norme NFX 46-020 « Repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante dans les immeubles bâtis ».

Cette fiche récapitulative ne peut être reproduite qu'intégralement.

**B - RAPPORTS DE
REPERAGE AMIANTE**

ECONOMISTE de la CONSTRUCTION

DESCRIPTIFS – QUANTITATIFS – SUIVI DE TRAVAUX

DIAGNOSTICS IMMOBILIERS : REPERAGE AMIANTE – ETAT PARASITAIRE - ACCESSIBILITE AU PLOMB –
MESURAGE LOI CARREZ – CALCUL DE MILLIEMES - DIAGNOSTIC TECHNIQUE – CERTIFICAT D'HABITABILITE

RAPPORT DE MISSION DE REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE A INTEGRER AU DOSSIER TECHNIQUE AMIANTE (DTA)

RENSEIGNEMENTS ADMINISTRATIFS : PARTIES COMMUNES		Dossier n° 5.336.1045.AM	
Adresse de l'immeuble	LES BUISSONS D'ARGENT Chemin plaine de bouisson 83400 HYERES	Parties à examiner	PARTIES COMMUNES
Donneur d'ordre	AGENCE C.G.I M. JANEY	Accompagnateur	
Adresse	Le Palatin - Centre Europe BP 40160 83418 HYERES CEDEX	Date de visite	vendredi 02 décembre 2005
Opérateur de repérage	Monsieur Stephane REMY	N° Police d'assurance	113.282.690(MMA)
Attestation de compétence	03FP027795	Laboratoire d'analyse	L.E.M. SA – 67702 Saverne

SOMMAIRE

1	CONCLUSIONS	2
1.1	ETAT DE CONSERVATION ET PRECONISATIONS.....	2
2	CONDITIONS DE REALISATION DU REPERAGE	2
3	RESULTATS DETAILLES DU REPERAGE	3
3.1	LOCAUX VISITES	3
3.2	FICHE D'IDENTIFICATION ET DE COTATION	4

En foi de quoi nous délivrons la présente attestation, pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à HYERES, le 6 décembre 2005

Stephane REMY



Le repérage amiante est effectué conformément aux textes réglementaires : Décret n° 2003-462 du 21 mai 2003 et norme NFX 46-020.

Le propriétaire du bien est informé que seuls les matériaux visibles sans investigation destructive, figurant dans l'Annexe 13.9 du Décret peuvent être repérés et faire l'objet d'un prélèvement. Il n'est pas exclu la présence de composants amiantés ne pouvant être repérés en raison de leur inaccessibilité (encoffrement ...).

Les résultats de la présente mission ne peuvent être utilisés comme un repérage préalable à la réalisation de travaux ou à une éventuelle démolition.

1 CONCLUSIONS

- Aucune Présence de Flocage, de Calorifuge ou de Faux-plafond
- Il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante.

1.1 Etat de conservation et Préconisations

SANS OBJET

2 CONDITIONS DE REALISATION DU REPERAGE

Repérages antérieurs	25 Septembre 1997	Locaux visités	Voir fiche locaux visités § 3.1
Remise de plans	NON	Locaux non visités	NEANT
Matériaux non visibles ou non accessibles	NEANT		

3 RESULTATS DETAILLES DU REPERAGE**3.1 Locaux visités**

Dénomination Parties communes	Niveau	Bâti		Observations
		Oui	Non	
Entrée/ couloir	RDC	X		Sol : carrelé / Murs et Plafond : crépi
Cage escalier	RDC au 2	X		Sol : carrelé sur marches et contremarches / Murs et Plafond : crépi
Couloir	1 et 2	X		Sol : carrelé / Murs et Plafond : crépi
Local technique (compteur électrique)	Tous	X		Chape ciment / Murs et plafond: enduit ciment + peinture
Local compteurs eau	Tous	X		Chape ciment / Murs et plafond : enduit ciment + peinture

3.2 Fiche d'identification et de cotation

FICHE D'IDENTIFICATION ET DE COTATION

MATERIAUX	A/P	Localisation / Nature	Présence Amiante		Absence amiante		Etat de conservation					
			Décision opérateur	Analyse	Décision opérateur	Analyse	1	2	3	B.E.	E.D.	
Flocages	A											
Calorifuges	A											
Faux plafonds	A											
Enduits	A											
Cloisons	A											
Poutres, charpentes	A											
Poteaux	A											
Plafonds	A											
Gaines - Conduits	A											
Sols	A											
Clapets C.F.	A											
Portes C.F.	A											
Gaines V.O.	A											
<u>Autres matériaux</u>	A											

LEGENDE

A / P		ETAT DE CONSERVATION			
A	Absence matériau susceptible de contenir de l'amiante	1	Contrôle périodique de l'état de conservation dans un délai maximal de trois ans	BE	Bon état
P	Présence matériau susceptible de contenir de l'amiante	2	Surveillance du niveau d'empoussièrement	ED	Etat dégradé
		3	Travaux de confinement ou de retrait		

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50
51
52
53
54
55
56
57
58
59
60
61
62
63
64
65
66
67
68
69
70
71
72
73
74
75
76
77
78
79
80
81
82
83
84
85
86
87
88
89
90
91
92
93
94
95
96
97
98
99
100

CABINET REMY

BUREAU D'ETUDES

ECONOMISTE de la CONSTRUCTION - Descriptifs et Quantitatifs Tous Corps d'Etat
Direction de Travaux - Pilotage - Coordination - Ravalements de façades - Diagnostic Amiante
Qualifié OPQTECC N° 02099 - Membre de l'Union Nationale des Techniciens Economistes de la Construction -UNTEC

COORDONNATEUR en matière de SECURITE et de PROTECTION DE LA SANTE (C.S.P.S.)

HYERES, le 25 Septembre 1997

Objet :

Diagnostic Amiante
Parties communes
Résidence Le Buisson d'Argent
Chemin de la Plaine de Bouisson - HYERES

C.G.I.
Centre Europe
Le Palatin
Avenue Ambroise Thomas

83 400 HYERES

ATTESTATION

Conformément aux arrêté et décret du 7 février 1996, et suivant votre demande, nous avons procédé à la visite des parties communes de l'immeuble « Le Buisson d'Argent » sis Chemin de la Plaine de Bouisson - 83 400 HYERES.

Ces parties communes comportent notamment des locaux contenant les compteurs électriques et eau à chaque niveau (RDC - 1er Etage et 2ème étage) et une cage d'escaliers.

La visite de ces parties communes fait apparaître qu'il n'y a pas de calorifugeages, ni de flocages

En foi de quoi nous délivrons la présente attestation.

Fait pour servir et valoir ce que de droit,

J.L. REMY



C - Enregistrement des travaux de retrait et de confinement des matériaux et produits contenant de l'amiante :

- Procédures d'intervention
- Procédures de gestion et d'élimination des déchets

Nota : Si des matériaux amiantés ont été repérés (cf. § A fiche récapitulative et § B Rapports de repérage) ce paragraphe doit être complété par les entreprises qui interviennent sur ces matériaux.

Elle devront en effet élaborer avant toute intervention, les procédures décrivant les méthodes employées et les procédures de gestion et d'élimination des déchets.

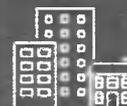
Les procédures seront insérées dans ce dossier ainsi que tout document se rapportant aux matériaux amiantés repérés.



FICHE SYNTHETIQUE DE LA COPROPRIETE AB1-133-248

(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 24/11/2021



114 che de la plaine
de bouisson
83400 HYERES

IDENTIFICATION DE LA COPROPRIETE

Nom d'usage de la copropriété		LES BUISSONS D'ARGENT	
Adresse de référence de la copropriété		114 che de la plaine de bouisson 83400 HYERES	
Adresse(s) complémentaire(s) de la copropriété		null	
Date d'immatriculation	16/09/2017	Numéro d'immatriculation	AB1-133-248
Date du règlement de copropriété	04/06/1976	N° SIRET du syndicat de copropriétaires	Sans objet

IDENTITE DU REPRESENTANT LEGAL

Représentant légal de la copropriété	CENTRE DE GESTION IMMOBILIERE de numéro SIRET 32670064800040
Agissant dans le cadre	d'un mandat de syndic
Adresse	CENTRE DE GESTION IMMOBILIERE IMMEUBLE CENTRE EUROPE LE PALATIN 6 RUE GEORGES SIMENON 83400 HYERES
Numéro de téléphone	0494125050

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

IDENTIFICATION DE LA COPROPRIETE

Nombre de lots	27
Nombre de lots à usage d'habitation, de commerces et de bureaux	27
Nombre de bâtiments	1
Période de construction des bâtiments <i>Année d'achèvement de la construction</i>	De 1975 à 1993 Non renseigné

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	0

CARACTERISTIQUES FINANCIERES

Date de début de l'exercice clos	01/05/2020
Date de fin de l'exercice clos	30/04/2021
Date de l'Assemblée Générale ayant approuvé les comptes	27/09/2021
Charges pour opérations courantes	14 412 €
Charges pour travaux et opérations exceptionnelles	0 €
Dettes fournisseurs, rémunérations et autres	8 191 €
Montant des sommes restant dues par les copropriétaires	435 €
Nombre de copropriétaires débiteurs de plus de 300 €	1
Montant du fonds de travaux	1 710 €
Présence d'un gardien ou de personnel employé par le syndicat de copropriétaires	Non

Fiche délivrée par le registre national des copropriétés
le 24/11/2021,
sur la foi des déclarations effectuées par le représentant légal.



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

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 « **LES BUISSONS D'ARGENT** » demeurant à :

114 che de la plaine de bouisson 83400 HYERES

est inscrit au registre national d'immatriculation des copropriétés sous le numéro :

AB1-133-248

a été mis à jour en ce qui concerne les données financières relatives à l'exercice comptable clos le **30/04/2021**, et pour lequel les comptes ont été approuvés en assemblée générale des copropriétaires le **27/09/2021**.

Le récapitulatif de la déclaration est joint en annexe.

Pour faire valoir ce que de droit,

Paris,

Le **24/11/2021**

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 **24/11/2021 13:15:27** et concerne la copropriété dénommée « **LES BUISSONS D'ARGENT** » sis :

114 che de la plaine de bouisson 83400 HYERES

inscrite au registre national d'immatriculation des copropriété sous le numéro **AB1-133-248**.

Elle a été établie par :

CENTRE DE GESTION IMMOBILIERE, de numéro SIRET 32670064800040

CENTRE DE GESTION IMMOBILIERE

IMMEUBLE CENTRE EUROPE LE PALATIN

6 RUE GEORGES SIMENON

83400 HYERES

Numéro d'identification de télédéclarant : 1856

en sa qualité de représentant légal du syndicat de copropriétaires.

L'auteur de la déclaration est : Monsieur Anthony MAITRE pour le compte du télédéclarant.

INFORMATION SUR LE MANDAT DU REPRESENTANT LEGAL

Administration provisoire : Non

Date de début de mandat/mission : 01/11/2021

Date de fin de mandat/mission : 31/10/2022

IDENTIFICATION

Date du règlement de copropriété : 04/06/1976

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
27	27	27	0

(*) Lots à usage d'habitation, de bureaux ou de commerce

PROCEDURES ADMINISTRATIVES ET JUDICIAIRES

	Nombre	Date de l'arrêté	Date de mainlevée
Arrêtés relatifs au code de la Santé Publique	0	-	-
Arrêtés de péril sur les parties communes	0	-	-
Arrêtés sur les équipements communs	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 : 01/05/2020

Date de fin de l'exercice comptable : 30/04/2021

Date de l'assemblée générale ayant approuvé les comptes : 27/09/2021

Charges pour opérations courantes de l'exercice clos : 14 412 €

Charges pour travaux et opérations exceptionnelles de l'exercice clos : 0 €

Montant des dettes fournisseurs, rémunérations et autres : 8 191 €

Montant des sommes restant dues par les copropriétaires : 435 €

Nombre de copropriétaires débiteurs de plus de 300€ vis-à-vis du syndicat : 1

Montant du fonds de travaux : 1 710 €

Présence de gardien ou d'autres personnels employés par le syndicat de copropriétaires : Non

DONNEES TECHNIQUES

Nombre total de bâtiments : 1, dont nombre de bâtiments par Étiquette énergie :

A	B	C	D	E	F	G	Non déterminé
0	0	0	0	0	0	0	1

Période de construction : De 1975 à 1993

Année de construction : Non renseigné

Chauffage :

Type	Individuel	Chauffage urbain	Sans objet	Énergie utilisée	Sans objet
------	------------	------------------	------------	------------------	------------

Nombre d'ascenseurs : 0

Carnet d'entretien de la copropriété



Syndicat des copropriétaires
LES BUISSONS D'ARGENT

CHEMIN PLAINE DE BOUISSON 83400 HYERES

CENTRE DE GESTION IMMOBILIERE

6 Rue Georges Simenon 83400 HYERES Tél:04 94 12 50 50 - Fax:04 94 12 50 12

Mail:info@c-g-i.fr

Fiche d'identité de l'immeuble et des intervenants

Syndicat des copropriétaires

Nom de la copropriété	LES BUISSONS D'ARGENT	N° immat. reg. coprop.	AB1133248
Bâtiment	LES BUISSONS D'ARGENT	Adresse	114 CHEMIN PLAINE DE BOUISSON 83400 HYERES
Numéros des allées		Année de construction	1976

Nombre de lots principaux

Logements	Commerces	Bureaux
27		

Nombre de lots secondaires

Garages	Parking aériens	Parking en sous-sol	Caves	Greniers

Syndic

Nom	CENTRE DE GESTION IMMOBILIERE	Adresse	83400 HYERES
Téléphone	04 94 12 50 50	Télécopie	04 94 12 50 12
Mail	info@c-g-i.fr	Site Internet	

Carte professionnelle

Assurance professionnelle

N°	Délivrée par la CCI le	Compagnie	N° Contrat en cours de validité
8305 2016 000 006 227	21/03/2019	MMA	120 137 405

Mandat

Durée	Echéance	Commentaires
12	31/12/2020	

Vos correspondants

Chargé de clientèle	Assistante commerciale	Comptable
FONTAN-HACHET Débora	JUVING Marion	MOREAU Sandrine

Assurances

Contrat multirisques de l'immeuble

Compagnie d'assurance	Intermédiaire	N° contrat	Echéance annuelle	Préavis de résiliation
ALLIANZ	SESAME	46259761	31/12	3 mois

Immeuble en garantie décennale

Date de début de la garantie	Date de fin de la garantie	Assureur	N° de contrat
NEANT			

Autres contrats

Compagnie d'assurance	Nature	Intermédiaire	N° contrat	Echéance annuelle	Préavis de résiliation
AXA	ETANCHEITE TOIT	V.R. ASSURANCES	8592971	01/09	1 mois

Éléments d'équipement techniques communs

Chauffage individuel

Nature	
Gaz	
Electricité	X
Fuel	
Charbon	
Bois	
Autre	

Mode de distribution	
Radiateur	
Panneaux de sol	
Convecteur	

Contrats d'entretiens

Nom et coordonnées de l'entreprise	Tél. dépannage	Type de contrat	Numéro de contrat	Date d'échéance	Préavis de résiliation
NEANT					

Eau chaude individuelle

Electrique	X
Gaz	

TV / Internet

Antenne collective	X
Immeuble câblé	
Satellite collectif	
Immeuble fibré	

Contrats courants

Nature	Entreprise	Coordonnées	Téléphone	N° Contrat	Date d'échéance	Préavis de résiliation
Extincteurs	*ADI AMI EXTINGT.	431 RUE DU COMMERCE Z.A DES PLAYES 83140 SIX FOURS LES PLAGES	04.94.10.57.10		01/01	3 mois
Curage des réseaux	SAM	162 IMPASSE DU GENIEVRE BP 160 ZAC BEC DE CANARD 83088 TOULON CEDEX 9	04 94 75 96 43	16399	12/10/2017	2 mois
Compteur eau froide	JANEY - CALMEL	Avenue Georges SIMENON CENTRE EUROPE - LE PALATIN 83418 HYERES CEDEX			01/01	3 mois
Ménage/entretien	SENS.C.A	5 RUE D'ARCADIÉ Les Jardins d'Arcadie Lot 46 83400 HYERES	0622685731		01/10	2 mois
Espaces verts	Ambiance Gazon	261 Avenue Saint Just 83130 La Garde		2019	15/01/2020	3 mois

Travaux prévus et votés lors des assemblées générales

Date de l'assemblée générale	Nature des travaux	Année(s) de réalisation prévue	Budget voté (TTC)	Entreprises retenues
06/09/2006	RAVALEMENT FACADES	2007	48 650 €	SUD RESINES
03/10/2008	RENOVATION RESEAU TV	2008	986 €	p hyeres electronique
18/09/2012	Réfection cage escaliers	2013	7 622 €	SPRINGAEL/TAPIA CARBAJAL
18/09/2012	Remplacement 9 globes lumineux	2013	426 €	SVAE
24/09/2013	Toiture terrasse	2014	5 040 €	FRANCE RESINES

CENTRE DE GESTION IMMOBILIERE

CENTRE EUROPE - LE PALATIN

BP 40160

83418 HYERES CEDEX

Tél: 04.94.12.50.50 * Fax:04.94.12.50.65

Email: hyeres@c-g-i.fr * www.billon-cgi.com

APPEL DE FONDS
LES BUISSONS D'ARGENT

Hyères, le 28 avril 2022

LES BUISSONS D'ARGENT
114 CHEMIN PLAINE DE BOUISSON
83400 HYERESS.C.I. LES LAURIERS SCI
Chemin de la Verdière
Quartier des Perets

Exercice du 01/05/2022 au 30/04/2023

83670 BARJOLS

Références : 0111/45012003
Votre Tracimmo.net sur www.billon-immobilier.com
Identifiant : CGITIXINT22201975
Numéro client :45012003

Lot n° 000010 appartement	Lots secondaires	Avances		
		trésorerie	travaux	autres
Etage : 1 Porte :		56,41	97,54	

Votre appel de fonds	Montant à répartir	Tantièmes Immeuble	Tantièmes Lots	Montant du
=>Appel budget exigible au 01/05/2022 CHARGES COMMUNES GENERALES	4660,25	27	1	172,60
Total appel ==>	4660,25			172,60
=>Appel fonds travaux Alur exigible au 01/05/2022 CHARGES COMMUNES GENERALES	233,01	27	1	8,63
Total appel ==>	233,01			8,63
Total du lot →				181,23

Rappel de votre compte		Date exigibilité	Dépenses	Recettes
01/05/2021	Solde Anterieur		221,91	
01/05/2021	Ap.budget 01/05/21 au 31/07/21 Lot 10	01/05/2021	171,47	
01/05/2021	FONDS TRAVAUX ALUR Lot 10	01/05/2021	8,57	
17/05/2021	Règlement LES LAURIERS SCI VIREM.			180,04
01/07/2021	Règlement LES LAURIERS SCI VIREM.			222,00
01/08/2021	Ap.budget 01/08/21 au 31/10/21 Lot 10	01/08/2021	171,47	
01/08/2021	FONDS TRAVAUX ALUR Lot 10	01/08/2021	8,57	
01/09/2021	Règlement LES LAURIERS SCI VIREM.			180,04
10/09/2021	Règlement LES LAURIERS SCI VIREM.			64,87
27/09/2021	Charges lot 10 repart. au 30/04/21	27/09/2021		115,08
01/11/2021	Ap.budget 01/11/21 au 31/01/22 Lot 10	01/11/2021	170,18	
01/11/2021	FONDS TRAVAUX ALUR Lot 10	01/11/2021	8,57	
01/02/2022	Ap.budget 01/02/22 au 30/04/22 Lot 10	01/02/2022	170,18	
01/02/2022	FONDS TRAVAUX ALUR Lot 10	01/02/2022	8,57	
02/02/2022	Règlement RENE PHILIPPE EMBIE VIREM.			177,46
01/05/2022	Ap.budget 01/05/22 au 31/07/22 ci-dessus		172,60	
01/05/2022	FONDS TRAVAUX ALUR ci-dessus		8,63	
Cumul Dépenses Recettes →			1120,72	939,49
Somme due à ce jour →			181,23	

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

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

Papillon à joindre à votre règlement – merci

Modalités de règlement

Ap1b.doc

S.C.I. LES LAURIERS SCI	Exigible le	Montant	A l'ordre de
Référence : 0111 / 45012003			
Imm : LES BUISSONS D'ARGENT			LES BUISSONS D'ARGENT
Montant: 181,23 exigible le 15/05/2022	15/05/2022	181,23	



LES BUISSONS D'ARGENT
114 CHEMIN PLAINE DE BOUISSON
83400 HYERES
Date : le 21/04/2022
Exercice du 01/05/2022 au 30/04/2023
Nombre de jours : 365
Références : 0111/45012003
S.C.I. LES LAURIERS SCI

Page 2

**APPEL DE FONDS
LES BUISSONS D'ARGENT**