



Société Civile Professionnelle
Frédéric ODIN, David MÉLIQUE et Sérafim PINTO

Commissaires de Justice Associés

6 Avenue Carnot – BP 43

83302 DRAGUIGNAN Cédex

☎ 04.94.68.22.45 ☎ 04.94.47.05.93

scpodinmelique@huissier-justice.fr

COPIE

PROCÈS-VERBAL DESCRIPTIF SUR SAISIE IMMOBILIÈRE

L'AN DEUX MILLE VINGT-DEUX
Et le MERCREDI SEPT DECEMBRE

À LA REQUÊTE DE :

La **SA CNP CAUTION**, Société anonyme au capital de 258 734 553,36 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS sous le numéro 383 024 098, dont le siège social est au 4 Place Raoul Dautry, 75016 PARIS CEDEX 15, prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège,

Pour laquelle domicile est élu au Cabinet de Maître Luc COLSON, avocat au barreau de Draguignan, dont le cabinet se trouve au 44 rue du Docteur Barbaroux 83170 BRIGNOLES,

AGISSANT EN VERTU :

1° - D'un jugement rendu par le Tribunal judiciaire de Draguignan en date du 27 octobre 2020, signifié à partie suivant exploit en date du 24 novembre 2020 et définitif suivant certificat de non-appel en date du 28 décembre 2020,

2° - Et d'un bordereau d'inscription d'hypothèque judiciaire définitive publiée au 2^{ème} bureau du Service de la publicité foncière de Draguignan le 2 février 2021, Volume 2021 V 1004, se substituant une hypothèque judiciaire provisoire publiée audit bureau le 23 janvier 2020, Volume 2020 V 298.

Et suite à un commandement de payer valant saisie immobilière signifié le 13 octobre 2022, par acte de la SCP ODIN – MÉLIQUE – PINTO, Commissaires de Justice Associés à DRAGUIGNAN (Var),

Je suis requis afin d'établir le **PROCÈS-VERBAL DESCRIPTIF** d'un bien immobilier sis dans la Commune de SAINT-MAXIMIN-LA-SAINTE-BAUME (83470), au 14 rue du Général de Gaulle, dans un immeuble figurant au cadastre sous le numéro 1247 de la Section AN, pour une contenance de 2 ares et 06 centiares :



Le lot n° **VINGT-DEUX (22)** : un appartement au 2^{ème} étage, porte gauche et les 79/1000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

L'ensemble immobilier ci-dessus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété suivant acte de Maître GERAUD JAUME, Notaire à TRETZ (Bouches-du-Rhône) en date du 29 mars 2005, publié au 2^{ème} bureau du Service de la Publicité Foncière de DRAGUIGNAN le 2 août 2005, Volume 2005 P 8105.

Modificatif à état descriptif de division suivant acte de Maître ATHENOUX, Notaire à BRIGNOLES (Var) en date du 18 avril 2008, publié audit bureau du Service de la Publicité Foncière de DRAGUIGNAN le 23 mai 2008, Volume 2008 P 4830.

Conformément aux dispositions des articles R 322-1 et R 322-2 du Code des Procédures Civiles d'Exécution et des articles L. 642-18 et R 642-22 du Code de Commerce, je suis requis notamment pour la description des lieux, leur composition et leur superficie, l'indication des conditions d'occupation et l'identité des occupants ainsi que la mention des droits dont ils se prévalent le cas échéant, le nom et l'adresse du syndic de copropriété ainsi que tous autres renseignements utiles sur l'immeuble fournis, notamment, par l'occupant.

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

Les biens et droits immobiliers ci-dessous décrits appartiennent à [REDACTÉ], né le 2 novembre 1984 à AUBAGNE, de nationalité française, célibataire, domicilié au 14 rue du Général de Gaulle 83470 SAINT-MAXIMIN-LA-SAINTE-BAUME, pour les avoir acquis de la SCI JULLIEN suivant acte de Maître Rémi CHARLES, Notaire à BRIGNOLES en date du 18 avril 2008, publié au 2^{ème} bureau du Service de la Publicité Foncière de DRAGUIGNAN le 23 mai 2008, Volume 2008 P 4830.

DÉFÉRANT À CETTE RÉQUISITION :

Je soussigné, Maître Sérafim PINTO, Commissaire de Justice associé au sein de la Société Civile Professionnelle Frédéric ODIN, David MÉLIQUE et Sérafim PINTO, Commissaires de Justice Associés près le Tribunal judiciaire de DRAGUIGNAN, y demeurant au 6 Avenue Carnot,

CERTIFIE m'être transporté ce jour à 09h00, dans la Commune de SAINT-MAXIMIN-LA-SAINTE-BAUME (83470), au 14 rue du Général de Gaulle, au deuxième étage, porte du milieu,

En présence de :

- Madame Florence SCHMITZ, en sa qualité de diagnostiqueur immobilier, gérante de la SARLU AGENCE DIAGNOSTICS IMMOBILIERS PACA,
- Monsieur Christophe TASSAN, serrurier, président de la SASU AXESS SERRURES,
- Monsieur Jean Aimé TASSAN, témoin judiciaire,
- Et de Monsieur Jacques ROCCA, témoin judiciaire,

À l'effet de procéder à la description exacte et détaillée du bien immobilier ci-dessous désigné :



Dans la Commune de SAINT-MAXIMIN-LA-SAINTE-BAUME (83470), au 14 rue du Général de Gaulle, dans un immeuble élevé de trois étages sur rez-de-chaussée, figurant au cadastre de la manière suivante :

Section	N°	Lieudit	Surface
AN	1247	14 RUE GÉNÉRAL DE GAULLE	2 a 06 ca

Le Lot n° VINGT-DEUX (22) : Un appartement de type T2 de 38,62 m², sis au deuxième étage, porte du milieu, comprenant une entrée, deux petits dégagements, une salle d'eau, un WC, une cuisine ouverte sur un séjour, une chambre et une mezzanine,

Et les 79/1000èmes de la propriété du sol et des parties communes générales.

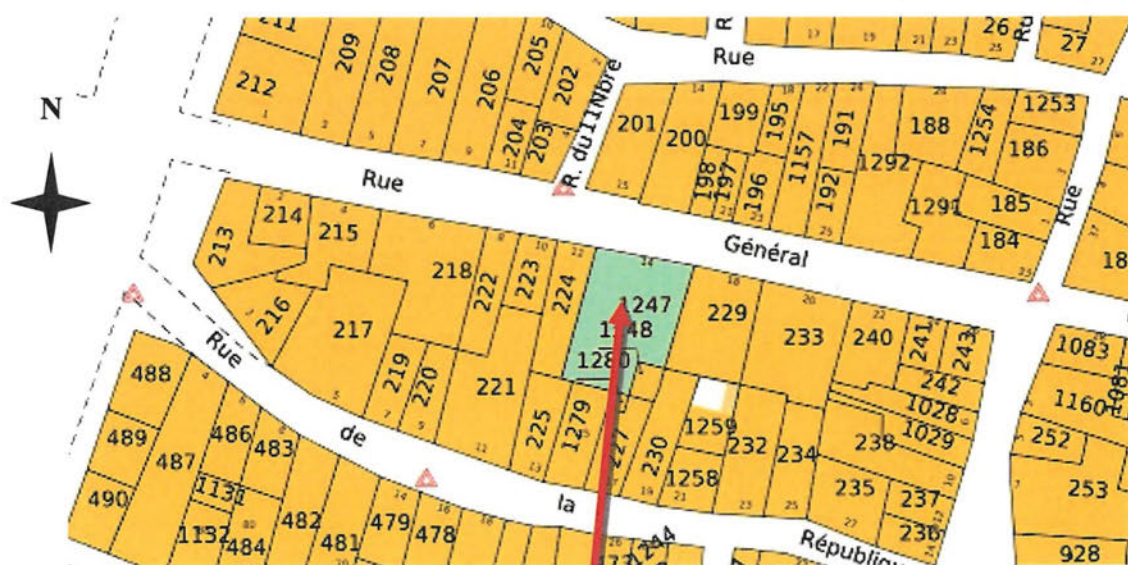
Il est rappelé que l'ensemble immobilier ci-dessus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété suivant acte de Maître GERAUD JAUME, Notaire à TRETZ (Bouches-du-Rhône) en date du 29 mars 2005, publié au 2ème bureau du Service de la Publicité Foncière de DRAGUIGNAN le 2 août 2005, Volume 2005 P 8105.

Modificatif à état descriptif de division suivant acte de Maître ATHENOUX, Notaire à BRIGNOLES (Var) en date du 18 avril 2008, publié audit bureau du Service de la Publicité Foncière de DRAGUIGNAN le 23 mai 2008, Volume 2008 P 4830.

Tels au surplus que lesdits biens et droits immobiliers qui précèdent, existent, s'étendent, poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, appartenances, dépendances, ensemble de tous immeubles par destination, et en particulier tout matériel pouvant avoir le caractère d'immeuble par destination, et tout droit et toute servitude pouvant y être attaché, et toute augmentation et amélioration à y survenir, sans aucune exception ni réserve.

PLAN CADASTRAL

Source : <https://www.cadastre.gouv.fr>



Immeuble sis au 14 rue Général de Gaulle (Section AN n° 1247)





Zones commerciales

Immeuble sis au 14 rue Général de Gaulle (Section AN n° 1247)



ACCÈS ET SITUATION DU BIEN IMMOBILIER

La ville de SAINT-MAXIMIN-LA-SAINTE-BAUME compte 17.095 habitants. Elle est située dans le département du Var, côté Ouest, Nord-ouest, au pied du massif de la Sainte-Baume, à une distance de :

- ⇒ 41,60 kilomètres d'AIX-EN-PROVENCE,
- ⇒ 65,40 kilomètres de MARSEILLE,
- ⇒ 56,60 kilomètres de TOULON,
- ⇒ 21,40 kilomètres de BRIGNOLES,
- ⇒ Et à 75,20 kilomètres de DRAGUIGNAN.

Elle fait partie de la Communauté d'agglomération de la Provence Verte, qui regroupe 28 communes et 95.278 habitants.

La ville de SAINT-MAXIMIN-LA-SAINTE-BAUME dispose de plusieurs services administratifs et de santé tels que des médecins, infirmiers libéraux, des dentistes, des kinésithérapeutes, des ophtalmologistes, des pharmacies, un centre hospitalier spécialisé, ou encore un bureau de poste. L'hôpital le plus proche est le Centre hospitalier Jean-Marcel de BRIGNOLES, situé à 21,50 kilomètres.

La ville de SAINT-MAXIMIN-LA-SAINTE-BAUME, traversée par l'autoroute A8, dispose sur son territoire de trois zones d'activités :

- Zone commerciale de la Laouve ;
- Zone artisanale du chemin d'Aix ;
- Zone commerciale Garnier.

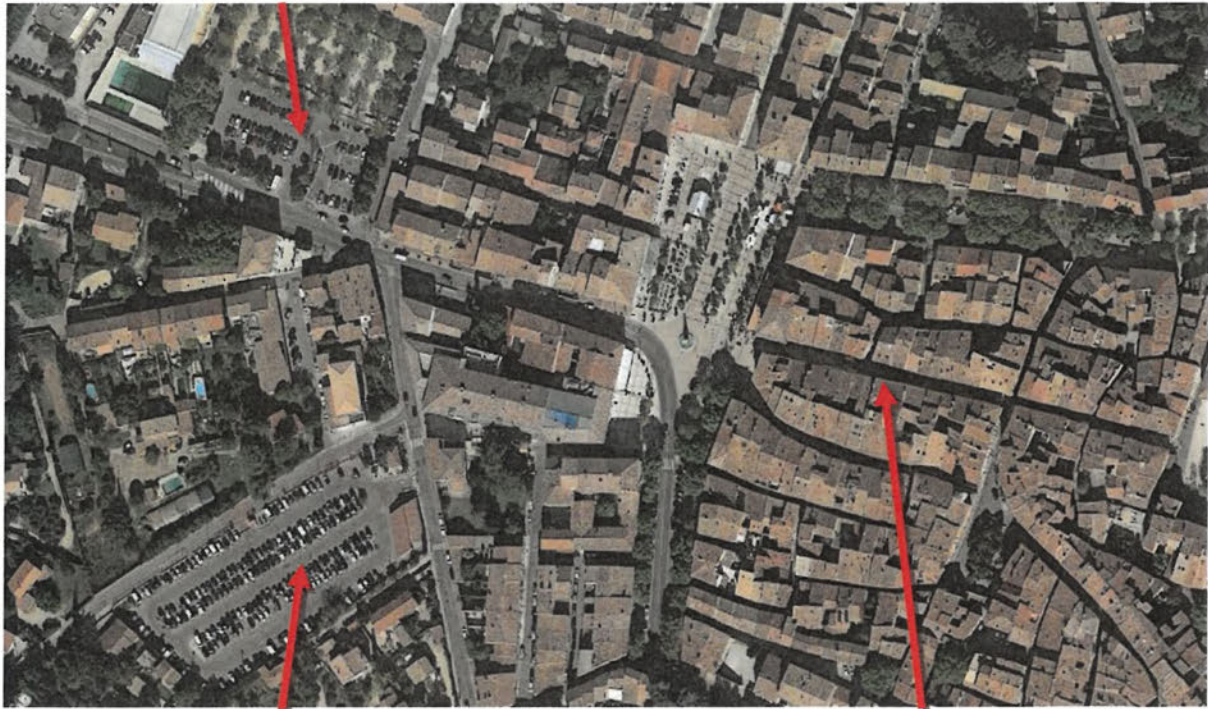
Il existe dans cette ville, trois crèches, six écoles maternelles, six écoles élémentaires dont deux privées, trois collèges dont un privé, trois lycées et un centre de formation d'apprentis.

Le bien immobilier, objet du présent descriptif, est situé au centre-ville, sur la rue Général de Gaulle, à 150 mètres environ de la Basilique Sainte-Marie Madeleine. Cette artère est piétonne et dispose de plusieurs commerces.

Au centre-ville, il existe des emplacements de parking à proximité :

- Sur la Place Jean de Lattre de Tassigny, à une distance de 250 mètres à pied,
- Ou encore le parking des Cerisiers, sis en bordure du Chemin de Réal Vieux, à une distance de 250 mètres à pied.





Parking des Cerisiers

Immeuble sis au 14 rue Général de Gaulle

L'IMMEUBLE

L'immeuble, datant du XVIIIème siècle et situé au 14 rue Général de Gaulle, est élevé de trois étages sur rez-de-chaussée. Il dispose de trois commerces en rez-de-chaussée, dont une pâtisserie, un salon de coiffure et un tatoueur (**Photo n° 1**).

Sa façade Nord donne sur la rue Général de Gaulle. Elle est recouverte d'un enduit crépi de couleur rose pale et ne présente pas de dégradation apparente. Les fenêtres donnant sur cette rue disposent de volets en bois, à l'état d'usage (**Photo n° 1**).

Sa toiture est inaccessible. Il est précisé que des travaux de rénovation de la toiture sont actuellement en cours, ainsi que sur un pan de façade.

On accède à cet immeuble par une entrée sise en rez-de-chaussée, côté Ouest, entre la pâtisserie et le salon de coiffure (**Photo n° 2**), dont le sol est recouvert de carrelage à l'état sale et dégradé. Côté Ouest de cette entrée, une batterie de dix boîtes aux lettres est encastrée dans le mur Ouest (**Photos n° 2 et 3**).

La porte d'accès à l'immeuble, en bois, est à l'état d'usage.

1° - Le hall de l'immeuble (Photos n° 4 et 5)

Le sol est recouvert de carrelage à l'état sale et dégradé. Les murs, peints en blanc, présentent de nombreux impacts ainsi que des traces noirâtres. Le plafond, recouvert de peinture blanche, est à l'état d'usage (Photos n° 4 et 5).

Les placards techniques sont situés côté Est, fermés par des portes en bois (Photos n° 4 et 5).

2° - L'escalier donnant accès aux étages (Photos n° 6 à 16)

A – Du rez-de-chaussée au premier étage (Photos n° 6 à 11)

Les trois premières marches de l'escalier sont anciennes, en pierre et présentent quelques cassures (Photo n° 6). Jusqu'au palier du 1^{er} étage, les marches de cet escalier sont en mauvais état. Elles sont recouvertes de tomettes, avec des nez-de-marche en bois. De nombreuses tomettes sont manquantes ou cassées. Sur les contremarches, je relève des cassures ainsi que des trous (Photos n° 6 à 10).

Les murs, peints en blanc, présentent également des trous, au niveau des fixations des mains-courantes, ainsi que des traces noirâtres (Photos n° 6 à 10).

Sur le palier du premier étage, le sol, recouvert de tomettes, est à l'état d'usage, tout comme les murs, peints en blanc (Photo n° 11).

B – Du premier au deuxième étage (Photos n° 12 à 16)

Du premier au deuxième étage, les marches, recouvertes de tomettes, sont à l'état d'usage. Les murs, peints en blanc, sont également à l'état d'usage et ne présentent pas de dégradation apparente (Photos n° 12 à 14).

Le deuxième étage comprend trois logements, dont celui objet du présent descriptif, formant le lot n° 22. Sur ce palier, disposant d'une fenêtre côté Est, le sol est également recouvert de tomettes, à l'état d'usage. Les murs, peints en blanc, ne présentent pas de dégradation apparente (Photos n° 15 et 16).

LA COPROPRIÉTÉ – LE SYNDIC

Le syndic de l'immeuble est :

Agence Immobilière GUY HOQUET
27 Hameau Colbert
Route de Barjols
83470 SAINT-MAXIMIN-LA-SAINTE-BAUME
Tél. : 04.66.72.10.10 / 04.94.78.74.02

En 2021, le montant des charges générales de l'immeuble était de 3.810,00 €. Le montant des charges de copropriété pour le lot n° 22, objet du présent descriptif est de **301,00 € TTC par an**.



Une copie du procès-verbal de l'assemblée générale des copropriétaires du 28 juin 2021 est annexée au présent acte, in fine.

Il est précisé que la prochaine assemblée aura lieu le jeudi 8 décembre 2022.



Procès-verbal descriptif sur saisie immobilière du 7 décembre 2022 - Me PINTO

Photo n° 1

L'immeuble sis au 14 rue Général de Gaulle





Photo n° 2

L'entrée de l'immeuble



Photo n° 3

L'entrée de l'immeuble





Procès-verbal descriptif sur saisie immobilière du 7 décembre 2022 - Me PINTO

Photo n° 6

L'escalier : entre le rez-de-chaussée et le premier étage



Procès-verbal descriptif sur saisie immobilière du 7 décembre 2022 - Me PINTO

Photo n° 7

L'escalier : entre le rez-de-chaussée et le premier étage





Procès-verbal descriptif sur saisie immobilière du 7 décembre 2022 - Me PINTO

Photo n° 8

L'escalier : entre le rez-de-chaussée et le premier étage



Procès-verbal descriptif sur saisie immobilière du 7 décembre 2022 - Me PINTO

Photo n° 9

L'escalier : entre le rez-de-chaussée et le premier étage





Procès-verbal descriptif sur saisie immobilière du 7 décembre 2022 - Me PINTO

Photo n° 10

L'escalier : entre le rez-de-chaussée et le premier étage



Procès-verbal descriptif sur saisie immobilière du 7 décembre 2022 - Me PINTO

Photo n° 11

Le palier du premier étage





Procès-verbal descriptif sur saisie immobilière du 7 décembre 2022 - Me PINTO

Photo n° 12

L'escalier : entre le 1^{er} et le 2^{ème} étage

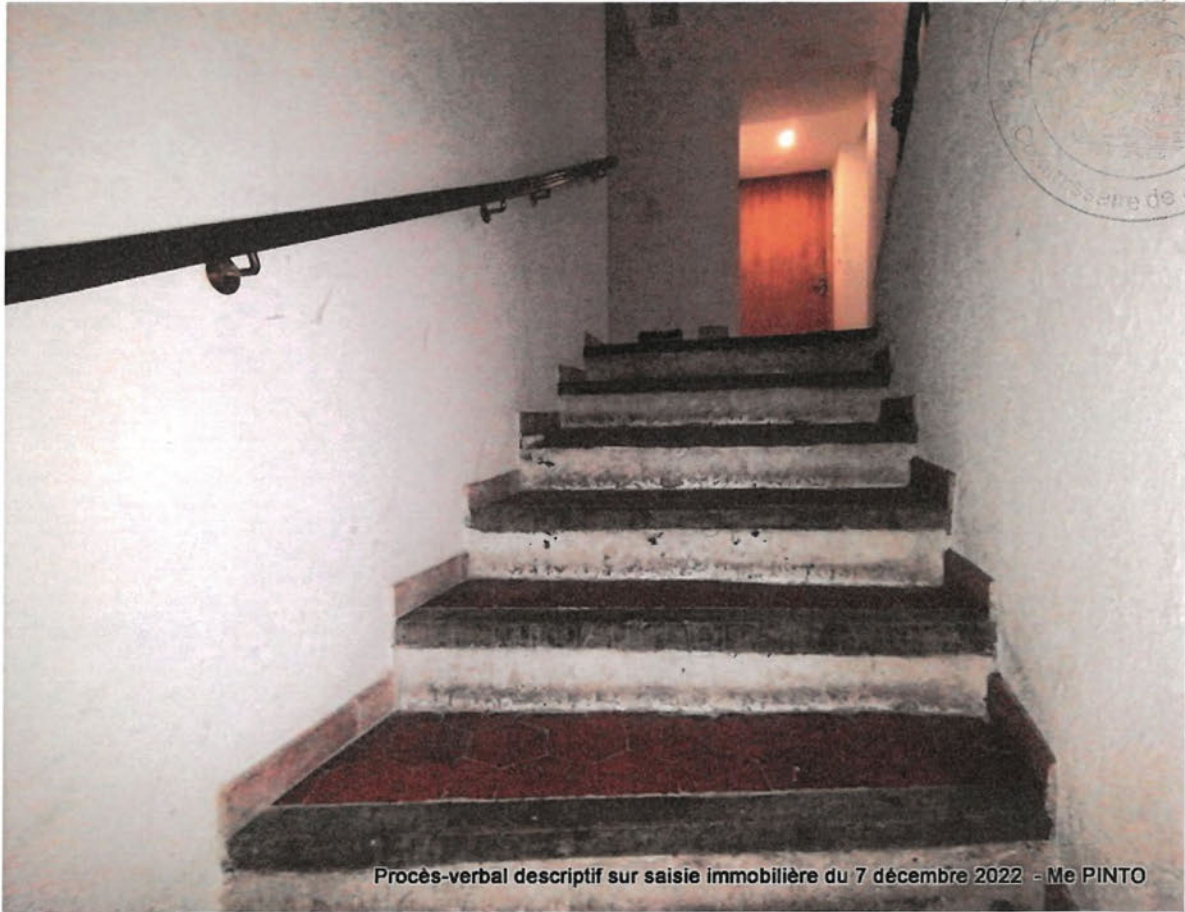


Procès-verbal descriptif sur saisie immobilière du 7 décembre 2022 - Me PINTO

Photo n° 13

L'escalier : entre le 1^{er} et le 2^{ème} étage





Procès-verbal descriptif sur saisie immobilière du 7 décembre 2022 - Me PINTO

Photo n° 14

L'escalier : entre le 1^{er} et le 2^{ème} étage



Procès-verbal descriptif sur saisie immobilière du 7 décembre 2022 - Me PINTO

Photo n° 15

Le palier du deuxième étage





Procès-verbal descriptif sur saisie immobilière du 7 décembre 2022 - Me PINTO

Photo n° 16

Le palier du deuxième étage

CONDITIONS D'OCCUPATION DES BIENS

Le bien immobilier est actuellement occupé par son propriétaire.

Il n'existe, à ce jour, aucun contrat de location en cours.

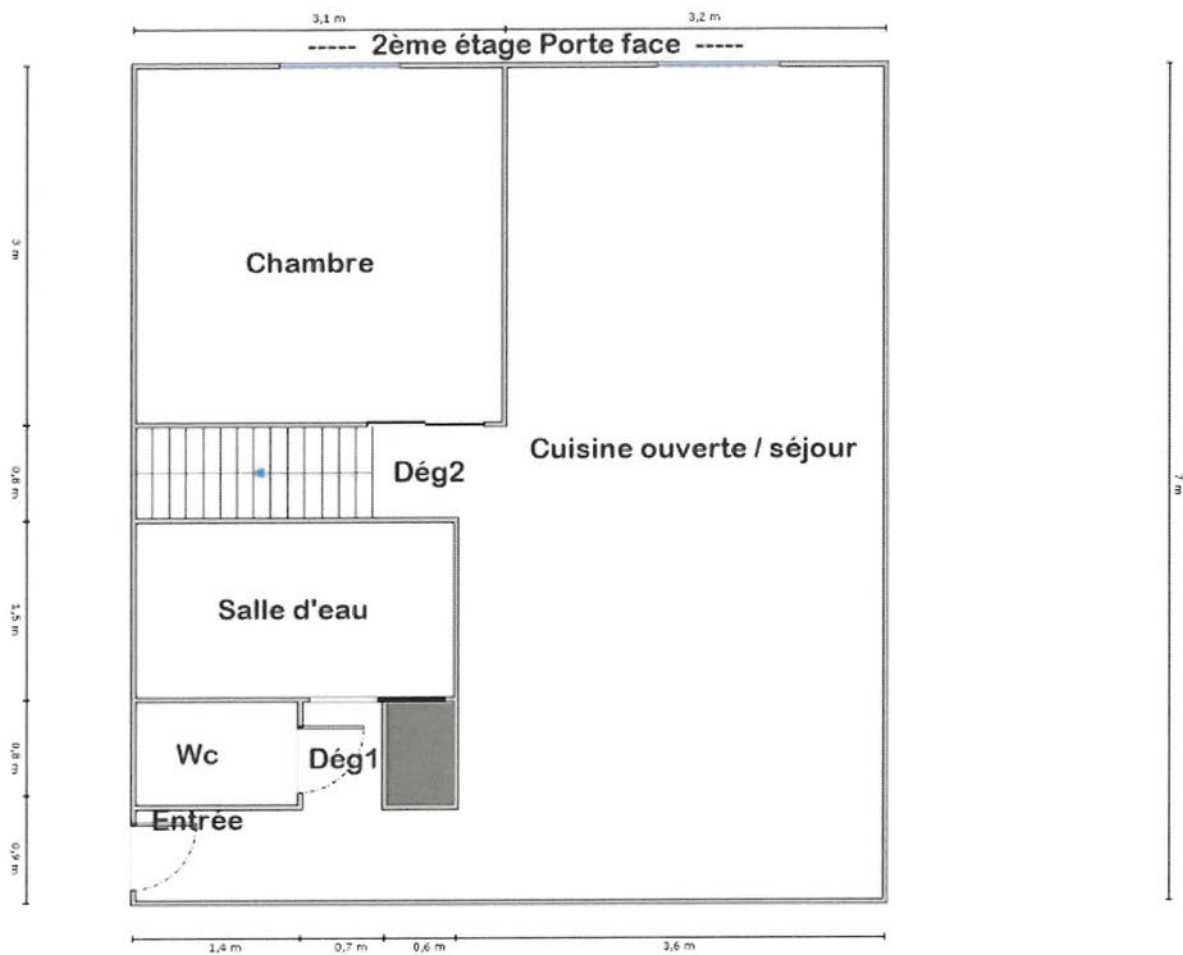
DESCRIPTIF : LE LOT N° 22

L'appartement, formant le lot portant le numéro 22, est de type T2, d'une surface habitable de 38,62 m². Il est situé au deuxième étage de l'immeuble, porte du milieu.

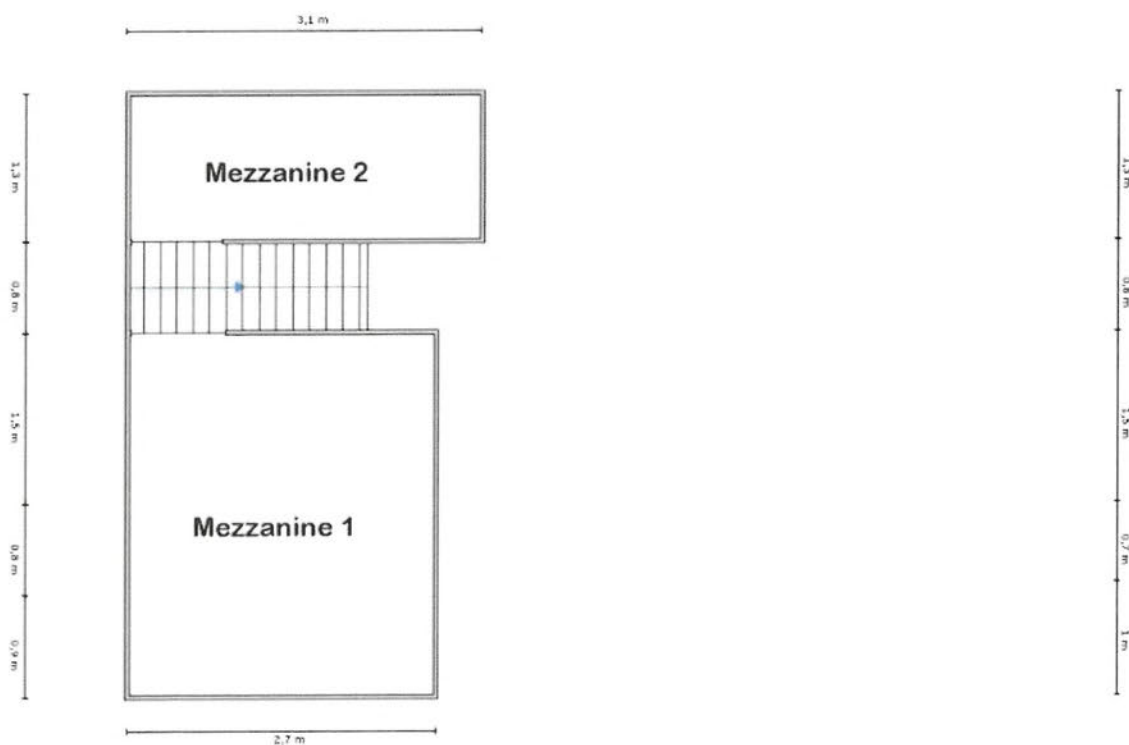
Cet appartement comprend une entrée, deux petits dégagements, une salle d'eau, un WC, une cuisine ouverte sur un séjour, une chambre et une mezzanine.



Plan de l'appartement



Plan de l'appartement : la mezzanine



1° - L'entrée et les deux petits dégagements (Photos n° 17 à 19)

La porte d'entrée du logement, en bois, avec bloc poignée en métal argenté est en bon état et ne présente aucune dégradation apparente (**Photo n° 17**). Le logement dispose d'une sonnette à droite de cette porte, côté extérieur.

Les deux petits dégagements desservent :

- Côté Nord : la salle d'eau et la WC,
- Et côté Est : la cuisine ouverte sur le séjour

Le sol est recouvert de parquet en bois gris en bon état. Les murs, peints en blanc, ne présentent aucun désordre apparent et sont en bon état.

Le plafond, peint en blanc, en bon état, dispose d'un spot lumineux encastré (**Photo n° 18**).

Sur le mur Nord, est encastré le tableau électrique (**Photo n° 19**).

2° - Le WC (Photo n° 20)

Ce WC, situé à l'Ouest de l'entrée, est fermé par une porte en bois, avec bloc poignée en métal argenté, le tout en bon état.

A l'intérieur, le sol est recouvert de carrelage en travertin, en bon état, tout comme la partie basse des murs. Sur ces murs, je ne relève aucun désordre apparent.

Le plafond, peint en blanc, est également en bon état.

Cette pièce dispose d'un WC en émail blanc, dont la chasse d'eau fonctionne correctement, et d'un lave-main en émail blanc, avec sa robinetterie en métal argenté, reposant sur un meuble en bois à une porte. Ces équipements et meuble sont en bon état.

3° - La salle d'eau (Photos n° 21 et 22)

La salle d'eau est située à l'Ouest de l'entrée. Cette pièce est fermée par une porte coulissante en bois, en bon état.

Le sol est recouvert de carrelage en travertin, en bon état. Les murs sont en travertin, en partie basse, et peints en blanc en partie supérieure. Ils ne présentent aucune dégradation apparente et sont en bon état. Le plafond, peint en blanc, dispose de trois spots lumineux encastrés, en bon état.

Cette pièce d'eau dispose des équipements suivants, en bon état :

- Une douche ouverte et de plain-pied, avec sa robinetterie en métal argenté,
- Une vasque en émail blanc, avec sa robinetterie en métal argenté, reposant sur un meuble à plateau en bois, avec un tiroir,
- Un miroir mural,
- Et un sèche-serviette électrique.



4° - La cuisine ouverte sur le séjour (Photos n° 23 à 27)

Cette pièce, d'une surface totale de 21,70 m², est située côté Est du logement. Elle dispose d'une fenêtre à deux vantaux en PVC, avec volets en bois présentant quelques décollements de la peinture, donnant sur la rue Général de Gaulle. Sur son appui en béton, quelques briques sont posées.

Le sol est recouvert de parquet en bois gris, en bon état. Les murs, peints en blanc, ne présentent pas de désordre apparent et sont en bon état. Le plafond, peint en blanc, dispose de trois points lumineux fonctionnant correctement.

Un radiateur électrique à inertie est fixé sur le mur Nord, sous la fenêtre.

Le coin cuisine dispose des meubles et équipements suivants, en bon état :

- Un évier en résine à un bac et un égouttoir, avec sa robinetterie en métal argenté,
- Une hotte aspirante fonctionnant,
- Une plaque de cuisson à quatre feux à gaz,
- Un four électrique,
- Et des éléments en pin.

5° - La chambre (Photos n° 28 à 31)

La chambre, d'une surface de 9,49 m², est située à l'Ouest du séjour. Cette pièce est fermée par une porte coulissante en bois, en bon état.

Le sol est recouvert de parquet en bois, en bon état. Les murs, peints en blanc, sont en bon état et ne présentent aucun désordre apparent. Ils ne disposent pas de plinthes. Le plafond, peint en blanc, est également en bon état.

Cette pièce dispose :

- D'une fenêtre à deux vantaux en PVC, avec volets en bois présentant quelques décollements de la peinture, donnant sur la rue Général de Gaulle,
- Et d'un placard aménagé sous l'escalier donnant accès à la mezzanine.

6° - La mezzanine (Photos n° 32 à 36)

Depuis l'entrée de la chambre, un escalier en bois donne accès à la mezzanine. Je relève que les marches sont étroites et ne disposent d'aucun revêtement.

Sur la mezzanine, le plancher est en bois, à l'état d'usage. Les murs, peints en blanc, sont en bon état et ne présentent pas de désordre apparent.

Je relève que la hauteur sous plafond est faible. Cette mezzanine dispose de points lumineux et d'interrupteurs fonctionnant correctement et, côté Ouest, d'une ouverture donnant sur le coin cuisine et le séjour.





Photo n° 17

La porte d'entrée du logement



Photo n° 18

Le dégagement (à l'entrée)





Photo n° 19

Le tableau électrique

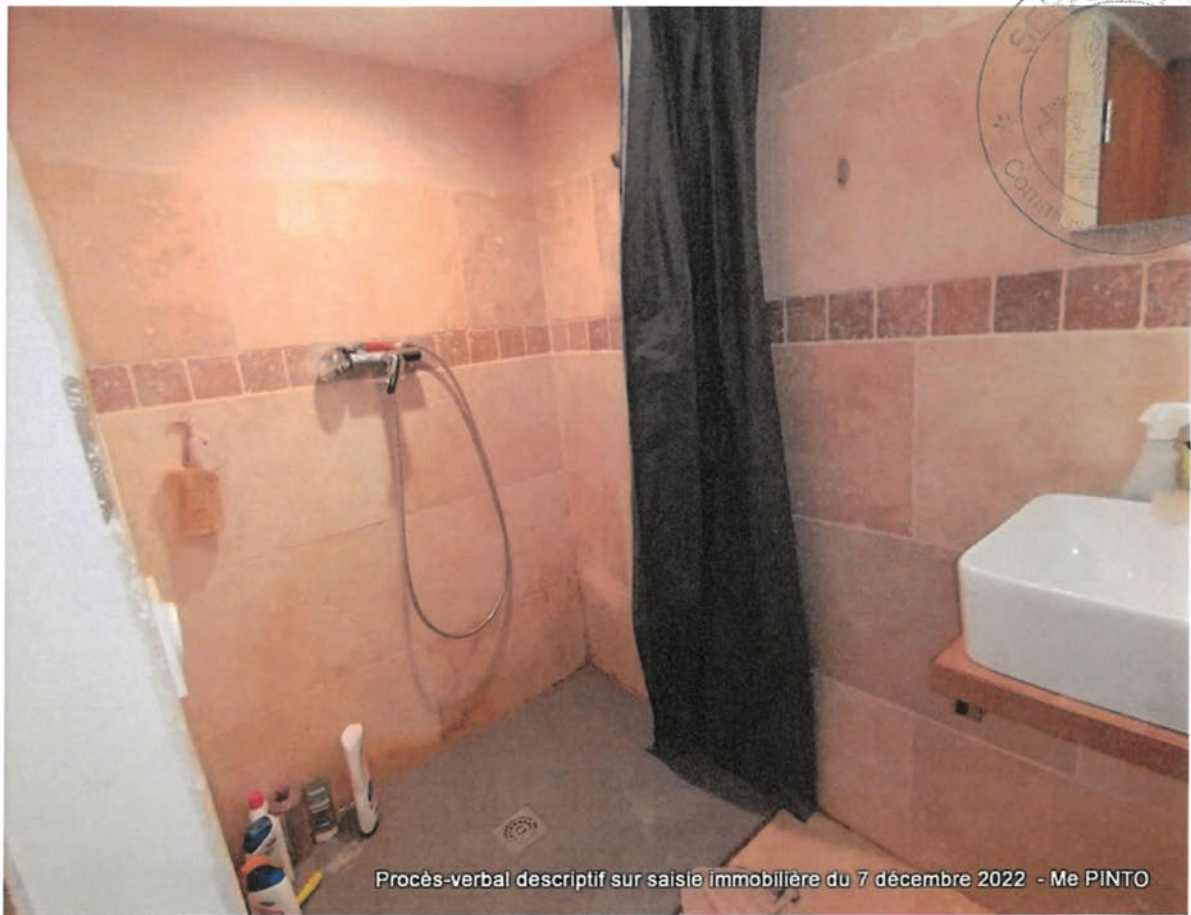


Procès-verbal descriptif sur saisie immobilière du 7 décembre 2022 - Me PINTO

Photo n° 20

Le WC





Procès-verbal descriptif sur saisie immobilière du 7 décembre 2022 - Me PINTO

Photo n° 21

La salle d'eau



Procès-verbal descriptif sur saisie immobilière du 7 décembre 2022 - Me PINTO

Photo n° 22

La salle d'eau





Procès-verbal descriptif sur saisie immobilière du 7 décembre 2022 - Me PINTO

Photo n° 23

Le séjour



Procès-verbal descriptif sur saisie immobilière du 7 décembre 2022 - Me PINTO

Photo n° 24

La cuisine ouverte sur le séjour





Photo n° 25

La cuisine ouverte sur le séjour



Photo n° 26

La cuisine ouverte sur le séjour





Procès-verbal descriptif sur saisie immobilière du 7 décembre 2022 - Me PINTO

Photo n° 27

L'appui de la fenêtre du séjour



Procès-verbal descriptif sur saisie immobilière du 7 décembre 2022 - Me PINTO

Photo n° 28

La chambre





Photo n° 29

La chambre



Photo n° 30

La chambre

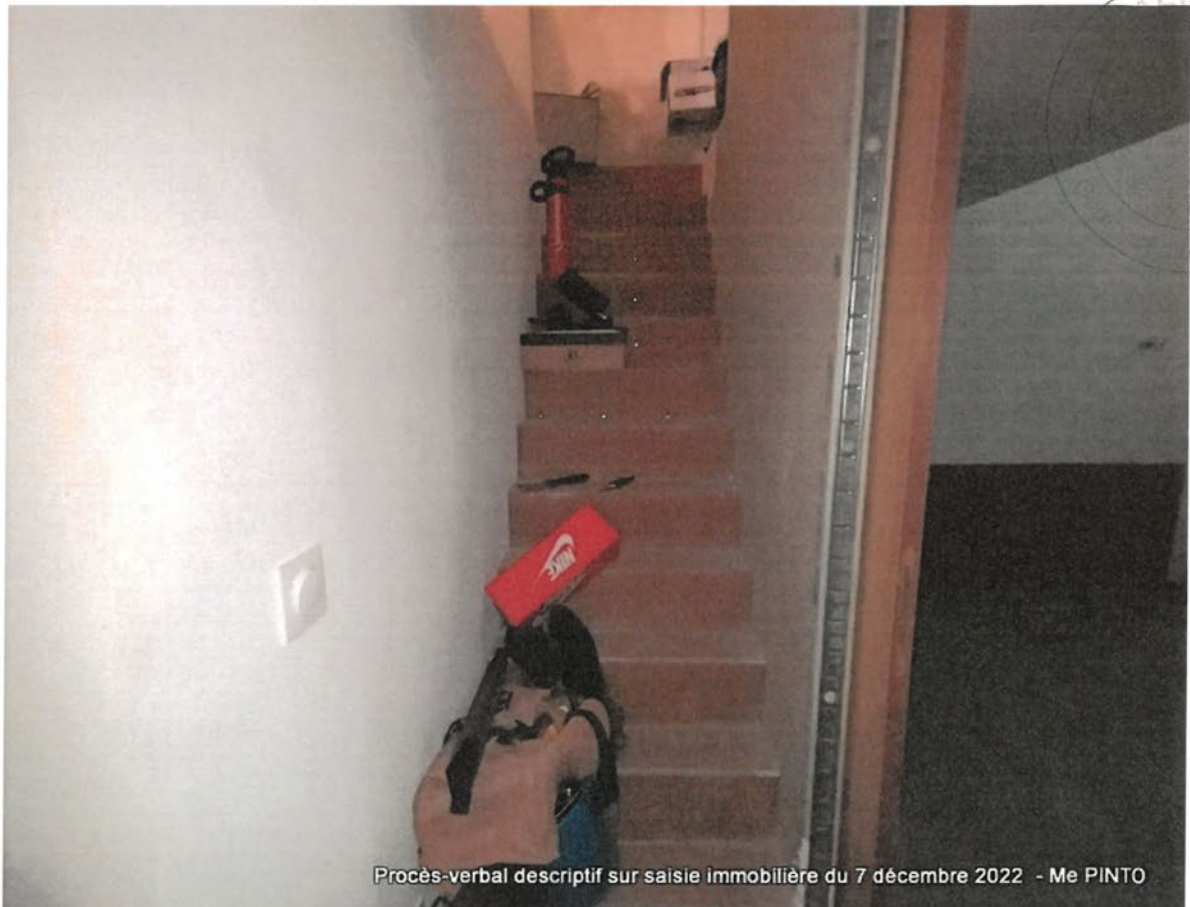




Procès-verbal descriptif sur saisie immobilière du 7 décembre 2022 - Me PINTO

Photo n° 31

La fenêtre de la chambre



Procès-verbal descriptif sur saisie immobilière du 7 décembre 2022 - Me PINTO

Photo n° 32

L'escalier donnant accès à la mezzanine





Procès-verbal descriptif sur saisie immobilière du 7 décembre 2022 - Me PINTO

Photo n° 33

La mezzanine

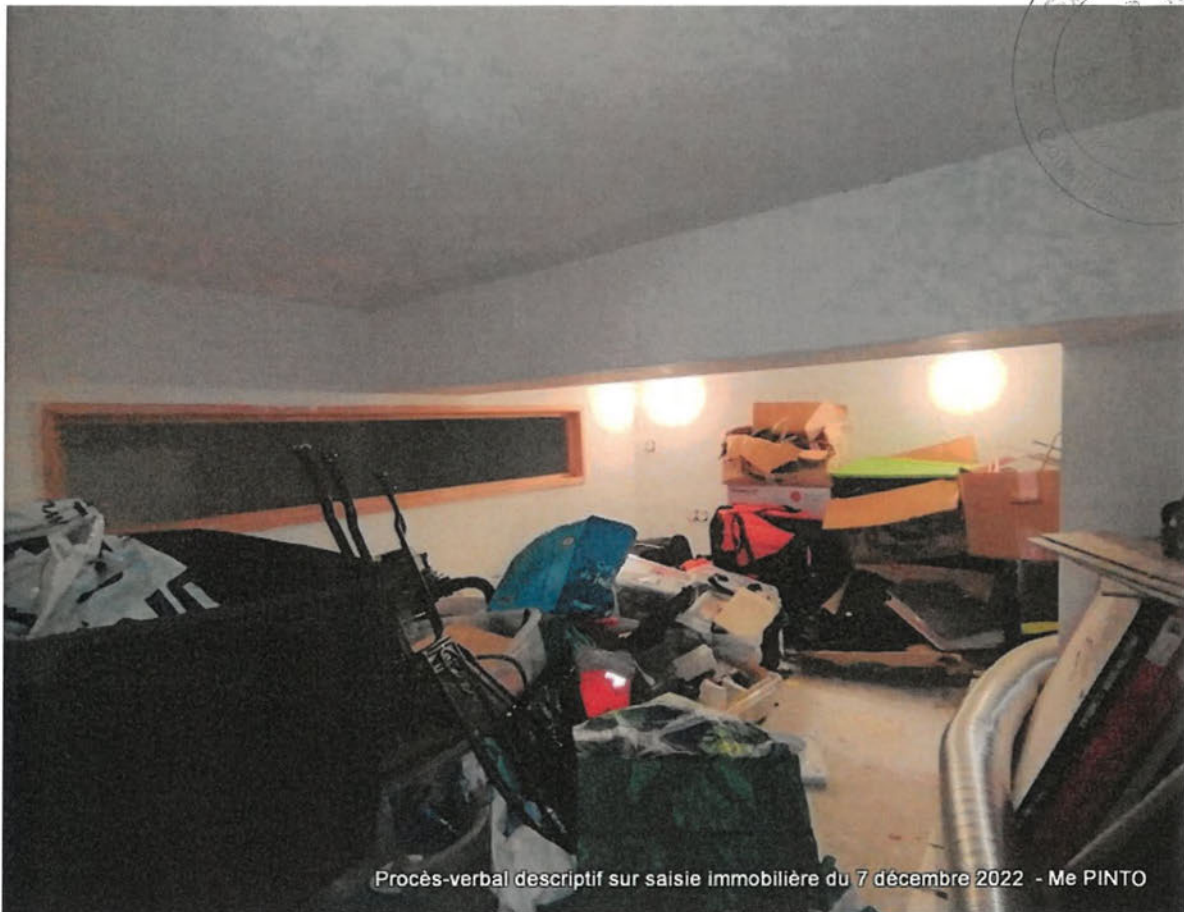


Procès-verbal descriptif sur saisie immobilière du 7 décembre 2022 - Me PINTO

Photo n° 34

La mezzanine





Procès-verbal descriptif sur saisie immobilière du 7 décembre 2022 - Me PINTO

Photo n° 35

La mezzanine



Procès-verbal descriptif sur saisie immobilière du 7 décembre 2022 - Me PINTO

Photo n° 35

Vue sur la mezzanine depuis le séjour



RENSEIGNEMENTS COMPLÉMENTAIRES

L'immeuble

Année de construction :	18 ^{ème} siècle
État du gros œuvre :	Bon état
Aménagements intérieurs :	Etat moyen
Parking privatif :	NON
Présence d'un ascenseur :	NON
Toiture :	Des travaux de rénovation sont en cours

Le lot n° 22 : Appartement 2^{ème} étage

Mode d'occupation du bien :	Par le propriétaire – Pas de contrat de location en cours
Surface du logement (Loi Carrez)	38,62 m ²
Surface totale au sol :	51,42 m ²
Installation électrique :	Une installation électrique en non état
Plomberie sanitaire :	Bon état
Mesure d'isolation :	Bon état
Chauffage :	Radiateurs électriques à inertie
Production d'eau chaude :	Cumulus de 150 litres
Raccordement téléphonique :	OUI
Climatisation	NON
Interphone :	NON
Présence d'un garage :	NON
Présence d'une cave :	NON

Montant annuel des charges de copropriété :	301,00 €
--	----------



Présence d'électricité EDF	OUI	Présence de tout à l'égout	OUI
Présence de l'eau de ville	OUI	Collecte des ordures ménagères	OUI
Gaz de ville	OUI		

Les documents d'urbanisme ont été requis et seront transmis dès réception





PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

14/16 Avenue Général de Gaulle

83470 St Maximin la Ste Baume

Le **Lundi 28 Juin 2021** à 13h00, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis

Copropriétaires présents et représentés:

Monsieur DELLAJUTO Jean-Marc (61) - Mesdames HEITZ Anna PAWLOWSKI Jessica (68) - SCI JEM LA JAVA DE JUJU (132) -

**sont présents ou représentés : 3 / 8 copropriétaires, totalisant
261 / 1000 tantièmes généraux.**

Copropriétaires absents ou non représentés :

Madame ANSELMO MARIE (345), Monsieur LOFFREDO (65), [REDACTED] (79), SCI NORD ET MEDITERRANEE (73), Madame PENNEQUIN MURIELLE (177),

**sont absents ou non représentés : 5 / 8 copropriétaires, totalisant
739 / 1000 tantièmes généraux.**

L'assemblée passe à l'ordre du jour.

Question n° 01

Election du président de séance

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne en qualité de président de séance Monsieur DELLAJUTO Jean-Marc.

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **261 / 261** tantièmes.

Ont voté pour : DELLAJUTO Jean-Marc (61), HEITZ Anna PAWLOWSKI Jessica (68), JEM LA JAVA DE JUJU (132),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires
présents ou représentés.

Question n° 02

Election de scrutateur

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale ne désigne pas de scrutateur.

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **261 / 261** tantièmes.

Ont voté pour : DELLAJUTO Jean-Marc (61), HEITZ Anna PAWLOWSKI Jessica (68), JEM LA JAVA DE JUJU (132),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires
présents ou représentés.





Question n° 03

Election du secrétaire de séance

Conditions de majorité de l'Article 24.

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

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **261 / 261** tantièmes.

Ont voté pour : DELLAJUTO Jean-Marc (61), HEITZ Anna PAWLOWSKI Jessica (68), JEM LA JAVA DE JUJU (132),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Question n° 04

Approbation des comptes pour l'exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020 pour un montant de 2648.19 C.

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale approuve les comptes de charges de l'exercice du 01/01/2020 au 31/12/2020, comptes qui ont été adressés à chaque copropriétaire.

- sans réserve ;

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **261 / 261** tantièmes.

Ont voté pour : DELLAJUTO Jean-Marc (61), HEITZ Anna PAWLOWSKI Jessica (68), JEM LA JAVA DE JUJU (132),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.

Question n° 05

Quitus au syndic

Conditions de majorité de l'Article 24.

Après avoir délibéré, l'assemblée générale donne quitus au syndic pour sa gestion de l'exercice arrêté au 31/12/2020.

Vote(nt) **POUR** : 3 copropriétaire(s) totalisant **261 / 261** tantièmes.

Ont voté pour : DELLAJUTO Jean-Marc (61), HEITZ Anna PAWLOWSKI Jessica (68), JEM LA JAVA DE JUJU (132),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés.





Question n° 06

Approbation du budget prévisionnel de l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022 pour un montant de 2610.00 C.

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale, après avoir examiné le projet de budget joint à la convocation et en avoir délibéré, accepte le budget pour l'exercice du 01/01/2022 au 31/12/2022, à la somme de 2610.00 € TTC, avec ou sans modifications.

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

Vote(nt) **POUR** : 2 copropriétaire(s) totalisant **193 / 261** tantièmes.

Ont voté pour : DELLAJUTO Jean-Marc (61), JEM LA JAVA DE JUJU (132),

Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant **68 / 261** tantièmes.

Ont voté contre : HEITZ Anna PAWLOWSKI Jessica (68),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires
présents ou représentés

Question n° 07

Information sur l'Espace Privé Clients.

Résolution non soumise à un vote.

L'agence GOYARD & ASSOCIES met à disposition de ses clients un espace privé client gratuit, sécurisé, disponible 24/24 et 7/7, accessible depuis votre ordinateur, tablette et vous permettant d'accéder immédiatement à l'intégralité de vos informations personnelles et celles de votre copropriété.

Votre espace client est accessible depuis notre site internet www.goyardrealestate.com et requiert un code d'activation transmis sur simple demande en agence et disponible sur chaque appel de fonds.

Question n° 08

Vie de l'immeuble et état des parties communes

Conditions de majorité de l'Article 24.

Certains copropriétaires ont fait la demande de remettre en place une prestation de ménage au niveau des parties communes ou bien que le ménage à tour de rôle soit respecté.

Il est ici précisé que le tour de rôle n'est que très rarement respecté par les occupants de l'immeuble.

Les copropriétaires souhaitent attendre le 1er trimestre 2021 pour remettre en place la prestation de SERVIPRO pour le ménage des parties communes. QUID ?

Vote(nt) **POUR** : 2 copropriétaire(s) totalisant **193 / 261** tantièmes.

Ont voté pour : DELLAJUTO Jean-Marc (61), JEM LA JAVA DE JUJU (132),

Vote(nt) **CONTRE** : 1 copropriétaire(s) totalisant **68 / 261** tantièmes.

Ont voté contre : HEITZ Anna PAWLOWSKI Jessica (68),

Résolution adoptée à la majorité des voix des copropriétaires
présents ou représentés





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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Art.26 : majorité des voix de tous les copropriétaires en nombre représentant au moins les 2/3 des voix du syndicat.





L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 13h30 .

DISPOSITIONS LEGALES :

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

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

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

Le président

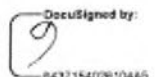
Les scrutateurs

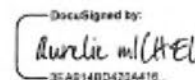
Le secrétaire

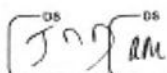
Monsieur DELLAJUTO Jean-
Marc
14 juillet 2021 | 04:05 PDT

LE SYNDIC
13 juillet 2021 | 11
Aurelie MICHEL

DELLAJUTO Jean-Marc

DocuSigned by:

043715402610446

DocuSigned by:

35A814BD432A416





J'ai clos le présent **PROCÈS-VERBAL DESCRIPTIF** à 09h50 pour servir et valoir ce que de droit, sur trente-huit (38) feuilles et comprenant trente-six (36) clichés photographiques effectués ce jour.

Maître Sérafim PINTO
Commissaire de Justice

