

Imm : 0158 - BOXES COURONNE B7
94000 - CRETEIL**Maîtres. AKPR**
14 rue Lejempitel
B.P. 70
94302 VINCENNES Cedex**INFORMATIONS NECESSAIRES A LA CESSION DE LOT (S)**

Nos références: Vente DATTA

Vos références: dossier N°230107-1 - LM/
VG suivi par Maître Loren MAQUIN-JOFFRE**Nos ref. :** 0158-0034 BOXES COURONNE B7 (0158) DATTA Manav**Vos ref. tél. :** Tel.01 43 74 74 94 Fax.01 43 74 32 22

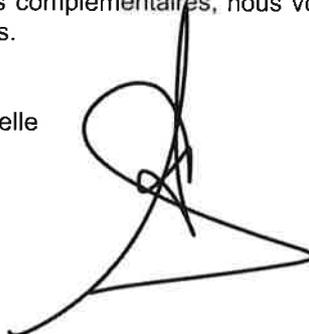
Powered by ICS

Cher Maitre,

Suite à votre demande du 10/10/2024, nous vous prions de bien vouloir trouver ci-joint l'état daté, pour une vente prévue le 11/10/2024, concernant :

Copropriétaire cédant**Monsieur DATTA Manav**
2 ruelle aux Loups
77600 BUSSY SAINT GEORGES**Copropriété Non immatriculée au registre des copropriétés****BOXES COURONNE B7**
7 Boulevard Pablo PICASSO
94000 CRETEIL**Lots** Box(0092),**Totalisant ensemble :** 10/1580 tantièmes généraux**NB****PJ** ATTENTION: LE MONTANT TOTAL DE NOTRE OPPOSITION FIGURE PAGE NUMERO : 9

Restant à votre disposition pour toutes informations complémentaires, nous vous prions de croire, Cher Maitre, en l'assurance de nos salutations distinguées.

Le syndic.
Représenté par Madame GARCIA Isabelle

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
BOXES COURONNE B7 7 Boulevard Pablo PICASSO 94000 CRETEIL	Monsieur DATTA Manav 2 ruelle aux Loups 77600 BUSSY SAINT GEORGES	92,	

- I - PARTIE FINANCIERE

A) ETAT DATE (Article 5 du Décret du 17 Mars 1967 modifié)

1ère PARTIE SOMMES DUES PAR LE COPROPRIETAIRE CEDANT POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION

A/ AU SYNDICAT AU TITRE:

1 - des provisions exigibles

1.1 Dans le budget prévisionnel (D.art. 5 1°a)	63,29
1.2 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) 1 197,01

3 - des sommes devenues exigibles du fait de la vente mentionnées à l'article 33 de la loi (D.art. 5 1°d) 270,00

4 - des avances exigibles (D.art. 5 1°e)

4.1. avance constituant la réserve (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 4° alinéa) (emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou de certains d'entre eux)	0,00

5 - des autres sommes exigibles du fait de la vente prêt (quote-part du vendeur devenue exigible) autres causes telles que condamnations 0,00

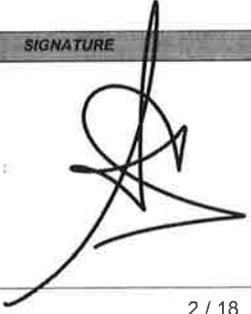
6 - des honoraires du syndic afférents aux prestations demandées par le notaire pour l'établissement du présent document 0,00

B/ A DES TIERS, AU TITRE,

d'emprunts par certains copropriétaires dont la gestion est assurée par le syndic 0,00

TOTAL (A + B) **1 530,30**

NB : Les sommes exigibles au vendeur pour la délivrance de l'article 20 sont indiquées sur la page SITUATION FINANCIERE DU CEDANT

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 10/10/2024 Maîtres. AKPR 14 rue Lejemptel B.P. 70 94302 VINCENNES Cedex Tel: 01 43 74 74 94 Fax: 01 43 74 32 22	DELIVRE PAR LE SYNDIC COFEGI GESTION SAS 52 quai des Carrières 94220 CHARENTON LE PONT Tel: 01 46 76 43 60 Fax: 01 43 96 40 78	Date : 10/10/2024 Cachet et Signature : 

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
BOXES COURONNE B7 7 Boulevard Pablo PICASSO 94000 CRETEIL	Monsieur DATTA Manav 2 ruelle aux Loups 77600 BUSSY SAINT GEORGES	92,	

2ème PARTIE
SOMMES DONT LE SYNDICAT POURRAIT ETRE DEBITEUR A L'EGARD DU
COPROPRIETAIRE CEDANT POUR LES LOTS OBJET DE LA MUTATION

AU TITRE:

A/ DES AVANCES PERCUES (D.art. 5 2° a)

- A1 - avances constituant la réserve (D.art 35 1°)	31,30
- A2 - avances nommées provisions (provisions spéciales) (L.art. 18 6° alinéa et D.art 35 4° et 5°)	63,29
- A3 - avances (D.art 45-1 4°alinéa) 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 prévue 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

TOTAL (A + B + C) 94,59

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 10/10/2024 Maîtres, AKPR 14 rue Lejemptel B.P. 70 94302 VINCENNES Cedex Tel: 01 43 74 74 94 Fax: 01 43 74 32 22	DELIVRE PAR LE SYNDIC COFEGI GESTION SAS 52 quai des Carrières 94220 CHARENTON LE PONT Tel: 01 46 76 43 60 Fax: 01 43 96 40 78	Date : 10/10/2024 Cachet et Signature :

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
BOXES COURONNE B7 7 Boulevard Pablo PICASSO 94000 CRETEIL	Monsieur DATTA Manav 2 ruelle aux Loups 77600 BUSSY SAINT GEORGES	92,	

3ème PARTIE
SOMMES INCOMBANT AU NOUVEAU COPROPRIETAIRE
POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION

AU SYNDICAT AU TITRE :

1 - de la reconstitution des avances (D.art. 5 3°a)

- avances constituant la réserve (D.art.35 1°)	31,30
- avances nommées provisions (provisions spéciales) (L.art.18 6° et D.art.35 4° et 5°)	63,29
- avances (D.art. 45-1 4° alinéa) emprunt du syndicat auprès des copropriétaires ou certains d'entre eux	0,00

2 - des provisions non encore exigibles

- dans le budget prévisionnel (D.art.5.3° b)	
01/01/2025 APPEL 1° TRIM. 2025	63,29
01/04/2025 APPEL 2° TRIM. 2025	63,29
01/07/2025 APPEL 3° TRIM. 2025	63,29
- dans les dépenses hors budget prévisionnel (D.art. 5.3°c) (En cas de travaux votés, le tableau de la rubrique A6 en deuxième partie devra être impérativement complété)	

Aucune échéance hors budget prévisionnel

TOTAL **284,46**

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 10/10/2024 Maîtres. AKPR 14 rue Lejemptel B.P. 70 94302 VINCENNES Cedex Tel: 01 43 74 74 94 Fax: 01 43 74 32 22	DELIVRE PAR LE SYNDIC COFEGI GESTION SAS 52 quai des Carrières 94220 CHARENTON LE PONT Tel: 01 46 76 43 60 Fax: 01 43 96 40 78	Date : 10/10/2024 Cachet et Signature :

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
BOXES COURONNE B7 7 Boulevard Pablo PICASSO 94000 CRETEIL	Monsieur DATTÀ Manav 2 ruelle aux Loups 77600 BUSSY SAINT GEORGES	92,	

MODALITE DE REMBOURSEMENT DES AVANCES

Les avances sont conformément à l'article 45-1 du décret du 23 mars 1967 modifié, remboursables. En conséquence, le syndic devra préciser les modalités à retenir par les parties aux termes de l'acte.

Solution 1

L'acquéreur rembourse directement le vendeur des avances, soit globalement la somme de
 Dans ce cas, l'acquéreur deviendra cessionnaire de ces avances à l'égard du syndicat des copropriétaires

Solution 2

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

94,59

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 10/10/2024 Maîtres AKPR 14 rue Lejemptel B.P. 70 94302 VINCENNES Cedex Tel: 01 43 74 74 94 Fax: 01 43 74 32 22	DELIVRE PAR LE SYNDIC COFEGI GESTION SAS 52 quai des Carrières 94220 CHARENTON LE PONT Tel: 01 46 76 43 60 Fax: 01 43 96 40 78	Date : 10/10/2024 Cachet et Signature :

IMMEUBLE(S) A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
BOXES COURONNE B7 7 Boulevard Pablo PICASSO 94000 CRETEIL	Monsieur DATTA Manav 2 ruelle aux Loups 77600 BUSSY SAINT GEORGES	92,	

ANNEXE A LA 3ème PARTIE
INFORMATIONS DE L'ACQUEREUR

A/ QUOTE PART POUR LES LOTS OBJETS DE LA MUTATION :

	Au titre du BUDGET PREVISIONNEL		Au titre des DEPENSES HORS BUDGET	
	Quote-part appelée	Quote-part réelle	Quote-part appelée	Quote-part réelle
EXERCICE N-1 01/10/2022 - 30/09/2023	253,16		0,00	
EXERCICE N-2 01/10/2021 - 30/09/2022	221,52	206,09	0,00	0,00

B/ PROCEDURES EN COURS :

Il existe dans la copropriété des copropriétaires défaillants pour le paiement de leurs charges faisant l'objet d'actions judiciaires : OUI

Si oui, lesquels et quel est l'état d'avancement de la procédure :

- contre DATTA : 03/03/2023 : demande assignation à Maître MAQUIN.
02/06/2023 : signification assignation.
08/06/2023 : 1ère audience.
07/09/2023 : nouvelle audience; affaire renvoyée au 07/12/2023.
07/12/2023 : nouvelle audience; dossier plaidé.
01/02/2024 : jugement rendu.
23 au 27/02/2024 : signification du jugement.
15/03/2024: demande saisie immo à Me MAQUIN.

Dans l'affirmative, une assemblée a décidé de la prise en charge par les autres copropriétaires des sommes dues irrecouvrées : NON

Un compte "contentieux" est spécialement ouvert dans la comptabilité générale du syndicat pour identifier les rentrées et les sorties de ces actions spéciales et pour en compenser les montants : OUI

Il existe des procédures en cours (hors celles de recouvrement de charges) : NON

B/ COPROPRIETAIRES EN CONTENTIEUX.

- Dossier du 25/05/2016 Concernant SDC BOXE GARDIEN NOP

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 10/10/2024 Maîtres. AKPR 14 rue Lejemptel B.P. 70 94302 VINCENNES Cedex Tel: 01 43 74 74 94 Fax: 01 43 74 32 22	DELIVRE PAR LE SYNDIC COFEGI GESTION SAS 52 quai des Carrières 94220 CHARENTON LE PONT Tel: 01 46 76 43 60 Fax: 01 43 96 40 78	Date : 10/10/2024 Cachet et Signature :

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
BOXES COURONNE B7 7 Boulevard Pablo PICASSO 94000 CRETEIL	Monsieur DATTA Manav 2 ruelle aux Loups 77600 BUSSY SAINT GEORGES	92,	

- Dossier du 14/06/2010 Concernant Monsieur DATTA Manav
- Dossier du 17/01/2024 Concernant M. ou Mme DUPE Georges Hubert
- Dossier du 17/01/2024 Concernant Mademoiselle N'ZI N'da
- Dossier du 08/02/2018 Concernant M. ou Mme KHAN-HETTIARACHCHIGE Billal
- Dossier du 09/05/2023 Concernant Madame NAGARAJAH née SIVATHAS Nilani

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.

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 10/10/2024 Maîtres. AKPR 14 rue Lejemptel B.P. 70 94302 VINCENNES Cedex Tel: 01 43 74 74 94 Fax: 01 43 74 32 22	DELIVRE PAR LE SYNDIC COFEGI GESTION SAS 52 quai des Carrières 94220 CHARENTON LE PONT Tel: 01 46 76 43 60 Fax: 01 43 96 40 78	Date : 10/10/2024 Cachet et Signature :

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
BOXES COURONNE B7 7 Boulevard Pablo PICASSO 94000 CRETEIL	Monsieur DATTA Manav 2 ruelle aux Loups 77600 BUSSY SAINT GEORGES	92,	

D/ INFORMATIONS DIVERSES

Etat global des impayés de charges au sein de la copropriété

EXISTENCE D'UN IMPAYE OUI

Montant : 12 949,66 €

Etat global de la dette du syndicat vis-à-vis des fournisseurs

EXISTENCE D'UNE DETTE OUI

Montant : 23 969,31 €

L'impayé de charge et la dette du syndicat sont calculés en date du 10/10/2024

Existence d'un fonds de travaux

EXISTENCE D'UN FONDS NON

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 10/10/2024 Maîtres AKPR 14 rue Lejemptel B.P. 70 94302 VINCENNES Cedex Tel: 01 43 74 74 94 Fax: 01 43 74 32 22	DELIVRE PAR LE SYNDIC COFEGI GESTION SAS 52 quai des Carrières 94220 CHARENTON LE PONT Tel: 01 46 76 43 60 Fax: 01 43 96 40 78	Date : 10/10/2024 Cachet et Signature :

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
BOXES COURONNE B7 7 Boulevard Pablo PICASSO 94000 CRETEIL	Monsieur DATTÀ Manav 2 ruelle aux Loups 77600 BUSSY SAINT GEORGES	92,	

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 : 11/10/2024

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)	1 530,30
2 - Montant concernant les lots non visés par la mutation et la délivrance du certificat de l'article 20	0,00
TOTAL	1 530,30

3 - Certificat de l'article 20 daté et signé et joint au présent état (validité 1 mois)

NON

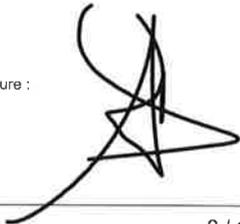
ATTENTION

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. En cas de demande d'actualisation dudit certificat, seul le document figurant sur cette page doit être adressé au syndic, en vue de la délivrance du certificat de l'article 20, à la bonne date.

- Compte bancaire séparé au nom du syndicat

Compte : 18206 00431 6019955998062 CRCA PARIS GERANCE IMMO

- Iban : BIC AGRIFRPP882 IBAN FR7618206004316019955998062

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 10/10/2024 Maîtres AKPR 14 rue Lejemptel B.P. 70 94302 VINCENNES Cedex Tel: 01 43 74 74 94 Fax: 01 43 74 32 22	DELIVRE PAR LE SYNDIC COFEGI GESTION SAS 52 quai des Carrières 94220 CHARENTON LE PONT Tel: 01 46 76 43 60 Fax: 01 43 96 40 78	Date : 10/10/2024 Cachet et Signature : 

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
BOXES COURONNE B7 7 Boulevard Pablo PICASSO 94000 CRETEIL	Monsieur DATTA Manav 2 ruelle aux Loups 77600 BUSSY SAINT GEORGES	92.	

- II - PARTIE ADMINISTRATIVE

A) RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

- I - SYNDIC

- Syndic professionnel : COFEGI GESTION SAS
52 quai des Carrières
94220 CHARENTON LE PONT
- Tel. : 01 46 76 43 60
- Fax. : 01 43 96 40 78
- Carte Professionnelle : 9401 2021 000 000 083 RC : 1986 B 19452
- Garantie de : 12 500 000,00 Délivrée par LLOYD'S FRANCE 8-10 rue Lamennais -
75008 PARIS
- Désigné le : 06/02/2023
- Période du : 31/03/2023 au 30/03/2026
- **Compte bancaire séparé au nom du syndicat**
- Compte : 18206 00431 6019955998062 CRCA PARIS GERANCE IMMO
- Iban : BIC AGRIFRPP882 IBAN FR7618206004316019955998062

Exercice comptable du 01/10/2023 au 30/09/2024

- II - ASSEMBLEE GENERALE

- Date de la dernière assemblée générale 08/04/2024
- Date de la prochaine assemblée générale 04-2025

- III - RENSEIGNEMENTS ADMINISTRATIFS COPROPRIETE

REGLEMENT DE COPROPRIETE

- Règlement de copropriété
- en date du : 28/03/1974
 - nom du notaire rédacteur : Maître Paul FOUAN, notaire à PARIS
 - publié au 1er bureau des hypothèques de CRETEIL le : 22/04/1974
volume 1421 numéro 3.

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 10/10/2024 Maîtres. AKPR 14 rue Lejemplof B.P. 70 94302 VINCENNES Cedex Tel: 01 43 74 74 94 Fax: 01 43 74 32 22	DELIVRE PAR LE SYNDIC COFEGI GESTION SAS 52 quai des Carrières 94220 CHARENTON LE PONT Tel: 01 46 76 43 60 Fax: 01 43 96 40 78	Date : 10/10/2024 Cachet et Signature :

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
BOXES COURONNE B7 7 Boulevard Pablo PICASSO 94000 CRETEIL	Monsieur DATTA Manav 2 ruelle aux Loups 77600 BUSSY SAINT GEORGES	92,	

Modificatif au règlement de copropriété : NON

ASSOCIATION SYNDICALE AFUL UNION DES 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? : NON

CADASTRE

Immeuble figurant au cadastre :
section BG numéro 371
lieudit "9 boulevard Pablo Picasso"
pour une superficie de 00 ha 44 a 18 ca

MESURES ADMINISTRATIVES

L'immeuble ou les lots font l'objet :
- d'un arrêté de péril NON mais reprise de fondations en cours sur certains boxes
- d'une déclaration d'insalubrité NON
- d'une injonction de travaux NON
- d'une obligation d'alignement NON
- d'une expropriation NON
- d'une non conformité NON
- autre:

Copropriétés en difficulté

Le syndicat n'est pas placé sous le régime de l'administration provisoire prévu par les articles 29-1 et suivants de la loi n°65-557 du 10/07/1965.

SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES: ASSEMBLEES GENERALES

Assemblée générale ordinaire

- date de la dernière assemblée générale ordinaire : 08/04/2024
- date de la prochaine AGO (si elle est fixée) :

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 10/10/2024 Maîtres. AKPR 14 rue Lejeumtel B.P. 70 94302 VINCENNES Cedex Tel: 01 43 74 74 94 Fax: 01 43 74 32 22	DELIVRE PAR LE SYNDIC COFEGI GESTION SAS 52 quai des Carrières 94220 CHARENTON LE PONT Tel: 01 46 76 43 60 Fax: 01 43 96 40 78	Date : 10/10/2024 Cachet et Signature :

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
BOXES COURONNE B7 7 Boulevard Pablo PICASSO 94000 CRETEIL	Monsieur DATTA Manav 2 ruelle aux Loups 77600 BUSSY SAINT GEORGES	92,	

Assemblée générale extraordinaire

- date de la dernière assemblée générale extraordinaire :
- date de la prochaine AGE :

REPARTITION LEGALE DES CHARGES DE COPROPRIETE

Rappel des dispositions des articles 6-2 et 6-3 du décret n°2004-479 du 27 mai 2004 relatives au trop ou moins perçu sur provisions dont les parties doivent avoir pris connaissance :

"Le trop ou moins perçu sur provisions, révélé par l'approbation des comptes, est porté au crédit ou au débit du compte de celui qui est copropriétaire lors de l'approbation des comptes".

"Toute convention contraire n'a d'effet qu'entre les parties à la mutation à titre onéreux".

NOUS VOUS REMERCIONS DE BIEN VOULOIR ATTIRER L'ATTENTION DES PARTIES SUR LE FAIT QUE, DEPUIS L'ENTREE EN VIGUEUR DU DECRET N°2004-479, LES SYNDICS DE COPROPRIETE NE SONT PLUS TENUS D'EFFECTUER DES COMPTES PRORATA TEMPORIS.

EN CONSEQUENCE, L'EVENUELLE REGULARISATION DES CHARGES ET DE LA CONSOMMATION D'EAU OU DE CHAUFFAGE POUR L'EXERCICE EN COURS OU L'EXERCICE PRECEDENT NON CLOTURE ET APPROUVE EN ASSEMBLEE GENERALE FERA LA PERTE OU LE PROFIT DE L'ACQUEREUR.

LES PARTIES PEUVENT TOUTEFOIS CONVENIR D'UNE REPARTITION DIFFERENTE ET FAIRE LEUR AFFAIRE PERSONNELLE DE LA REGULARISATION DU PRORATA DE CONSOMMATION D'EAU MAIS LEUR CONVENTION N'AURA D'EFFET QU'ENTRE ELLES ET NE POURRA ETRE OPPOSABLE AU SYNDIC.

CES CONVENTIONS ETANT INOPPOSABLES AU SYNDIC LES PARTIES FONT LEUR AFFAIRE PERSONNELLE DE LEUR EXECUTION.

TRAVAUX VOTES EN ASSEMBLEE GENERALE

- Travaux terminés depuis la dernière assemblée
- ils ont été entièrement réglés par le syndicat : OUI
 - ils sont provisionnés : NON
 - ils sont en cours de financement : NON

Travaux devenus exécutoires
Les travaux sont commencés à ce jour OUI/NON

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 10/10/2024 Maîtres. AKPR 14 rue Lejemptel B.P. 70 94302 VINCENNES Cedex Tel: 01 43 74 74 94 Fax: 01 43 74 32 22	DELIVRE PAR LE SYNDIC COFEGI GESTION SAS 52 quai des Carrières 94220 CHARENTON LE PONT Tel: 01 46 76 43 60 Fax: 01 43 96 40 78	Date : 10/10/2024 Cachet et Signature :

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
BOXES COURONNE B7 7 Boulevard Pablo PICASSO 94000 CRETEIL	Monsieur DATTA Manav 2 ruelle aux Loups 77600 BUSSY SAINT GEORGES	92,	

Travaux envisagés

Une étude préparatoire concernant des travaux est en cours : NON

Lors d'une prochaine assemblée des copropriétaires, les questions concernant les travaux suivants pourraient être inscrites à l'ordre du jour :

OUVERTURE DE CREDIT ET EMPRUNT COLLECTIF

Le cédant a fait appel à un emprunt collectif souscrit par le syndicat : NON

TRAVAUX VOTES NON APPELES

Travaux dont le règlement incombera à celui, vendeur ou acquéreur, qui sera propriétaire au moment de l'exigibilité c'est-à-dire au moment de l'appel de fonds :

libellé date d'AG budget répartition date appel quote-part

SYNDIC

COFEGI GESTION bénéficie de l'une des trois garanties prévues par l'article 30 du décret du 20/07/1972 (société de caution mutuelle : LLOYD'S).

CONTROLE D'ACCES

Il est impératif que les copropriétaires vendeurs disposant de contrôles aux accès communs (badges, clés et/ou émetteurs) les restituent à leurs acquéreurs le jour de la signature de la vente définitive.

A défaut, l'éventuelle déprogrammation desdits contrôles d'accès sera facturée aux vendeurs.

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 10/10/2024 Maîtres, AKPR 14 rue Lejemptel B. P. 70 94302 VINCENNES Cedex Tel: 01 43 74 74 94 Fax: 01 43 74 32 22	DELIVRE PAR LE SYNDIC COFEGI GESTION SAS 52 quai des Carrières 94220 CHARENTON LE PONT Tel: 01 46 76 43 60 Fax: 01 43 96 40 78	Date : 10/10/2024 Cachet et Signature :

IMMEUBLE(S) A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
BOXES COURONNE B7 7 Boulevard Pablo PICASSO 94000 CRETEIL	Monsieur DATTA Manav 2 ruelle aux Loups 77600 BUSSY SAINT GEORGES	92.	

- IV - ASSURANCES

4103055604 ASSURANCE MULTIRISQUES

Reconduit le 05/02/2016 Résiliable le 04/02/2017 Tacite reconduction
ASSURANCE MULTIRISQUES

Souscrit auprès de

Cabinet DUQUESNE-DUVAL
54 Grande Rue Ch. de Gaulle
92600 ASNIERES SUR SEINE
Téléphone 01 41 32 30 60

Compagnie

AXA FRANCE IARD
26 rue Drouot
75458 PARIS Cedex 09

6570816004 ASSURANCE P.J.

Reconduit le 18/05/2015 Résiliable le 30/04/2016 Tacite reconduction
ASSURANCE P.J.

Souscrit auprès de

Cabinet DUQUESNE-DUVAL
54 Grande Rue Ch. de Gaulle
92600 ASNIERES SUR SEINE
Téléphone 01 41 32 30 60

Compagnie

Compagnie AXA
C/O CABINET DERCHE GERARD
78 BLD ARAGO
75013 PARIS 13
Téléphone 01 47 07 38 48

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 10/10/2024 Maîtres. AKPR 14 rue Lejemplé B.P. 70 94302 VINCENNES Cedex Tel: 01 43 74 74 94 Fax: 01 43 74 32 22	DELIVRE PAR LE SYNDIC COFEGI GESTION SAS 52 quai des Carrières 94220 CHARENTON LE PONT Tel: 01 46 76 43 60 Fax: 01 43 96 40 78	Date : 10/10/2024 Cachet et Signature :

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
BOXES COURONNE B7 7 Boulevard Pablo PICASSO 94000 CRETEIL	Monsieur DATTÀ Manav 2 ruelle aux Loups 77600 BUSSY SAINT GEORGES	92,	

B) ETAT SANITAIRE

REGLEMENTATION RELATIVE A L'AMIANTE

(décrets n°96-97 du 7/02/1996, n°97-855 du 12/09/1997 et n°2001-840 du 13/09/2001)

L'immeuble est soumis à la réglementation sur l'amiante : ?

Dans l'affirmative, des recherches ont été effectuées en vue de déterminer la présence d'amiante.

Un premier diagnostic réglementaire a été effectué

- nom de l'entreprise ayant réalisé le rapport : ?
- date : ?
- conclusion : ?

Puis un dossier technique amiante a été établi

- nom de l'entreprise ayant constitué le dossier : ?
- date : ?
- conclusion : ?
- préconisations : ?

REGLEMENTATION RELATIVE AUX TERMITES

(loi n°99-471 du 8/06/1999)

L'immeuble est soumis à un état parasitaire obligatoire : NON

Dans l'affirmative, des recherches sont en cours ou ont été effectuées en vue de déterminer la présence de termites.

Les recherches effectuées ont conclu à l'absence de termites : OUI/NON

REGLEMENTATION RELATIVE AU PLOMB

Textes applicables: article L. 32-5 de la loi 98-657 du 29/07/1998 - décret 99-484 du 09/06/1999 - arrêté du 12/07/1999 - circulaire UHC/QC/1 n° 2001 du 16/01/2001 - décret 2002-120 du 30/01/2002 (Articles L. 1334-5 et suivants du code de la santé publique)

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 10/10/2024 Maîtres, AKPR 14 rue Lejemptel B.P. 70 94302 VINCENNES Cedex Tel: 01 43 74 74 94 Fax: 01 43 74 32 22	DELIVRE PAR LE SYNDIC COFEGI GESTION SAS 52 quai des Carrières 94220 CHARENTON LE PONT Tel: 01 46 76 43 60 Fax: 01 43 96 40 78	Date : 10/10/2024 Cachet et Signature :

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
BOXES COURONNE B7 7 Boulevard Pablo PICASSO 94000 CRETEIL	Monsieur DATTA Manav 2 ruelle aux Loups 77600 BUSSY SAINT GEORGES	92,	

L'immeuble est concerné par des mesures d'urgence contre le saturnisme : NON

Dans l'affirmative, des recherches sont en cours ou ont été effectuées en vue de déterminer la présence de plomb dans l'eau.

Les recherches effectuées ont conclu à l'absence de plomb dans l'eau : OUI/NON

REGLEMENTATION RELATIVE AUX RISQUES NATURELS

Texte applicable : articles L.125-5 du Code de l'Environnement relatif à l'Information des Acquéreurs et des locataires sur les Risques Naturels et Technologiques Majeurs susceptibles de concerner l'immeuble objet de la vente ou de la location envisagée.

A notre connaissance l'immeuble bâti susvisé n'a pas subi une catastrophe naturelle ou technologique ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance en application des dispositions de l'article L.125-2 du chapitre V du Code des Assurances, relatif à l'assurance des risques de Catastrophes Naturelles, et des dispositions de l'article L.128-2 du chapitre VIII du même code, relatif à l'assurance des risques de Catastrophes Technologiques.

AUTRES RISQUES SANITAIRES EVENTUELLEMENT CONNUS

Légionnellose, Radon, Mérule, etc... : NON

CONTROLE TECHNIQUE ASCENSEUR

Un contrôle technique a été réalisé : OUI/NON

Dans l'affirmative, il est conforme avec le décret du 09/09/2004 : OUI/NON

CONTROLE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Le contrôle de performance énergétique a été effectué : NON

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 10/10/2024 Maîtres. AKPR 14 rue Lejemptel B.P. 70 94302 VINCENNES Cedex Tel: 01 43 74 74 94 Fax: 01 43 74 32 22	DELIVRE PAR LE SYNDIC COFEGI GESTION SAS 52 quai des Carrières 94220 CHARENTON LE PONT Tel: 01 46 76 43 60 Fax: 01 43 96 40 78	Date : 10/10/2024 Cachet et Signature :

IMMEUBLE SIS A :	COPROPRIETAIRE CEDANT	N° DES LOTS	TYPE DE MUTATION
BOXES COURONNE B7 7 Boulevard Pablo PICASSO 94000 CRETEIL	Monsieur DATTA Manav 2 ruelle aux Loups 77600 BUSSY SAINT GEORGES	92,	

PISCINE

Il existe une piscine sur la copropriété : NON

ASSAINISSEMENT

L'immeuble est-il raccordé au réseau d'assainissement communal ? : OUI

SUR LA DEMANDE DE	DELIVRE PAR LE SYNDIC	SIGNATURE
OFFICE NOTARIAL Date de la demande : 10/10/2024 Maîtres, AKPR 14 rue Lejemplé B.P. 70 94302 VINCENNES Cedex Tel: 01 43 74 74 94 Fax: 01 43 74 32 22	DELIVRE PAR LE SYNDIC COFEGI GESTION SAS 52 quai des Carrières 94220 CHARENTON LE PONT Tel: 01 46 76 43 60 Fax: 01 43 96 40 78	Date : 10/10/2024 Cachet et Signature :

générée à partir des données mises à jour le

IDENTIFICATION DE LA COPROPRIETE

Nom d'usage de la copropriété		BOXES COURONNE B7	
Adresse de référence de la copropriété			
Adresse(s) complémentaire(s) de la copropriété			
Date d'immatriculation		Numéro d'immatriculation	
Date du règlement de copropriété		N°SIRET du syndicat des copropriétaires	

IDENTITE DU REPRESENTANT LEGAL

Représentant légal de la copropriété	COFEGI GESTION SAS de numéro SIRET 30436756800041
Agissant dans le cadre	d'un mandat de syndic
Adresse	52 quai des Carrières 94220 CHARENTON LE PONT
Numéro de téléphone	01 46 76 43 60

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	
Nombre de lots à usage d'habitation, de commerces et de bureaux	
Nombre de bâtiments	0
Période de construction des bâtiments	Non Connue

CARACTERISTIQUES TECHNIQUES

Type de chauffage	<input 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
Nombre d'ascenseurs	

CARACTERISTIQUES FINANCIERES

Date de début de l'exercice clos	
Date de fin de l'exercice clos	
Date de l'Assemblée Générale ayant approuvé les comptes	
Charges pour opérations courantes	
Charges pour travaux et opérations exceptionnelles	
Dettes fournisseurs, rémunérations et autres	
Montant des impayés par les copropriétaires	
Nombre de copropriétaires débiteurs de plus de 300 euros	
Montant du fonds de travaux	
Présence d'un gardien ou de personnel employé par le syndicat des copropriétaires	Non

**PROCES VERBAL D'ASSEMBLEE GENERALE
SDC BOXES COURONNE B7
94000 CRETEIL**

Le 08/04/2024 à 18h30, les copropriétaires de la copropriété ci-dessus référencée se sont réunis en assemblée générale dans la salle de :
**FORUM CAFE
CENTRE COMMERCIAL DU PALAIS
94000 CRETEIL**

Il a été dressé une feuille de présence qui a été signée par chacun entrant en séance, tant en son nom personnel que comme éventuel mandataire.

Après vérification de la feuille de présence, il est constaté que sont absents, non représentés ou n'ayant pas votés par correspondance les copropriétaires suivants : M. ou Mme AGU Anthony (10), M. ou Mme AHMAD/MAHARJAN Viqar (10), Madame AJMI épouse REKIK Samah (10), Monsieur AKAKPO Jason (10), Monsieur ALIYEV Toghrul (10), Monsieur ARNAL Olivier (20), Mademoiselle ARULANANTHAM Arulvani (10), M. ou Mme ASSOUN/PENELOPE Raphael/Christelle (10), M. ou Mme ATLAN (10), Mademoiselle BAEZA Marlene (10), M. ou Mme BELGHITH/AUCLAIR Afif/Lucette (10), Indivision BEN MEBAREK/LAUNAY Marwan/Nardjisse (10), M. ou Mme BENMAHIOUL Karim (10), Indivision BENSALÉM (10), Madame BIWOLE ENDJEN Laurence (10), Monsieur BOUDJELAL Rabah (10), Indivision BOURGAREL Marie-Claude/Frédéric (10), M. ou Mme BOURGUIGNON Marcelin (10), Madame BOUSQUET Françoise (10), SDC BOXE GARDIEN NOP (10), Consorts BURG (10), S.C.I. CAI ZHENG (10), M. ou Mme CHARLERY (10), M. ou Mme CHOURAQUI Mohammed (10), M. ou Mme CONDORI TORRES Roberto (10), Monsieur DATTA Manav (10), Monsieur DE BERTERECHE DE MENDITTE Eric (30), Monsieur DE GROVE Xavier (10), M. ou Mme DE JESUS/SANTIAGO Michel/Nancy (10), M. ou Mme DEMIRTAS Ejder (10), M. ou Mme DEMUS Claude (10), Monsieur DEVOS Alain (10), M. ou Mlle DIEP BAO/DIEP CUNG (10), Monsieur DJEBALI Noureddine (10), Monsieur DONG Peng-Fei (10), M. ou Mme DUPE Georges Hubert (10), Succession EKIZIAN Danièle (10), M. ou Mme ETIENNE David (10), Consorts FENNETEAUX/COLL (10), Monsieur FLANDRIN Guillaume (10), M. ou Mme FRANCILLONNE Joël (10), Indivision FULCON (10), Madame GAUCHET née GUINEGAGNE Annie (10), Monsieur GAUCHET Sébastien (10), M. ou Mme GHAZALEH Bassam (10), M. ou Mme GHOZLAND Jean-Pierre (10), M. ou Mme GOC Daniel (10), M. ou Mme GOKSUNGUR Mehmet (10), Consorts GROEVIOUS P./Serge/Ghislain/M-Line/Christian (10), M. ou Mme GUERIN David/Anna-Gaël (10), M. ou Mlle HAMONET/DERGUINI (10), S.C.I. HATO IMMOBILIER (10), M. ou Mme HE Ming/Lei (10), Mademoiselle HENG Vankuch (10), Monsieur HSIEH Ping-Hsi (10), M. ou Mme HUANG Lun (10), Monsieur IDIRI Alain (10), Monsieur JI Xing Fu (10), Société JIN IMMO (10), Monsieur JOUSSAIN Jean-Pierre (10), Madame KHABER Farida (10), M. ou Mme KHAN-HETTIARACHCHIGE Billal (10), Madame KHANENKO Halyna (20), Monsieur LABDOUN Larbi (10), Monsieur LE BRIS Frédéric (10), Monsieur LERAY (10), M. ou Mme LIBOMI Gervais (10), M. ou Mme LIN Yunmian (10), M. ou Mme LIU Zhi (10), Madame MAHARJAN Deepika (10), M. ou Mlle MAIZEROI/TRIDON Denis/Nathalie (10), Monsieur MARIE Patrick (10), Madame MATTI Florence (10), Mademoiselle MAUGARS Héloïca (10), Mademoiselle MAZLOUMAN Mahtab (10), M. ou Mme MBENOUN Lucas (10), M. ou Mme MEGAUCHE Mouloud (10), M. ou Mme MELNICIUC Dorel (10), M. ou Mme MELNICIUC Dorel (10), M. ou Mme MEZIANE (10), Monsieur MONNIER Greg (10), M. ou Mme MONTHE NJAMO Hubert (10), M. ou Mme MOREL-RESEK Patrick (10), M. ou Mme MU Xiaolei (10), Madame MULLER Marjolaine (10), Monsieur N GUYEN HUU TUNG (10), Mademoiselle N ZI N da (10), Madame NAGARAJAH née SIVATHAS Nilani (10), Madame NAGELI Ursula (10), M. ou Mme NASSAR Joseph (10), Mademoiselle NEVEU Chantal (10), Monsieur OUAZIB Djaafar (10), M. ou Mme OUZID/REBBA Alex (10), M. ou Mme PAJANIRADJANE (10), Monsieur PALERMO Jean-Luc (10), Mademoiselle PAOLETTI Mélanie (10), M. ou Mme PERROT/BEN AYCH Lionel/Elyette (10), Monsieur PHOUNG William (10), Madame PIETRI Hélène (10), Messieurs PILLOT/KUMAH Nicolas/Guy (10), Monsieur PORTIER Francis (10), M. ou Mme POUESSEL Yves (10), Madame PRIEUR Lucie (10), Monsieur PUGLISI Laurent (10), M. ou Mme RIOS Manuel (10), S.C.I. SAINT-AMBROISE (10), Société SCI LES PANDAS (10), M. ou Mme SELIM Mohamed (10), Monsieur SELIM Mohamed (10), M. ou Mme SEPTIER François (10), Monsieur SERBANOIU Cornel (10), M. ou Mme SIGINLI Hasan (10), Monsieur SIMON Pascal (10), M. ou Mme SISA/QUITIO (10), Monsieur SOUPAULT Eric (30), Succession TEHRANI/TEHRANI (10), Monsieur THEOLEYRE Malcom (10), Monsieur TRAN Stéphane (10), M. ou Mme VERDIER Louis (10), M. ou Mme WALDMANN Bernard (10), M. ou Mme XU-YE Xiansen (10), Monsieur YANG Boqing (10), M. ou Mme YE Jianfeng (10), Monsieur YUAN Wei (10), M. ou Mme ZIKRIA Jean (10), S.C.I. ZOU MELANIE (20), soit 126/150 copropriétaires totalisant 1330/1580 tantièmes généraux

D'après la feuille de présence, certifiée sincère et véritable, il apparaît que les copropriétaires présents, représentés et votant par correspondance possèdent ensemble : **24/150 copropriétaires totalisant 250/1580 tantièmes généraux**

16 - DECRET 2010-391 DU 20/04/2010 : ART 7 MODIFIANT L'ART 11 DU DECRET DU 17/03/1967 EN DEHORS DU PRIVILEGE ABSOLU DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES POUR LES CHARGES ET TRAVAUX DE L'ANNEE DE LA VENTE ET DE DEUX ANNEES ANTERIEURES, DU PRIVILEGE EN CONCOURS AVEC LE PRETEUR DE DENIERS (BANQUE) POUR DEUX ANNEES ANTERIEURES SUPPLEMENTAIRES, ET DE LA CRENCE HYPOTHECAIRE POUR LE SURPLUS S'IL N'Y A PAS DE CRENCE DUE A LA BANQUE PRETEUSE, ESTIMATION DE LA SOMME POUVANT ETRE CONSIDEREE COMME DEFINITIVEMENT PERDUE PAR LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

Conditions de majorité de l'article 24

17 - LOI DU 21/07/1994 : VENTE PAR ADJUDICATION DE LOTS LORS DE CONTENTIEUX POUR CHARGES DUES (GARANTIE DES PRIVILEGES DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES)

AUTORISATION AU SYNDIC DE LANCER LA PROCEDURE DE SAISIE IMMOBILIERE DES BIENS IMMOBILIERS DE :

*** DUPE POUR UN SOLDE DE CHARGES DE 835,03 EUROS (SOIT 6 TRIMESTRES DE CHARGES DE RETARD) POUR LES LOTS LEUR APPARTENANT, N° 43**

Conditions de majorité de l'article 24

18 - MISE A PRIX DES LOTS VENDUS, SELON LE MONTANT DE LA CRENCE EN PRINCIPAL + LES FRAIS DE PROCEDURE + LES INTERETS DE RETARD + LA RECUPERATION DE TOUTES LES DEPENSES ENGAGEES A LA DATE DE L'ADJUDICATION. PRIX A DETERMINER, ETANT ENTENDU QU'A DEFAUT D'ENCHERISSEUR POUR LES LOTS MIS EN ADJUDICATION, LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DEVIENT ADJUDICATAIRE PAR DEFAUT

Conditions de majorité de l'article 24

19 - DECRET 2010-391 DU 20/04/2010 : ART 7 MODIFIANT L'ART 11 DU DECRET DU 17/03/1967 EN DEHORS DU PRIVILEGE ABSOLU DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES POUR LES CHARGES ET TRAVAUX DE L'ANNEE DE LA VENTE ET DE DEUX ANNEES ANTERIEURES, DU PRIVILEGE EN CONCOURS AVEC LE PRETEUR DE DENIERS (BANQUE) POUR DEUX ANNEES ANTERIEURES SUPPLEMENTAIRES, ET DE LA CRENCE HYPOTHECAIRE POUR LE SURPLUS S'IL N'Y A PAS DE CRENCE DUE A LA BANQUE PRETEUSE, ESTIMATION DE LA SOMME POUVANT ETRE CONSIDEREE COMME DEFINITIVEMENT PERDUE PAR LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

Conditions de majorité de l'article 24

20 - LOI DU 21/07/1994 : VENTE PAR ADJUDICATION DE LOTS LORS DE CONTENTIEUX POUR CHARGES DUES (GARANTIE DES PRIVILEGES DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES)

AUTORISATION AU SYNDIC DE LANCER LA PROCEDURE DE SAISIE IMMOBILIERE DES BIENS IMMOBILIERS DE :

*** N'ZI POUR UN SOLDE DE CHARGES DE 727,86 EUROS (SOIT 4 TRIMESTRES DE CHARGES DE RETARD) POUR LES LOTS LEUR APPARTENANT, N° 68**

Conditions de majorité de l'article 24

21 - MISE A PRIX DES LOTS VENDUS, SELON LE MONTANT DE LA CRENCE EN PRINCIPAL + LES FRAIS DE PROCEDURE + LES INTERETS DE RETARD + LA RECUPERATION DE TOUTES LES DEPENSES ENGAGEES A LA DATE DE L'ADJUDICATION. PRIX A DETERMINER, ETANT ENTENDU QU'A DEFAUT D'ENCHERISSEUR POUR LES LOTS MIS EN ADJUDICATION, LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DEVIENT ADJUDICATAIRE PAR DEFAUT

Conditions de majorité de l'article 24

22 - DECRET 2010-391 DU 20/04/2010 : ART 7 MODIFIANT L'ART 11 DU DECRET DU 17/03/1967 EN DEHORS DU PRIVILEGE ABSOLU DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES POUR LES CHARGES ET TRAVAUX DE L'ANNEE DE LA VENTE ET DE DEUX ANNEES ANTERIEURES, DU PRIVILEGE EN CONCOURS AVEC LE PRETEUR DE DENIERS (BANQUE) POUR DEUX ANNEES ANTERIEURES SUPPLEMENTAIRES, ET DE LA CRENCE HYPOTHECAIRE POUR LE SURPLUS S'IL N'Y A PAS DE CRENCE DUE A LA BANQUE PRETEUSE, ESTIMATION DE LA SOMME POUVANT ETRE CONSIDEREE COMME DEFINITIVEMENT PERDUE PAR LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

Conditions de majorité de l'article 24

POINT D'INFORMATION SUR L'AVANCEMENT DES TRAVAUX DE DEMOLITION

Mme DE SA PEDROSA (COFEGI GESTION) constate un taux d'absentéisme important et que le quorum pour voter les résolutions proposées aux conditions de majorité de l'article 25 et 25-1 n'est pas atteint. Elle précise à l'assemblée que seuls les points à l'ordre du jour soumis aux conditions de majorité de l'article 24 pourront être votés.

Le président de séance informe l'assemblée que convoquer une nouvelle réunion engendrera un coût important pour la copropriété (copies, convocation, tenue d'assemblée générale, procès verbal). Il est donc décidé à l'unanimité de voter l'ensemble des résolutions aux conditions de l'article 24

Résolution n° 01*Délibération de la résolution aux tantièmes CH. COMMUNES GENERALES***- ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE**

Après avoir entendu toutes les explications, l'assemblée générale statuant dans le cadre de l'Article 24 de la Loi n° 65.557 du 10 juillet 1965, désigne M. LENOIR comme président de séance.

Il est élu à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 02*Délibération de la résolution aux tantièmes CH. COMMUNES GENERALES***- ELECTION DES SCRUTATEURS DE SEANCE**

Après avoir entendu toutes les explications, l'assemblée générale statuant dans le cadre de l'Article 24 de la Loi n° 65.557 du 10 juillet 1965, désigne Mme GARNIER comme scrutateur de séance.

Elle est élue à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Après avoir entendu toutes les explications, l'assemblée générale statuant dans le cadre de l'Article 24 de la Loi n° 65.557 du 10 juillet 1965, désigne Mme COLOIGNER comme scrutateur de séance.

Elle est élue à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Résolution n° 03*Délibération de la résolution aux tantièmes CH. COMMUNES GENERALES***- ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE**

Après avoir entendu toutes les explications, l'assemblée générale statuant dans le cadre de l'Article 24 de la Loi n° 65.557 du 10 juillet 1965, désigne Mme DE SA PEDROSA (COFEGI GESTION) comme secrétaire de séance.

Elle est élue à l'unanimité des copropriétaires présents et représentés.

Le bureau ainsi constitué, le président constate que l'assemblée est régulière et peut valablement s'ouvrir, délibérer et voter sur les résolutions qui vont suivre.

Il confirme que toutes les pièces justificatives, conformes à la légalité de cette assemblée sont disponibles à sa table.

Il se déclare prêt à fournir toutes explications complémentaires à toute demande formulée.

Résolution n° 04*Délibération de la résolution aux tantièmes CH. COMMUNES GENERALES***- APPROBATION DES COMPTES ARRETES AU 30/09/2023**

Après avoir entendu toutes les explications, l'assemblée générale statuant dans le cadre de l'Article 24 de la Loi n° 65.557 du 10 juillet 1965, après avoir examiné les documents comptables joints à la convocation, soit :

- L'état financier présentant l'état des créances et dettes et la situation financière du syndicat des copropriétaires (annexe 1)
- Le compte de gestion général présentant, par nature les charges et les produits de l'exercice (annexe 2)
- Le compte de gestion pour opérations courantes par clés de répartition (annexe 3)
- Les travaux et opérations exceptionnels votés et clôturés dans l'exercice (annexe 4)
- L'état des travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles votés encore non clôturés à la fin de l'exercice écoulé (annexe 5)
- Liste des copropriétaires débiteurs

approuve les comptes arrêtés au 30/09/2023 pour un montant des dépenses de 39.999,28 euros et un solde bancaire de 91.830,90 euros.

Vote(ent) ABSTENTION : DE ARAUJO DIAS Manuel (10), DIAS Manuel (10), soit 2 copropriétaire(s) totalisant 20 tantièmes.

Vote(ent) POUR, le reste des copropriétaires représentant 230 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés**Résolution n° 05***Délibération de la résolution aux tantièmes CH. COMMUNES GENERALES***- APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL 2023/2024**

Après avoir entendu toutes les explications, l'assemblée générale statuant dans le cadre de l'Article 24 de la Loi n° 65.557 du 10 juillet 1965, approuve le budget prévisionnel 2023/2024 pour un montant de 40.000,00 euros et autorise le Syndic à effectuer ses appels provisionnels trimestriels exigibles le premier jour de chaque trimestre correspondant à un quart du budget susvisé.

Vote(ent) ABSTENTION : BERNARD Françoise/Maximim/Daphné (10), DE ARAUJO DIAS Manuel (10), DIAS Manuel (10), soit 3 copropriétaire(s) totalisant 30 tantièmes.

Vote(ent) POUR, le reste des copropriétaires représentant 220 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés**Résolution n° 06***Délibération de la résolution aux tantièmes CH. COMMUNES GENERALES***- APPROBATION DU BUDGET PREVISIONNEL 2024/2025**

Après avoir entendu toutes les explications, l'assemblée générale statuant dans le cadre de l'Article 24 de la Loi n° 65.557 du 10 juillet 1965, approuve le budget prévisionnel 2024/2025 pour un montant de 40.000,00 euros et autorise le Syndic à effectuer ses appels provisionnels trimestriels exigibles le premier jour de chaque trimestre correspondant à un quart du budget susvisé.

Vote(ent) ABSTENTION : DE ARAUJO DIAS Manuel (10), DIAS Manuel (10), soit 2 copropriétaire(s) totalisant 20 tantièmes.

Ne participe pas au vote : BERNARD Françoise/Maximim/Daphné (10), soit 1 copropriétaire(s) totalisant 10 tantièmes.

Vote(ent) POUR, le reste des copropriétaires représentant 220 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés

Résolution n° 07*Délibération de la résolution aux tantièmes CH. COMMUNES GENERALES***- MONTANT DES MARCHES ET CONTRATS AUTORISES AU SYNDIC SANS CONSULTATION PREALABLE DU CONSEIL SYNDICAL, DANS LE CADRE DU BUDGET PREVISIONNEL VOTE**

Après avoir entendu toutes les explications, l'assemblée générale statuant dans le cadre de l'Article 25 de la Loi n° 65.557 du 10 juillet 1965, autorise le Syndic à engager des contrats et marchés, compris dans le budget prévisionnel voté, sans consultation préalable du Conseil Syndical, en dessous du plafond financier de 1.000,00 euros TTC par initiative.

Vote(ent) ABSTENTION : BERNARD Françoise/Maximim/Daphné (10), soit 1 copropriétaire(s) totalisant 10 tantièmes.

Vote(ent) POUR, le reste des copropriétaires représentant 240 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés**Résolution n° 08***Délibération de la résolution aux tantièmes CH. COMMUNES GENERALES***- MONTANT DES DEPENSES AUTORISE AU SYNDIC APRES AVIS DU CONSEIL SYNDICAL SANS ATTENDRE L'ASSEMBLEE GENERALE, HORS BUDGET VOTE (ART.21 - DECRET DU 17/03/1967) - DETERMINATION DE L'OBJET**

Après avoir entendu toutes les explications, l'assemblée générale statuant dans le cadre de l'Article 25 de la Loi n° 65.557 du 10 juillet 1965, autorise le Syndic, après avis du Conseil Syndical, à engager des dépenses, non budgétées et sans vote préalable, ou convocation de l'assemblée générale à bref délai, en dessous du plafond de 5.000,00 euros TTC par initiative en cas de désordres rendant l'immeuble, ou les équipements, impropres à leur destination, ou affectant la sécurité des biens et des personnes ou en cas d'obligation d'origine légale ou réglementaire. En cas d'exécution, il en rendra compte lors de l'assemblée générale suivante.

Vote(ent) CONTRE : IN LI (ex OGIF) (10), soit 1 copropriétaire(s) totalisant 10 tantièmes.

Vote(ent) POUR, le reste des copropriétaires représentant 240 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés**Résolution n° 09***Délibération de la résolution aux tantièmes CH. COMMUNES GENERALES***- MISE EN CONCURRENCE DES MARCHES ET CONTRATS**

Après avoir entendu toutes les explications, l'assemblée générale statuant dans le cadre de l'Article 25 de la Loi n° 65.557 du 10 juillet 1965, fixe à 1.000,00 euros TTC le montant à partir duquel la mise en concurrence des marchés et contrats doit être obligatoire.

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés**Résolution n° 10***Délibération de la résolution aux tantièmes CH. COMMUNES GENERALES***- ELECTION DU CONSEIL SYNDICAL**

Après avoir entendu toutes les explications, l'assemblée générale statuant dans le cadre de l'Article 25 de la Loi n° 65.557 du 10 juillet 1965, désigne M. BARADAT comme membre du Conseil Syndical jusqu'à la tenue de la prochaine assemblée générale d'approbation des comptes.

Vote(ent) ABSTENTION : BERNARD Françoise/Maximim/Daphné (10), soit 1 copropriétaire(s) totalisant 10 tantièmes.

Vote(ent) POUR, le reste des copropriétaires représentant 240 tantièmes.

Il est élu à la majorité des copropriétaires présents et représentés

Après avoir entendu toutes les explications, l'assemblée générale statuant dans le cadre de l'Article 25 de la Loi n° 65.557 du 10 juillet 1965, désigne M. BELGHITH comme membre du Conseil Syndical jusqu'à la tenue de la prochaine assemblée générale d'approbation des comptes.

Vote(ent) ABSTENTION : BERNARD Françoise/Maximim/Daphné (10), soit 1 copropriétaire(s) totalisant 10 tantièmes.

Vote(ent) POUR, le reste des copropriétaires représentant 240 tantièmes.

Il est élu à la majorité des copropriétaires présents et représentés

Après avoir entendu toutes les explications, l'assemblée générale statuant dans le cadre de l'Article 25 de la Loi n° 65.557 du 10 juillet 1965, désigne Mme GARNIER comme membre du Conseil Syndical jusqu'à la tenue de la prochaine assemblée générale d'approbation des comptes.

Vote(ent) ABSTENTION : BERNARD Françoise/Maximim/Daphné (10), soit 1 copropriétaire(s) totalisant 10 tantièmes.

Vote(ent) POUR, le reste des copropriétaires représentant 240 tantièmes.

Elle est élue à la majorité des copropriétaires présents et représentés

Après avoir entendu toutes les explications, l'assemblée générale statuant dans le cadre de l'Article 25 de la Loi n° 65.557 du 10 juillet 1965, désigne M. LENOIR comme membre du Conseil Syndical jusqu'à la tenue de la prochaine assemblée générale d'approbation des comptes.

Vote(ent) ABSTENTION : BERNARD Françoise/Maximim/Daphné (10), soit 1 copropriétaire(s) totalisant 10 tantièmes.

Ne participe pas au vote : XIA Juyu (10), 1 copropriétaire(s) totalisant 10 tantièmes.

Vote(ent) POUR, le reste des copropriétaires représentant 230 tantièmes.

Il est élu à la majorité des copropriétaires présents et représentés

Après avoir entendu toutes les explications, l'assemblée générale statuant dans le cadre de l'Article 25 de la Loi n° 65.557 du 10 juillet 1965, désigne Mme VIEIRA (société IN'LI) (appel à candidature le jour de l'assemblée générale) comme membre du Conseil Syndical jusqu'à la tenue de la prochaine assemblée générale d'approbation des comptes.

Vote(ent) ABSTENTION : BERNARD Françoise/Maximim/Daphné (10), soit 1 copropriétaire(s) totalisant 10 tantièmes.

Vote(ent) POUR, le reste des copropriétaires représentant 240 tantièmes.

Elle est élue à la majorité des copropriétaires présents et représentés

Résolution n° 11*Délibération de la résolution aux tantièmes CH. COMMUNES GENERALES***- LOI N°2021-1520 DU 25/11/2021 : AUTORISATION PERMANENTE A DONNER A LA POLICE MUNICIPALE POUR PENETRER DANS LES PARTIES COMMUNES DE LA COPROPRIETE****Résolution sans objet, la ville de CRETEIL, n'étant pas pourvue de Police Municipale****Résolution n° 12***Délibération de la résolution aux tantièmes CH. COMMUNES GENERALES***- RECONSTRUCTION DES BOXES : MISSION A CONFIER AU CABINET VJL, ARCHITECTE, POUR L'ETUDE ET LE SUIVI DES TRAVAUX SELON LA PROPOSITION JOINTE A LA CONVOCATION**
Explication sur le projet global - exposé de M. LAMARCHE du cabinet VJL

Après avoir entendu toutes les explications, l'assemblée générale statuant dans le cadre de l'Article 24 de la Loi n° 65.557 du 10 juillet 1965, décide de confier la mission au cabinet VJL pour le suivi des travaux selon la proposition jointe à la convocation
Le financement sera mis dans le compte travaux reconstruction des boxes.

Vote(ent) ABSTENTION : BERNARD Françoise/Maximim/Daphné (10), DE ARAUJO DIAS Manuel (10), DIAS Manuel (10), soit 3 copropriétaire(s) totalisant 30 tantièmes.

Vote(ent) POUR, le reste des copropriétaires représentant 220 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés**Résolution n° 13***Délibération de la résolution aux tantièmes CH. COMMUNES GENERALES***- MISSION DE DIAGNOSTIQUE GEOTECHNIQUE SUITE A LA DEMOLITION DES BOXES**

Après avoir entendu toutes les explications, l'assemblée générale statuant dans le cadre de l'Article 24 de la Loi n° 65.557 du 10 juillet 1965, décide de confier la mission au cabinet EN.OM.FRA pour la mission de diagnostic géotechnique pour un montant de 7.164,00 euro, ce montant est déjà provisionné dans le compte travaux reconstruction des boxes

Vote(ent) ABSTENTION : BERNARD Françoise/Maximim/Daphné (10), DE ARAUJO DIAS Manuel (10), DIAS Manuel (10), soit 3 copropriétaire(s) totalisant 30 tantièmes.

Vote(ent) POUR, le reste des copropriétaires représentant 220 tantièmes.

Résolution adoptée à la majorité des copropriétaires présents et représentés**Résolution n° 14***Délibération de la résolution aux tantièmes CH. COMMUNES GENERALES***- LOI DU 21/07/1994 : VENTE PAR ADJUDICATION DE LOTS LORS DE CONTENTIEUX POUR CHARGES DUES**
(GARANTIE DES PRIVILEGES DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES)**AUTORISATION AU SYNDIC DE LANCER LA PROCEDURE DE SAISIE IMMOBILIERE DES BIENS IMMOBILIERS DE :**
*** DATTA POUR UN SOLDE DE CHARGES DE 1.340,70 EUROS (SOIT 10 TRIMESTRES DE CHARGES DE RETARD) POUR LES LOTS LEUR APPARTENANT, N° 92**

Après avoir entendu toutes les explications, l'assemblée générale statuant dans le cadre de l'Article 24 de la Loi n° 65.557 du 10 juillet 1965, autorise le Syndic à lancer la procédure de saisie immobilière des biens immobiliers de :

*** DATTA pour un solde de charges de 1.340,70 euros, (soit 10 trimestres de charges de retard) pour les lots leur appartenant, n° 92**

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

Résolution n° 21*Délibération de la résolution aux tantièmes CH. COMMUNES GENERALES*

- MISE A PRIX DES LOTS VENDUS, SELON LE MONTANT DE LA CREANCE EN PRINCIPAL + LES FRAIS DE PROCEDURE + LES INTERETS DE RETARD + LA RECUPERATION DE TOUTES LES DEPENSES ENGAGEES A LA DATE DE L'ADJUDICATION. PRIX A DETERMINER, ETANT ENTENDU QU'A DEFAUT D'ENCHERISSEUR POUR LES LOTS MIS EN ADJUDICATION, LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES DEVIENT ADJUDICATAIRE PAR DEFAUT

Après avoir entendu toutes les explications, l'assemblée générale statuant dans le cadre de l'Article 24 de la Loi n° 65.557 du 10 juillet 1965, décide de fixer la mise à prix des lots vendus selon le montant de la créance en principal + les frais de procédure + les intérêts de retard + la récupération de toutes les dépenses engagées à la date de l'adjudication à un montant de 5.000,00 euros.

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

Résolution n° 22*Délibération de la résolution aux tantièmes CH. COMMUNES GENERALES*

- DECRET 2010-391 DU 20/04/2010 : ART 7 MODIFIANT L'ART 11 DU DECRET DU 17/03/1967 EN DEHORS DU PRIVILEGE ABSOLU DU SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES POUR LES CHARGES ET TRAVAUX DE L'ANNEE DE LA VENTE ET DE DEUX ANNEES ANTERIEURES, DU PRIVILEGE EN CONCOURS AVEC LE PRETEUR DE DENIERS (BANQUE) POUR DEUX ANNEES ANTERIEURES SUPPLEMENTAIRES, ET DE LA CREANCE HYPOTHECAIRE POUR LE SURPLUS S'IL N'Y A PAS DE CREANCE DUE A LA BANQUE PRETEUSE, ESTIMATION DE LA SOMME POUVANT ETRE CONSIDEREE COMME DEFINITIVEMENT PERDUE PAR LE SYNDICAT DES COPROPRIETAIRES

Après avoir entendu toutes les explications, l'assemblée générale statuant dans le cadre de l'Article 24 de la Loi n° 65.557 du 10 juillet 1965, prend acte qu'en dehors du privilège absolu du Syndicat des Copropriétaires pour les charges et travaux de l'année de la vente et de deux années antérieures, du privilège en concours avec le prêteur de deniers (banque) pour deux années antérieures supplémentaires, et de la créance hypothécaire pour le surplus s'il n'y a plus de créance due à la banque prêteuse, le montant des sommes estimé comme définitivement perdu par le Syndicat des Copropriétaires est de 243,42 euros arrêté à la date de la convocation.

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

POINT D'INFORMATION SUR L'AVANCEMENT DES TRAVAUX DE DEMOLITION

La société SBS à effectuer à la démolition des boxes le 3 et 4 Avril 2024, et à procéder à l'évacuation des gravats le 4 et 5 avril 2024.

La Pelleteuse à été évacuée le 09 Avril 2024, une fois l'évacuation effectué la société installera les STOP PARK et les clés seront déposés à la loge du gardien de la résidence LES CHOUX au 11 Bd Pablo Picasso à CRETEIL

Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'un original, d'une copie ou d'un extrait du procès-verbal des présentes délibérations et votes, pour faire tous dépôts, publications, formalités prescrits par la législation en vigueur.

Aucune réserve n'est émise sur les votes tels qu'ils se sont déroulés et tels qu'ils ont été consignés dans le présent procès-verbal.

La contestation des résolutions votées ci-dessus ne peut se faire par simple lettre recommandée avec accusé réception.

Il est rappelé l'article 42 de la loi du 10/07/1965 :

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 qui leur est faite à la diligence du syndic, dans un délai de un 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.

Ce qui signifie que, pour être éventuellement recevables, les actions ayant pour objet de contester les résolutions ci-dessus votées, doivent sous peine de déchéance, être introduites devant le Tribunal Judiciaire au lieu de la situation de l'immeuble, pour les seuls membres opposants ou défaillants, dans un délai de deux mois, à compter de la notification desdites décisions.

La feuille de présence et ses annexes sont consultables gratuitement sur rendez-vous dans les bureaux du Syndic par tout copropriétaire qui en fait la demande écrite jusqu'à la date limite de contestation des décisions de l'assemblée générale auprès du Tribunal Judiciaire au lieu de la situation de l'immeuble.

Rien n'étant plus à l'ordre du jour, la séance est levée à 19 h 30.

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal, qui après lecture a été signé pour validation par les membres du bureau.

LE PRESIDENT



LES SCRUTATEURS



LE SECRETAIRE



Diffusé le 30/4/2024