

 **Copropriété** : LA LORRAINE-138 CRIMEE (0632)

 **Copropriétaire** : Mme, M. GALLONE Fabrizio

Mme, M. GALLONE Fabrizio
138 A 140 Rue De Crimée
75019 PARIS

 **Suivi par** : Karen PLISSON

 **Téléphone** : 01.83.81.88.60

 **@ Mail** : k.plisson@plisson-immobilier.fr

RECOMMANDE A.R

PARIS, le 04/07/2023

CONVOCATION ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE

Madame, Monsieur,

Conformément à la loi du 10 Juillet 1965 et au règlement de copropriété, nous vous invitons à participer à l'Assemblée Générale qui se tiendra le :

Mercredi 26 Juillet 2023 à 18:30

A l'adresse suivante:

**PLISSON IMMOBILIER - Salle MONCEAU
34 Rue Eugène Flachat - CS 22540 75017 PARIS**

Nous vous rappelons que :

- Si vous ne pouvez assister à cette Assemblée Générale, vous pouvez :
 - déléguer votre droit de vote (pouvoir en annexe) à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat. Chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote sauf si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10 % des voix du syndicat.
 - voter par correspondance : **maximum 3 jours francs avant** la date de votre Assemblée Générale, **en vous connectant sur votre espace client** et en remplissant le formulaire de vote en ligne **ou en envoyant par mail ou courrier** le formulaire joint à la convocation **complété de vos intentions de votes et signé**;
- Le caractère illégal de l'utilisation par le Syndic de pouvoirs en blanc.

Il est important qu'une majorité importante de copropriétaires puisse prendre part aux votes, aussi nous demandons aux copropriétaires ne pouvant être présent de voter par correspondance.

Vous trouverez également le lien, qui sera envoyé par email également.

<https://us02web.zoom.us/j/89823632673>

Nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de nos sincères salutations.

VOTRE SYNDIC

- OPTEZ pour l'envoi de vos **appels de provisions par mail**
- OPTEZ pour le **paiement en ligne**

**Pièces jointes
EXTRAORDINAIRE**

Vous trouverez ci-joint(s):

- Convocation
- Pouvoir
- Vote par correspondance
- Ordre du jour
- Résolutions
- P23454 - Modificatif EDD AGE
- Convention empiètement 138_142 CRIMEE V1 AGE
- Convention empiètement 138_142 CRIMEE V2 AGE

POUVOIR

Je soussigné(e) **Mme, M. GALLONE Fabrizio**, agissant en qualité de copropriétaire de l'immeuble dénommé, **LA LORRAINE-138 CRIMEE (0632)**.

Propriétaire du / des lot(s) **Lot N° 15, Lot N° 42, Lot N° 112** de l'état descriptif de division de l'immeuble, Titulaire de **225** tantièmes.

Donne, par le présent, tous pouvoirs à M.....

Ou à défaut à M.....

A l'effet d'assister à l'Assemblée Générale des Copropriétaires de l'immeuble ci-dessus indiqué, convoquée, le:

Mercredi 26 Juillet 2023 à 18:30
PLISSON IMMOBILIER - Salle salle MONCEAU
34 Rue Eugène Flachat - CS 22540 75017 PARIS

De me représenter et exercer tous les droits que je tiens du règlement de Copropriété et de la loi ;
De prendre part, en mon nom, à toutes délibérations, discussions et à tous votes, faire toutes protestations, oppositions, réserves ;

D'accepter toutes fonctions et tous mandats, signer toute feuille de présence, ainsi que tous procès-verbaux de séance et tous actes relatifs à l'administration des parties communes ;

De se substituer et généralement faire le nécessaire pour assurer ma représentation à la dite Assemblée Générale.

Dans la mesure où je ne préciserais pas nommément de mandataire, mon pouvoir sera remis au Président de séance désigné pour présider la dite Assemblée Générale avec faculté pour lui de se substituer à toute personne de son choix.

A....., le.....

Dater, signer et mettre de sa main la mention
'BON POUR POUVOIR'

Le mandataire

Signer et mettre de sa main la mention
'POUVOIR ACCEPTE'

Reproduction de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 : « ... Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat. Chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote sauf si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 10 % des voix du syndicat. Le mandataire peut, en outre, recevoir plus de trois délégations de vote s'il participe à l'assemblée générale d'un syndicat principal et si tous ses mandants appartiennent à un même syndicat secondaire ».

FORMULAIRE DE VOTE PAR CORRESPONDANCE

Assemblée Générale Extraordinaire

LA LORRAINE-138 CRIMEE (0632)

138 A 140 Rue De Crimée

75019 PARIS

AG le : 26/07/2023

Lieu : 34 Rue Eugène Flachat - CS 22540 75017 PARIS (salle MONCEAU)

Ce formulaire doit être adressé à :

PLISSON IMMOBILIER

34 Rue Eugène Flachat - CS 22540 75017 PARIS

ou par mail à l'adresse : **rc2@plisson-immobilier.fr**

avant le (date limite de réception) : **22/07/2023**

Je soussigné(e) :

(indiquer les nom et prénom du copropriétaire, de l'associé ou, en cas d'indivision ou de démembrement du droit de propriété, les nom et prénom du mandataire commun),

domicilié(e) au :

(indiquer l'adresse de son domicile),

après avoir pris connaissance de l'ordre du jour et des documents annexés à la convocation ou mis à disposition sur le site en ligne sécurisé de la copropriété, **souhaite émettre sur chacune des résolutions proposées à l'assemblée générale des copropriétaires convoquée le 26/07/2023, le vote exprimé dans le tableau ci-joint.**

Fait à _____, le ____ / ____ / 20____
(Signature du copropriétaire, de l'associé ou du mandataire commun)

RAPPEL DES DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES

Il s'agit du formulaire prévu par l'alinéa 2 de l'article 17-1 A de la loi no 65-557 du 10 juillet 1965 qui précise que :

« Les copropriétaires peuvent, par ailleurs, voter par correspondance avant la tenue de l'assemblée générale, au moyen d'un formulaire établi conformément à un modèle fixé par arrêté. Si la résolution objet du vote par correspondance est amendée en cours d'assemblée générale, le votant par correspondance ayant voté favorablement est assimilé à un copropriétaire défaillant pour cette résolution. »

Ce formulaire est régi par les articles 9, alinéa 2, 9 bis, 14, alinéas 1 à 4, 14-1 et 17, alinéa 3, du décret no 67-223 du 17 mars 1967 modifié pris pour l'application de la loi no 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, selon lesquels :

Alinéa 2 de l'article 9 :

« Le formulaire de vote par correspondance mentionné au deuxième alinéa de l'article 17-1 A est joint à la convocation. »

Article 9 bis :

« Pour être pris en compte lors de l'assemblée générale, le formulaire de vote par correspondance est réceptionné par le syndic au plus tard trois jours francs avant la date de la réunion. Lorsque le formulaire de vote est transmis par courrier électronique à l'adresse indiquée par le syndic, il est présumé réceptionné à la date de l'envoi. »

Alinéas 1er à 4 de l'article 14 :

« Il est tenu une feuille de présence, pouvant comporter plusieurs feuillets, qui indique les nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé : présent physiquement ou représenté ; participant à l'assemblée générale par visioconférence, par audioconférence ou par un autre moyen de communication électronique ; ayant voté par correspondance avec mention de la date de réception du formulaire par le syndic. »

Article 14-1 :

« Au moment du vote, le formulaire de vote par correspondance n'est pas pris en compte lorsque le copropriétaire, l'associé ou leur mandataire est présent à l'assemblée générale, quelle que soit la date à laquelle a été établi ou reçu le formulaire de vote par correspondance ou le mandat avec délégation de vote, y compris en cas de délégation de vote sans désignation d'un mandataire. »

Alinéa 3 de l'article 17 :

« Le procès-verbal comporte, sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour, le résultat du vote. Il précise les noms et nombre de voix des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision, qui se sont abstenus, ou qui sont assimilés à un copropriétaire défaillant en application du deuxième alinéa de l'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965. »

Assemblée Générale Extraordinaire
LA LORRAINE-138 CRIMEE (0632)
138 A 140 Rue De Crimée
75019 PARIS
AG le : 26/07/2023
Lieu : 34 Rue Eugène Flachat - CS 22540 75017 PARIS (salle MONCEAU)

Mme, M. GALLONE Fabrizio
138 A 140 Rue De Crimée
75019 PARIS
Lot(s) n° : 15,42,112

N°	POINTS À L'ORDRE DU JOUR	PROPOSITIONS	POUR*	CONTRE*	ABST.*
1	Election du Président de séance Majorité simple (art. 24) - CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG)		☐	☐	☐
2	Election des scrutateurs Majorité simple (art. 24) - CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG)		☐	☐	☐
3	Election du secrétaire de séance Majorité simple (art. 24) - CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG)		☐	☐	☐
4	Approbation de la création de lot de privatisation du lot 145 - Double majorité Double majorité (art. 26) - CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG) <i>* le 2ème vote ne sera pris en compte que si nécessaire</i>		☐	☐	☐
5	Approbation de la création du lot 146 réunifiant les lots 94 et 145 - Double majorité Double majorité (art. 26) - CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG) <i>* le 2ème vote ne sera pris en compte que si nécessaire</i>		☐	☐	☐
6	Modificatif du reglement de copropriété - Double majorité Double majorité (art. 26) - CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG) <i>* le 2ème vote ne sera pris en compte que si nécessaire</i>		☐	☐	☐
7	Pouvoirs donnés au syndic afin de représenter le syndicat des copropriétaires - Double majorité Majorité absolue (art. 25) - CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG) <i>* le 2ème vote ne sera pris en compte que si nécessaire</i>		☐	☐	☐
8	Point d'information concernant le Ravalement du mur pignon entre le 138 et le 142 rue de Crimée Sans majorité - CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG)		NE PAS VOTER		
9	Approbation de la convention d'empiètement entre le 138 et 142 rue de crimée concernant les travaux de ravalement avec ITE à titre onéreux Majorité absolue (art. 25) - CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG) <i>* le 2ème vote ne sera pris en compte que si nécessaire</i>		☐	☐	☐
10	Approbation de la convention d'empiètement entre le 138 et 142 rue de crimée concernant les travaux de ravalement avec ITE à titre gracieux Majorité absolue (art. 25) - CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG) <i>* le 2ème vote ne sera pris en compte que si nécessaire</i>		☐	☐	☐
11	Pouvoirs donnés au syndic afin d'agir pour saisir le juge en fixation du montant de l'indemnité préalable - Majorité absolue Majorité absolue (art. 25) - CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG) <i>* le 2ème vote ne sera pris en compte que si nécessaire</i>		☐	☐	☐

Signature** (du copropriétaire, de l'associé ou du mandataire commun)
** Si plusieurs pages de vote, parapher les pages intermédiaires et signer la dernière page
* Cocher la case correspondante

Ordre du Jour d'Assemblée Générale Extraordinaire du 26/07/2023 à 18h30
pour la copropriété LA LORRAINE-138 CRIMEE (0632)
située au 138 A 140 Rue De Crimée 75019 PARIS

1. Election du Président de séance - Majorité simple (art. 24)
2. Election des scrutateurs - Majorité simple (art. 24)
3. Election du secrétaire de séance - Majorité simple (art. 24)
4. Approbation de la création de lot de privatisation du lot 145 - Double majorité - Double majorité (art. 26)
5. Approbation de la création du lot 146 réunifiant les lots 94 et 145 - Double majorité - Double majorité (art. 26)
6. Modificatif du règlement de copropriété - Double majorité - Double majorité (art. 26)
7. Pouvoirs donnés au syndic afin de représenter le syndicat des copropriétaires - Double majorité - Majorité absolue (art. 25)
8. Point d'information concernant le Ravalement du mur pignon entre le 138 et le 142 rue de Crimée - Sans majorité
9. Approbation de la convention d'empiètement entre le 138 et 142 rue de crimée concernant les travaux de ravalement avec ITE à titre onéreux - Majorité absolue (art. 25)
10. Approbation de la convention d'empiètement entre le 138 et 142 rue de crimée concernant les travaux de ravalement avec ITE à titre gracieux - Majorité absolue (art. 25)
11. Pouvoirs donnés au syndic afin d'agir pour saisir le juge en fixation du montant de l'indemnité préalable - Majorité absolue - Majorité absolue (art. 25)

Projet de Résolutions d'Assemblée Générale Extraordinaire du 26/07/2023 à 18h30
pour la copropriété LA LORRAINE-138 CRIMEE (0632)
située au 138 A 140 Rue De Crimée 75019 PARIS

1 Election du Président de séance

ELEC

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG)

Majorité simple (art. 24)

Projet de résolution : L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de désigner en qualité de président(e) de séance

2 Election des scrutateurs

ELEC

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG)

Majorité simple (art. 24)

Projet de résolution : L'Assemblée Générale, après en avoir délibéré, décide de désigner en qualité de scrutateur / scrutatrice de séance

3 Election du secrétaire de séance

ELEC

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG)

Majorité simple (art. 24)

Projet de résolution : Pour remplir les fonctions de secrétaire de séance, l'Assemblée Générale désigne le cabinet PLISSON IMMOBILIER représenté par

4 Approbation de la création de lot de privatisation du lot 145 - Double majorité

VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG)

Double majorité (art. 26)

Projet de résolution : L'assemblée générale approuve la création de lot privatif identifiés comme suit : au rez de chaussée à droite dans le hall, un salon de loge donnant accès au lot n°94.

Ce lot sera désigné comme suit : lot n°145 et figurera en annexe du règlement de copropriété modifié représentant 10 tantièmes des charges communes générales.

5 Approbation de la création du lot 146 réunifiant les lots 94 et 145 - Double majorité

VOTE

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG)

Double majorité (art. 26)

Projet de résolution : L'assemblée générale approuve la création de lot privatif identifiés comme suit : Au rez-de-chaussée, à droite dans le hall, une entrée, un séjour, une chambre, une cuisine, une salle d'eau avec water-closet, un rangement, un dégagement, un jardin.

Ce lot sera désigné comme suit : lot n°146 et figurera en annexe du règlement de copropriété modifié représentant 114 tantièmes des charges communes générales..

6	Modificatif du reglement de copropriété - Double majorité	VOTE
---	---	------

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG)

Double majorité (art. 26)

Projet de résolution : L'assemblée générale décide de modifier le règlement de copropriété afin d'inclure les nouvelles dispositions relatives aux lots de privatisation créés.

Le syndic est chargé de prendre toutes les mesures nécessaires pour effectuer cette modification en collaboration avec le notaire désigné par l'assemblée générale.

L'assemblée générale décide que les charges afférentes aux lots privatifs créés seront désormais supportées exclusivement par les copropriétaires concernés.

La répartition des charges sera ajustée en conséquence dans les termes du règlement de copropriété modifié, annexé a la présente convocation.

7	Pouvoirs donnés au syndic afin de représenter le syndicat des copropriétaires - Double majorité	VOTE
---	---	------

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG)

Majorité absolue (art. 25)

Projet de résolution : L'assemblée générale donne pouvoir au syndic pour effectuer toutes les démarches administratives, notariales et juridiques nécessaires à la réalisation de la transformation des parties communes en lots privatifs.

L'assemblée générale autorise le syndic à signer tous les actes notariés, documents et correspondances nécessaires à la réalisation de cette résolution. Les frais seront facturés à la vacation à la charge de l'acquéreur.

8	Point d'information concernant le Ravalement du mur pignon entre le 138 et le 142 rue de Crimée	NON VOTE
---	---	----------

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG)

Sans majorité

Projet de résolution : Pour rappel, L'Assemblée générale du 14 Mars 2023 a voté les travaux de ravalement du mur pignon avec ITE entre le 138 et 142 rue de Crimée. Le syndic avait écrit par mail en amont le 7 Février 2023 au syndic du 142 afin de leur parvenir une convention d'empiètement.

A la suite de cette demande, un rendez-vous d'huissier avant travaux a été organisé à la demande du 142 rue de Crimée. Le rendez vous entre l'huissier le syndic du 142 et le syndic du 138 a eu lieu le 1 Mars 2023. Durant toute cette période, aucune indemnité de compensation n'a été évoquée par le 142 rue de Crimée.

Après plusieurs relances par email et par téléphone, la copropriété du 142 rue de Crimée nous a formulé une première demande d'indemnisation au mois d'Avril 2023 comme suit :

-30 000€ pour le syndicat

-5 000€ pour le propriétaire du RDC

-5 000€ pour le propriétaire du dernier étage

-et 5 000€ pour le droit d'échelle.

En effet la loi de Climat et Résilience du 22 Août 2021 autorise la copropriété voisine à disposer d'une indemnité du fonds surplombé, néanmoins les propositions effectuées par le syndicat des copropriétaires du 142 rue de Crimée apparaissaient comme disproportionnées au vu des montants que la copropriété a engagé pour ces travaux.

Le conseil syndical et le syndic ont alors provoqué une réunion avec l'ensemble des parties afin de trouver une solution amiable, même si l'indemnité proposé du 142 a été réduite à un montant de 13 000€ par le syndicat du 142, la proposition restant encore excessive au vu du montant du budget travaux concerné. Le conseil syndical du 138 a évoqué la possibilité de ne demander aucune indemnisation lorsque la copropriété du 142 entamerait un projet de ravalement ITE en bon voisinage, le 142 a répondu qu'il n'était pas prévu de ravalement ITE de leur part.

L'assemblée générale du 142 rue de Crimée a eu lieu le 9 Mai 2023, n'indiquant pas dans leur ordre du jour une résolution concernant un accord sur la convention d'empiètement, le syndicat du 142 a exigé par la suite l'organisation d'une Assemblée Générale de leur copropriété aux frais exclusifs de la copropriété du 138 rue de Crimée, alors que notre demande initiale datée du 7 Février 2023, délai suffisant afin d'inscrire une résolution à l'ordre du jour.

A la suite de cela, le syndic a écrit un courrier indiquant que nous proposons une indemnité de l'ordre de 7000€ et que nous ne prendrions pas à notre charge les frais d'Assemblée Générale extraordinaire, puis qu'enfin nous prenions acte du fait que le 142 rue de Crimée ne prévoyait pas de ravalement ITE à l'avenir.

Le syndicat du 142 demande aujourd'hui une indemnité de 9100€ pour la convention d'empiètement, 900€ de frais d'Assemblée générale et de ne pas demander de compensation sur leur prochain ravalement.

Le conseil syndical propose d'accepter de prendre aux frais de la copropriété, la charge de l'assemblée générale extraordinaire du 142 rue de Crimée a condition de pouvoir réunir le quorum pour prendre une décision qui permettrait d'obtenir une issue favorable, et d'accorder un principe de réciprocité sur le fait d'indemniser aucune des parties effectuant des travaux de ravalement avec ITE et que la copropriété du 138 rue de Crimée est prêt à repousser ces travaux à l'automne 2023 pour éviter des nuisances liés à la pose d'un échafaudage, l'entreprise GOUIDER ne facturant pas de frais supplémentaire sur cette condition.

Une conciliatrice de justice a été saisie, le rendez vous aura lieu avec toutes les parties le 18 Juillet 2023.

9	Approbation de la convention d'empiètement entre le 138 et 142 rue de crimée concernant les travaux de ravalement avec ITE à titre onéreux	VOTE
---	--	------

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG)

Majorité absolue (art. 25)

Projet de résolution : L'assemblée générale approuve la Convention d'empiètement, annexée au présent procès-verbal, établie entre la copropriété du 138 rue de Crimée et la copropriété du 142 rue de Crimée à titre onéreux, visant à régulariser l'empiètement sur le mur pignon entre les 2 copropriétés.

Le montant de l'indemnité demandé pour le droit de surplomb de la copropriété du 142 rue de Crimée est de 9100€, auquel il est nécessaire d'ajouter 900€ pour les frais de convocation de l'assemblée générale extraordinaire du 142 rue de Crimée afin d'approuver la convention d'empiètement.

Le fonds travaux ALUR est sollicité à 100% de la somme disponible.

Les appels de fonds correspondant auront lieu le :

01/08/2023 50%

01/09/2023 50%

10	Approbation de la convention d'empiètement entre le 138 et 142 rue de crimée concernant les travaux de ravèlement avec ITE à titre gracieux	VOTE
----	---	------

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG)

Majorité absolue (art. 25)

Projet de résolution : L'assemblée générale approuve la Convention d'empiètement, annexée au présent procès-verbal, établie entre la copropriété du 138 rue de Crimée et la copropriété du 142 rue de Crimée à titre gracieux, visant à régulariser l'empiètement sur le mur pignon entre les 2 copropriétés.

Dans le cas où le SDC LE RONSARD 142 rue de Crimée effectuerait des travaux de ravèlement avec ITE qui surplomberait le SDC 138/140 rue de Crimée, aucune indemnité pour le droit de surplomb ne sera demandée par le syndicat du 138/40 rue de Crimée.

11	Pouvoirs donnés au syndic afin d'agir pour saisir le juge en fixation du montant de l'indemnité préalable - Majorité absolue	VOTE
----	--	------

Clé répartition : CHARGES COMMUNES GENERALES (CCG)

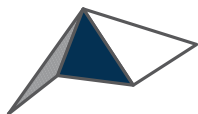
Majorité absolue (art. 25)

Projet de résolution : L'Assemblée Générale autorise le syndic est à agir en justice au nom de la copropriété afin de saisir le juge compétent en vue d'accorder la fixation du montant de l'indemnité préalable d'empiètement.

Le montant des frais d'avocats et du syndic seront facturés à la vacation à la charge du syndicat des copropriétaires.



TT GÉOMÈTRES EXPERTS



PROJET MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION ET DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

SIÈGE SOCIAL

10 RUE MERCOEUR
75011 PARIS

TÉL. 01 42 06 03 85
FAX 01 42 06 88 30

www.ttge.fr

S.C.O.P. – S.A.

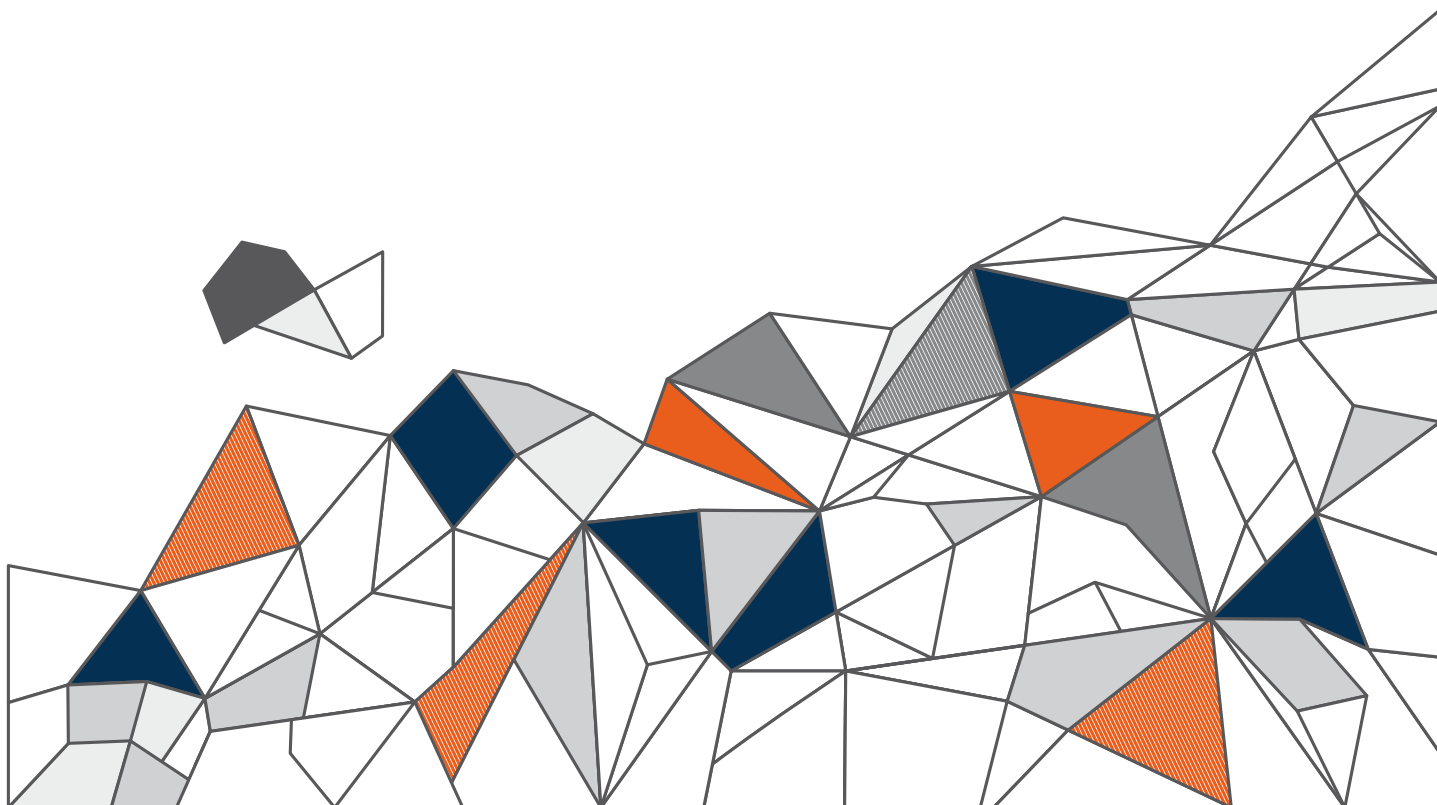
TECHNIQUES TOPO
RCS PARIS 642 019 038
SIREN 642 019 038
APE 7112 A
N° TVA Intracommunautaire
FR 03 64 201 19 038

CONCERNANT L'IMMEUBLE SIS

**138-140, rue de Crimée & 4 bis, rue Léon Giraud
75019 PARIS**

**CADASTRÉ SECTION AZ
PARCELLE N° 21**

**DOSSIER N° P23454
12 juin 2023**



I - PROPOS INTRODUCTIFS :

○ Désignation de l'ensemble immobilier :

Le présent projet s'applique à un immeuble sis 138-140 rue de Crimée et 4 bis rue Léon Giraud à Paris, dix-huitième arrondissement, comprenant :

- Un bâtiment à usage principal d'habitation en façade sur la rue de Crimée élevé sur sous-sol, d'un rez-de-chaussée et de onze étages.

Le tout d'une contenance cadastrale de dix ares et soixante-treize centiares soit 1 073 m²

Référence cadastrale : AZ n° 21.

○ Relevés des formalités publiées :

Le règlement de copropriété et l'état descriptif de division ont été établis le 26 novembre 1971 par Maître LE BRETON, Notaire à Paris et publiés le 14 février 1972 (volume 5054 n° 6). L'immeuble est divisé 144 lots numérotés de 1 à 144 dont le total des quotes-parts de parties communes générales est exprimé en dix-millièmes (10 000^{ème}).

Suivant la fiche immeuble datée du 23 juin 2022 et certifiée par le conservateur du 1^{er} bureau du service de la publicité foncière de la ville de Paris, l'immeuble a fait l'objet d'un modificatif du règlement de copropriété :

- Etabli aux termes d'un acte reçu par Maître LE BRETON, Notaire à Paris, le 27 décembre 1971 et publié le 14 février 1972 (volume 508 n° 7) :
 - La modification de clés de répartition de charges communes ;

Le total des quotes-parts de parties communes reste exprimé en dix-millièmes (10 000^{ème})

En outre, notre cabinet a réalisé en amont du présent projet, un projet modificatif du règlement de copropriété portant sur la révision de la répartition des charges de chauffage central.

Ce projet daté du 6 décembre 2022, n'a pas encore été acté et publié mais il convient d'en tenir compte pour la rédaction du présent projet.



○ **Exposé du projet modificatif :**

A la demande du syndicat des copropriétaires, il est procédé à la privatisation d'une partie de dégagement donnant accès au lot n° 94

La chronologie mise en place pour y parvenir sera la suivante :

Situation Intermédiaire :

1) La privatisation de parties communes.

Le lot créé portera le numéro 145.

Le total des quotes-parts de parties communes générales passera de 10 000 en 10 010^{me}.

Situation Nouvelle :

2) La réunion des lots n° 94 et 145

Le lot créé portera le numéro 146.

Le total des quotes-parts de parties communes générales restera exprimé en 10 010^{ème}.

II – MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF DE DIVISION :

Situation Ancienne :

Suivant l'état descriptif de division, le lot n° 94 est défini de la manière suivante :

- Lot n° 94 -

Au rez-de-chaussée, un logement de deux pièces principales comprenant un salon de loge, une salle de séjour, une chambre, une cuisine, un rangement, un water-closet, une toilette, un jardin privatif, un petit cabinet de toilette attenant et les :

CENT QUATRE / DIX MILLIÈMES des parties communes générales :

..... **104 / 10 000^{ème}**

La situation du lot est représentée sur le plan ci-après annexé (trame bleue).

Le « salon de loge » compris dans le lot, et représenté comme en faisant partie sur les plans annexés, n'a pourtant pas été comptabilisé dans la superficie originelle dudit lot (inscrite sur les plans) ni pour en déterminer les quotes-parts de parties communes.

En outre, cet espace a longtemps contenu les boîtes aux lettres de l'immeuble (équipement commun).

Pour ces raisons, il a été décidé de considérer ce local comme une partie commune qu'il convient donc de privatiser afin que celui-ci fasse partie intégrante de l'habitation du rez-de-chaussée côté rue.

Situation Intermédiaire :

1) Création du lot n° 145 :

Nouveau lot – issu de la privatisation de parties communes générales

- Lot n° 145 -

Au rez-de-chaussée à droite dans le hall, un « salon de loge » donnant accès au lot n° 94 et les :

DIX / DIX MILLE DIXIÈMES des parties communes générales :

..... **10 / 10 010^{ème}**

La situation du lot est représentée sur le plan ci-après annexé (trame rose).



Situation Nouvelle :

2) Création du lot n° 146 :

Nouveau lot – issu de la réunion des lots n° 94 et 145.

- Lot n° 146 -

Au rez-de-chaussée, à droite dans le hall, une entrée, un séjour, une chambre, une cuisine, une salle d'eau avec water-closet, un rangement, un dégagement, un jardin et les :

CENT QUATORZE / DIX MILLE DIXIÈMES des parties communes générales :

..... **114 / 10 010^{ème}**

La situation du lot est représentée sur le plan ci-après annexé (trame orange).



○ **Tableau récapitulatif :**

Le nouvel état descriptif est résumé dans le tableau récapitulatif ci-dessous, établi conformément à l'article 71 du décret n° 55-1350 du 14 octobre 1955, modifié par le décret n° 59-89 du 7 janvier 1959, pris pour l'application du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955, portant réforme de la publicité foncière.

• **Quotes-parts des parties communes générales :**

Lot	Bât	Esc.	Étage	Nature	Quotes-parts			Observations
					Anc.	Inter.	Nouv.	
Lots n° 1 à 93, 95 à 144					9 896	-	9 896	Inchangés
94	U.	-	R.d.C.	Logement	104	-	-	Réuni avec le lot n° 145 pour former le lot n° 146 ; Supprimé
145	U.	-	R.d.C.	Salon de loge	-	10	-	Issu de la privatisation de parties communes générales ; Réuni avec le lot n° 94 pour former le lot n° 146
146	U.	-	R.d.C.	Logement	-	-	114	Issu de la réunion des lots n° 94 et 145
TOTAL :					10 000		10 010	

Les quotes-parts de parties communes générales du lot n° 145 ont été obtenues au prorata de leur surface, de leur nature en fonction de la surface et de la nature du lot n° 94 et de ses quotes-parts de parties communes générales.



II – MODIFICATIF DU RÈGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ :

- Tantièmes de charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes (charges générales) :

Lot	Bât	Esc.	Étage	Nature	Tantièmes			Observations
					Anc.	Inter.	Nouv.	
Lots n° 1 à 93, 95 à 144					9 881	-	9 881	Inchangés
94	U.	-	R.d.C.	Logement	119	-	-	Réuni avec le lot n° 145 pour former le lot n° 146 ; Supprimé
145	U.	-	R.d.C.	Salon de loge	-	11	-	Issu de la privatisation de parties communes générales ; Réuni avec le lot n° 94 pour former le lot n° 146
146	U.	-	R.d.C.	Logement	-	-	130	Issu de la réunion des lots n° 94 et 145
TOTAL :					10 000		10 011	

Les tantièmes de charges générales du lot n° 145 ont été obtenues au prorata de leur surface, de leur nature en fonction de la surface et de la nature du lot n° 94 et de ses tantièmes de charges générales.



- Tantièmes de charges d'équipements communs (hors chauffage central et ascenseur) :

Lot	Bât	Esc.	Étage	Nature	Tantièmes			Observations
					Anc.	Inter.	Nouv.	
Lots n° 1 à 93, 95 à 144					9 852	-	9 852	Inchangés
94	U.	-	R.d.C.	Logement	148	-	-	Réuni avec le lot n° 145 pour former le lot n° 146 ; Supprimé
145	U.	-	R.d.C.	Salon de loge	-	14	-	Issu de la privatisation de parties communes générales ; Réuni avec le lot n° 94 pour former le lot n° 146
146	U.	-	R.d.C.	Logement	-	-	162	Issu de la réunion des lots n° 94 et 145
TOTAL :					10 000		10 014	

Les tantièmes de charges d'équipements communs du lot n° 145 ont été obtenues au prorata de leur surface, de leur nature en fonction de la surface et de la nature du lot n° 94 et de ses tantièmes de charges d'équipements communs.



- **Tantièmes de charges de chauffage central :**

Lot	Bât	Esc.	Étage	Nature	Tantièmes			Observations
					Anc.	Inter.	Nouv.	
Lots n° 95 à 144, local en indivision aux lots n° 96 et 97, local en indivision aux lots n° 98 et 99, Parties communes					9 850	-	9 850	Inchangés
94	U.	-	R.d.C.	Logement	150	-	-	Réuni avec le lot n° 145 pour former le lot n° 146 ; Supprimé
145	U.	-	R.d.C.	Salon de loge	-	0*	-	Issu de la privatisation de parties communes générales ; Réuni avec le lot n° 94 pour former le lot n° 146
146	U.	-	R.d.C.	Logement	-	-	150	Issu de la réunion des lots n° 94 et 145
TOTAL :					10 000		10 000	

**Lors de la révision des charges de chauffage central réalisée par nos soins, l'emprise du salon de loge avait été comptabilisée comme faisant partie du lot n° 94 car cela figurait comme tel sur les plans annexés au règlement de copropriété. Il n'y a donc pas lieu d'augmenter les tantièmes de charges de chauffage centrale supportés par l'unité d'habitation.*

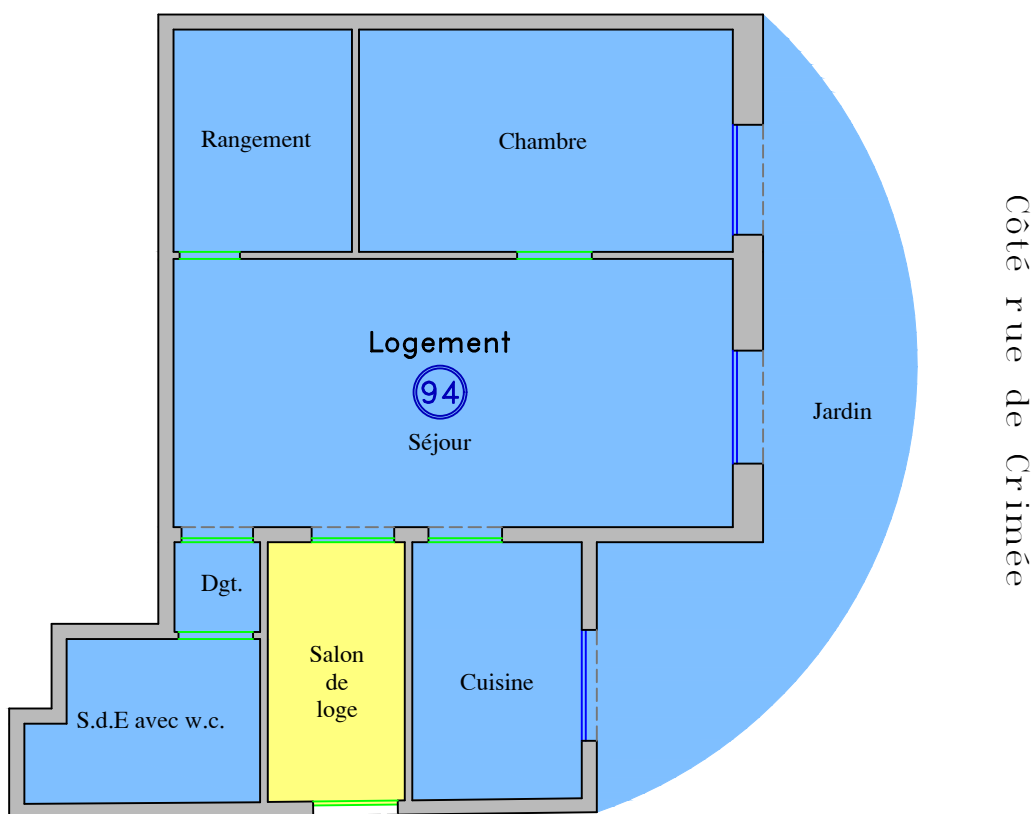


PLANS

TT GÉOMÈTRES EXPERTS

SITUATION Ancienne

Rez-de-chaussée



Le salon de loge est inclus dans la désignation du lot n° 94, mais n'a pas été comptabilisé dans la surface dudit lot pour le calcul de sa quote-part de parties communes. Il est donc décidé de le considérer comme une partie commune

Échelle de sortie : 1/75°

Échelle de précision : 1/100°

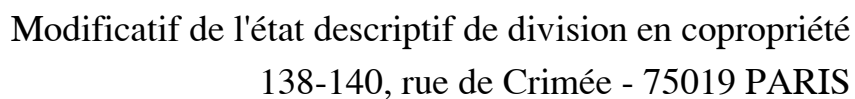
Dossier : P23454

Indice : A

Date : Juin 2023

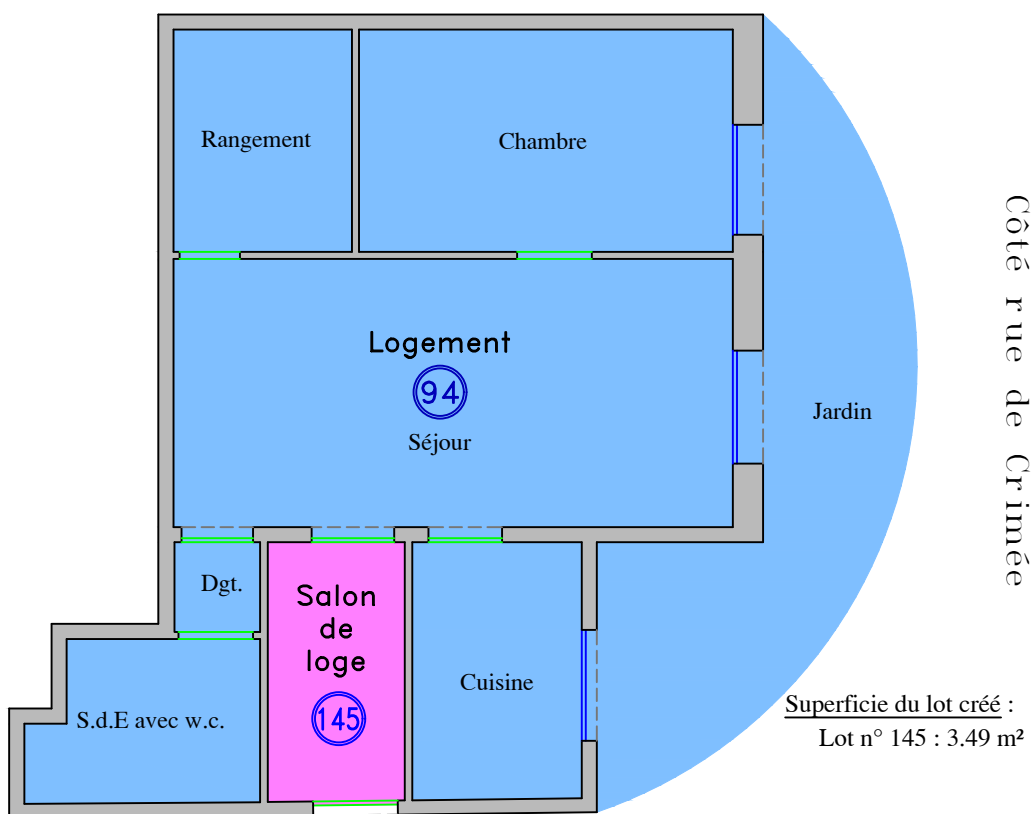
Parties communes

 Ancien lot de copropriété



SITUATION Intermédiaire

Rez-de-chaussée

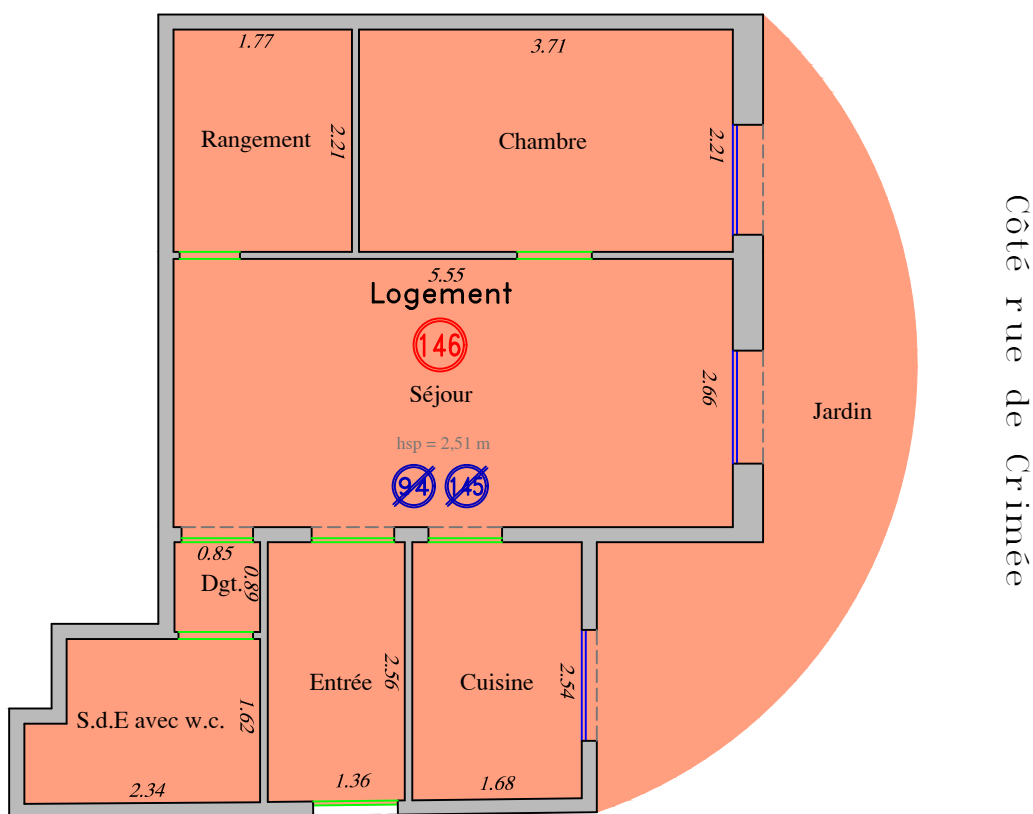


 Parties communes
 Ancien lot de copropriété
 Lot intermédiaire de copropriété

TT GÉOMÈTRES EXPERTS

SITUATION Nouvelle

Rez-de-chaussée



Échelle de sortie : 1/75°

Échelle de précision : 1/100°

Dossier : P23454

Indice : A

Date : Juin 2023

Parties communes

 Nouveau lot de copropriété

CONVENTION SERVITUDE D'EMPIETEMENT

Entre le syndicat des copropriétaires du 138/140 Rue de Crimée - 75019 Paris, représenté par le cabinet PLISSON IMMOBILIER en la personne de Mr HEINTZ CHARLOTTE, soit la partie A.

Et le syndicat des copropriétaires du SDC LE RONSARD sis 142 Rue de Crimée 4 rue Leon Giraud - 75019 PARIS, représenté par le cabinet WARREN BUTTES CHAUMONT, 43 bis rue d'Hautpoul 75019 Paris - en la personne de Monsieur De Jorna soit la partie B.

OBJET

La présente convention doit établir les modalités de mise en place d'une servitude d'empiètement préalablement à l'isolation thermique par l'extérieur du pignon ...de l'immeuble sise 138/140 Rue de crimée - 75019 PARIS construit sur la parcelle référencée au cadastre sous le numéro [1].

D'une épaisseur de 14cm, l'isolant empiètera de manière permanente sur une parcelle à occupée à ce jour par le SDC LE RONSARD 142 CRIMEE et référencée au cadastre sous le numéro [2].

Il est convenu que :

Article 1 : Durée

La servitude d'empiètement est consentie pour une durée illimitée au profit du syndicat des copropriétaires du A et devra être transmise aux acquéreurs en cas de vente des parcelles et/ou bâtiments concernés.

Elle liera l'acquéreur en cas de déclassement ou de cession de la parcelle [2] auquel elle devra être transmise en cas de vente des parcelles et/ou bâtiments concernés ; elle ne saurait être modifiée ou abandonnée qu'après accord des parties concernées ou de leurs ayant-droit.

Néanmoins en cas de surélévation des bâtiments existants ou de réalisation de nouvelles constructions sur la parcelle du sdc 142 rue de Crimée (2) contiguë à la parcelle du sdc 138-140 rue de Crimée (1) et si cela se révélait techniquement nécessaire, le syndicat s'engage pour lui-même ou ses ayant droit à retirer à ses frais en partie ou en totalité l'isolation thermique du pignon. La copropriété 142 rue de Crimée s'engage à ne pas demander cette suppression dans les dix années suivant la signature de la convention et cet engagement liera l'acquéreur en cas de déclassement ou de cession de la parcelle (2).

Article 2 : Indemnités

La servitude d'empiètement est accordée par le syndicat des copropriétaires du ...[...B...], à titre onéreux pour un montant de 9 100€ durant toute la durée de la convention. Le cout de convocation de l'Assemblée générale du SDC LE RONSARD 142 rue de Crimée permettant de statuer sur la convention sera à la charge du SDC du 138 rue de Crimée pour un montant de 900€.

Dans le cas où le SDC LE RONSARD 142 rue de Crimée (2) effectuerait des travaux de ravalement avec ITE qui surplomberait le SDC 138/140 rue de Crimée (1), une indemnité pour le droit de surplomb d'une valeur réelle à la somme établie dans le cadre de cette convention sera demandée par le syndicat du 138/40 rue de Crimée.

Article 3 : Entretien

Les remises en état suite à des dégradations occasionnées par le chantier d'isolation du pignon sur la parcelle mitoyenne seront à la charge du syndicat des copropriétaires du ...[...A...].....

Après travaux d'isolation l'entretien du pignon, désormais en surplomb de la parcelle (2), restera à la charge du syndicat des copropriétaires du ...[...A...]..... Le syndicat des copropriétaires du [B] consent au propriétaire de l'immeuble [A] une servitude de tour d'échelle pour l'entretien du pignon désormais en surplomb de cette parcelle.

A contrario, la remise en état des dégradations occasionnées uniquement à la suite de travaux réalisés par tout tiers intervenant pour le syndicat 142 RUE DE CRIMEE – 4 RUE LEON GIRAUD sera à la charge du propriétaire de la parcelle du 142 RUE DE CRIMEE – 4 RUE LEON GIRAUD.

Fait à Paris en deux exemplaires, le

Mme PLISSON Karen, gestionnaire CABINET PLISSON pour le syndicat des copropriétaires du[...A...]... :

Fait à Paris, le

M De JORNA gestionnaire WARREN BUTTES CHAUMONT pour le syndicat des copropriétaires du[...B...].....

CONVENTION SERVITUDE D'EMPIETEMENT

Entre le syndicat des copropriétaires du 138/140 Rue de Crimée - 75019 Paris, représenté par le cabinet PLISSON IMMOBILIER en la personne de Mr HEINTZ CHARLOTTE, soit la partie A.

Et le syndicat des copropriétaires du SDC LE RONSARD sis 142 Rue de Crimée 4 rue Leon Giraud - 75019 PARIS, représenté par le cabinet WARREN BUTTES CHAUMONT, 43 bis rue d'Hautpoul 75019 Paris - en la personne de Monsieur De Jorna soit la partie B.

OBJET

La présente convention doit établir les modalités de mise en place d'une servitude d'empiètement préalablement à l'isolation thermique par l'extérieur du pignon ...de l'immeuble sise 138/140 Rue de crimée - 75019 PARIS construit sur la parcelle référencée au cadastre sous le numéro [1].

D'une épaisseur de 14cm, l'isolant empiètera de manière permanente sur une parcelle à occupée à ce jour par le SDC LE RONSARD 142 CRIMEE et référencée au cadastre sous le numéro [2].

Il est convenu que :

Article 1 : Durée

La servitude d'empiètement est consentie pour une durée illimitée au profit du syndicat des copropriétaires du A et devra être transmise aux acquéreurs en cas de vente des parcelles et/ou bâtiments concernés.

Elle liera l'acquéreur en cas de déclassement ou de cession de la parcelle [2] auquel elle devra être transmise en cas de vente des parcelles et/ou bâtiments concernés ; elle ne saurait être modifiée ou abandonnée qu'après accord des parties concernées ou de leurs ayant-droit.

Néanmoins en cas de surélévation des bâtiments existants ou de réalisation de nouvelles constructions sur la parcelle du sdc 142 rue de Crimée (2) contiguë à la parcelle du sdc 138-140 rue de Crimée (1) et si cela se révélait techniquement nécessaire, le syndicat s'engage pour lui-même ou ses ayant droit à retirer à ses frais en partie ou en totalité l'isolation thermique du pignon. La copropriété 142 rue de Crimée s'engage à ne pas demander cette suppression dans les dix années suivant la signature de la convention et cet engagement liera l'acquéreur en cas de déclassement ou de cession de la parcelle (2).

Article 2 : Indemnités

La servitude d'empiètement est accordée par le syndicat des copropriétaires du ...[...B...], à titre gracieux durant toute la durée de la convention.

Dans le cas où le SDC LE RONSARD 142 rue de Crimée (2) effectuerait des travaux de ravalement avec ITE qui surplomberait le SDC 138/140 rue de Crimée (1), aucune indemnité pour le droit de surplomb ne sera demandée par le syndicat du 138/40 rue de Crimée.

Article 3 : Entretien

Les remises en état suite à des dégradations occasionnées par le chantier d'isolation du pignon sur la parcelle mitoyenne seront à la charge du syndicat des copropriétaires du[...A...].....

Après travaux d'isolation l'entretien du pignon, désormais en surplomb de la parcelle (2), restera à la charge du syndicat des copropriétaires du[...A...]..... Le syndicat des copropriétaires du [B] consent au propriétaire de l'immeuble [A] une servitude de tour d'échelle pour l'entretien du pignon désormais en surplomb de cette parcelle.

A contrario, la remise en état des dégradations occasionnées uniquement à la suite de travaux réalisés par tout tiers intervenant pour le syndicat 142 RUE DE CRIMEE – 4 RUE LEON GIRAUD sera à la charge du propriétaire de la parcelle du 142 RUE DE CRIMEE – 4 RUE LEON GIRAUD.

Fait à Paris en deux exemplaires, le

Mme PLISSON Karen, gestionnaire CABINET PLISSON pour le syndicat des copropriétaires du[...A...]... :

Fait à Paris, le

M De JORNA gestionnaire WARREN BUTTES CHAUMONT pour le syndicat des copropriétaires du[...B...].....