

Adresse du ou des immeubles : 0076\_1 SDC JULES LEMAIRE RUE JEAN JACQUES ROUSSEAU - - AVENUE VIRNOT - RUE ST EXUPERY59370 MONS EN BAROEUL  
Nom du copropriétaire/associé/mandataire commun : M. ou Mme SAUVET - HASBROUCQ CEDRIC - MARINE  
Date de l'assemblée : mercredi 26 juin 2024

M. ou Mme SAUVET - HASBROUCQ CEDRIC -  
MARINE  
11 AVENUE CECILE  
59370 MONS EN BAROEUL

Lettre recommandée avec A.R.

## CONVOCATION

Monsieur ou Madame,

Nous vous prions de bien vouloir assister à l'Assemblée Générale EXTRAORDINAIRE de copropriété de l'immeuble sis :

**SDC JULES LEMAIRE  
RUE JEAN JACQUES ROUSSEAU - AVENUE VIRNOT - RUE ST EXUPERY  
59370 MONS EN BAROEUL**

qui se déroulera :

**mercredi 26 juin 2024 à 17h00**

**Salle des Franciscaines 3, rue du Général De Gaulle  
59370 MONS EN BAROEUL**

Cette Assemblée Générale sera appelée à délibérer sur les questions inscrites à l'Ordre du jour ci-joint.

### **Article 22 de la loi du 10 Juillet 1965**

*Au cas où vous ne pourriez pas assister à cette Assemblée et pour permettre à la majorité nécessaire d'être atteinte, nous vous rappelons que :*

**« Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire que ce soit ou non un membre du syndicat »**

*Tout mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations par vote*

*Toutefois, un mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et celles de ses mandats, n'excède pas 10% des voix du Syndicat.*

*Le Syndic ou ses préposés ne peuvent recevoir de délégations.*

### **Article 22-4 créé par Ordonnance n°2020-595 du 20 mai 2020 - art. 13, modifié par LOI n°2021-689 du 31 mai 2021 - art. 8 (V)**

*Par dérogation aux dispositions du troisième alinéa du I de l'article 22 de la loi du 10 juillet 1965 susvisée, et jusqu'au 30 septembre 2021, un mandataire peut recevoir plus de trois délégations de vote si le total des voix dont il dispose lui-même et de celles de ses mandants n'excède pas 15 % des voix du syndicat des copropriétaires.*

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

*Art.24 : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.*

*Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.*

*Art.25-1 Lorsque l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité de l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote.*

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

*Art.26-1 : Nonobstant toute disposition contraire, lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote.*

Comptant sur votre présence, nous vous prions de croire, Monsieur ou Madame, en l'assurance de nos sentiments dévoués.

**NOUVEAU : Participation par vote par correspondance** en nous renvoyant le formulaire joint à la convocation après y avoir indiqué vos choix de vote pour chaque résolution.

Le Syndic ne peut prendre en compte que les formulaires reçus au plus tard trois jours francs avant la date de la réunion.

Par ailleurs, si vous renvoyer le formulaire de vote et le pouvoir, c'est ce dernier qui sera pris en compte.

## ORDRE DU JOUR

- 01 Election du président de séance (ART. 24).
- 02 Election de scrutateur (ART. 24).
- 03 Election du secrétaire de séance (ART. 24).
- 04 Approbation du projet de parcellage annexé (ART. 25).
- 05 Modificatif du règlement de copropriété (ART. 25).
- 06 Approbation de la convention cadre de la SDC Jules LEMAIRE jointe à la convocation (ART. 25).
- 07 Propos préliminaires avant de passer aux votes des résolutions des retraits du bâtiment collectif et des maisons (Sans vote).
- 08 SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE L'ASSEMBLÉE SPÉCIALE DU BÂTIMENT ROUSSEAU CECILE (ART. 25).
- 09 SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR ET MADAME LEFEBVRE COPROPRIETAIRES DU LOT 16 (ART. 25).
- 10 SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR ET MADAME MOHAND ARAB COPROPRIETAIRES DU LOT 38 (ART. 25).
- 11 SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MADAME BRETECHE COPROPRIETAIRE DU LOT 48 (ART. 25).
- 12 SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MADAME BARROIS COPROPRIETAIRE DU LOT 24 (ART. 25).
- 13 SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR BRAGHIERI COPROPRIETAIRE DU LOT 29 (ART. 25).
- 14 SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR MARIEN COPROPRIETAIRE DU LOT 1 (ART. 25).
- 15 SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR ET MADAME CHOCHOIS COPROPRIETAIRES DU LOT 8 (ART. 25).
- 16 SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR LEBRIERO ET MADAME TEYSSÉDOU COPROPRIETAIRES DU LOT 28 (ART. 25).
- 17 SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR ET MADAME CHEN SHAO XUBIAO YUYAN COPROPRIETAIRES DU LOT 25 (ART. 25).
- 18 SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MADAME HASBROUCQ ET MONSIEUR SAUVET COPROPRIETAIRES DU LOT 43 (ART. 25).
- 19 SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR ET MADAME BARLET COPROPRIETAIRES DU LOT 47 (ART. 25).
- 20 SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MADAME PRUVOST COPROPRIETAIRE DU LOT 37 (ART. 25).
- 21 SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR ET MADAME TAHIRI COPROPRIETAIRES DU LOT 27 (ART. 25).
- 22 SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR SCHROEYERS COPROPRIETAIRE DU LOT 17 (ART. 25).
- 23 SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR ET MADAME LEQUENNE COPROPRIETAIRES DU LOT 9 (ART. 25).
- 24 SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MADAME WALLOIS et MONSIEUR TERLAT COPROPRIETAIRES DU LOT 04 (ART. 25).
- 25 SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR FRANCOIS ET MADAME FAUCHER COPROPRIETAIRES DU LOT 18 (ART. 25).
- 26 SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR ET MADAME POUILLE COPROPRIETAIRES DU LOT 22 (ART. 25).
- 27 SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR ET MADAME DUMALIN COPROPRIETAIRES DU LOT 7 (ART. 25).

- 28 SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR ET MADAME DABAZ COPROPRIETAIRES DU LOT 23 (ART. 25).
- 29 SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR ET MADAME INDRIAMIHAJA COPROPRIETAIRES DU LOT 46 (ART. 25).
- 30 SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MADAME ROUSSEAU COPROPRIETAIRE DU LOT 32 (ART. 25).
- 31 SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MADAME DAUVILLEZ DU LOT 31 (ART. 25).
- 32 SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MADAME NORIE COPROPRIETAIRE DU LOT 19 (ART. 25).
- 33 SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR ET MADAME REK COPROPRIETAIRES DU LOT 30 (ART. 25).
- 34 SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR DAMIEN BREUX et MADAME AMELIE LORTHOIS COPROPRIETAIRES DU LOT 12 (ART. 25).
- 35 SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE MADAME FAREZ COPROPRIETAIRE DU LOT 36 (ART. 25).
- 36 SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MADAME KHAMPHOUI COPROPRIETAIRE DU LOT 11 (ART. 25).
- 37 SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MADAME VERMEESCHE COPROPRIETAIRE DU LOT 39 (ART. 25).
- 38 SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR JOLY COPROPRIETAIRE DU LOT 13 (ART. 25).
- 39 SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR ET MADAME NAVREZ COPROPRIETAIRES DU LOT 20 (ART. 25).
- 40 SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR ET MADAME DUBAR COPROPRIETAIRES DU LOT 21 (ART. 25).
- 41 SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR ET MADAME TURCQ COPROPRIETAIRES DES LOTS 15 ET 100 (ART. 25).
- 42 SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR BELAHRIZI ET MADAME MARMOUSEZ COPROPRIETAIRES DU LOT 10 (ART. 25).
- 43 SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MADAME FABY et MADAME CENDRE COPROPRIETAIRES DU LOT 45 (ART. 25).
- 44 SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MADAME GUILLEN COPROPRIETAIRE DU LOT 35 (ART. 25).
- 45 SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR DEMOLLIENS COPROPRIETAIRE DU LOT 6 (ART. 25).
- 46 SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR ET MADAME WANG COPROPRIETAIRES DU LOT 05 (ART. 25).
- 47 SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE LA SCI KAIS représentée par Monsieur EYISAN COPROPRIETAIRE DU LOT 33 (ART. 25).
- 48 SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR ET MADAME ALTRUY COPROPRIETAIRES DU LOT 02 (ART. 25).
- 49 SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR PARENT COPROPRIETAIRE DU LOT 34 (ART. 25).
- 50 SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR ET MADAME GUNDUZ AKTAS SEVGI COPROPRIETAIRES DU LOT 14 (ART. 25).
- 51 SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR ET MADAME GUERMOUDI COPROPRIETAIRES DU LOT 03 (ART. 25).
- 52 SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MADAME VANDEWALLE COPROPRIETAIRE DU LOT 41 (ART. 25).
- 53 SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MADAME DEBEVER ET MONSIEUR GUERY COPROPRIETAIRES DU LOT 42 (ART. 25).
- 54 Autorisation à donner à Madame Annick Delahaye et Maxime Indriamihaja, des travaux affectant l'aspect extérieur et à leurs frais (ART. 26).
- 55 A la demande de Mr BRAGHIERI : travaux de création d'une terrasse au sol de la maison 51 Avenue Virnot modifiant l'aspect extérieur et à ses frais (ART. 26).
- 56 A la demande de Mr BRAGHIERI : travaux sur la maison 51 Avenue Virnot modifiant l'aspect extérieur et à ses frais (ART. 25).

# PROJET DE RESOLUTIONS

## **01 Election du président de séance (ART. 24).**

*Condition de majorité de l'article 24*

L'assemblée générale désigne en qualité de président de séance ....

## **02 Election de scrutateur (ART. 24).**

*Condition de majorité de l'article 24*

L'assemblée générale désigne en qualité de scrutateur ... ..

## **03 Election du secrétaire de séance (ART. 24).**

*Condition de majorité de l'article 24*

L'assemblée générale désigne en qualité de secrétaire de séance IMMOSENS COPRO Représenté par Mme Elise DHONDT.

## **04 Approbation du projet de parcellage annexé (ART. 25).**

*Condition de majorité de l'article 25*

L'assemblée générale approuve le projet de parcellage annexé.

## **05 Modificatif du règlement de copropriété (ART. 25).**

*Condition de majorité de l'article 25*

L'assemblée générale donne mandat au syndic pour signer le modificatif du règlement de copropriété et s'occuper des formalités de publication du modificatif du règlement de copropriété.

## **06 Approbation de la convention cadre de la SDC Jules LEMAIRE jointe à la convocation (ART. 25).**

*Condition de majorité de l'article 25*

L'assemblée générale approuve le projet de la convention cadre de retrait des maisons individuelles et de l'immeuble collectif.

Les frais liés au projet sont de 3 000 € TTC.

L'assemblée décide de faire un appel de fonds pour 3 000 € TTC en date du 1er Juillet 2024.

## **07 Propos préliminaires avant de passer aux votes des résolutions des retraits du bâtiment collectif et des maisons (Sans vote).**

*Condition de majorité de l'article sans vote*

Propos préliminaires :

L'ensemble immobilier " Jules LEMAIRE " est composé d'un ensemble de maisons individuelles mitoyennes, un ensemble de garages et un immeuble collectif.

Du fait de cette configuration particulière, les propriétaires de maisons individuelles ont émis le souhait de sortir du statut de la copropriété.

Dans un premier temps, un découpage cadastral a été soumis à un géomètre afin de procéder à l'attribution des jardins privatifs aux différentes parcelles.

Un modificatif de l'état descriptif de division et de cadastrage a donc été établi.

Ces documents sont joints à la présente convocation pour la bonne information des copropriétaires conformément à l'article 11 du décret du 17 mars 1967.

Il est rappelé que ce projet de scission individuelle de chaque copropriétaire est destiné à terme à retirer l'ensemble des maisons individuelles du statut de la copropriété.

Il est d'ores et déjà prévu qu'une prochaine assemblée générale interviendra sur convocation du syndic pour établir le règlement de copropriété définitif qui statuera notamment sur le sort des garages et le transformateur électrique.

L'immeuble collectif est également amené, à termes, à constituer une copropriété indépendante.

Le vote de scission doit prévoir les conditions matérielles, juridiques et financières conformément à l'article 28 de la loi du 10 juillet 1965.

Ceci étant rappelé, il est passé au vote des autorisations de retraits individuels.

## **08 SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE L'ASSEMBLÉE SPÉCIALE DU BÂTIMENT ROUSSEAU CECILE (ART. 25).**

*Condition de majorité de l'article 25*

### **I. - SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE L'ASSEMBLÉE SPÉCIALE DU BÂTIMENT ROUSSEAU CECILE :**

En complément des dispositions figurant dans la convention cadre relatives au retrait du bâtiment ROUSSEAU CECILE (et notamment contribution financière aux procédures en cours, usucapion des places de stationnement), il est passé à l'examen du projet de scission du bâtiment collectif désigné " ROUSSEAU CECILE ", à la suite de la décision de l'assemblée spéciale des copropriétaires de ce bâtiment en date du 12 juin 2023.

L'assemblée générale des copropriétaires est invitée à se prononcer sur la demande de scission du bâtiment ROUSSEAU CECILE formée à la suite de la décision de l'assemblée spéciale des copropriétaires de ce bâtiment en date du 12 juin 2023 définitive à ce jour.

En conséquence, elle devra prendre position sur le projet de résolution suivant, à la majorité des voix de tous les copropriétaires ( L. 10 juill. 1965, art. 28, I, b ) :

L'assemblée prend acte de la décision des copropriétaires du bâtiment ROUSSEAU CECILE, réunis en assemblée spéciale, de former une demande de retrait de la copropriété de ce bâtiment et décide d'examiner la demande.

### **II. - EXAMEN DES CONDITIONS MATÉRIELLES DE LA SCISSION PROJETÉE**

L'assemblée générale des copropriétaires est invitée à se prononcer sur le projet de résolution suivant, à la majorité des voix de tous les copropriétaires ( L. 10 juill. 1965, art. 28, I, b ) :

Après consultation des plans de division parcellaire, l'assemblée accepte les limites séparatives des nouvelles copropriétés issues de la scission.

Le bâtiment collectif occupera la parcelle désignée AY sur le plan fourni.

S'il y a lieu de procéder à des travaux d'aménagement (par exemple la mise en place de clôtures ou de murs) ces travaux seront entièrement pris en charge par le Bâtiment retrayant, sous réserve du droit des tiers.

Il est indiqué ici qu'il n'est pas prévu de réaliser de travaux de séparation.

Concernant les réseaux, il est indiqué que ce Bâtiment ROUSSEAU CECILE est raccordé de manière indépendante aux évacuations, fourniture de chauffage et électricité.

Il n'y a donc aucune servitude à prévoir entre les deux fonds.

### **III. - EXAMEN DES CONDITIONS JURIDIQUES DE LA SCISSION PROJETÉE**

L'assemblée générale évoque la nécessité d'inventorier les contrats en cours conclus par le syndicat d'origine et d'en fixer le sort (résiliation, reprise des contrats par les nouveaux syndicats issus de la scission, etc.).

L'ensemble des contrats de fourniture sont individuels.

De même que pour le syndicat initial, il existe deux contrats en cours qui concernent l'ensemble immobilier dont il est organisé le retrait :

- Un contrat de syndic IMMOSENS,
- Un contrat d'assurance au nom du syndicat des copropriétaires concernant les parties communes.

Il n'existe pas de procédures en cours concernant le bâtiment collectif ni les copropriétaires dont les lots sont concernés par le retrait.

Il appartient au bâtiment collectif d'organiser la poursuite ou non du contrat de syndic IMMOSENS, par délibération de sa propre assemblée générale.

Ce contrat de syndic IMMOSENS sera nécessairement modifié pour répondre à la nouvelle assiette foncière et la prise en compte du nombre de lots.

Concernant le contrat d'assurance, le nouveau syndic en place, tant en ce qui concerne le syndicat initial que le syndicat nouvellement créé par le bâtiment collectif, devront faire leur affaire de la résiliation ou de la modification du contrat d'assurance pour prendre en compte la nouvelle assiette foncière et la nécessaire adaptation des montants et prime d'assurance.

#### Modification du règlement de copropriété

Conformément à l'article 28 de la loi du 10 juillet 1965 :

" L'assemblée générale du ou des nouveaux syndicats, sauf en ce qui concerne la destination de l'immeuble, procède, à la majorité de l'article 24, aux adaptations du règlement initial de copropriété et de l'état de répartition des charges rendues nécessaires par la division. "

En application de cet article, le syndicat des copropriétaires de l'immeuble ROUSSEAU CECILE procédera à l'établissement de son propre règlement de copropriété rendu nécessaire par la présente division.

#### Modification de l'état descriptif de division

Cette adaptation du règlement de copropriété aura pour effet, concernant le syndicat principal de retirer les lots :

- 130 à 149 à usage commercial et d'habitation,
- 150 à 169 à usage de cave,
- 170 à 175 à usage de parking extérieur,

tels que désignés dans le règlement de copropriété initial et dans l'état descriptif de division y figurant,

Le retrait de ces lots aura pour conséquence de retirer l'ensemble des tantièmes y afférents.

#### Constitution d'une union de syndicats

Il résulte du projet de scission communiqué qu'il n'est pas nécessaire de constituer une union de syndicat et de transférer la propriété des espaces verts communs, ainsi que de la voirie desservant ces bâtiments puisque l'ensemble de ces espaces appartiennent déjà au périmètre de l'assiette foncière du Bâtiment retrayant, et concernant les voies d'accès, ont été rétrocédés à la commune.

Il n'existera donc plus de parties communes entre les deux syndicats.

#### IV. - EXAMEN DES CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA SCISSION PROJETÉE

##### Répartition des créances et dettes du syndicat d'origine

Conformément à l'article 28 de la loi du 10 juillet 1965 :

La répartition des créances et des dettes est effectuée selon les principes suivants :

1° Les créances du syndicat initial sur les copropriétaires anciens et actuels et les hypothèques du syndicat initial sur les lots des copropriétaires sont transférées de plein droit aux syndicats issus de la division auquel le lot est rattaché, en application de l'article 1346 du code civil ;

2° Les dettes du syndicat initial sont réparties entre les syndicats issus de la division à hauteur du montant des créances du syndicat initial sur les copropriétaires transférées aux syndicats issus de la division.

Ces articles organisent le transfert des créances en fonction de la situation du lot retrayant.

Il est donc prévu que le syndicat nouvellement créé par l'immeuble collectif ROUSSEAU CECILE se verra attribuer l'ensemble des dettes et créances des copropriétaires individuels le composant, à charge pour lui de procéder à leur recouvrement dans les mêmes conditions que le syndicat initial.

#### Compensations financières

Le projet de scission ne prévoit pas de compensation financière (ou soulte) à verser par les copropriétaires du bâtiment retrayant.

#### V. - PRISE DE POSITION SUR LA DEMANDE DE SCISSION APRÈS EXAMEN DE L'ENSEMBLE DU PROJET

Les conséquences de ce retrait ne prendront effet qu'au jour de la date de publicité foncière des formalités requises.

Dans ces conditions, l'assemblée générale du syndicat initial appelée à se prononcer sur la demande de scission présentée par le(s) copropriétaire(s) du Bâtiment collectif ROUSSEAU CECILE décide, à la majorité des voix de tous les copropriétaires ( L. 10 juill. 1965, art. 28, I, b ) :

POUR

CONTRE

### **09 SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR ET MADAME LEFEBVRE COPROPRIÉTAIRES DU LOT 16 (ART. 25).**

*Condition de majorité de l'article 25*

#### I. - SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR ET MADAME LEFEBVRE COPROPRIÉTAIRES DU LOT 16.

Examen du projet de scission du lot 16, à la suite de la décision-cadre concernant la convention de scission précédemment exposée et votée.

L'ensemble des dispositions qui ne seraient pas réglées par la convention cadre sont réglées par la présente décision.

L'assemblée générale des copropriétaires est invitée à se prononcer sur la demande individuelle de scission de MONSIEUR ET MADAME LEFEBVRE.

L'assemblée prend acte de la décision de MONSIEUR ET MADAME LEFEBVRE de former une demande de retrait de la copropriété de ce lot et décide de procéder à l'examen des diverses conditions matérielles, juridiques et financières de cette scission INDIVIDUELLE, telles qu'elles résultent des pièces jointes à la convocation :

- Projet de modificatif du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division en date du 26/02/2024 établi par le cabinet LOUIS LENHARDT,
- Projet de division parcellaire.

#### II. - EXAMEN DES CONDITIONS MATÉRIELLES DE LA SCISSION PROJÉTÉE

Après consultation du projet de modificatif et nouvelle division parcellaire communiqués, l'assemblée accepte et confirme les limites séparatives des nouvelles parcelles issues de la scission, séparant le lot de MONSIEUR ET MADAME LEFEBVRE et celles de la copropriété restant à exister.

S'il y a lieu de procéder à des travaux d'aménagement (par exemple la mise en place de clôtures ou de murs) le coût des travaux sera exclusivement supporté par les demandeurs à la scission à compter des formalités de publicité foncière.

En l'espèce, concernant la demande individuelle de MONSIEUR ET MADAME LEFEBVRE, il est précisé qu'aucun aménagement n'est à prévoir, les limites matérielles ayant déjà été tracées et matérialisées lors de l'acquisition du lot.

Concernant les réseaux, il est indiqué que ce lot est raccordé de manière indépendante aux évacuations, fourniture de chauffage et électricité.

Ce lot dispose d'un décompte individuel pour l'ensemble des fluides.

Il n'y a donc pas de travaux à prévoir concernant ces fournitures.

#### III. - EXAMEN DES CONDITIONS JURIDIQUES DE LA SCISSION PROJÉTÉE

## Contrats en cours

Il existe deux contrats en cours concernant les tantièmes de parties communes du lot 16 :

- Un contrat de syndic IMMOSENS,
- Un contrat d'assurance au nom du syndicat des copropriétaires concernant les parties communes.

Il n'existe pas de procédures en cours concernant le lot de 16.

Il est expressément prévu que syndic IMMOSENS ne pourra plus appeler d'honoraires en charges générales relatives au lot 16, celui-ci sortant de la copropriété.

Ces charges définitives seront actualisées par le notaire instrumentaire au moment de la publication au service de la publicité foncière.

Les sommes restant à devoir des suites de l'exécution du contrat de syndic sont prévues à l'article " IV EXAMEN DES CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA SCISSION PROJETÉE " dans le cadre des opérations de répartition prévues dans le contrat cadre approuvé par l'assemblée générale.

Pour autant, les copropriétaires demandeurs à la scission restent redevables, à la date de la présente assemblée générale, de la somme de 32,91 € selon dernier appel de charges en date du 15 mars 2024.

Les copropriétaires s'engagent à solder définitivement leur compte individuel au moment des opérations de publicité foncière.

Concernant le contrat d'assurance des parties communes ne concernant ici que le jardin partie commune à jouissance privative et ses accessoires tant juridiques que matériels, ce contrat sera librement résilié ou modifié à l'initiative du syndic représentant le syndicat des copropriétaires pour prendre en compte la modification de l'assiette des parcelles assurées.

MONSIEUR ET MADAME LEFEBVRE feront leur affaire personnelle de la souscription en leur noms personnels auprès de l'assureur de leur choix d'une police d'assurance garantissant leur nouvelle assiette foncière.

Concernant les contrats de fourniture, ces prestations sont d'ores et déjà assurées par des contrats individuels sous le régime de charges privatives.

## Modification du règlement de copropriété

Il est rappelé ici que l'assemblée générale est amenée à statuer sur un retrait individuel concernant la demande du lot 16, mais qu'une pluralité de retraits individuels est également concernée par cette opération de plus grande ampleur.

Ainsi les modifications concernent un ensemble de copropriétaire, mais également un immeuble collectif et ne peuvent pas commodément être effectuées sur le champ.

Conformément à la loi, une prochaine assemblée convoquée à l'initiative du syndic aura pour mandat de procéder à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété en fonction de l'ensemble des décisions de retrait individuels et d'en établir un règlement de copropriété définitif à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, conformément à l'article 28 III.1 de la loi du 10 juillet 1965 : " le règlement de copropriété du syndicat initial reste applicable jusqu'à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété du syndicat ou de chacun des syndicats selon le cas. "

D'ores et déjà, en ce qui concerne individuellement le lot 16 objet de la présente scission, il sera retranché de l'état descriptif actuel l'ensemble des tantièmes tant généraux que spéciaux attachés à ce lot soit 175 tantièmes.

## IV. - EXAMEN DES CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA SCISSION PROJETÉE

Le dossier de scission communiqué fait apparaître que le budget global à prévoir pour parvenir à la scission se situe pour le lot 16 à la somme de 260 € TTC de frais de conseil et de 1380 € TTC concernant l'aboutissement des formalités de publicité foncière selon devis de Maître MABILLE DE PONCHEVILLE.

Il est en outre prévu une rémunération exceptionnelle du syndic afin d'établir le compte prorata temporis de chaque lot retrayant afin de solder l'état des dettes et créances dans les termes de la convention cadre et des dispositions ci-dessous.

Ces sommes seront supportées par chaque retrayant individuel et l'assemblée n'a pas à statuer sur cette prise en charge.

Par ailleurs, le dossier de scission doit présenter pour chaque lot un état de répartition des créances et des dettes entre le retrayant et le syndicat issu de la scission.

Il n'est pas prévu de faire appel à un liquidateur pour parvenir à l'établissement d'un état d'actif et de passif puisqu'il n'existe pas de compte de tiers ou de créances envers les tiers à recouvrer ou régler.

Concernant le lot 16 objet de la présente demande, il est d'ores et déjà prévu dans la convention cadre un ensemble de dispositions financières.

La situation financière du lot 16 montre que les copropriétaires demandeurs à la scission restent redevables, à la date de la présente assemblée générale, de la somme de 32,91 € selon dernier appel de charges en date du 15 mars 2024.

Cette somme sera actualisée au jour de la formalité instituant définitivement le retrait auprès des services de la publicité foncière, à la diligence du syndic qui présentera un compte définitif sur réquisition du notaire.

#### Compensations financières

Le projet de scission prévoit l'attribution en propriété au profit du lot 16 du jardin inclus dans la parcelle actuellement soumis au statut de la partie commune à jouissance privative, tous droits d'indivision forcée cessant par l'effet de la scission et de cette attribution.

Dans la mesure où il s'agit pour la majorité des lots de disposer de leurs propres jardins en propriété divise, il n'est pas prévu de solliciter de soulte pour le syndicat des copropriétaires concernant cette attribution, l'ensemble des copropriétaires retrayant reconnaissant qu'ils ont été désintéressés par compensation en attribution de la pleine propriété de leurs tantièmes de copropriété.

#### V. - PRISE DE POSITION SUR LA DEMANDE DE SCISSION APRÈS EXAMEN DE L'ENSEMBLE DU PROJET

Les conséquences de ce retrait ne prendront effet qu'au jour de la date de publicité foncière des formalités requises.

Dans ces conditions, l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la demande de scission présentée par le(s) copropriétaire(s) du LOT 16 DECIDE, à la majorité des voix de tous les copropriétaires ( L. 10 juill. 1965, art. 28, I, b ) :

POUR

CONTRE

### **10 SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR ET MADAME MOHAND ARAB COPROPRIETAIRES DU LOT 38 (ART. 25).**

*Condition de majorité de l'article 25*

#### **I. - SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR ET MADAME MOHAND ARAB COPROPRIETAIRES DU LOT 38.**

Examen du projet de scission du lot 38, à la suite de la décision-cadre concernant la convention de scission précédemment exposée et votée.

L'ensemble des dispositions qui ne seraient pas réglées par la convention cadre sont réglées par la présente décision.

L'assemblée générale des copropriétaires est invitée à se prononcer sur la demande individuelle de scission de MONSIEUR ET MADAME MOHAND ARAB.

L'assemblée prend acte de la décision de MONSIEUR ET MADAME MOHAND ARAB de former une demande de retrait de la copropriété de ce lot et décide de procéder à l'examen des diverses conditions matérielles, juridiques et financières de cette scission INDIVIDUELLE, telles qu'elles résultent des pièces jointes à la convocation :

- Projet de modificatif du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division en date du 26/02/2024 établi par le cabinet LOUIS LENHARDT,
- Projet de division parcellaire.

## II. - EXAMEN DES CONDITIONS MATÉRIELLES DE LA SCISSION PROJETÉE

Après consultation du projet de modificatif et nouvelle division parcellaire communiqués, l'assemblée accepte et confirme les limites séparatives des nouvelles parcelles issues de la scission, séparant le lot de MONSIEUR ET MADAME MOHAND ARAB et celles de la copropriété restant à exister.

S'il y a lieu de procéder à des travaux d'aménagement (par exemple la mise en place de clôtures ou de murs) le coût des travaux sera exclusivement supporté par les demandeurs à la scission à compter des formalités de publicité foncière.

En l'espèce, concernant la demande individuelle de MONSIEUR ET MADAME MOHAND ARAB, il est précisé qu'aucun aménagement n'est à prévoir, les limites matérielles ayant déjà été tracées et matérialisées lors de l'acquisition du lot.

Concernant les réseaux, il est indiqué que ce lot est raccordé de manière indépendante aux évacuations, fourniture de chauffage et électricité.

Ce lot dispose d'un décompte individuel pour l'ensemble des fluides.

Il n'y a donc pas de travaux à prévoir concernant ces fournitures.

## III. - EXAMEN DES CONDITIONS JURIDIQUES DE LA SCISSION PROJETÉE

Contrats en cours

Il existe deux contrats en cours concernant les tantièmes de parties communes du lot 38 :

- Un contrat de syndic IMMOSENS,
- Un contrat d'assurance au nom du syndicat des copropriétaires concernant les parties communes.

Il n'existe pas de procédures en cours concernant le lot de 38.

Il est expressément prévu que syndic IMMOSENS ne pourra plus appeler d'honoraires en charges générales relatives au lot 38, celui-ci sortant de la copropriété.

Ces charges définitives seront actualisées par le notaire instrumentaire au moment de la publication au service de la publicité foncière.

Les sommes restant à devoir des suites de l'exécution du contrat de syndic sont prévues à l'article " IV EXAMEN DES CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA SCISSION PROJETÉE " dans le cadre des opérations de répartition prévues dans le contrat cadre approuvé par l'assemblée générale.

Pour autant, les copropriétaires demandeurs à la scission restent redevables, à la date de la présente assemblée générale, de la somme de 12,91 € selon dernier appel de charges en date du 15 mars 2024.

Les copropriétaires s'engagent à solder définitivement leur compte individuel au moment des opérations de publicité foncière.

Concernant le contrat d'assurance des parties communes ne concernant ici que le jardin partie commune à jouissance privative et ses accessoires tant juridiques que matériels, ce contrat sera librement résilié ou modifié à l'initiative du syndic représentant le syndicat des copropriétaires pour prendre en compte la modification de l'assiette des parcelles assurées.

MONSIEUR ET MADAME MOHAND ARAB feront leur affaire personnelle de la souscription en leur noms personnels auprès de l'assureur de leur choix d'une police d'assurance garantissant leur nouvelle assiette foncière.

Concernant les contrats de fourniture, ces prestations sont d'ores et déjà assurées par des contrats individuels sous le régime de charges privatives.

#### Modification du règlement de copropriété

Il est rappelé ici que l'assemblée générale est amenée à statuer sur un retrait individuel concernant la demande du lot 38, mais qu'une pluralité de retraits individuels est également concernée par cette opération de plus grande ampleur.

Ainsi les modifications concernent un ensemble de copropriétaire, mais également un immeuble collectif et ne peuvent pas commodément être effectuées sur le champ.

Conformément à la loi, une prochaine assemblée convoquée à l'initiative du syndic aura pour mandat de procéder à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété en fonction de l'ensemble des décisions de retrait individuels et d'en établir un règlement de copropriété définitif à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, conformément à l'article 28 III.1 de la loi du 10 juillet 1965 : " le règlement de copropriété du syndicat initial reste applicable jusqu'à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété du syndicat ou de chacun des syndicats selon le cas. "

D'ores et déjà, en ce qui concerne individuellement le lot 38 objet de la présente scission, il sera retranché de l'état descriptif actuel l'ensemble des tantièmes tant généraux que spéciaux attachés à ce lot soit 70 tantièmes.

#### IV. - EXAMEN DES CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA SCISSION PROJÉTÉE

Le dossier de scission communiqué fait apparaître que le budget global à prévoir pour parvenir à la scission se situe pour le lot 38 à la somme de 260 € TTC de frais de conseil et de 1380 € TTC concernant l'aboutissement des formalités de publicité foncière selon devis de Maître MABILLE DE PONCHEVILLE.

Il est en outre prévu une rémunération exceptionnelle du syndic afin d'établir le compte prorata temporis de chaque lot retrayant afin de solder l'état des dettes et créances dans les termes de la convention cadre et des dispositions ci-dessous.

Ces sommes seront supportées par chaque retrayant individuel et l'assemblée n'a pas à statuer sur cette prise en charge.

Par ailleurs, le dossier de scission doit présenter pour chaque lot un état de répartition des créances et des dettes entre le retrayant et le syndicat issu de la scission.

Il n'est pas prévu de faire appel à un liquidateur pour parvenir à l'établissement d'un état d'actif et de passif puisqu'il n'existe pas de compte de tiers ou de créances envers les tiers à recouvrer ou régler.

Concernant le lot 38 objet de la présente demande, il est d'ores et déjà prévu dans la convention cadre un ensemble de dispositions financières.

La situation financière du lot 38 montre que les copropriétaires demandeurs à la scission restent redevables, à la date de la présente assemblée générale, de la somme de 12,91 € selon dernier appel de charges en date du 15 mars 2024.

Cette somme sera actualisée au jour de la formalité instituant définitivement le retrait auprès des services de la publicité foncière, à la diligence du syndic qui présentera un compte définitif sur réquisition du notaire.

#### Compensations financières

Le projet de scission prévoit l'attribution en propriété au profit du lot 38 du jardin inclus dans la parcelle actuellement soumis au statut de la partie commune à jouissance privative, tous droits d'indivision forcée cessant par l'effet de la scission et de cette attribution.

Dans la mesure où il s'agit pour la majorité des lots de disposer de leurs propres jardins en propriété divise, il n'est pas prévu de solliciter de soule pour le syndicat des copropriétaires concernant cette attribution, l'ensemble des copropriétaires retrayant reconnaissant qu'ils ont été désintéressés par compensation en attribution de la pleine propriété de leurs tantièmes de copropriété.

#### V. - PRISE DE POSITION SUR LA DEMANDE DE SCISSION APRÈS EXAMEN DE L'ENSEMBLE DU PROJET

Les conséquences de ce retrait ne prendront effet qu'au jour de la date de publicité foncière des formalités requises.

Dans ces conditions, l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la demande de scission présentée par le(s) copropriétaire(s) du LOT 38 DECIDE, à la majorité des voix de tous les copropriétaires ( L. 10 juill. 1965, art. 28, I, b ) :

POUR

CONTRE

### **11 SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MADAME BRETECHE COPROPRIETAIRE DU LOT 48 (ART. 25).**

*Condition de majorité de l'article 25*

I. - SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MADAME BRETECHE COPROPRIETAIRE DU LOT 48.

Examen du projet de scission du lot 48, à la suite de la décision-cadre concernant la convention de scission précédemment exposée et votée.

L'ensemble des dispositions qui ne seraient pas réglées par la convention cadre sont réglées par la présente décision.

L'assemblée générale des copropriétaires est invitée à se prononcer sur la demande individuelle de scission de MADAME BRETECHE.

L'assemblée prend acte de la décision de MADAME BRETECHE de former une demande de retrait de la copropriété de ce lot et décide de procéder à l'examen des diverses conditions matérielles, juridiques et financières de cette scission INDIVIDUELLE, telles qu'elles résultent des pièces jointes à la convocation :

- Projet de modificatif du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division en date du 26/02/2024 établi par le cabinet LOUIS LENHARDT,
- Projet de division parcellaire.

#### II. - EXAMEN DES CONDITIONS MATÉRIELLES DE LA SCISSION PROJETÉE

Après consultation du projet de modificatif et nouvelle division parcellaire communiqués, l'assemblée accepte et confirme les limites séparatives des nouvelles parcelles issues de la scission, séparant le lot de MADAME BRETECHE et celles de la copropriété restant à exister.

S'il y a lieu de procéder à des travaux d'aménagement (par exemple la mise en place de clôtures ou de murs) le coût des travaux sera exclusivement supporté par les demandeurs à la scission à compter des formalités de publicité foncière.

En l'espèce, concernant la demande individuelle de MADAME BRETECHE, il est précisé qu'aucun aménagement n'est à prévoir, les limites matérielles ayant déjà été tracées et matérialisées lors de l'acquisition du lot.

Concernant les réseaux, il est indiqué que ce lot est raccordé de manière indépendante aux évacuations, fourniture de chauffage et électricité.

Ce lot dispose d'un décompte individuel pour l'ensemble des fluides.

Il n'y a donc pas de travaux à prévoir concernant ces fournitures.

### III. - EXAMEN DES CONDITIONS JURIDIQUES DE LA SCISSION PROJETÉE

#### Contrats en cours

Il existe deux contrats en cours concernant les tantièmes de parties communes du lot 48 :

- Un contrat de syndic IMMOSENS,
- Un contrat d'assurance au nom du syndicat des copropriétaires concernant les parties communes.

Il n'existe pas de procédures en cours concernant le lot de 48.

Il est expressément prévu que syndic IMMOSENS ne pourra plus appeler d'honoraires en charges générales relatives au lot 48, celui-ci sortant de la copropriété.

Ces charges définitives seront actualisées par le notaire instrumentaire au moment de la publication au service de la publicité foncière.

Les sommes restant à devoir des suites de l'exécution du contrat de syndic sont prévues à l'article " IV EXAMEN DES CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA SCISSION PROJETÉE " dans le cadre des opérations de répartition prévues dans le contrat cadre approuvé par l'assemblée générale.

Pour autant, le copropriétaire demandeur à la scission reste redevable, à la date de la présente assemblée générale, de la somme de 13,16 € selon dernier appel de charges en date du 15 mars 2024.

Les copropriétaires s'engagent à solder définitivement leur compte individuel.

Concernant le contrat d'assurance des parties communes ne concernant ici que le jardin partie commune à jouissance privative et ses accessoires tant juridiques que matériels, ce contrat sera librement résilié ou modifié à l'initiative du syndic représentant le syndicat des copropriétaires pour prendre en compte la modification de l'assiette des parcelles assurées.

MADAME BRETECHE fera son affaire personnelle de la souscription auprès de l'assureur de son choix d'une police d'assurance garantissant la nouvelle assiette foncière.

Concernant les contrats de fourniture, ces prestations sont d'ores et déjà assurées par des contrats individuels sous le régime de charges privatives.

#### Modification du règlement de copropriété

Il est rappelé ici que l'assemblée générale est amenée à statuer sur un retrait individuel concernant la demande du lot 48, mais qu'une pluralité de retraits individuels est également concernée par cette opération de plus grande ampleur.

Ainsi les modifications concernent un ensemble de copropriétaire, mais également un immeuble collectif et ne peuvent pas commodément être effectuées sur le champ.

Conformément à la loi, une prochaine assemblée convoquée à l'initiative du syndic aura pour mandat de procéder à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété en fonction de l'ensemble des décisions de retrait individuels et d'en établir un règlement de copropriété définitif à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, conformément à l'article 28 III.1 de la loi du 10 juillet 1965 : " le règlement de copropriété du syndicat initial reste applicable jusqu'à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété du syndicat ou de chacun des syndicats selon le cas. "

D'ores et déjà, en ce qui concerne individuellement le lot 48 objet de la présente scission, il sera retranché de l'état descriptif actuel l'ensemble des tantièmes tant généraux que spéciaux attachés à ce lot soit 70 tantièmes.

### IV. - EXAMEN DES CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA SCISSION PROJETÉE

Le dossier de scission communiqué fait apparaître que le budget global à prévoir pour parvenir à la scission se situe pour le lot 48 à la somme de 260 € TTC de frais de conseil et de 1380 € TTC concernant l'aboutissement des formalités de publicité foncière selon devis de Maître MABILLE DE PONCHEVILLE.

Il est en outre prévu une rémunération exceptionnelle du syndic afin d'établir le compte prorata temporis de chaque lot retrayant afin de solder l'état des dettes et créances dans les termes de la convention cadre et des dispositions ci-dessous.

Ces sommes seront supportées par chaque retrayant individuel et l'assemblée n'a pas à statuer sur cette prise en charge.

Par ailleurs, le dossier de scission doit présenter pour chaque lot un état de répartition des créances et des dettes entre le retrayant et le syndicat issu de la scission.

Il n'est pas prévu de faire appel à un liquidateur pour parvenir à l'établissement d'un état d'actif et de passif puisqu'il n'existe pas de compte de tiers ou de créances envers les tiers à recouvrer ou régler.

Concernant le lot 48 objet de la présente demande, il est d'ores et déjà prévu dans la convention cadre un ensemble de dispositions financières.

La situation financière du lot 48 montre que le retrayant reste à devoir la somme de 13,16 €, compte arrêté au 15 mars 2024.

Ces sommes seront à réglées directement au syndic pour solde de tout compte qui en donnera quitus.

Cette somme sera actualisée au jour de la formalité instituant définitivement le retrait auprès des services de la publicité foncière, à la diligence du syndic qui présentera un compte définitif sur réquisition du notaire.

#### Compensations financières

Le projet de scission prévoit l'attribution en propriété au profit du lot 48 du jardin inclus dans la parcelle actuellement soumis au statut de la partie commune à jouissance privative, tous droits d'indivision forcée cessant par l'effet de la scission et de cette attribution.

Dans la mesure où il s'agit pour la majorité des lots de disposer de leurs propres jardins en propriété divise, il n'est pas prévu de solliciter de soulte pour le syndicat des copropriétaires concernant cette attribution, l'ensemble des copropriétaires retrayant reconnaissant qu'ils ont été désintéressés par compensation en attribution de la pleine propriété de leurs tantièmes de copropriété.

#### V. - PRISE DE POSITION SUR LA DEMANDE DE SCISSION APRÈS EXAMEN DE L'ENSEMBLE DU PROJET

Les conséquences de ce retrait ne prendront effet qu'au jour de la date de publicité foncière des formalités requises.

Dans ces conditions, l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la demande de scission présentée par le(s) copropriétaire(s) du LOT 48 DECIDE, à la majorité des voix de tous les copropriétaires ( L. 10 juill. 1965, art. 28, I, b ) :

POUR

CONTRE

### **12 SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MADAME BARROIS COPROPRIETAIRE DU LOT 24 (ART. 25).**

*Condition de majorité de l'article 25*

#### I. - SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MADAME BARROIS COPROPRIETAIRE DU LOT 24.

Examen du projet de scission du lot 24, à la suite de la décision-cadre concernant la convention de scission précédemment exposée et votée.

L'ensemble des dispositions qui ne seraient pas réglées par la convention cadre sont réglées par la présente décision.

L'assemblée générale des copropriétaires est invitée à se prononcer sur la demande individuelle de scission de MADAME BARROIS.

L'assemblée prend acte de la décision de MADAME BARROIS de former une demande de retrait de la copropriété de ce lot et décide de procéder à l'examen des diverses conditions matérielles, juridiques et financières de cette scission INDIVIDUELLE, telles qu'elles résultent des pièces jointes à la convocation :

- Projet de modificatif du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division en date du 26/02/2024 établi par le cabinet LOUIS LENHARDT,
- Projet de division parcellaire.

## II. - EXAMEN DES CONDITIONS MATÉRIELLES DE LA SCISSION PROJETÉE

Après consultation du projet de modificatif et nouvelle division parcellaire communiqués, l'assemblée accepte et confirme les limites séparatives des nouvelles parcelles issues de la scission, séparant le lot de MADAME BARROIS et celles de la copropriété restant à exister.

S'il y a lieu de procéder à des travaux d'aménagement (par exemple la mise en place de clôtures ou de murs) le coût des travaux sera exclusivement supporté par les demandeurs à la scission à compter des formalités de publicité foncière.

En l'espèce, concernant la demande individuelle de MADAME BARROIS, il est précisé qu'aucun aménagement n'est à prévoir, les limites matérielles ayant déjà été tracées et matérialisées lors de l'acquisition du lot.

Concernant les réseaux, il est indiqué que ce lot est raccordé de manière indépendante aux évacuations, fourniture de chauffage et électricité.

Ce lot dispose d'un décompte individuel pour l'ensemble des fluides.

Il n'y a donc pas de travaux à prévoir concernant ces fournitures.

## III. - EXAMEN DES CONDITIONS JURIDIQUES DE LA SCISSION PROJETÉE

Contrats en cours

Il existe deux contrats en cours concernant les tantièmes de parties communes du lot 24 :

- Un contrat de syndic IMMOSENS,
- Un contrat d'assurance au nom du syndicat des copropriétaires concernant les parties communes.

Il n'existe pas de procédures en cours concernant le lot de 24.

Il est expressément prévu que syndic IMMOSENS ne pourra plus appeler d'honoraires en charges générales relatives au lot 24, celui-ci sortant de la copropriété.

Ces charges définitives seront actualisées par le notaire instrumentaire au moment de la publication au service de la publicité foncière.

Les sommes restant à devoir des suites de l'exécution du contrat de syndic sont prévues à l'article " IV EXAMEN DES CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA SCISSION PROJETÉE " dans le cadre des opérations de répartition prévues dans le contrat cadre approuvé par l'assemblée générale.

Pour autant, le copropriétaire demandeur à la scission reste redevable, à la date de la présente assemblée générale, de la somme de 39,50 € selon dernier appel de charges en date du 15 mars 2024.

Les copropriétaires s'engagent à solder définitivement leur compte individuel.

Concernant le contrat d'assurance des parties communes ne concernant ici que le jardin partie commune à jouissance privative et ses accessoires tant juridiques que matériels, ce contrat sera librement résilié ou modifié à l'initiative du syndic représentant le syndicat des copropriétaires pour prendre en compte la modification de l'assiette des parcelles assurées.

MADAME BARROIS fera son affaire personnelle de la souscription auprès de l'assureur de son choix d'une police d'assurance garantissant la nouvelle assiette foncière.

Concernant les contrats de fourniture, ces prestations sont d'ores et déjà assurées par des contrats individuels sous le régime de charges privatives.

#### Modification du règlement de copropriété

Il est rappelé ici que l'assemblée générale est amenée à statuer sur un retrait individuel concernant la demande du lot 24, mais qu'une pluralité de retraits individuels est également concernée par cette opération de plus grande ampleur.

Ainsi les modifications concernent un ensemble de copropriétaire, mais également un immeuble collectif et ne peuvent pas commodément être effectuées sur le champ.

Conformément à la loi, une prochaine assemblée convoquée à l'initiative du syndic aura pour mandat de procéder à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété en fonction de l'ensemble des décisions de retrait individuels et d'en établir un règlement de copropriété définitif à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, conformément à l'article 28 III.1 de la loi du 10 juillet 1965 : " le règlement de copropriété du syndicat initial reste applicable jusqu'à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété du syndicat ou de chacun des syndicats selon le cas. "

D'ores et déjà, en ce qui concerne individuellement le lot 24 objet de la présente scission, il sera retranché de l'état descriptif actuel l'ensemble des tantièmes tant généraux que spéciaux attachés à ce lot soit 210 tantièmes.

#### IV. - EXAMEN DES CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA SCISSION PROJETÉE

Le dossier de scission communiqué fait apparaître que le budget global à prévoir pour parvenir à la scission se situe pour le lot 24 à la somme de 260 € TTC de frais de conseil et de 1380 € TTC concernant l'aboutissement des formalités de publicité foncière selon devis de Maître MABILLE DE PONCHEVILLE.

Il est en outre prévu une rémunération exceptionnelle du syndic afin d'établir le compte prorata temporis de chaque lot retrayant afin de solder l'état des dettes et créances dans les termes de la convention cadre et des dispositions ci-dessous.

Ces sommes seront supportées par chaque retrayant individuel et l'assemblée n'a pas à statuer sur cette prise en charge.

Par ailleurs, le dossier de scission doit présenter pour chaque lot un état de répartition des créances et des dettes entre le retrayant et le syndicat issu de la scission.

Il n'est pas prévu de faire appel à un liquidateur pour parvenir à l'établissement d'un état d'actif et de passif puisqu'il n'existe pas de compte de tiers ou de créances envers les tiers à recouvrer ou régler.

Concernant le lot 24 objet de la présente demande, il est d'ores et déjà prévu dans la convention cadre un ensemble de dispositions financières.

La situation financière du lot 24 montre que le retrayant reste à devoir la somme de 39,50 €, compte arrêté au 15 mars 2024.

Ces sommes seront à réglées directement au syndic pour solde de tout compte qui en donnera quitus.

Cette somme sera actualisée au jour de la formalité instituant définitivement le retrait auprès des services de la publicité foncière, à la diligence du syndic qui présentera un compte définitif sur réquisition du notaire.

#### Compensations financières

Le projet de scission prévoit l'attribution en propriété au profit du lot 24 du jardin inclus dans la parcelle actuellement soumis au statut de la partie commune à jouissance privative, tous droits d'indivision forcée cessant par l'effet de la scission et de cette attribution.

Dans la mesure où il s'agit pour la majorité des lots de disposer de leurs propres jardins en propriété divise, il n'est pas prévu de solliciter de soulte pour le syndicat des copropriétaires concernant cette

attribution, l'ensemble des copropriétaires retrayant reconnaissant qu'ils ont été désintéressés par compensation en attribution de la pleine propriété de leurs tantièmes de copropriété.

#### V. - PRISE DE POSITION SUR LA DEMANDE DE SCISSION APRÈS EXAMEN DE L'ENSEMBLE DU PROJET

Les conséquences de ce retrait ne prendront effet qu'au jour de la date de publicité foncière des formalités requises.

Dans ces conditions, l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la demande de scission présentée par le(s) copropriétaire(s) du LOT 24 DECIDE, à la majorité des voix de tous les copropriétaires ( L. 10 juill. 1965, art. 28, I, b ) :

POUR

CONTRE

### **13 SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR BRAGHIERI COPROPRIETAIRE DU LOT 29 (ART. 25).**

*Condition de majorité de l'article 25*

#### I. - SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR BRAGHIERI COPROPRIETAIRE DU LOT 29.

Examen du projet de scission du lot 29, à la suite de la décision-cadre concernant la convention de scission précédemment exposée et votée.

L'ensemble des dispositions qui ne seraient pas réglées par la convention cadre sont réglées par la présente décision.

L'assemblée générale des copropriétaires est invitée à se prononcer sur la demande individuelle de scission de MONSIEUR BRAGHIERI.

L'assemblée prend acte de la décision de MONSIEUR BRAGHIERI de former une demande de retrait de la copropriété de ce lot et décide de procéder à l'examen des diverses conditions matérielles, juridiques et financières de cette scission INDIVIDUELLE, telles qu'elles résultent des pièces jointes à la convocation :

- Projet de modificatif du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division en date du 26/02/2024 établi par le cabinet LOUIS LENHARDT,
- Projet de division parcellaire.

#### II. - EXAMEN DES CONDITIONS MATÉRIELLES DE LA SCISSION PROJETÉE

Après consultation du projet de modificatif et nouvelle division parcellaire communiqués, l'assemblée accepte et confirme les limites séparatives des nouvelles parcelles issues de la scission, séparant le lot de MONSIEUR BRAGHIERI et celles de la copropriété restant à exister.

S'il y a lieu de procéder à des travaux d'aménagement (par exemple la mise en place de clôtures ou de murs) le coût des travaux sera exclusivement supporté par les demandeurs à la scission à compter des formalités de publicité foncière.

En l'espèce, concernant la demande individuelle de MONSIEUR BRAGHIERI, il est précisé qu'aucun aménagement n'est à prévoir, les limites matérielles ayant déjà été tracées et matérialisées lors de l'acquisition du lot.

Concernant les réseaux, il est indiqué que ce lot est raccordé de manière indépendante aux évacuations, fourniture de chauffage et électricité.

Ce lot dispose d'un décompte individuel pour l'ensemble des fluides.

Il n'y a donc pas de travaux à prévoir concernant ces fournitures.

#### III. - EXAMEN DES CONDITIONS JURIDIQUES DE LA SCISSION PROJETÉE

## Contrats en cours

Il existe deux contrats en cours concernant les tantièmes de parties communes du lot 29 :

- Un contrat de syndic IMMOSENS,
- Un contrat d'assurance au nom du syndicat des copropriétaires concernant les parties communes.

Il n'existe pas de procédures en cours concernant le lot de 29.

Il est expressément prévu que syndic IMMOSENS ne pourra plus appeler d'honoraires en charges générales relatives au lot 29, celui-ci sortant de la copropriété.

Ces charges définitives seront actualisées par le notaire instrumentaire au moment de la publication au service de la publicité foncière.

Les sommes restant à devoir des suites de l'exécution du contrat de syndic sont prévues à l'article " IV EXAMEN DES CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA SCISSION PROJETÉE " dans le cadre des opérations de répartition prévues dans le contrat cadre approuvé par l'assemblée générale.

Pour autant, le copropriétaire demandeur à la scission reste redevable, à la date de la présente assemblée générale, de la somme de 115,45 € selon dernier appel de charges en date du 15 mars 2024.

Les copropriétaires s'engagent à solder définitivement leur compte individuel.

Concernant le contrat d'assurance des parties communes ne concernant ici que le jardin partie commune à jouissance privative et ses accessoires tant juridiques que matériels, ce contrat sera librement résilié ou modifié à l'initiative du syndic représentant le syndicat des copropriétaires pour prendre en compte la modification de l'assiette des parcelles assurées.

MONSIEUR BRAGHIERI fera son affaire personnelle de la souscription auprès de l'assureur de son choix d'une police d'assurance garantissant la nouvelle assiette foncière.

Concernant les contrats de fourniture, ces prestations sont d'ores et déjà assurées par des contrats individuels sous le régime de charges privatives.

## Modification du règlement de copropriété

Il est rappelé ici que l'assemblée générale est amenée à statuer sur un retrait individuel concernant la demande du lot 29, mais qu'une pluralité de retraits individuels est également concernée par cette opération de plus grande ampleur.

Ainsi les modifications concernent un ensemble de copropriétaire, mais également un immeuble collectif et ne peuvent pas commodément être effectuées sur le champ.

Conformément à la loi, une prochaine assemblée convoquée à l'initiative du syndic aura pour mandat de procéder à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété en fonction de l'ensemble des décisions de retrait individuels et d'en établir un règlement de copropriété définitif à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, conformément à l'article 28 III.1 de la loi du 10 juillet 1965 : " le règlement de copropriété du syndicat initial reste applicable jusqu'à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété du syndicat ou de chacun des syndicats selon le cas. "

D'ores et déjà, en ce qui concerne individuellement le lot 29 objet de la présente scission, il sera retranché de l'état descriptif actuel l'ensemble des tantièmes tant généraux que spéciaux attachés à ce lot soit 150 tantièmes.

## IV. - EXAMEN DES CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA SCISSION PROJETÉE

Le dossier de scission communiqué fait apparaître que le budget global à prévoir pour parvenir à la scission se situe pour le lot 29 à la somme de 260 € TTC de frais de conseil et de 1380 € TTC concernant l'aboutissement des formalités de publicité foncière selon devis de Maître MABILLE DE PONCHEVILLE.

Il est en outre prévu une rémunération exceptionnelle du syndic afin d'établir le compte prorata temporis de chaque lot retrayant afin de solder l'état des dettes et créances dans les termes de la convention cadre et des dispositions ci-dessous.

Ces sommes seront supportées par chaque retrayant individuel et l'assemblée n'a pas à statuer sur cette prise en charge.

Par ailleurs, le dossier de scission doit présenter pour chaque lot un état de répartition des créances et des dettes entre le retrayant et le syndicat issu de la scission.

Il n'est pas prévu de faire appel à un liquidateur pour parvenir à l'établissement d'un état d'actif et de passif puisqu'il n'existe pas de compte de tiers ou de créances envers les tiers à recouvrer ou régler.

Concernant le lot 29 objet de la présente demande, il est d'ores et déjà prévu dans la convention cadre un ensemble de dispositions financières.

La situation financière du lot 29 montre que le retrayant reste à devoir la somme de 115,45 € dont 56.25 € pour le lot 29 objet de la présente demande, compte arrêté au 15 mars 2024.

Ces sommes seront à réglées directement au syndic pour solde de tout compte qui en donnera quitus.

Cette somme sera actualisée au jour de la formalité instituant définitivement le retrait auprès des services de la publicité foncière, à la diligence du syndic qui présentera un compte définitif sur réquisition du notaire.

#### Compensations financières

Le projet de scission prévoit l'attribution en propriété au profit du lot 29 du jardin inclus dans la parcelle actuellement soumis au statut de la partie commune à jouissance privative, tous droits d'indivision forcée cessant par l'effet de la scission et de cette attribution.

Dans la mesure où il s'agit pour la majorité des lots de disposer de leurs propres jardins en propriété divise, il n'est pas prévu de solliciter de soulte pour le syndicat des copropriétaires concernant cette attribution, l'ensemble des copropriétaires retrayant reconnaissant qu'ils ont été désintéressés par compensation en attribution de la pleine propriété de leurs tantièmes de copropriété.

#### V. - PRISE DE POSITION SUR LA DEMANDE DE SCISSION APRÈS EXAMEN DE L'ENSEMBLE DU PROJET

Les conséquences de ce retrait ne prendront effet qu'au jour de la date de publicité foncière des formalités requises.

Dans ces conditions, l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la demande de scission présentée par le(s) copropriétaire(s) du LOT 29 DECIDE, à la majorité des voix de tous les copropriétaires ( L. 10 juill. 1965, art. 28, I, b ) :

POUR

CONTRE

#### **14 SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR MARIEN COPROPRIETAIRE DU LOT 1 (ART. 25).**

*Condition de majorité de l'article 25*

##### I. - SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR MARIEN COPROPRIETAIRE DU LOT 1.

Examen du projet de scission du lot 1, à la suite de la décision-cadre concernant la convention de scission précédemment exposée et votée.

L'ensemble des dispositions qui ne seraient pas réglées par la convention cadre sont réglées par la présente décision.

L'assemblée générale des copropriétaires est invitée à se prononcer sur la demande individuelle de scission de MONSIEUR MARIEN.

L'assemblée prend acte de la décision de MONSIEUR MARIEN de former une demande de retrait de la copropriété de ce lot et décide de procéder à l'examen des diverses conditions matérielles, juridiques et financières de cette scission INDIVIDUELLE, telles qu'elles résultent des pièces jointes à la convocation :

- Projet de modificatif du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division en date du 26/02/2024 établi par le cabinet LOUIS LENHARDT,
- Projet de division parcellaire.

## II. - EXAMEN DES CONDITIONS MATÉRIELLES DE LA SCISSION PROJÉTÉE

Après consultation du projet de modificatif et nouvelle division parcellaire communiqués, l'assemblée accepte et confirme les limites séparatives des nouvelles parcelles issues de la scission, séparant le lot de MONSIEUR MARIEN et celles de la copropriété restant à exister.

S'il y a lieu de procéder à des travaux d'aménagement (par exemple la mise en place de clôtures ou de murs) le coût des travaux sera exclusivement supporté par les demandeurs à la scission à compter des formalités de publicité foncière.

En l'espèce, concernant la demande individuelle de MONSIEUR MARIEN, il est précisé qu'aucun aménagement n'est à prévoir, les limites matérielles ayant déjà été tracées et matérialisées lors de l'acquisition du lot.

Concernant les réseaux, il est indiqué que ce lot est raccordé de manière indépendante aux évacuations, fourniture de chauffage et électricité.

Ce lot dispose d'un décompteur individuel pour l'ensemble des fluides.

Il n'y a donc pas de travaux à prévoir concernant ces fournitures.

## III. - EXAMEN DES CONDITIONS JURIDIQUES DE LA SCISSION PROJÉTÉE

Contrats en cours

Il existe deux contrats en cours concernant les tantièmes de parties communes du lot 1 :

- Un contrat de syndic IMMOSENS,
- Un contrat d'assurance au nom du syndicat des copropriétaires concernant les parties communes.

Il n'existe pas de procédures en cours concernant le lot de 1.

Il est expressément prévu que syndic IMMOSENS ne pourra plus appeler d'honoraires en charges générales relatives au lot 1, celui-ci sortant de la copropriété.

Ces charges définitives seront actualisées par le notaire instrumentaire au moment de la publication au service de la publicité foncière.

Les sommes restant à devoir des suites de l'exécution du contrat de syndic sont prévues à l'article " IV EXAMEN DES CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA SCISSION PROJÉTÉE " dans le cadre des opérations de répartition prévues dans le contrat cadre approuvé par l'assemblée générale.

Pour autant, le copropriétaire demandeur à la scission reste redevable, à la date de la présente assemblée générale, de la somme de 45,12 € selon dernier appel de charges en date du 15 mars 2024.

Les copropriétaires s'engagent à solder définitivement leur compte individuel.

Concernant le contrat d'assurance des parties communes ne concernant ici que le jardin partie commune à jouissance privative et ses accessoires tant juridiques que matériels, ce contrat sera librement résilié ou modifié à l'initiative du syndic représentant le syndicat des copropriétaires pour prendre en compte la modification de l'assiette des parcelles assurées.

MONSIEUR MARIEN fera son affaire personnelle de la souscription auprès de l'assureur de son choix d'une police d'assurance garantissant la nouvelle assiette foncière.

Concernant les contrats de fourniture, ces prestations sont d'ores et déjà assurées par des contrats individuels sous le régime de charges privatives.

#### Modification du règlement de copropriété

Il est rappelé ici que l'assemblée générale est amenée à statuer sur un retrait individuel concernant la demande du lot 1, mais qu'une pluralité de retrait individuels est également concernée par cette opération de plus grande ampleur.

Ainsi les modifications concernent un ensemble de copropriétaire, mais également un immeuble collectif et ne peuvent pas commodément être effectuées sur le champ.

Conformément à la loi, une prochaine assemblée convoquée à l'initiative du syndic aura pour mandat de procéder à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété en fonction de l'ensemble des décisions de retrait individuels et d'en établir un règlement de copropriété définitif à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, conformément à l'article 28 III.1 de la loi du 10 juillet 1965 : " le règlement de copropriété du syndicat initial reste applicable jusqu'à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété du syndicat ou de chacun des syndicats selon le cas. "

D'ores et déjà, en ce qui concerne individuellement le lot 1 objet de la présente scission, il sera retranché de l'état descriptif actuel l'ensemble des tantièmes tant généraux que spéciaux attachés à ce lot soit 240 tantièmes.

#### IV. - EXAMEN DES CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA SCISSION PROJETÉE

Le dossier de scission communiqué fait apparaître que le budget global à prévoir pour parvenir à la scission se situe pour le lot 1 à la somme de 260 € TTC de frais de conseil et de 1380 € TTC concernant l'aboutissement des formalités de publicité foncière selon devis de Maître MABILLE DE PONCHEVILLE.

Il est en outre prévu une rémunération exceptionnelle du syndic afin d'établir le compte prorata temporis de chaque lot retrayant afin de solder l'état des dettes et créances dans les termes de la convention cadre et des dispositions ci-dessous.

Ces sommes seront supportées par chaque retrayant individuel et l'assemblée n'a pas à statuer sur cette prise en charge.

Par ailleurs, le dossier de scission doit présenter pour chaque lot un état de répartition des créances et des dettes entre le retrayant et le syndicat issu de la scission.

Il n'est pas prévu de faire appel à un liquidateur pour parvenir à l'établissement d'un état d'actif et de passif puisqu'il n'existe pas de compte de tiers ou de créances envers les tiers à recouvrer ou régler.

Concernant le lot 1 objet de la présente demande, il est d'ores et déjà prévu dans la convention cadre un ensemble de dispositions financières.

La situation financière du lot 1 montre que le retrayant reste à devoir la somme de 45,12 €, compte arrêté au 15 mars 2024.

Ces sommes seront à réglées directement au syndic pour solde de tout compte qui en donnera quitus.

Cette somme sera actualisée au jour de la formalité instituant définitivement le retrait auprès des services de la publicité foncière, à la diligence du syndic qui présentera un compte définitif sur réquisition du notaire.

#### Compensations financières

Le projet de scission prévoit l'attribution en propriété au profit du lot 1 du jardin inclus dans la parcelle actuellement soumis au statut de la partie commune à jouissance privative, tous droits d'indivision forcée cessant par l'effet de la scission et de cette attribution.

Dans la mesure où il s'agit pour la majorité des lots de disposer de leurs propres jardins en propriété divise, il n'est pas prévu de solliciter de soulte pour le syndicat des copropriétaires concernant cette attribution, l'ensemble des copropriétaires retrayant reconnaissant qu'ils ont été désintéressés par compensation en attribution de la pleine propriété de leurs tantièmes de copropriété.

## V. - PRISE DE POSITION SUR LA DEMANDE DE SCISSION APRÈS EXAMEN DE L'ENSEMBLE DU PROJET

Les conséquences de ce retrait ne prendront effet qu'au jour de la date de publicité foncière des formalités requises.

Dans ces conditions, l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la demande de scission présentée par le(s) copropriétaire(s) du LOT 1 DECIDE, à la majorité des voix de tous les copropriétaires ( L. 10 juill. 1965, art. 28, I, b ) :

POUR

CONTRE

## **15 SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR ET MADAME CHOCHOIS COPROPRIETAIRES DU LOT 8 (ART. 25).**

*Condition de majorité de l'article 25*

### I. - SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR ET MADAME CHOCHOIS COPROPRIETAIRES DU LOT 8.

Examen du projet de scission du lot 8, à la suite de la décision-cadre concernant la convention de scission précédemment exposée et votée.

L'ensemble des dispositions qui ne seraient pas réglées par la convention cadre sont réglées par la présente décision.

L'assemblée générale des copropriétaires est invitée à se prononcer sur la demande individuelle de scission de MONSIEUR ET MADAME CHOCHOIS.

L'assemblée prend acte de la décision de MONSIEUR ET MADAME CHOCHOIS de former une demande de retrait de la copropriété de ce lot et décide de procéder à l'examen des diverses conditions matérielles, juridiques et financières de cette scission INDIVIDUELLE, telles qu'elles résultent des pièces jointes à la convocation :

- Projet de modificatif du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division en date du 26/02/2024 établi par le cabinet LOUIS LENHARDT,
- Projet de division parcellaire.

### II. - EXAMEN DES CONDITIONS MATÉRIELLES DE LA SCISSION PROJETÉE

Après consultation du projet de modificatif et nouvelle division parcellaire communiqués, l'assemblée accepte et confirme les limites séparatives des nouvelles parcelles issues de la scission, séparant le lot de MONSIEUR ET MADAME CHOCHOIS et celles de la copropriété restant à exister.

S'il y a lieu de procéder à des travaux d'aménagement (par exemple la mise en place de clôtures ou de murs) le coût des travaux sera exclusivement supporté par les demandeurs à la scission à compter des formalités de publicité foncière.

En l'espèce, concernant la demande individuelle de MONSIEUR ET MADAME CHOCHOIS, il est précisé qu'aucun aménagement n'est à prévoir, les limites matérielles ayant déjà été tracées et matérialisées lors de l'acquisition du lot.

Concernant les réseaux, il est indiqué que ce lot est raccordé de manière indépendante aux évacuations, fourniture de chauffage et électricité.

Ce lot dispose d'un décompte individuel pour l'ensemble des fluides.

Il n'y a donc pas de travaux à prévoir concernant ces fournitures.

### III. - EXAMEN DES CONDITIONS JURIDIQUES DE LA SCISSION PROJETÉE

Contrats en cours

Il existe deux contrats en cours concernant les tantièmes de parties communes du lot 8 :

- Un contrat de syndic IMMOSENS,
- Un contrat d'assurance au nom du syndicat des copropriétaires concernant les parties communes.

Il n'existe pas de procédures en cours concernant le lot de 8.

Il est expressément prévu que syndic IMMOSENS ne pourra plus appeler d'honoraires en charges générales relatives au lot 8, celui-ci sortant de la copropriété.

Ces charges définitives seront actualisées par le notaire instrumentaire au moment de la publication au service de la publicité foncière.

Les sommes restant à devoir des suites de l'exécution du contrat de syndic sont prévues à l'article " IV EXAMEN DES CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA SCISSION PROJETÉE " dans le cadre des opérations de répartition prévues dans le contrat cadre approuvé par l'assemblée générale.

Pour autant, les copropriétaires demandeurs à la scission restent redevables, à la date de la présente assemblée générale, de la somme de 28,22 € selon dernier appel de charges en date du 15 mars 2024.

Les copropriétaires s'engagent à solder définitivement leur compte individuel.

Concernant le contrat d'assurance des parties communes ne concernant ici que le jardin partie commune à jouissance privative et ses accessoires tant juridiques que matériels, ce contrat sera librement résilié ou modifié à l'initiative du syndic représentant le syndicat des copropriétaires pour prendre en compte la modification de l'assiette des parcelles assurées.

MONSIEUR ET MADAME CHOCHOIS feront leur affaire personnelle de la souscription en leur noms personnels auprès de l'assureur de leur choix d'une police d'assurance garantissant leur nouvelle assiette foncière.

Concernant les contrats de fourniture, ces prestations sont d'ores et déjà assurées par des contrats individuels sous le régime de charges privatives.

Modification du règlement de copropriété

Il est rappelé ici que l'assemblée générale est amenée à statuer sur un retrait individuel concernant la demande du lot 8, mais qu'une pluralité de retraits individuels est également concernée par cette opération de plus grande ampleur.

Ainsi les modifications concernent un ensemble de copropriétaire, mais également un immeuble collectif et ne peuvent pas commodément être effectuées sur le champ.

Conformément à la loi, une prochaine assemblée convoquée à l'initiative du syndic aura pour mandat de procéder à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété en fonction de l'ensemble des décisions de retrait individuels et d'en établir un règlement de copropriété définitif à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, conformément à l'article 28 III.1 de la loi du 10 juillet 1965 : " le règlement de copropriété du syndicat initial reste applicable jusqu'à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété du syndicat ou de chacun des syndicats selon le cas. "

D'ores et déjà, en ce qui concerne individuellement le lot 8 objet de la présente scission, il sera retranché de l'état descriptif actuel l'ensemble des tantièmes tant généraux que spéciaux attachés à ce lot soit 150 tantièmes.

#### IV. - EXAMEN DES CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA SCISSION PROJETÉE

Le dossier de scission communiqué fait apparaître que le budget global à prévoir pour parvenir à la scission se situe pour le lot 8 à la somme de 260 € TTC de frais de conseil et de 1380 € TTC concernant l'aboutissement des formalités de publicité foncière selon devis de Maître MABILLE DE PONCHEVILLE.

Il est en outre prévu une rémunération exceptionnelle du syndic afin d'établir le compte prorata temporis de chaque lot retrayant afin de solder l'état des dettes et créances dans les termes de la convention cadre et des dispositions ci-dessous.

Ces sommes seront supportées par chaque retrayant individuel et l'assemblée n'a pas à statuer sur cette prise en charge.

Par ailleurs, le dossier de scission doit présenter pour chaque lot un état de répartition des créances et des dettes entre le retrayant et le syndicat issu de la scission.

Il n'est pas prévu de faire appel à un liquidateur pour parvenir à l'établissement d'un état d'actif et de passif puisqu'il n'existe pas de compte de tiers ou de créances envers les tiers à recouvrer ou régler.

Concernant le lot 8 objet de la présente demande, il est d'ores et déjà prévu dans la convention cadre un ensemble de dispositions financières.

La situation financière du lot 8 montre que le retrayant reste à devoir la somme de 28,22 € selon dernier appel de charges en date du 15 mars 2024.

Ces sommes seront à réglées directement au syndic pour solde de tout compte qui en donnera quitus.

Cette somme sera actualisée au jour de la formalité instituant définitivement le retrait auprès des services de la publicité foncière, à la diligence du syndic qui présentera un compte définitif sur réquisition du notaire.

#### Compensations financières

Le projet de scission prévoit l'attribution en propriété au profit du lot 8 du jardin inclus dans la parcelle actuellement soumis au statut de la partie commune à jouissance privative, tous droits d'indivision forcée cessant par l'effet de la scission et de cette attribution.

Dans la mesure où il s'agit pour la majorité des lots de disposer de leurs propres jardins en propriété divise, il n'est pas prévu de solliciter de soulte pour le syndicat des copropriétaires concernant cette attribution, l'ensemble des copropriétaires retrayant reconnaissant qu'ils ont été désintéressés par compensation en attribution de la pleine propriété de leurs tantièmes de copropriété.

#### V. - PRISE DE POSITION SUR LA DEMANDE DE SCISSION APRÈS EXAMEN DE L'ENSEMBLE DU PROJET

Les conséquences de ce retrait ne prendront effet qu'au jour de la date de publicité foncière des formalités requises.

Dans ces conditions, l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la demande de scission présentée par le(s) copropriétaire(s) du LOT 8 DECIDE, à la majorité des voix de tous les copropriétaires ( L. 10 juill. 1965, art. 28, I, b ) :

POUR

CONTRE

#### **16 SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR LEBRIERO ET MADAME TEYSSEDOU COPROPRIETAIRES DU LOT 28 (ART. 25).**

*Condition de majorité de l'article 25*

##### **I. - SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR LEBRIERO ET MADAME TEYSSEDOU COPROPRIETAIRES DU LOT 28.**

Examen du projet de scission du lot 28, à la suite de la décision-cadre concernant la convention de scission précédemment exposée et votée.

L'ensemble des dispositions qui ne seraient pas réglées par la convention cadre sont réglées par la présente décision.

L'assemblée générale des copropriétaires est invitée à se prononcer sur la demande individuelle de scission de MONSIEUR LEBRIERO ET MADAME TEYSSEDOU.

L'assemblée prend acte de la décision de MONSIEUR LEBRIERO ET MADAME TEYSSEDOU de former une demande de retrait de la copropriété de ce lot et décide de procéder à l'examen des diverses conditions

matérielles, juridiques et financières de cette scission INDIVIDUELLE, telles qu'elles résultent des pièces jointes à la convocation :

- Projet de modificatif du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division en date du 26/02/2024 établi par le cabinet LOUIS LENHARDT,
- Projet de division parcellaire.

## II. - EXAMEN DES CONDITIONS MATÉRIELLES DE LA SCISSION PROJETÉE

Après consultation du projet de modificatif et nouvelle division parcellaire communiqués, l'assemblée accepte et confirme les limites séparatives des nouvelles parcelles issues de la scission, séparant le lot de MONSIEUR LEBRIERO ET MADAME TEYSSEDOU et celles de la copropriété restant à exister.

S'il y a lieu de procéder à des travaux d'aménagement (par exemple la mise en place de clôtures ou de murs) le coût des travaux sera exclusivement supporté par les demandeurs à la scission à compter des formalités de publicité foncière.

En l'espèce, concernant la demande individuelle de MONSIEUR LEBRIERO ET MADAME TEYSSEDOU, il est précisé qu'aucun aménagement n'est à prévoir, les limites matérielles ayant déjà été tracées et matérialisées lors de l'acquisition du lot.

Concernant les réseaux, il est indiqué que ce lot est raccordé de manière indépendante aux évacuations, fourniture de chauffage et électricité.

Ce lot dispose d'un décompte individuel pour l'ensemble des fluides.

Il n'y a donc pas de travaux à prévoir concernant ces fournitures.

## III. - EXAMEN DES CONDITIONS JURIDIQUES DE LA SCISSION PROJETÉE

Contrats en cours

Il existe deux contrats en cours concernant les tantièmes de parties communes du lot 28 :

- Un contrat de syndic IMMOSENS,
- Un contrat d'assurance au nom du syndicat des copropriétaires concernant les parties communes.

Il n'existe pas de procédures en cours concernant le lot de 28.

Il est expressément prévu que syndic IMMOSENS ne pourra plus appeler d'honoraires en charges générales relatives au lot 28, celui-ci sortant de la copropriété.

Ces charges définitives seront actualisées par le notaire instrumentaire au moment de la publication au service de la publicité foncière.

Les sommes restant à devoir des suites de l'exécution du contrat de syndic sont prévues à l'article " IV EXAMEN DES CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA SCISSION PROJETÉE " dans le cadre des opérations de répartition prévues dans le contrat cadre approuvé par l'assemblée générale.

Pour autant, les copropriétaires demandeurs à la scission restent redevables, à la date de la présente assemblée générale, de la somme de 115,45 € selon dernier appel de charges en date du 15 mars 2024, dont 56,25 € concernant le lot objet du retrait.

Les copropriétaires s'engagent à solder définitivement leur compte individuel.

Concernant le contrat d'assurance des parties communes ne concernant ici que le jardin partie commune à jouissance privative et ses accessoires tant juridiques que matériels, ce contrat sera librement résilié ou modifié à l'initiative du syndic représentant le syndicat des copropriétaires pour prendre en compte la modification de l'assiette des parcelles assurées.

MONSIEUR LEBRIERO ET MADAME TEYSSEDOU feront leur affaire personnelle de la souscription en leur noms personnels auprès de l'assureur de leur choix d'une police d'assurance garantissant leur nouvelle assiette foncière.

Concernant les contrats de fourniture, ces prestations sont d'ores et déjà assurées par des contrats individuels sous le régime de charges privatives.

#### Modification du règlement de copropriété

Il est rappelé ici que l'assemblée générale est amenée à statuer sur un retrait individuel concernant la demande du lot 28, mais qu'une pluralité de retrait individuels est également concernée par cette opération de plus grande ampleur.

Ainsi les modifications concernent un ensemble de copropriétaire, mais également un immeuble collectif et ne peuvent pas commodément être effectuées sur le champ.

Conformément à la loi, une prochaine assemblée convoquée à l'initiative du syndic aura pour mandat de procéder à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété en fonction de l'ensemble des décisions de retrait individuels et d'en établir un règlement de copropriété définitif à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, conformément à l'article 28 III.1 de la loi du 10 juillet 1965 : " le règlement de copropriété du syndicat initial reste applicable jusqu'à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété du syndicat ou de chacun des syndicats selon le cas. "

D'ores et déjà, en ce qui concerne individuellement le lot 28 objet de la présente scission, il sera retranché de l'état descriptif actuel l'ensemble des tantièmes tant généraux que spéciaux attachés à ce lot soit 150 tantièmes.

#### IV. - EXAMEN DES CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA SCISSION PROJETÉE

Le dossier de scission communiqué fait apparaître que le budget global à prévoir pour parvenir à la scission se situe pour le lot 28 à la somme de 260 € TTC de frais de conseil et de 1380 € TTC concernant l'aboutissement des formalités de publicité foncière selon devis de Maître MABILLE DE PONCHEVILLE.

Il est en outre prévu une rémunération exceptionnelle du syndic afin d'établir le compte prorata temporis de chaque lot retrayant afin de solder l'état des dettes et créances dans les termes de la convention cadre et des dispositions ci-dessous.

Ces sommes seront supportées par chaque retrayant individuel et l'assemblée n'a pas à statuer sur cette prise en charge.

Par ailleurs, le dossier de scission doit présenter pour chaque lot un état de répartition des créances et des dettes entre le retrayant et le syndicat issu de la scission.

Il n'est pas prévu de faire appel à un liquidateur pour parvenir à l'établissement d'un état d'actif et de passif puisqu'il n'existe pas de compte de tiers ou de créances envers les tiers à recouvrer ou régler.

Concernant le lot 28 objet de la présente demande, il est d'ores et déjà prévu dans la convention cadre un ensemble de dispositions financières.

La situation financière du lot 28 montre que le retrayant reste à devoir la somme de 115,45 € selon dernier appel de charges en date du 15 mars 2024, dont 56,25 € concernant le lot objet du retrait.

Ces sommes seront à réglées directement au syndic pour solde de tout compte qui en donnera quitus.

Cette somme sera actualisée au jour de la formalité instituant définitivement le retrait auprès des services de la publicité foncière, à la diligence du syndic qui présentera un compte définitif sur réquisition du notaire.

#### Compensations financières

Le projet de scission prévoit l'attribution en propriété au profit du lot 28 du jardin inclus dans la parcelle actuellement soumis au statut de la partie commune à jouissance privative, tous droits d'indivision forcée cessant par l'effet de la scission et de cette attribution.

Dans la mesure où il s'agit pour la majorité des lots de disposer de leurs propres jardins en propriété divise, il n'est pas prévu de solliciter de soulte pour le syndicat des copropriétaires concernant cette

attribution, l'ensemble des copropriétaires retrayant reconnaissant qu'ils ont été désintéressés par compensation en attribution de la pleine propriété de leurs tantièmes de copropriété.

#### V. - PRISE DE POSITION SUR LA DEMANDE DE SCISSION APRÈS EXAMEN DE L'ENSEMBLE DU PROJET

Les conséquences de ce retrait ne prendront effet qu'au jour de la date de publicité foncière des formalités requises.

Dans ces conditions, l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la demande de scission présentée par le(s) copropriétaire(s) du LOT 28 DECIDE, à la majorité des voix de tous les copropriétaires ( L. 10 juill. 1965, art. 28, I, b ) :

POUR

CONTRE

### **17 SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR ET MADAME CHEN SHAO XUBIAO YUYAN COPROPRIETAIRES DU LOT 25 (ART. 25).**

*Condition de majorité de l'article 25*

#### I. - SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR ET MADAME CHEN SHAO XUBIAO YUYAN COPROPRIETAIRES DU LOT 25.

Examen du projet de scission du lot 25, à la suite de la décision-cadre concernant la convention de scission précédemment exposée et votée.

L'ensemble des dispositions qui ne seraient pas réglées par la convention cadre sont réglées par la présente décision.

L'assemblée générale des copropriétaires est invitée à se prononcer sur la demande individuelle de scission de MONSIEUR ET MADAME CHEN SHAO XUBIAO YUYAN.

L'assemblée prend acte de la décision de MONSIEUR ET MADAME CHEN SHAO XUBIAO YUYAN de former une demande de retrait de la copropriété de ce lot et décide de procéder à l'examen des diverses conditions matérielles, juridiques et financières de cette scission INDIVIDUELLE, telles qu'elles résultent des pièces jointes à la convocation :

- Projet de modificatif du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division en date du 26/02/2024 établi par le cabinet LOUIS LENHARDT,
- Projet de division parcellaire.

#### II. - EXAMEN DES CONDITIONS MATÉRIELLES DE LA SCISSION PROJETÉE

Après consultation du projet de modificatif et nouvelle division parcellaire communiqués, l'assemblée accepte et confirme les limites séparatives des nouvelles parcelles issues de la scission, séparant le lot de MONSIEUR ET MADAME CHEN SHAO XUBIAO YUYAN et celles de la copropriété restant à exister.

S'il y a lieu de procéder à des travaux d'aménagement (par exemple la mise en place de clôtures ou de murs) le coût des travaux sera exclusivement supporté par les demandeurs à la scission à compter des formalités de publicité foncière.

En l'espèce, concernant la demande individuelle de MONSIEUR ET MADAME CHEN SHAO XUBIAO YUYAN, il est précisé qu'aucun aménagement n'est à prévoir, les limites matérielles ayant déjà été tracées et matérialisées lors de l'acquisition du lot.

Concernant les réseaux, il est indiqué que ce lot est raccordé de manière indépendante aux évacuations, fourniture de chauffage et électricité.

Ce lot dispose d'un décompte individuel pour l'ensemble des fluides.

Il n'y a donc pas de travaux à prévoir concernant ces fournitures.

#### III. - EXAMEN DES CONDITIONS JURIDIQUES DE LA SCISSION PROJETÉE

Contrats en cours

Il existe deux contrats en cours concernant les tantièmes de parties communes du lot 25 :

- Un contrat de syndic IMMOSENS,
- Un contrat d'assurance au nom du syndicat des copropriétaires concernant les parties communes.

Il n'existe pas de procédures en cours concernant le lot de 25.

Il est expressément prévu que syndic IMMOSENS ne pourra plus appeler d'honoraires en charges générales relatives au lot 25, celui-ci sortant de la copropriété.

Ces charges définitives seront actualisées par le notaire instrumentaire au moment de la publication au service de la publicité foncière.

Les sommes restant à devoir des suites de l'exécution du contrat de syndic sont prévues à l'article " IV EXAMEN DES CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA SCISSION PROJÉTÉE " dans le cadre des opérations de répartition prévues dans le contrat cadre approuvé par l'assemblée générale.

Pour autant, les copropriétaires demandeurs à la scission restent redevables, à la date de la présente assemblée générale, de la somme de 28,22 € selon dernier appel de charges en date du 15 mars 2024.

Les copropriétaires s'engagent à solder définitivement leur compte individuel.

Concernant le contrat d'assurance des parties communes ne concernant ici que le jardin partie commune à jouissance privative et ses accessoires tant juridiques que matériels, ce contrat sera librement résilié ou modifié à l'initiative du syndic représentant le syndicat des copropriétaires pour prendre en compte la modification de l'assiette des parcelles assurées.

MONSIEUR ET MADAME CHEN SHAO XUBIAO YUYAN feront leur affaire personnelle de la souscription en leur noms personnels auprès de l'assureur de leur choix d'une police d'assurance garantissant leur nouvelle assiette foncière.

Concernant les contrats de fourniture, ces prestations sont d'ores et déjà assurées par des contrats individuels sous le régime de charges privatives.

Modification du règlement de copropriété

Il est rappelé ici que l'assemblée générale est amenée à statuer sur un retrait individuel concernant la demande du lot 25, mais qu'une pluralité de retraits individuels est également concernée par cette opération de plus grande ampleur.

Ainsi les modifications concernent un ensemble de copropriétaire, mais également un immeuble collectif et ne peuvent pas commodément être effectuées sur le champ.

Conformément à la loi, une prochaine assemblée convoquée à l'initiative du syndic aura pour mandat de procéder à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété en fonction de l'ensemble des décisions de retrait individuels et d'en établir un règlement de copropriété définitif à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, conformément à l'article 28 III.1 de la loi du 10 juillet 1965 : " le règlement de copropriété du syndicat initial reste applicable jusqu'à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété du syndicat ou de chacun des syndicats selon le cas. "

D'ores et déjà, en ce qui concerne individuellement le lot 25 objet de la présente scission, il sera retranché de l'état descriptif actuel l'ensemble des tantièmes tant généraux que spéciaux attachés à ce lot soit 150 tantièmes.

**IV. - EXAMEN DES CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA SCISSION PROJÉTÉE**

Le dossier de scission communiqué fait apparaître que le budget global à prévoir pour parvenir à la scission se situe pour le lot 25 à la somme de 260 € TTC de frais de conseil et de 1380 € TTC concernant l'aboutissement des formalités de publicité foncière selon devis de Maître MABILLE DE PONCHEVILLE.

Il est en outre prévu une rémunération exceptionnelle du syndic afin d'établir le compte prorata temporis de chaque lot retrayant afin de solder l'état des dettes et créances dans les termes de la convention cadre et des dispositions ci-dessous.

Ces sommes seront supportées par chaque retrayant individuel et l'assemblée n'a pas à statuer sur cette prise en charge.

Par ailleurs, le dossier de scission doit présenter pour chaque lot un état de répartition des créances et des dettes entre le retrayant et le syndicat issu de la scission.

Il n'est pas prévu de faire appel à un liquidateur pour parvenir à l'établissement d'un état d'actif et de passif puisqu'il n'existe pas de compte de tiers ou de créances envers les tiers à recouvrer ou régler.

Concernant le lot 25 objet de la présente demande, il est d'ores et déjà prévu dans la convention cadre un ensemble de dispositions financières.

La situation financière du lot 25 montre que le retrayant reste à devoir la somme de 28,22 €, compte arrêté au 15 mars 2024.

Ces sommes seront à réglées directement au syndic pour solde de tout compte qui en donnera quitus.

Cette somme sera actualisée au jour de la formalité instituant définitivement le retrait auprès des services de la publicité foncière, à la diligence du syndic qui présentera un compte définitif sur réquisition du notaire.

#### Compensations financières

Le projet de scission prévoit l'attribution en propriété au profit du lot 25 du jardin inclus dans la parcelle actuellement soumis au statut de la partie commune à jouissance privative, tous droits d'indivision forcée cessant par l'effet de la scission et de cette attribution.

Dans la mesure où il s'agit pour la majorité des lots de disposer de leurs propres jardins en propriété divise, il n'est pas prévu de solliciter de soulte pour le syndicat des copropriétaires concernant cette attribution, l'ensemble des copropriétaires retrayant reconnaissant qu'ils ont été désintéressés par compensation en attribution de la pleine propriété de leurs tantièmes de copropriété.

#### V. - PRISE DE POSITION SUR LA DEMANDE DE SCISSION APRÈS EXAMEN DE L'ENSEMBLE DU PROJET

Les conséquences de ce retrait ne prendront effet qu'au jour de la date de publicité foncière des formalités requises.

Dans ces conditions, l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la demande de scission présentée par le(s) copropriétaire(s) du LOT 25 DECIDE, à la majorité des voix de tous les copropriétaires ( L. 10 juill. 1965, art. 28, I, b ) :

POUR

CONTRE

#### **18 SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MADAME HASBROUCQ ET MONSIEUR SAUVET COPROPRIETAIRES DU LOT 43 (ART. 25).**

*Condition de majorité de l'article 25*

I. - SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MADAME HASBROUCQ ET MONSIEUR SAUVET COPROPRIETAIRES DU LOT 43.

Examen du projet de scission du lot 43, à la suite de la décision-cadre concernant la convention de scission précédemment exposée et votée.

L'ensemble des dispositions qui ne seraient pas réglées par la convention cadre sont réglées par la présente décision.

L'assemblée générale des copropriétaires est invitée à se prononcer sur la demande individuelle de scission de MADAME HASBROUCQ ET MONSIEUR SAUVET.

L'assemblée prend acte de la décision de MADAME HASBROUCQ ET MONSIEUR SAUVET de former une demande de retrait de la copropriété de ce lot et décide de procéder à l'examen des diverses conditions matérielles, juridiques et financières de cette scission INDIVIDUELLE, telles qu'elles résultent des pièces jointes à la convocation :

- Projet de modificatif du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division en date du 26/02/2024 établi par le cabinet LOUIS LENHARDT,
- Projet de division parcellaire.

## II. - EXAMEN DES CONDITIONS MATÉRIELLES DE LA SCISSION PROJÉTÉE

Après consultation du projet de modificatif et nouvelle division parcellaire communiqués, l'assemblée accepte et confirme les limites séparatives des nouvelles parcelles issues de la scission, séparant le lot de MADAME HASBROUCQ ET MONSIEUR SAUVET et celles de la copropriété restant à exister.

S'il y a lieu de procéder à des travaux d'aménagement (par exemple la mise en place de clôtures ou de murs) le coût des travaux sera exclusivement supporté par les demandeurs à la scission à compter des formalités de publicité foncière.

En l'espèce, concernant la demande individuelle de MADAME HASBROUCQ ET MONSIEUR SAUVET, il est précisé qu'aucun aménagement n'est à prévoir, les limites matérielles ayant déjà été tracées et matérialisées lors de l'acquisition du lot.

Concernant les réseaux, il est indiqué que ce lot est raccordé de manière indépendante aux évacuations, fourniture de chauffage et électricité.

Ce lot dispose d'un décompteur individuel pour l'ensemble des fluides.

Il n'y a donc pas de travaux à prévoir concernant ces fournitures.

## III. - EXAMEN DES CONDITIONS JURIDIQUES DE LA SCISSION PROJÉTÉE

Contrats en cours

Il existe deux contrats en cours concernant les tantièmes de parties communes du lot 43 :

- Un contrat de syndic IMMOSENS,
- Un contrat d'assurance au nom du syndicat des copropriétaires concernant les parties communes.

MADAME HASBROUCQ ET MONSIEUR SAUVET sont actuellement assignés par Monsieur WIMER aux fins de leur voir déclarer opposable le jugement à intervenir contre le syndicat des copropriétaires en annulation de délibération d'assemblée générale.

MADAME HASBROUCQ ET MONSIEUR SAUVET feront leur affaire personnelle de la continuation de la procédure sans que leur qualité de copropriétaire ne soit concernée.

Il est expressément prévu que syndic IMMOSENS ne pourra plus appeler d'honoraires en charges générales relatives au lot 43, celui-ci sortant de la copropriété.

Ces charges définitives seront actualisées par le notaire instrumentaire au moment de la publication au service de la publicité foncière.

Les sommes restant à devoir des suites de l'exécution du contrat de syndic sont prévues à l'article " IV EXAMEN DES CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA SCISSION PROJÉTÉE " dans le cadre des opérations de répartition prévues dans le contrat cadre approuvé par l'assemblée générale.

Pour autant, les copropriétaires demandeurs à la scission restent redevables, à la date de la présente assemblée générale, de la somme de 13,16 € selon dernier appel de charges en date du 15 mars 2024.

Les copropriétaires s'engagent à solder définitivement leur compte individuel.

Concernant le contrat d'assurance des parties communes ne concernant ici que le jardin partie commune à jouissance privative et ses accessoires tant juridiques que matériels, ce contrat sera

librement résilié ou modifié à l'initiative du syndic représentant le syndicat des copropriétaires pour prendre en compte la modification de l'assiette des parcelles assurées.

MADAME HASBROUCQ ET MONSIEUR SAUVET feront leur affaire personnelle de la souscription en leur noms personnels auprès de l'assureur de leur choix d'une police d'assurance garantissant leur nouvelle assiette foncière.

Concernant les contrats de fourniture, ces prestations sont d'ores et déjà assurées par des contrats individuels sous le régime de charges privatives.

Modification du règlement de copropriété

Il est rappelé ici que l'assemblée générale est amenée à statuer sur un retrait individuel concernant la demande du lot 43, mais qu'une pluralité de retraits individuels est également concernée par cette opération de plus grande ampleur.

Ainsi les modifications concernent un ensemble de copropriétaire, mais également un immeuble collectif et ne peuvent pas commodément être effectuées sur le champ.

Conformément à la loi, une prochaine assemblée convoquée à l'initiative du syndic aura pour mandat de procéder à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété en fonction de l'ensemble des décisions de retrait individuels et d'en établir un règlement de copropriété définitif à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, conformément à l'article 28 III.1 de la loi du 10 juillet 1965 : " le règlement de copropriété du syndicat initial reste applicable jusqu'à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété du syndicat ou de chacun des syndicats selon le cas. "

D'ores et déjà, en ce qui concerne individuellement le lot 43 objet de la présente scission, il sera retranché de l'état descriptif actuel l'ensemble des tantièmes tant généraux que spéciaux attachés à ce lot soit 70 tantièmes.

#### IV. - EXAMEN DES CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA SCISSION PROJETÉE

Le dossier de scission communiqué fait apparaître que le budget global à prévoir pour parvenir à la scission se situe pour le lot 43 à la somme de 260 € TTC de frais de conseil et de 1380 € TTC concernant l'aboutissement des formalités de publicité foncière selon devis de Maître MABILLE DE PONCHEVILLE.

Il est en outre prévu une rémunération exceptionnelle du syndic afin d'établir le compte prorata temporis de chaque lot retrayant afin de solder l'état des dettes et créances dans les termes de la convention cadre et des dispositions ci-dessous.

Ces sommes seront supportées par chaque retrayant individuel et l'assemblée n'a pas à statuer sur cette prise en charge.

Par ailleurs, le dossier de scission doit présenter pour chaque lot un état de répartition des créances et des dettes entre le retrayant et le syndicat issu de la scission.

Il n'est pas prévu de faire appel à un liquidateur pour parvenir à l'établissement d'un état d'actif et de passif puisqu'il n'existe pas de compte de tiers ou de créances envers les tiers à recouvrer ou régler.

Concernant le lot 43 objet de la présente demande, il est d'ores et déjà prévu dans la convention cadre un ensemble de dispositions financières.

La situation financière du lot 43 montre que le retrayant reste à devoir la somme de 13,16 €, compte arrêté au 15 mars 2024.

Ces sommes seront à réglées directement au syndic pour solde de tout compte qui en donnera quitus.

Cette somme sera actualisée au jour de la formalité instituant définitivement le retrait auprès des services de la publicité foncière, à la diligence du syndic qui présentera un compte définitif sur réquisition du notaire.

Compensations financières

Le projet de scission prévoit l'attribution en propriété au profit du lot 43 du jardin inclus dans la parcelle actuellement soumis au statut de la partie commune à jouissance privative, tous droits d'indivision forcée cessant par l'effet de la scission et de cette attribution.

Dans la mesure où il s'agit pour la majorité des lots de disposer de leurs propres jardins en propriété divise, il n'est pas prévu de solliciter de soule pour le syndicat des copropriétaires concernant cette attribution, l'ensemble des copropriétaires retrayant reconnaissant qu'ils ont été désintéressés par compensation en attribution de la pleine propriété de leurs tantièmes de copropriété.

#### V. - PRISE DE POSITION SUR LA DEMANDE DE SCISSION APRÈS EXAMEN DE L'ENSEMBLE DU PROJET

Les conséquences de ce retrait ne prendront effet qu'au jour de la date de publicité foncière des formalités requises.

Dans ces conditions, l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la demande de scission présentée par le(s) copropriétaire(s) du LOT 43 DECIDE, à la majorité des voix de tous les copropriétaires ( L. 10 juill. 1965, art. 28, I, b ) :

POUR

CONTRE

### **19 SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR ET MADAME BARLET COPROPRIETAIRES DU LOT 47 (ART. 25).**

*Condition de majorité de l'article 25*

#### I. - SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR ET MADAME BARLET COPROPRIETAIRES DU LOT 47.

Examen du projet de scission du lot 47, à la suite de la décision-cadre concernant la convention de scission précédemment exposée et votée.

L'ensemble des dispositions qui ne seraient pas réglées par la convention cadre sont réglées par la présente décision.

L'assemblée générale des copropriétaires est invitée à se prononcer sur la demande individuelle de scission de MONSIEUR ET MADAME BARLET.

L'assemblée prend acte de la décision de MONSIEUR ET MADAME BARLET de former une demande de retrait de la copropriété de ce lot et décide de procéder à l'examen des diverses conditions matérielles, juridiques et financières de cette scission INDIVIDUELLE, telles qu'elles résultent des pièces jointes à la convocation :

- Projet de modificatif du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division en date du 26/02/2024 établi par le cabinet LOUIS LENHARDT,
- Projet de division parcellaire.

#### II. - EXAMEN DES CONDITIONS MATÉRIELLES DE LA SCISSION PROJETÉE

Après consultation du projet de modificatif et nouvelle division parcellaire communiqués, l'assemblée accepte et confirme les limites séparatives des nouvelles parcelles issues de la scission, séparant le lot de MONSIEUR ET MADAME BARLET et celles de la copropriété restant à exister.

S'il y a lieu de procéder à des travaux d'aménagement (par exemple la mise en place de clôtures ou de murs) le coût des travaux sera exclusivement supporté par les demandeurs à la scission à compter des formalités de publicité foncière.

En l'espèce, concernant la demande individuelle de MONSIEUR ET MADAME BARLET, il est précisé qu'aucun aménagement n'est à prévoir, les limites matérielles ayant déjà été tracées et matérialisées lors de l'acquisition du lot.

Concernant les réseaux, il est indiqué que ce lot est raccordé de manière indépendante aux évacuations, fourniture de chauffage et électricité.

Ce lot dispose d'un décompte individuel pour l'ensemble des fluides.

Il n'y a donc pas de travaux à prévoir concernant ces fournitures.

### III. - EXAMEN DES CONDITIONS JURIDIQUES DE LA SCISSION PROJETÉE

#### Contrats en cours

Il existe deux contrats en cours concernant les tantièmes de parties communes du lot 47 :

- Un contrat de syndic IMMOSENS,
- Un contrat d'assurance au nom du syndicat des copropriétaires concernant les parties communes.

Il n'existe pas de procédures en cours concernant le lot de 47.

Il est expressément prévu que syndic IMMOSENS ne pourra plus appeler d'honoraires en charges générales relatives au lot 47, celui-ci sortant de la copropriété.

Ces charges définitives seront actualisées par le notaire instrumentaire au moment de la publication au service de la publicité foncière.

Les sommes restant à devoir des suites de l'exécution du contrat de syndic sont prévues à l'article " IV EXAMEN DES CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA SCISSION PROJETÉE " dans le cadre des opérations de répartition prévues dans le contrat cadre approuvé par l'assemblée générale.

Pour autant, les copropriétaires demandeurs à la scission restent redevables, à la date de la présente assemblée générale, de la somme de 39,41 € selon dernier appel de charges en date du 15 mars 2024.

Les copropriétaires s'engagent à solder définitivement leur compte individuel.

Concernant le contrat d'assurance des parties communes ne concernant ici que le jardin partie commune à jouissance privative et ses accessoires tant juridiques que matériels, ce contrat sera librement résilié ou modifié à l'initiative du syndic représentant le syndicat des copropriétaires pour prendre en compte la modification de l'assiette des parcelles assurées.

MONSIEUR ET MADAME BARLET feront leur affaire personnelle de la souscription en leur noms personnels auprès de l'assureur de leur choix d'une police d'assurance garantissant leur nouvelle assiette foncière.

Concernant les contrats de fourniture, ces prestations sont d'ores et déjà assurées par des contrats individuels sous le régime de charges privatives.

#### Modification du règlement de copropriété

Il est rappelé ici que l'assemblée générale est amenée à statuer sur un retrait individuel concernant la demande du lot 47, mais qu'une pluralité de retraits individuels est également concernée par cette opération de plus grande ampleur.

Ainsi les modifications concernent un ensemble de copropriétaire, mais également un immeuble collectif et ne peuvent pas commodément être effectuées sur le champ.

Conformément à la loi, une prochaine assemblée convoquée à l'initiative du syndic aura pour mandat de procéder à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété en fonction de l'ensemble des décisions de retrait individuels et d'en établir un règlement de copropriété définitif à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, conformément à l'article 28 III.1 de la loi du 10 juillet 1965 : " le règlement de copropriété du syndicat initial reste applicable jusqu'à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété du syndicat ou de chacun des syndicats selon le cas. "

D'ores et déjà, en ce qui concerne individuellement le lot 47 objet de la présente scission, il sera retranché de l'état descriptif actuel l'ensemble des tantièmes tant généraux que spéciaux attachés à ce lot soit 70 tantièmes.

### IV. - EXAMEN DES CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA SCISSION PROJETÉE

Le dossier de scission communiqué fait apparaître que le budget global à prévoir pour parvenir à la scission se situe pour le lot 47 à la somme de 260 € TTC de frais de conseil et de 1380 € TTC concernant l'aboutissement des formalités de publicité foncière selon devis de Maître MABILLE DE PONCHEVILLE.

Il est en outre prévu une rémunération exceptionnelle du syndic afin d'établir le compte prorata temporis de chaque lot retrayant afin de solder l'état des dettes et créances dans les termes de la convention cadre et des dispositions ci-dessous.

Ces sommes seront supportées par chaque retrayant individuel et l'assemblée n'a pas à statuer sur cette prise en charge.

Par ailleurs, le dossier de scission doit présenter pour chaque lot un état de répartition des créances et des dettes entre le retrayant et le syndicat issu de la scission.

Il n'est pas prévu de faire appel à un liquidateur pour parvenir à l'établissement d'un état d'actif et de passif puisqu'il n'existe pas de compte de tiers ou de créances envers les tiers à recouvrer ou régler.

Concernant le lot 47 objet de la présente demande, il est d'ores et déjà prévu dans la convention cadre un ensemble de dispositions financières.

La situation financière du lot 47 montre que le retrayant reste à devoir la somme de 39,41 €, compte arrêté au 15 mars 2024.

Ces sommes seront à réglées directement au syndic pour solde de tout compte qui en donnera quitus.

Cette somme sera actualisée au jour de la formalité instituant définitivement le retrait auprès des services de la publicité foncière, à la diligence du syndic qui présentera un compte définitif sur réquisition du notaire.

#### Compensations financières

Le projet de scission prévoit l'attribution en propriété au profit du lot 47 du jardin inclus dans la parcelle actuellement soumis au statut de la partie commune à jouissance privative, tous droits d'indivision forcée cessant par l'effet de la scission et de cette attribution.

Dans la mesure où il s'agit pour la majorité des lots de disposer de leurs propres jardins en propriété divise, il n'est pas prévu de solliciter de soulte pour le syndicat des copropriétaires concernant cette attribution, l'ensemble des copropriétaires retrayant reconnaissant qu'ils ont été désintéressés par compensation en attribution de la pleine propriété de leurs tantièmes de copropriété.

#### V. - PRISE DE POSITION SUR LA DEMANDE DE SCISSION APRÈS EXAMEN DE L'ENSEMBLE DU PROJET

Les conséquences de ce retrait ne prendront effet qu'au jour de la date de publicité foncière des formalités requises.

Dans ces conditions, l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la demande de scission présentée par le(s) copropriétaire(s) du LOT 47 DECIDE, à la majorité des voix de tous les copropriétaires ( L. 10 juill. 1965, art. 28, I, b ) :

POUR

CONTRE

#### **20 SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MADAME PRUVOST COPROPRIETAIRE DU LOT 37 (ART. 25).**

*Condition de majorité de l'article 25*

I. - SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MADAME PRUVOST COPROPRIETAIRE DU LOT 37.

Examen du projet de scission du lot 37, à la suite de la décision-cadre concernant la convention de scission précédemment exposée et votée.

L'ensemble des dispositions qui ne seraient pas réglées par la convention cadre sont réglées par la présente décision.

L'assemblée générale des copropriétaires est invitée à se prononcer sur la demande individuelle de scission de MADAME PRUVOST.

L'assemblée prend acte de la décision de MADAME PRUVOST de former une demande de retrait de la copropriété de ce lot et décide de procéder à l'examen des diverses conditions matérielles, juridiques et financières de cette scission INDIVIDUELLE, telles qu'elles résultent des pièces jointes à la convocation :

- Projet de modificatif du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division en date du 26/02/2024 établi par le cabinet LOUIS LENHARDT,
- Projet de division parcellaire.

## II. - EXAMEN DES CONDITIONS MATÉRIELLES DE LA SCISSION PROJETÉE

Après consultation du projet de modificatif et nouvelle division parcellaire communiqués, l'assemblée accepte et confirme les limites séparatives des nouvelles parcelles issues de la scission, séparant le lot de MADAME PRUVOST et celles de la copropriété restant à exister.

S'il y a lieu de procéder à des travaux d'aménagement (par exemple la mise en place de clôtures ou de murs) le coût des travaux sera exclusivement supporté par les demandeurs à la scission à compter des formalités de publicité foncière.

En l'espèce, concernant la demande individuelle de MADAME PRUVOST, il est précisé qu'aucun aménagement n'est à prévoir, les limites matérielles ayant déjà été tracées et matérialisées lors de l'acquisition du lot.

Concernant les réseaux, il est indiqué que ce lot est raccordé de manière indépendante aux évacuations, fourniture de chauffage et électricité.

Ce lot dispose d'un décompte individuel pour l'ensemble des fluides.

Il n'y a donc pas de travaux à prévoir concernant ces fournitures.

## III. - EXAMEN DES CONDITIONS JURIDIQUES DE LA SCISSION PROJETÉE

Contrats en cours

Il existe deux contrats en cours concernant les tantièmes de parties communes du lot 37 :

- Un contrat de syndic IMMOSENS,
- Un contrat d'assurance au nom du syndicat des copropriétaires concernant les parties communes.

Il n'existe pas de procédures en cours concernant le lot de 37.

Il est expressément prévu que syndic IMMOSENS ne pourra plus appeler d'honoraires en charges générales relatives au lot 37, celui-ci sortant de la copropriété.

Ces charges définitives seront actualisées par le notaire instrumentaire au moment de la publication au service de la publicité foncière.

Les sommes restant à devoir des suites de l'exécution du contrat de syndic sont prévues à l'article " IV EXAMEN DES CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA SCISSION PROJETÉE " dans le cadre des opérations de répartition prévues dans le contrat cadre approuvé par l'assemblée générale.

Pour autant, le copropriétaire demandeur à la scission reste redevable, à la date de la présente assemblée générale, de la somme de 26,25 € selon dernier appel de charges en date du 15 mars 2024.

Les copropriétaires s'engagent à solder définitivement leur compte individuel.

Concernant le contrat d'assurance des parties communes ne concernant ici que le jardin partie commune à jouissance privative et ses accessoires tant juridiques que matériels, ce contrat sera

librement résilié ou modifié à l'initiative du syndic représentant le syndicat des copropriétaires pour prendre en compte la modification de l'assiette des parcelles assurées.

MADAME PRUVOST fera son affaire personnelle de la souscription auprès de l'assureur de son choix d'une police d'assurance garantissant la nouvelle assiette foncière.

Concernant les contrats de fourniture, ces prestations sont d'ores et déjà assurées par des contrats individuels sous le régime de charges privatives.

#### Modification du règlement de copropriété

Il est rappelé ici que l'assemblée générale est amenée à statuer sur un retrait individuel concernant la demande du lot 37, mais qu'une pluralité de retraits individuels est également concernée par cette opération de plus grande ampleur.

Ainsi les modifications concernent un ensemble de copropriétaire, mais également un immeuble collectif et ne peuvent pas commodément être effectuées sur le champ.

Conformément à la loi, une prochaine assemblée convoquée à l'initiative du syndic aura pour mandat de procéder à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété en fonction de l'ensemble des décisions de retrait individuels et d'en établir un règlement de copropriété définitif à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, conformément à l'article 28 III.1 de la loi du 10 juillet 1965 : " le règlement de copropriété du syndicat initial reste applicable jusqu'à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété du syndicat ou de chacun des syndicats selon le cas. "

D'ores et déjà, en ce qui concerne individuellement le lot 37 objet de la présente scission, il sera retranché de l'état descriptif actuel l'ensemble des tantièmes tant généraux que spéciaux attachés à ce lot soit 70 tantièmes.

#### IV. - EXAMEN DES CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA SCISSION PROJETÉE

Le dossier de scission communiqué fait apparaître que le budget global à prévoir pour parvenir à la scission se situe pour le lot 37 à la somme de 260 € TTC de frais de conseil et de 1380 € TTC concernant l'aboutissement des formalités de publicité foncière selon devis de Maître MABILLE DE PONCHEVILLE.

Il est en outre prévu une rémunération exceptionnelle du syndic afin d'établir le compte prorata temporis de chaque lot retrayant afin de solder l'état des dettes et créances dans les termes de la convention cadre et des dispositions ci-dessous.

Ces sommes seront supportées par chaque retrayant individuel et l'assemblée n'a pas à statuer sur cette prise en charge.

Par ailleurs, le dossier de scission doit présenter pour chaque lot un état de répartition des créances et des dettes entre le retrayant et le syndicat issu de la scission.

Il n'est pas prévu de faire appel à un liquidateur pour parvenir à l'établissement d'un état d'actif et de passif puisqu'il n'existe pas de compte de tiers ou de créances envers les tiers à recouvrer ou régler.

Concernant le lot 37 objet de la présente demande, il est d'ores et déjà prévu dans la convention cadre un ensemble de dispositions financières.

La situation financière du lot 37 montre que le retrayant reste à devoir la somme de 26,25 €, compte arrêté au 15 mars 2024.

Ces sommes seront à réglées directement au syndic pour solde de tout compte qui en donnera quitus.

Cette somme sera actualisée au jour de la formalité instituant définitivement le retrait auprès des services de la publicité foncière, à la diligence du syndic qui présentera un compte définitif sur réquisition du notaire.

Compensations financières

Le projet de scission prévoit l'attribution en propriété au profit du lot 37 du jardin inclus dans la parcelle actuellement soumis au statut de la partie commune à jouissance privative, tous droits d'indivision forcée cessant par l'effet de la scission et de cette attribution.

Dans la mesure où il s'agit pour la majorité des lots de disposer de leurs propres jardins en propriété divise, il n'est pas prévu de solliciter de soulte pour le syndicat des copropriétaires concernant cette attribution, l'ensemble des copropriétaires retrayant reconnaissant qu'ils ont été désintéressés par compensation en attribution de la pleine propriété de leurs tantièmes de copropriété.

#### V. - PRISE DE POSITION SUR LA DEMANDE DE SCISSION APRÈS EXAMEN DE L'ENSEMBLE DU PROJET

Les conséquences de ce retrait ne prendront effet qu'au jour de la date de publicité foncière des formalités requises.

Dans ces conditions, l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la demande de scission présentée par le(s) copropriétaire(s) du LOT 37 DECIDE, à la majorité des voix de tous les copropriétaires ( L. 10 juill. 1965, art. 28, I, b ) :

POUR

CONTRE

### **21 SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR ET MADAME TAHIRI COPROPRIETAIRES DU LOT 27 (ART. 25).**

*Condition de majorité de l'article 25*

#### I. - SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR ET MADAME TAHIRI COPROPRIETAIRES DU LOT 27.

Examen du projet de scission du lot 27, à la suite de la décision-cadre concernant la convention de scission précédemment exposée et votée.

L'ensemble des dispositions qui ne seraient pas réglées par la convention cadre sont réglées par la présente décision.

L'assemblée générale des copropriétaires est invitée à se prononcer sur la demande individuelle de scission de MONSIEUR et MADAME TAHIRI.

L'assemblée prend acte de la décision de MONSIEUR et MADAME TAHIRI de former une demande de retrait de la copropriété de ce lot et décide de procéder à l'examen des diverses conditions matérielles, juridiques et financières de cette scission INDIVIDUELLE, telles qu'elles résultent des pièces jointes à la convocation :

- Projet de modificatif du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division en date du 26/02/2024 établi par le cabinet LOUIS LENHARDT,
- Projet de division parcellaire.

#### II. - EXAMEN DES CONDITIONS MATÉRIELLES DE LA SCISSION PROJETÉE

Après consultation du projet de modificatif et nouvelle division parcellaire communiqués, l'assemblée accepte et confirme les limites séparatives des nouvelles parcelles issues de la scission, séparant le lot de MONSIEUR et MADAME TAHIRI et celles de la copropriété restant à exister.

S'il y a lieu de procéder à des travaux d'aménagement (par exemple la mise en place de clôtures ou de murs) le coût des travaux sera exclusivement supporté par les demandeurs à la scission à compter des formalités de publicité foncière.

En l'espèce, concernant la demande individuelle de MONSIEUR et MADAME TAHIRI, il est précisé qu'aucun aménagement n'est à prévoir, les limites matérielles ayant déjà été tracées et matérialisées lors de l'acquisition du lot.

Concernant les réseaux, il est indiqué que ce lot est raccordé de manière indépendante aux évacuations, fourniture de chauffage et électricité.

Ce lot dispose d'un décompte individuel pour l'ensemble des fluides.

Il n'y a donc pas de travaux à prévoir concernant ces fournitures.

### III. - EXAMEN DES CONDITIONS JURIDIQUES DE LA SCISSION PROJETÉE

#### Contrats en cours

Il existe deux contrats en cours concernant les tantièmes de parties communes du lot 27 :

- Un contrat de syndic IMMOSENS,
- Un contrat d'assurance au nom du syndicat des copropriétaires concernant les parties communes.

Il n'existe pas de procédures en cours concernant le lot de 27.

Il est expressément prévu que syndic IMMOSENS ne pourra plus appeler d'honoraires en charges générales relatives au lot 27, celui-ci sortant de la copropriété.

Ces charges définitives seront actualisées par le notaire instrumentaire au moment de la publication au service de la publicité foncière.

Les sommes restant à devoir des suites de l'exécution du contrat de syndic sont prévues à l'article " IV EXAMEN DES CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA SCISSION PROJETÉE " dans le cadre des opérations de répartition prévues dans le contrat cadre approuvé par l'assemblée générale.

Pour autant, les copropriétaires demandeurs à la scission restent débiteurs, à la date de la présente assemblée générale, de la somme de 22,86 € pour le lot 27 selon dernier appel de charges communiqué en date du 1er décembre 2023.

Les copropriétaires s'engagent à solder définitivement leur compte individuel.

Concernant le contrat d'assurance des parties communes ne concernant ici que le jardin partie commune à jouissance privative et ses accessoires tant juridiques que matériels, ce contrat sera librement résilié ou modifié à l'initiative du syndic représentant le syndicat des copropriétaires pour prendre en compte la modification de l'assiette des parcelles assurées.

MONSIEUR et MADAME TAHIRI feront leur affaire personnelle de la souscription en leur noms personnels auprès de l'assureur de leur choix d'une police d'assurance garantissant leur nouvelle assiette foncière.

Concernant les contrats de fourniture, ces prestations sont d'ores et déjà assurées par des contrats individuels sous le régime de charges privatives.

#### Modification du règlement de copropriété

Il est rappelé ici que l'assemblée générale est amenée à statuer sur un retrait individuel concernant la demande du lot 27, mais qu'une pluralité de retraits individuels est également concernée par cette opération de plus grande ampleur.

Ainsi les modifications concernent un ensemble de copropriétaire, mais également un immeuble collectif et ne peuvent pas commodément être effectuées sur le champ.

Conformément à la loi, une prochaine assemblée convoquée à l'initiative du syndic aura pour mandat de procéder à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété en fonction de l'ensemble des décisions de retrait individuels et d'en établir un règlement de copropriété définitif à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, conformément à l'article 28 III.1 de la loi du 10 juillet 1965 : " le règlement de copropriété du syndicat initial reste applicable jusqu'à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété du syndicat ou de chacun des syndicats selon le cas. "

D'ores et déjà, en ce qui concerne individuellement le lot 27 objet de la présente scission, il sera retranché de l'état descriptif actuel l'ensemble des tantièmes tant généraux que spéciaux attachés à ce lot soit 150 tantièmes.

### IV. - EXAMEN DES CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA SCISSION PROJETÉE

Le dossier de scission communiqué fait apparaître que le budget global à prévoir pour parvenir à la scission se situe pour le lot 27 à la somme de 260 € TTC de frais de conseil et de 1380 € TTC concernant l'aboutissement des formalités de publicité foncière selon devis de Maître MABILLE DE PONCHEVILLE.

Il est en outre prévu une rémunération exceptionnelle du syndic afin d'établir le compte prorata temporis de chaque lot retrayant afin de solder l'état des dettes et créances dans les termes de la convention cadre et des dispositions ci-dessous.

Ces sommes seront supportées par chaque retrayant individuel et l'assemblée n'a pas à statuer sur cette prise en charge.

Par ailleurs, le dossier de scission doit présenter pour chaque lot un état de répartition des créances et des dettes entre le retrayant et le syndicat issu de la scission.

Il n'est pas prévu de faire appel à un liquidateur pour parvenir à l'établissement d'un état d'actif et de passif puisqu'il n'existe pas de compte de tiers ou de créances envers les tiers à recouvrer ou régler.

Concernant le lot 27 objet de la présente demande, il est d'ores et déjà prévu dans la convention cadre un ensemble de dispositions financières.

La situation financière du lot 27 montre que le retrayant reste à devoir la somme de 22,86 €, compte arrêté au 01 décembre 2023.

Ces sommes seront à réglées directement au syndic pour solde de tout compte qui en donnera quitus.

Cette somme sera actualisée au jour de la formalité instituant définitivement le retrait auprès des services de la publicité foncière, à la diligence du syndic qui présentera un compte définitif sur réquisition du notaire.

#### Compensations financières

Le projet de scission prévoit l'attribution en propriété au profit du lot 27 du jardin inclus dans la parcelle actuellement soumis au statut de la partie commune à jouissance privative, tous droits d'indivision forcée cessant par l'effet de la scission et de cette attribution.

Dans la mesure où il s'agit pour la majorité des lots de disposer de leurs propres jardins en propriété divise, il n'est pas prévu de solliciter de soulte pour le syndicat des copropriétaires concernant cette attribution, l'ensemble des copropriétaires retrayant reconnaissant qu'ils ont été désintéressés par compensation en attribution de la pleine propriété de leurs tantièmes de copropriété.

#### V. - PRISE DE POSITION SUR LA DEMANDE DE SCISSION APRÈS EXAMEN DE L'ENSEMBLE DU PROJET

Les conséquences de ce retrait ne prendront effet qu'au jour de la date de publicité foncière des formalités requises.

Dans ces conditions, l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la demande de scission présentée par le(s) copropriétaire(s) du LOT 27 DECIDE, à la majorité des voix de tous les copropriétaires ( L. 10 juill. 1965, art. 28, I, b ) :

POUR

CONTRE

#### **22 SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR SCHROEYERS COPROPRIETAIRE DU LOT 17 (ART. 25).**

*Condition de majorité de l'article 25*

I. - SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR SCHROEYERS COPROPRIETAIRE DU LOT 17.

Examen du projet de scission du lot 17, à la suite de la décision-cadre concernant la convention de scission précédemment exposée et votée.

L'ensemble des dispositions qui ne seraient pas réglées par la convention cadre sont réglées par la présente décision.

L'assemblée générale des copropriétaires est invitée à se prononcer sur la demande individuelle de scission de MONSIEUR SCHROEYERS.

L'assemblée prend acte de la décision de MONSIEUR SCHROEYERS de former une demande de retrait de la copropriété de ce lot et décide de procéder à l'examen des diverses conditions matérielles, juridiques et financières de cette scission INDIVIDUELLE, telles qu'elles résultent des pièces jointes à la convocation :

- Projet de modificatif du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division en date du 26/02/2024 établi par le cabinet LOUIS LENHARDT,
- Projet de division parcellaire.

## II. - EXAMEN DES CONDITIONS MATÉRIELLES DE LA SCISSION PROJETÉE

Après consultation du projet de modificatif et nouvelle division parcellaire communiqués, l'assemblée accepte et confirme les limites séparatives des nouvelles parcelles issues de la scission, séparant le lot de MONSIEUR SCHROEYERS et celles de la copropriété restant à exister.

S'il y a lieu de procéder à des travaux d'aménagement (par exemple la mise en place de clôtures ou de murs) le coût des travaux sera exclusivement supporté par les demandeurs à la scission à compter des formalités de publicité foncière.

En l'espèce, concernant la demande individuelle de MONSIEUR SCHROEYERS, il est précisé qu'aucun aménagement n'est à prévoir, les limites matérielles ayant déjà été tracées et matérialisées lors de l'acquisition du lot.

Concernant les réseaux, il est indiqué que ce lot est raccordé de manière indépendante aux évacuations, fourniture de chauffage et électricité.

Ce lot dispose d'un décompteur individuel pour l'ensemble des fluides.

Il n'y a donc pas de travaux à prévoir concernant ces fournitures.

## III. - EXAMEN DES CONDITIONS JURIDIQUES DE LA SCISSION PROJETÉE

Contrats en cours

Il existe deux contrats en cours concernant les tantièmes de parties communes du lot 17 :

- Un contrat de syndic IMMOSENS,
- Un contrat d'assurance au nom du syndicat des copropriétaires concernant les parties communes.

Il n'existe pas de procédures en cours concernant le lot de 17.

Il est expressément prévu que syndic IMMOSENS ne pourra plus appeler d'honoraires en charges générales relatives au lot 17, celui-ci sortant de la copropriété.

Ces charges définitives seront actualisées par le notaire instrumentaire au moment de la publication au service de la publicité foncière.

Les sommes restant à devoir des suites de l'exécution du contrat de syndic sont prévues à l'article " IV EXAMEN DES CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA SCISSION PROJETÉE " dans le cadre des opérations de répartition prévues dans le contrat cadre approuvé par l'assemblée générale.

Pour autant, le copropriétaire demandeur à la scission reste redevable, à la date de la présente assemblée générale, de la somme de 37,63 € selon dernier appel de charges en date du 15 mars 2024.

Les copropriétaires s'engagent à solder définitivement leur compte individuel.

Concernant le contrat d'assurance des parties communes ne concernant ici que le jardin partie commune à jouissance privative et ses accessoires tant juridiques que matériels, ce contrat sera librement résilié ou modifié à l'initiative du syndic représentant le syndicat des copropriétaires pour prendre en compte la modification de l'assiette des parcelles assurées.

MONSIEUR SCHROEYERS fera son affaire personnelle de la souscription auprès de l'assureur de son choix d'une police d'assurance garantissant la nouvelle assiette foncière.

Concernant les contrats de fourniture, ces prestations sont d'ores et déjà assurées par des contrats individuels sous le régime de charges privatives.

Modification du règlement de copropriété

Il est rappelé ici que l'assemblée générale est amenée à statuer sur un retrait individuel concernant la demande du lot 17, mais qu'une pluralité de retraits individuels est également concernée par cette opération de plus grande ampleur.

Ainsi les modifications concernent un ensemble de copropriétaire, mais également un immeuble collectif et ne peuvent pas commodément être effectuées sur le champ.

Conformément à la loi, une prochaine assemblée convoquée à l'initiative du syndic aura pour mandat de procéder à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété en fonction de l'ensemble des décisions de retrait individuels et d'en établir un règlement de copropriété définitif à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, conformément à l'article 28 III.1 de la loi du 10 juillet 1965 : " le règlement de copropriété du syndicat initial reste applicable jusqu'à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété du syndicat ou de chacun des syndicats selon le cas. "

D'ores et déjà, en ce qui concerne individuellement le lot 17 objet de la présente scission, il sera retranché de l'état descriptif actuel l'ensemble des tantièmes tant généraux que spéciaux attachés à ce lot soit 200 tantièmes.

#### IV. - EXAMEN DES CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA SCISSION PROJETÉE

Le dossier de scission communiqué fait apparaître que le budget global à prévoir pour parvenir à la scission se situe pour le lot 17 à la somme de 260 € TTC de frais de conseil et de 1380 € TTC concernant l'aboutissement des formalités de publicité foncière selon devis de Maître MABILLE DE PONCHEVILLE.

Il est en outre prévu une rémunération exceptionnelle du syndic afin d'établir le compte prorata temporis de chaque lot retrayant afin de solder l'état des dettes et créances dans les termes de la convention cadre et des dispositions ci-dessous.

Ces sommes seront supportées par chaque retrayant individuel et l'assemblée n'a pas à statuer sur cette prise en charge.

Par ailleurs, le dossier de scission doit présenter pour chaque lot un état de répartition des créances et des dettes entre le retrayant et le syndicat issu de la scission.

Il n'est pas prévu de faire appel à un liquidateur pour parvenir à l'établissement d'un état d'actif et de passif puisqu'il n'existe pas de compte de tiers ou de créances envers les tiers à recouvrer ou régler.

Concernant le lot 17 objet de la présente demande, il est d'ores et déjà prévu dans la convention cadre un ensemble de dispositions financières.

La situation financière du lot 17 montre que le retrayant reste à devoir la somme de 37.63 €, compte arrêté au 15 mars 2024.

Ces sommes seront à réglées directement au syndic pour solde de tout compte qui en donnera quitus.

Cette somme sera actualisée au jour de la formalité instituant définitivement le retrait auprès des services de la publicité foncière, à la diligence du syndic qui présentera un compte définitif sur réquisition du notaire.

Compensations financières

Le projet de scission prévoit l'attribution en propriété au profit du lot 17 du jardin inclus dans la parcelle actuellement soumis au statut de la partie commune à jouissance privative, tous droits d'indivision forcée cessant par l'effet de la scission et de cette attribution.

Dans la mesure où il s'agit pour la majorité des lots de disposer de leurs propres jardins en propriété divise, il n'est pas prévu de solliciter de soulte pour le syndicat des copropriétaires concernant cette attribution, l'ensemble des copropriétaires retrayant reconnaissant qu'ils ont été désintéressés par compensation en attribution de la pleine propriété de leurs tantièmes de copropriété.

#### V. - PRISE DE POSITION SUR LA DEMANDE DE SCISSION APRÈS EXAMEN DE L'ENSEMBLE DU PROJET

Les conséquences de ce retrait ne prendront effet qu'au jour de la date de publicité foncière des formalités requises.

Dans ces conditions, l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la demande de scission présentée par le(s) copropriétaire(s) du LOT 17 DECIDE, à la majorité des voix de tous les copropriétaires ( L. 10 juill. 1965, art. 28, I, b ) :

POUR

CONTRE

### **23 SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR ET MADAME LEQUENNE COPROPRIETAIRES DU LOT 9 (ART. 25).**

*Condition de majorité de l'article 25*

#### **I. - SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR ET MADAME LEQUENNE COPROPRIETAIRES DU LOT 9.**

Examen du projet de scission du lot 9, à la suite de la décision-cadre concernant la convention de scission précédemment exposée et votée.

L'ensemble des dispositions qui ne seraient pas réglées par la convention cadre sont réglées par la présente décision.

L'assemblée générale des copropriétaires est invitée à se prononcer sur la demande individuelle de scission de MONSIEUR ET MADAME LEQUENNE.

L'assemblée prend acte de la décision de MONSIEUR ET MADAME LEQUENNE de former une demande de retrait de la copropriété de ce lot et décide de procéder à l'examen des diverses conditions matérielles, juridiques et financières de cette scission INDIVIDUELLE, telles qu'elles résultent des pièces jointes à la convocation :

- Projet de modificatif du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division en date du 26/02/2024 établi par le cabinet LOUIS LENHARDT,
- Projet de division parcellaire.

#### **II. - EXAMEN DES CONDITIONS MATÉRIELLES DE LA SCISSION PROJÉTÉE**

Après consultation du projet de modificatif et nouvelle division parcellaire communiqués, l'assemblée accepte et confirme les limites séparatives des nouvelles parcelles issues de la scission, séparant le lot de MONSIEUR ET MADAME LEQUENNE et celles de la copropriété restant à exister.

S'il y a lieu de procéder à des travaux d'aménagement (par exemple la mise en place de clôtures ou de murs) le coût des travaux sera exclusivement supporté par les demandeurs à la scission à compter des formalités de publicité foncière.

En l'espèce, concernant la demande individuelle de MONSIEUR ET MADAME LEQUENNE, il est précisé qu'aucun aménagement n'est à prévoir, les limites matérielles ayant déjà été tracées et matérialisées lors de l'acquisition du lot.

Concernant les réseaux, il est indiqué que ce lot est raccordé de manière indépendante aux évacuations, fourniture de chauffage et électricité.

Ce lot dispose d'un décompte individuel pour l'ensemble des fluides.

Il n'y a donc pas de travaux à prévoir concernant ces fournitures.

### III. - EXAMEN DES CONDITIONS JURIDIQUES DE LA SCISSION PROJETÉE

Contrats en cours

Il existe deux contrats en cours concernant les tantièmes de parties communes du lot 9 :

- Un contrat de syndic IMMOSENS,
- Un contrat d'assurance au nom du syndicat des copropriétaires concernant les parties communes.

Il n'existe pas de procédures en cours concernant le lot de 9.

Il est expressément prévu que syndic IMMOSENS ne pourra plus appeler d'honoraires en charges générales relatives au lot 9, celui-ci sortant de la copropriété.

Ces charges définitives seront actualisées par le notaire instrumentaire au moment de la publication au service de la publicité foncière.

Les sommes restant à devoir des suites de l'exécution du contrat de syndic sont prévues à l'article " IV EXAMEN DES CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA SCISSION PROJETÉE " dans le cadre des opérations de répartition prévues dans le contrat cadre approuvé par l'assemblée générale.

Pour autant, les copropriétaires demandeurs à la scission ont soldé leur dernier appel de charges.

Les copropriétaires s'engagent à solder définitivement leur compte individuel au moment des opérations de publicité foncière.

Concernant le contrat d'assurance des parties communes ne concernant ici que le jardin partie commune à jouissance privative et ses accessoires tant juridiques que matériels, ce contrat sera librement résilié ou modifié à l'initiative du syndic représentant le syndicat des copropriétaires pour prendre en compte la modification de l'assiette des parcelles assurées.

MONSIEUR ET MADAME LEQUENNE feront leur affaire personnelle de la souscription en leur noms personnels auprès de l'assureur de leur choix d'une police d'assurance garantissant leur nouvelle assiette foncière.

Concernant les contrats de fourniture, ces prestations sont d'ores et déjà assurées par des contrats individuels sous le régime de charges privatives.

Modification du règlement de copropriété

Il est rappelé ici que l'assemblée générale est amenée à statuer sur un retrait individuel concernant la demande du lot 9, mais qu'une pluralité de retraits individuels est également concernée par cette opération de plus grande ampleur.

Ainsi les modifications concernent un ensemble de copropriétaire, mais également un immeuble collectif et ne peuvent pas commodément être effectuées sur le champ.

Conformément à la loi, une prochaine assemblée convoquée à l'initiative du syndic aura pour mandat de procéder à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété en fonction de l'ensemble des décisions de retrait individuels et d'en établir un règlement de copropriété définitif à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, conformément à l'article 28 III.1 de la loi du 10 juillet 1965 : " le règlement de copropriété du syndicat initial reste applicable jusqu'à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété du syndicat ou de chacun des syndicats selon le cas. "

D'ores et déjà, en ce qui concerne individuellement le lot 9 objet de la présente scission, il sera retranché de l'état descriptif actuel l'ensemble des tantièmes tant généraux que spéciaux attachés à ce lot soit 150 tantièmes.

#### IV. - EXAMEN DES CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA SCISSION PROJETÉE

Le dossier de scission communiqué fait apparaître que le budget global à prévoir pour parvenir à la scission se situe pour le lot 9 à la somme de 260 € TTC de frais de conseil et de 1380 € TTC concernant l'aboutissement des formalités de publicité foncière selon devis de Maître MABILLE DE PONCHEVILLE.

Il est en outre prévu une rémunération exceptionnelle du syndic afin d'établir le compte prorata temporis de chaque lot retrayant afin de solder l'état des dettes et créances dans les termes de la convention cadre et des dispositions ci-dessous.

Ces sommes seront supportées par chaque retrayant individuel et l'assemblée n'a pas à statuer sur cette prise en charge.

Par ailleurs, le dossier de scission doit présenter pour chaque lot un état de répartition des créances et des dettes entre le retrayant et le syndicat issu de la scission.

Il n'est pas prévu de faire appel à un liquidateur pour parvenir à l'établissement d'un état d'actif et de passif puisqu'il n'existe pas de compte de tiers ou de créances envers les tiers à recouvrer ou régler.

Concernant le lot 9 objet de la présente demande, il est d'ores et déjà prévu dans la convention cadre un ensemble de dispositions financières.

La situation financière du lot 9 montre que le retrayant a soldé son dernier appel de charges.

Cette somme sera actualisée au jour de la formalité instituant définitivement le retrait auprès des services de la publicité foncière, à la diligence du syndic qui présentera un compte définitif sur réquisition du notaire.

#### Compensations financières

Le projet de scission prévoit l'attribution en propriété au profit du lot 9 du jardin inclus dans la parcelle actuellement soumis au statut de la partie commune à jouissance privative, tous droits d'indivision forcée cessant par l'effet de la scission et de cette attribution.

Dans la mesure où il s'agit pour la majorité des lots de disposer de leurs propres jardins en propriété divise, il n'est pas prévu de solliciter de soulte pour le syndicat des copropriétaires concernant cette attribution, l'ensemble des copropriétaires retrayant reconnaissant qu'ils ont été désintéressés par compensation en attribution de la pleine propriété de leurs tantièmes de copropriété.

#### V. - PRISE DE POSITION SUR LA DEMANDE DE SCISSION APRÈS EXAMEN DE L'ENSEMBLE DU PROJET

Les conséquences de ce retrait ne prendront effet qu'au jour de la date de publicité foncière des formalités requises.

Dans ces conditions, l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la demande de scission présentée par le(s) copropriétaire(s) du LOT 9 DECIDE, à la majorité des voix de tous les copropriétaires ( L. 10 juill. 1965, art. 28, I, b ) :

POUR

CONTRE

#### **24 SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MADAME WALLOIS et MONSIEUR TERLAT COPROPRIÉTAIRES DU LOT 04 (ART. 25).**

*Condition de majorité de l'article 25*

I. - SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MADAME WALLOIS et MONSIEUR TERLAT COPROPRIÉTAIRES DU LOT 04.

Examen du projet de scission du lot 04, à la suite de la décision-cadre concernant la convention de scission précédemment exposée et votée.

L'ensemble des dispositions qui ne seraient pas réglées par la convention cadre sont réglées par la présente décision.

L'assemblée générale des copropriétaires est invitée à se prononcer sur la demande individuelle de scission de MADAME WALLOIS et MONSIEUR TERLAT.

L'assemblée prend acte de la décision de MADAME WALLOIS et MONSIEUR TERLAT de former une demande de retrait de la copropriété de ce lot et décide de procéder à l'examen des diverses conditions matérielles, juridiques et financières de cette scission INDIVIDUELLE, telles qu'elles résultent des pièces jointes à la convocation :

- Projet de modificatif du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division en date du 26/02/2024 établi par le cabinet LOUIS LENHARDT,
- Projet de division parcellaire.

## II. - EXAMEN DES CONDITIONS MATÉRIELLES DE LA SCISSION PROJETÉE

Après consultation du projet de modificatif et nouvelle division parcellaire communiqués, l'assemblée accepte et confirme les limites séparatives des nouvelles parcelles issues de la scission, séparant le lot MADAME WALLOIS et MONSIEUR TERLAT et celles de la copropriété restant à exister.

S'il y a lieu de procéder à des travaux d'aménagement (par exemple la mise en place de clôtures ou de murs) le coût des travaux sera exclusivement supporté par les demandeurs à la scission à compter des formalités de publicité foncière.

En l'espèce, concernant la demande individuelle de MADAME WALLOIS et MONSIEUR TERLAT, il est précisé qu'aucun aménagement n'est à prévoir, les limites matérielles ayant déjà été tracées et matérialisées lors de l'acquisition du lot.

Concernant les réseaux, il est indiqué que ce lot est raccordé de manière indépendante aux évacuations, fourniture de chauffage et électricité.

Ce lot dispose d'un décompte individuel pour l'ensemble des fluides.

Il n'y a donc pas de travaux à prévoir concernant ces fournitures.

## III. - EXAMEN DES CONDITIONS JURIDIQUES DE LA SCISSION PROJETÉE

Contrats en cours

Il existe deux contrats en cours concernant les tantièmes de parties communes du lot 04 :

- Un contrat de syndic IMMOSENS,
- Un contrat d'assurance au nom du syndicat des copropriétaires concernant les parties communes.

Il n'existe pas de procédures en cours concernant le lot de 04.

Il est expressément prévu que syndic IMMOSENS ne pourra plus appeler d'honoraires en charges générales relatives au lot 04, celui-ci sortant de la copropriété.

Ces charges définitives seront actualisées par le notaire instrumentaire au moment de la publication au service de la publicité foncière.

Les sommes restant à devoir des suites de l'exécution du contrat de syndic sont prévues à l'article " IV EXAMEN DES CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA SCISSION PROJETÉE " dans le cadre des opérations de répartition prévues dans le contrat cadre approuvé par l'assemblée générale.

Pour autant, les copropriétaires demandeurs à la scission restent redevables, à la date de la présente assemblée générale, de la somme de 112,63 € selon dernier appel de charges en date du 17 mai 2024.

Les copropriétaires s'engagent à solder définitivement leur compte individuel.

Concernant le contrat d'assurance des parties communes ne concernant ici que le jardin partie commune à jouissance privative et ses accessoires tant juridiques que matériels, ce contrat sera

librement résilié ou modifié à l'initiative du syndic représentant le syndicat des copropriétaires pour prendre en compte la modification de l'assiette des parcelles assurées.

MADAME WALLOIS et MONSIEUR TERLAT feront leur affaire personnelle de la souscription en leur noms personnels auprès de l'assureur de leur choix d'une police d'assurance garantissant leur nouvelle assiette foncière.

Concernant les contrats de fourniture, ces prestations sont d'ores et déjà assurées par des contrats individuels sous le régime de charges privatives.

Modification du règlement de copropriété

Il est rappelé ici que l'assemblée générale est amenée à statuer sur un retrait individuel concernant la demande du lot 04, mais qu'une pluralité de retrait individuels est également concernée par cette opération de plus grande ampleur.

Ainsi les modifications concernent un ensemble de copropriétaire, mais également un immeuble collectif et ne peuvent pas commodément être effectuées sur le champ.

Conformément à la loi, une prochaine assemblée convoquée à l'initiative du syndic aura pour mandat de procéder à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété en fonction de l'ensemble des décisions de retrait individuels et d'en établir un règlement de copropriété définitif à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, conformément à l'article 28 III.1 de la loi du 10 juillet 1965 : " le règlement de copropriété du syndicat initial reste applicable jusqu'à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété du syndicat ou de chacun des syndicats selon le cas. "

D'ores et déjà, en ce qui concerne individuellement le lot 04 objet de la présente scission, il sera retranché de l'état descriptif actuel l'ensemble des tantièmes tant généraux que spéciaux attachés à ce lot soit 200 tantièmes.

#### IV. - EXAMEN DES CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA SCISSION PROJETÉE

Le dossier de scission communiqué fait apparaître que le budget global à prévoir pour parvenir à la scission se situe pour le lot 04 à la somme de 260 € TTC de frais de conseil et de 1380 € TTC concernant l'aboutissement des formalités de publicité foncière selon devis de Maître MABILLE DE PONCHEVILLE.

Il est en outre prévu une rémunération exceptionnelle du syndic afin d'établir le compte prorata temporis de chaque lot retrayant afin de solder l'état des dettes et créances dans les termes de la convention cadre et des dispositions ci-dessous.

Ces sommes seront supportées par chaque retrayant individuel et l'assemblée n'a pas à statuer sur cette prise en charge.

Par ailleurs, le dossier de scission doit présenter pour chaque lot un état de répartition des créances et des dettes entre le retrayant et le syndicat issu de la scission.

Il n'est pas prévu de faire appel à un liquidateur pour parvenir à l'établissement d'un état d'actif et de passif puisqu'il n'existe pas de compte de tiers ou de créances envers les tiers à recouvrer ou régler.

Concernant le lot 04 objet de la présente demande, il est d'ores et déjà prévu dans la convention cadre un ensemble de dispositions financières.

La situation financière du lot 04 montre que le retrayant reste à devoir la somme de 112,63 €, compte arrêté au 17 mai 2024.

Ces sommes seront à réglées directement au syndic pour solde de tout compte qui en donnera quitus.

Cette somme sera actualisée au jour de la formalité instituant définitivement le retrait auprès des services de la publicité foncière, à la diligence du syndic qui présentera un compte définitif sur réquisition du notaire.

Compensations financières

Le projet de scission prévoit l'attribution en propriété au profit du lot 04 du jardin inclus dans la parcelle actuellement soumis au statut de la partie commune à jouissance privative, tous droits d'indivision forcée cessant par l'effet de la scission et de cette attribution.

Dans la mesure où il s'agit pour la majorité des lots de disposer de leurs propres jardins en propriété divise, il n'est pas prévu de solliciter de soulte pour le syndicat des copropriétaires concernant cette attribution, l'ensemble des copropriétaires retrayant reconnaissant qu'ils ont été désintéressés par compensation en attribution de la pleine propriété de leurs tantièmes de copropriété.

#### V. - PRISE DE POSITION SUR LA DEMANDE DE SCISSION APRÈS EXAMEN DE L'ENSEMBLE DU PROJET

Les conséquences de ce retrait ne prendront effet qu'au jour de la date de publicité foncière des formalités requises.

Dans ces conditions, l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la demande de scission présentée par le(s) copropriétaire(s) du LOT 04 DECIDE, à la majorité des voix de tous les copropriétaires ( L. 10 juill. 1965, art. 28, I, b ) :

POUR

CONTRE

### **25 SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR FRANCOIS ET MADAME FAUCHER COPROPRIETAIRES DU LOT 18 (ART. 25).**

*Condition de majorité de l'article 25*

I. - SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR FRANCOIS ET MADAME FAUCHER COPROPRIETAIRES DU LOT 18.

Examen du projet de scission du lot 18, à la suite de la décision-cadre concernant la convention de scission précédemment exposée et votée.

L'ensemble des dispositions qui ne seraient pas réglées par la convention cadre sont réglées par la présente décision.

L'assemblée générale des copropriétaires est invitée à se prononcer sur la demande individuelle de scission de MONSIEUR FRANCOIS ET MADAME FAUCHER.

L'assemblée prend acte de la décision de MONSIEUR FRANCOIS ET MADAME FAUCHER de former une demande de retrait de la copropriété de ce lot et décide de procéder à l'examen des diverses conditions matérielles, juridiques et financières de cette scission INDIVIDUELLE, telles qu'elles résultent des pièces jointes à la convocation :

- Projet de modificatif du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division en date du 26/02/2024 établi par le cabinet LOUIS LENHARDT,
- Projet de division parcellaire.

#### II. - EXAMEN DES CONDITIONS MATÉRIELLES DE LA SCISSION PROJETÉE

Après consultation du projet de modificatif et nouvelle division parcellaire communiqués, l'assemblée accepte et confirme les limites séparatives des nouvelles parcelles issues de la scission, séparant le lot de MONSIEUR FRANCOIS ET MADAME FAUCHER et celles de la copropriété restant à exister.

S'il y a lieu de procéder à des travaux d'aménagement (par exemple la mise en place de clôtures ou de murs) le coût des travaux sera exclusivement supporté par les demandeurs à la scission à compter des formalités de publicité foncière.

En l'espèce, concernant la demande individuelle de MONSIEUR FRANCOIS ET MADAME FAUCHER, il est précisé que des travaux de clôture sont envisagés dans la continuité du grillage de clôture actuel conformément au plan d'arpentage du cabinet LEHNARDT.

Concernant les réseaux, il est indiqué que ce lot est raccordé de manière indépendante aux évacuations, fourniture de chauffage et électricité.

Ce lot dispose d'un décompte individuel pour l'ensemble des fluides.

Il n'y a donc pas de travaux à prévoir concernant ces fournitures.

### III. - EXAMEN DES CONDITIONS JURIDIQUES DE LA SCISSION PROJETÉE

#### Contrats en cours

Il existe deux contrats en cours concernant les tantièmes de parties communes du lot 18 :

- Un contrat de syndic IMMOSENS,
- Un contrat d'assurance au nom du syndicat des copropriétaires concernant les parties communes.

Il n'existe pas de procédures en cours concernant le lot de 18.

Il est expressément prévu que syndic IMMOSENS ne pourra plus appeler d'honoraires en charges générales relatives au lot 18, celui-ci sortant de la copropriété.

Ces charges définitives seront actualisées par le notaire instrumentaire au moment de la publication au service de la publicité foncière.

Les sommes restant à devoir des suites de l'exécution du contrat de syndic sont prévues à l'article " IV EXAMEN DES CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA SCISSION PROJETÉE " dans le cadre des opérations de répartition prévues dans le contrat cadre approuvé par l'assemblée générale.

Pour autant, les copropriétaires demandeurs à la scission restent redevables, à la date de la présente assemblée générale, de la somme de 56,25 € selon dernier appel de charges en date du 15 mars 2024.

Les copropriétaires s'engagent à solder définitivement leur compte individuel.

Concernant le contrat d'assurance des parties communes ne concernant ici que le jardin partie commune à jouissance privative et ses accessoires tant juridiques que matériels, ce contrat sera librement résilié ou modifié à l'initiative du syndic représentant le syndicat des copropriétaires pour prendre en compte la modification de l'assiette des parcelles assurées.

MONSIEUR FRANCOIS ET MADAME FAUCHER feront leur affaire personnelle de la souscription en leur noms personnels auprès de l'assureur de leur choix d'une police d'assurance garantissant leur nouvelle assiette foncière.

Concernant les contrats de fourniture, ces prestations sont d'ores et déjà assurées par des contrats individuels sous le régime de charges privatives.

#### Modification du règlement de copropriété

Il est rappelé ici que l'assemblée générale est amenée à statuer sur un retrait individuel concernant la demande du lot 18, mais qu'une pluralité de retraits individuels est également concernée par cette opération de plus grande ampleur.

Ainsi les modifications concernent un ensemble de copropriétaire, mais également un immeuble collectif et ne peuvent pas commodément être effectuées sur le champ.

Conformément à la loi, une prochaine assemblée convoquée à l'initiative du syndic aura pour mandat de procéder à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété en fonction de l'ensemble des décisions de retrait individuels et d'en établir un règlement de copropriété définitif à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, conformément à l'article 28 III.1 de la loi du 10 juillet 1965 : " le règlement de copropriété du syndicat initial reste applicable jusqu'à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété du syndicat ou de chacun des syndicats selon le cas. "

D'ores et déjà, en ce qui concerne individuellement le lot 18 objet de la présente scission, il sera retranché de l'état descriptif actuel l'ensemble des tantièmes tant généraux que spéciaux attachés à ce lot soit 150 tantièmes.

### IV. - EXAMEN DES CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA SCISSION PROJETÉE

Le dossier de scission communiqué fait apparaître que le budget global à prévoir pour parvenir à la scission se situe pour le lot 18 à la somme de 260 € TTC de frais de conseil et de 1380 € TTC concernant l'aboutissement des formalités de publicité foncière selon devis de Maître MABILLE DE PONCHEVILLE.

Il est en outre prévu une rémunération exceptionnelle du syndic afin d'établir le compte prorata temporis de chaque lot retrayant afin de solder l'état des dettes et créances dans les termes de la convention cadre et des dispositions ci-dessous.

Ces sommes seront supportées par chaque retrayant individuel et l'assemblée n'a pas à statuer sur cette prise en charge.

Par ailleurs, le dossier de scission doit présenter pour chaque lot un état de répartition des créances et des dettes entre le retrayant et le syndicat issu de la scission.

Il n'est pas prévu de faire appel à un liquidateur pour parvenir à l'établissement d'un état d'actif et de passif puisqu'il n'existe pas de compte de tiers ou de créances envers les tiers à recouvrer ou régler.

Concernant le lot 18 objet de la présente demande, il est d'ores et déjà prévu dans la convention cadre un ensemble de dispositions financières.

La situation financière du lot 18 montre que le retrayant reste à devoir la somme de 56,25 €, compte arrêté au 15 mars 2024.

Ces sommes seront à réglées directement au syndic pour solde de tout compte qui en donnera quitus.

Cette somme sera actualisée au jour de la formalité instituant définitivement le retrait auprès des services de la publicité foncière, à la diligence du syndic qui présentera un compte définitif sur réquisition du notaire.

#### Compensations financières

Le projet de scission prévoit l'attribution en propriété au profit du lot 18 du jardin inclus dans la parcelle actuellement soumis au statut de la partie commune à jouissance privative, tous droits d'indivision forcée cessant par l'effet de la scission et de cette attribution.

Dans la mesure où il s'agit pour la majorité des lots de disposer de leurs propres jardins en propriété divise, il n'est pas prévu de solliciter de soulte pour le syndicat des copropriétaires concernant cette attribution, l'ensemble des copropriétaires retrayant reconnaissant qu'ils ont été désintéressés par compensation en attribution de la pleine propriété de leurs tantièmes de copropriété.

#### V. - PRISE DE POSITION SUR LA DEMANDE DE SCISSION APRÈS EXAMEN DE L'ENSEMBLE DU PROJET

Les conséquences de ce retrait ne prendront effet qu'au jour de la date de publicité foncière des formalités requises.

Dans ces conditions, l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la demande de scission présentée par le(s) copropriétaire(s) du LOT 18 DECIDE, à la majorité des voix de tous les copropriétaires ( L. 10 juill. 1965, art. 28, I, b ) :

POUR

CONTRE

#### **26 SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR ET MADAME POUILLE COPROPRIETAIRES DU LOT 22 (ART. 25).**

*Condition de majorité de l'article 25*

I. - SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR ET MADAME POUILLE COPROPRIETAIRES DU LOT 22.

Examen du projet de scission du lot 22, à la suite de la décision-cadre concernant la convention de scission précédemment exposée et votée.

L'ensemble des dispositions qui ne seraient pas réglées par la convention cadre sont réglées par la présente décision.

L'assemblée générale des copropriétaires est invitée à se prononcer sur la demande individuelle de scission de MONSIEUR ET MADAME POUILLE.

L'assemblée prend acte de la décision de MONSIEUR ET MADAME POUILLE de former une demande de retrait de la copropriété de ce lot et décide de procéder à l'examen des diverses conditions matérielles, juridiques et financières de cette scission INDIVIDUELLE, telles qu'elles résultent des pièces jointes à la convocation :

- Projet de modificatif du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division en date du 26/02/2024 établi par le cabinet LOUIS LENHARDT,
- Projet de division parcellaire.

## II. - EXAMEN DES CONDITIONS MATÉRIELLES DE LA SCISSION PROJETÉE

Après consultation du projet de modificatif et nouvelle division parcellaire communiqués, l'assemblée accepte et confirme les limites séparatives des nouvelles parcelles issues de la scission, séparant le lot de MONSIEUR ET MADAME POUILLE et celles de la copropriété restant à exister.

S'il y a lieu de procéder à des travaux d'aménagement (par exemple la mise en place de clôtures ou de murs) le coût des travaux sera exclusivement supporté par les demandeurs à la scission à compter des formalités de publicité foncière.

En l'espèce, concernant la demande individuelle de MONSIEUR ET MADAME POUILLE, il est précisé qu'aucun aménagement n'est à prévoir, les limites matérielles ayant déjà été tracées et matérialisées lors de l'acquisition du lot.

Concernant les réseaux, il est indiqué que ce lot est raccordé de manière indépendante aux évacuations, fourniture de chauffage et électricité.

Ce lot dispose d'un décompte individuel pour l'ensemble des fluides.

Il n'y a donc pas de travaux à prévoir concernant ces fournitures.

## III. - EXAMEN DES CONDITIONS JURIDIQUES DE LA SCISSION PROJETÉE

Contrats en cours

Il existe deux contrats en cours concernant les tantièmes de parties communes du lot 22 :

- Un contrat de syndic IMMOSENS,
- Un contrat d'assurance au nom du syndicat des copropriétaires concernant les parties communes.

Il n'existe pas de procédures en cours concernant le lot de 22.

Il est expressément prévu que syndic IMMOSENS ne pourra plus appeler d'honoraires en charges générales relatives au lot 22, celui-ci sortant de la copropriété.

Ces charges définitives seront actualisées par le notaire instrumentaire au moment de la publication au service de la publicité foncière.

Les sommes restant à devoir des suites de l'exécution du contrat de syndic sont prévues à l'article " IV EXAMEN DES CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA SCISSION PROJETÉE " dans le cadre des opérations de répartition prévues dans le contrat cadre approuvé par l'assemblée générale.

Pour autant, les copropriétaires demandeurs à la scission restent redevables, à la date de la présente assemblée générale, de la somme de 30.09 € selon dernier appel de charges en date du 15 mars 2024.

Les copropriétaires s'engagent à solder définitivement leur compte individuel.

Concernant le contrat d'assurance des parties communes ne concernant ici que le jardin partie commune à jouissance privative et ses accessoires tant juridiques que matériels, ce contrat sera librement résilié ou modifié à l'initiative du syndic représentant le syndicat des copropriétaires pour prendre en compte la modification de l'assiette des parcelles assurées.

MONSIEUR ET MADAME POUILLE feront leur affaire personnelle de la souscription en leur noms personnels auprès de l'assureur de leur choix d'une police d'assurance garantissant leur nouvelle assiette foncière.

Concernant les contrats de fourniture, ces prestations sont d'ores et déjà assurées par des contrats individuels sous le régime de charges privatives.

#### Modification du règlement de copropriété

Il est rappelé ici que l'assemblée générale est amenée à statuer sur un retrait individuel concernant la demande du lot 22, mais qu'une pluralité de retraits individuels est également concernée par cette opération de plus grande ampleur.

Ainsi les modifications concernent un ensemble de copropriétaire, mais également un immeuble collectif et ne peuvent pas commodément être effectuées sur le champ.

Conformément à la loi, une prochaine assemblée convoquée à l'initiative du syndic aura pour mandat de procéder à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété en fonction de l'ensemble des décisions de retrait individuels et d'en établir un règlement de copropriété définitif à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, conformément à l'article 28 III.1 de la loi du 10 juillet 1965 : " le règlement de copropriété du syndicat initial reste applicable jusqu'à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété du syndicat ou de chacun des syndicats selon le cas. "

D'ores et déjà, en ce qui concerne individuellement le lot 22 objet de la présente scission, il sera retranché de l'état descriptif actuel l'ensemble des tantièmes tant généraux que spéciaux attachés à ce lot soit 160 tantièmes.

#### IV. - EXAMEN DES CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA SCISSION PROJETÉE

Le dossier de scission communiqué fait apparaître que le budget global à prévoir pour parvenir à la scission se situe pour le lot 22 à la somme de 260 € TTC de frais de conseil et de 1380 € TTC concernant l'aboutissement des formalités de publicité foncière selon devis de Maître MABILLE DE PONCHEVILLE.

Il est en outre prévu une rémunération exceptionnelle du syndic afin d'établir le compte prorata temporis de chaque lot retrayant afin de solder l'état des dettes et créances dans les termes de la convention cadre et des dispositions ci-dessous.

Ces sommes seront supportées par chaque retrayant individuel et l'assemblée n'a pas à statuer sur cette prise en charge.

Par ailleurs, le dossier de scission doit présenter pour chaque lot un état de répartition des créances et des dettes entre le retrayant et le syndicat issu de la scission.

Il n'est pas prévu de faire appel à un liquidateur pour parvenir à l'établissement d'un état d'actif et de passif puisqu'il n'existe pas de compte de tiers ou de créances envers les tiers à recouvrer ou régler.

Concernant le lot 22 objet de la présente demande, il est d'ores et déjà prévu dans la convention cadre un ensemble de dispositions financières.

La situation financière du lot 22 montre que le retrayant reste à devoir 30.09 € selon dernier appel de charges en date du 15 mars 2024.

Ces sommes seront à réglées directement au syndic pour solde de tout compte qui en donnera quitus.

Cette somme sera actualisée au jour de la formalité instituant définitivement le retrait auprès des services de la publicité foncière, à la diligence du syndic qui présentera un compte définitif sur réquisition du notaire.

## Compensations financières

Le projet de scission prévoit l'attribution en propriété au profit du lot 22 du jardin inclus dans la parcelle actuellement soumis au statut de la partie commune à jouissance privative, tous droits d'indivision forcée cessant par l'effet de la scission et de cette attribution.

Dans la mesure où il s'agit pour la majorité des lots de disposer de leurs propres jardins en propriété divise, il n'est pas prévu de solliciter de soulte pour le syndicat des copropriétaires concernant cette attribution, l'ensemble des copropriétaires retrayant reconnaissant qu'ils ont été désintéressés par compensation en attribution de la pleine propriété de leurs tantièmes de copropriété.

### V. - PRISE DE POSITION SUR LA DEMANDE DE SCISSION APRÈS EXAMEN DE L'ENSEMBLE DU PROJET

Les conséquences de ce retrait ne prendront effet qu'au jour de la date de publicité foncière des formalités requises.

Dans ces conditions, l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la demande de scission présentée par le(s) copropriétaire(s) du LOT 22 DECIDE, à la majorité des voix de tous les copropriétaires ( L. 10 juill. 1965, art. 28, I, b ) :

POUR

CONTRE

## **27 SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR ET MADAME DUMALIN COPROPRIETAIRES DU LOT 7 (ART. 25).**

*Condition de majorité de l'article 25*

### I. - SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR ET MADAME DUMALIN COPROPRIETAIRES DU LOT 7.

Examen du projet de scission du lot 7, à la suite de la décision-cadre concernant la convention de scission précédemment exposée et votée.

L'ensemble des dispositions qui ne seraient pas réglées par la convention cadre sont réglées par la présente décision.

L'assemblée générale des copropriétaires est invitée à se prononcer sur la demande individuelle de scission de MONSIEUR ET MADAME DUMALIN.

L'assemblée prend acte de la décision de MONSIEUR ET MADAME DUMALIN de former une demande de retrait de la copropriété de ce lot et décide de procéder à l'examen des diverses conditions matérielles, juridiques et financières de cette scission INDIVIDUELLE, telles qu'elles résultent des pièces jointes à la convocation :

- Projet de modificatif du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division en date du 26/02/2024 établi par le cabinet LOUIS LENHARDT,
- Projet de division parcellaire.

### II. - EXAMEN DES CONDITIONS MATÉRIELLES DE LA SCISSION PROJÉTÉE

Après consultation du projet de modificatif et nouvelle division parcellaire communiqués, l'assemblée accepte et confirme les limites séparatives des nouvelles parcelles issues de la scission, séparant le lot de MONSIEUR ET MADAME DUMALIN et celles de la copropriété restant à exister.

S'il y a lieu de procéder à des travaux d'aménagement (par exemple la mise en place de clôtures ou de murs) le coût des travaux sera exclusivement supporté par les demandeurs à la scission à compter des formalités de publicité foncière.

En l'espèce, concernant la demande individuelle de MONSIEUR ET MADAME DUMALIN, il est précisé qu'aucun aménagement n'est à prévoir, les limites matérielles ayant déjà été tracées et matérialisées lors de l'acquisition du lot.

Concernant les réseaux, il est indiqué que ce lot est raccordé de manière indépendante aux évacuations, fourniture de chauffage et électricité.

Ce lot dispose d'un décompte individuel pour l'ensemble des fluides.

Il n'y a donc pas de travaux à prévoir concernant ces fournitures.

### III. - EXAMEN DES CONDITIONS JURIDIQUES DE LA SCISSION PROJETÉE

#### Contrats en cours

Il existe deux contrats en cours concernant les tantièmes de parties communes du lot 7 :

- Un contrat de syndic IMMOSENS,
- Un contrat d'assurance au nom du syndicat des copropriétaires concernant les parties communes.

Il n'existe pas de procédures en cours concernant le lot de 7.

Il est expressément prévu que syndic IMMOSENS ne pourra plus appeler d'honoraires en charges générales relatives au lot 7, celui-ci sortant de la copropriété.

Ces charges définitives seront actualisées par le notaire instrumentaire au moment de la publication au service de la publicité foncière.

Les sommes restant à devoir des suites de l'exécution du contrat de syndic sont prévues à l'article " IV EXAMEN DES CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA SCISSION PROJETÉE " dans le cadre des opérations de répartition prévues dans le contrat cadre approuvé par l'assemblée générale.

Pour autant, les copropriétaires demandeurs à la scission restent redevables, à la date de la présente assemblée générale, de la somme de 18,71 € selon dernier appel de charges en date du 14 décembre 2023.

Les copropriétaires s'engagent à solder définitivement leur compte individuel.

Concernant le contrat d'assurance des parties communes ne concernant ici que le jardin partie commune à jouissance privative et ses accessoires tant juridiques que matériels, ce contrat sera librement résilié ou modifié à l'initiative du syndic représentant le syndicat des copropriétaires pour prendre en compte la modification de l'assiette des parcelles assurées.

MONSIEUR ET MADAME DUMALIN feront leur affaire personnelle de la souscription en leur noms personnels auprès de l'assureur de leur choix d'une police d'assurance garantissant leur nouvelle assiette foncière.

Concernant les contrats de fourniture, ces prestations sont d'ores et déjà assurées par des contrats individuels sous le régime de charges privatives.

#### Modification du règlement de copropriété

Il est rappelé ici que l'assemblée générale est amenée à statuer sur un retrait individuel concernant la demande du lot 7, mais qu'une pluralité de retraits individuels est également concernée par cette opération de plus grande ampleur.

Ainsi les modifications concernent un ensemble de copropriétaire, mais également un immeuble collectif et ne peuvent pas commodément être effectuées sur le champ.

Conformément à la loi, une prochaine assemblée convoquée à l'initiative du syndic aura pour mandat de procéder à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété en fonction de l'ensemble des décisions de retrait individuels et d'en établir un règlement de copropriété définitif à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, conformément à l'article 28 III.1 de la loi du 10 juillet 1965 : " le règlement de copropriété du syndicat initial reste applicable jusqu'à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété du syndicat ou de chacun des syndicats selon le cas. "

D'ores et déjà, en ce qui concerne individuellement le lot 7 objet de la présente scission, il sera retranché de l'état descriptif actuel l'ensemble des tantièmes tant généraux que spéciaux attachés à ce lot soit 100 tantièmes.

#### IV. - EXAMEN DES CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA SCISSION PROJETÉE

Le dossier de scission communiqué fait apparaître que le budget global à prévoir pour parvenir à la scission se situe pour le lot 7 à la somme de 260 € TTC de frais de conseil et de 1380 € TTC concernant l'aboutissement des formalités de publicité foncière selon devis de Maître MABILLE DE PONCHEVILLE.

Il est en outre prévu une rémunération exceptionnelle du syndic afin d'établir le compte prorata temporis de chaque lot retrayant afin de solder l'état des dettes et créances dans les termes de la convention cadre et des dispositions ci-dessous.

Ces sommes seront supportées par chaque retrayant individuel et l'assemblée n'a pas à statuer sur cette prise en charge.

Par ailleurs, le dossier de scission doit présenter pour chaque lot un état de répartition des créances et des dettes entre le retrayant et le syndicat issu de la scission.

Il n'est pas prévu de faire appel à un liquidateur pour parvenir à l'établissement d'un état d'actif et de passif puisqu'il n'existe pas de compte de tiers ou de créances envers les tiers à recouvrer ou régler.

Concernant le lot 7 objet de la présente demande, il est d'ores et déjà prévu dans la convention cadre un ensemble de dispositions financières.

La situation financière du lot 7 montre que le retrayant reste à devoir 18,71 € selon dernier appel de charges en date du 14 décembre 2023.

Ces sommes seront à réglées directement au syndic pour solde de tout compte qui en donnera quitus.

Cette somme sera actualisée au jour de la formalité instituant définitivement le retrait auprès des services de la publicité foncière, à la diligence du syndic qui présentera un compte définitif sur réquisition du notaire.

#### Compensations financières

Le projet de scission prévoit l'attribution en propriété au profit du lot 7 du jardin inclus dans la parcelle actuellement soumis au statut de la partie commune à jouissance privative, tous droits d'indivision forcée cessant par l'effet de la scission et de cette attribution.

Dans la mesure où il s'agit pour la majorité des lots de disposer de leurs propres jardins en propriété divise, il n'est pas prévu de solliciter de soulte pour le syndicat des copropriétaires concernant cette attribution, l'ensemble des copropriétaires retrayant reconnaissant qu'ils ont été désintéressés par compensation en attribution de la pleine propriété de leurs tantièmes de copropriété.

#### V. - PRISE DE POSITION SUR LA DEMANDE DE SCISSION APRÈS EXAMEN DE L'ENSEMBLE DU PROJET

Les conséquences de ce retrait ne prendront effet qu'au jour de la date de publicité foncière des formalités requises.

Dans ces conditions, l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la demande de scission présentée par le(s) copropriétaire(s) du LOT 7 DECIDE, à la majorité des voix de tous les copropriétaires ( L. 10 juill. 1965, art. 28, I, b ) :

POUR

CONTRE

**28 SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR ET MADAME DABAZ  
COPROPRIÉTAIRES DU LOT 23 (ART. 25).**

*Condition de majorité de l'article 25*

## I. - SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR ET MADAME DABAZ COPROPRIÉTAIRES DU LOT 23.

Examen du projet de scission du lot 23, à la suite de la décision-cadre concernant la convention de scission précédemment exposée et votée.

L'ensemble des dispositions qui ne seraient pas réglées par la convention cadre sont réglées par la présente décision.

L'assemblée générale des copropriétaires est invitée à se prononcer sur la demande individuelle de scission de MONSIEUR ET MADAME DABAZ.

L'assemblée prend acte de la décision de MONSIEUR ET MADAME DABAZ de former une demande de retrait de la copropriété de ce lot et décide de procéder à l'examen des diverses conditions matérielles, juridiques et financières de cette scission INDIVIDUELLE, telles qu'elles résultent des pièces jointes à la convocation :

- Projet de modificatif du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division en date du 26/02/2024 établi par le cabinet LOUIS LENHARDT,
- Projet de division parcellaire.

## II. - EXAMEN DES CONDITIONS MATÉRIELLES DE LA SCISSION PROJETÉE

Après consultation du projet de modificatif et nouvelle division parcellaire communiqués, l'assemblée accepte et confirme les limites séparatives des nouvelles parcelles issues de la scission, séparant le lot de MONSIEUR ET MADAME DABAZ et celles de la copropriété restant à exister.

S'il y a lieu de procéder à des travaux d'aménagement (par exemple la mise en place de clôtures ou de murs) le coût des travaux sera exclusivement supporté par les demandeurs à la scission à compter des formalités de publicité foncière.

En l'espèce, concernant la demande individuelle de MONSIEUR ET MADAME DABAZ, il est précisé qu'aucun aménagement n'est à prévoir, les limites matérielles ayant déjà été tracées et matérialisées lors de l'acquisition du lot.

Concernant les réseaux, il est indiqué que ce lot est raccordé de manière indépendante aux évacuations, fourniture de chauffage et électricité.

Ce lot dispose d'un décompte individuel pour l'ensemble des fluides.

Il n'y a donc pas de travaux à prévoir concernant ces fournitures.

## III. - EXAMEN DES CONDITIONS JURIDIQUES DE LA SCISSION PROJETÉE

Contrats en cours

Il existe deux contrats en cours concernant les tantièmes de parties communes du lot 23 :

- Un contrat de syndic IMMOSENS,
- Un contrat d'assurance au nom du syndicat des copropriétaires concernant les parties communes.

Il n'existe pas de procédures en cours concernant le lot de 23.

Il est expressément prévu que syndic IMMOSENS ne pourra plus appeler d'honoraires en charges générales relatives au lot 23, celui-ci sortant de la copropriété.

Ces charges définitives seront actualisées par le notaire instrumentaire au moment de la publication au service de la publicité foncière.

Les sommes restant à devoir des suites de l'exécution du contrat de syndic sont prévues à l'article " IV EXAMEN DES CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA SCISSION PROJETÉE " dans le cadre des opérations de répartition prévues dans le contrat cadre approuvé par l'assemblée générale.

Pour autant, les copropriétaires demandeurs à la scission restent redevables, à la date de la présente assemblée générale, de la somme de 84,47 € selon dernier appel de charges en date du 15 mars 2024.

Les copropriétaires s'engagent à solder définitivement leur compte individuel.

Concernant le contrat d'assurance des parties communes ne concernant ici que le jardin partie commune à jouissance privative et ses accessoires tant juridiques que matériels, ce contrat sera librement résilié ou modifié à l'initiative du syndic représentant le syndicat des copropriétaires pour prendre en compte la modification de l'assiette des parcelles assurées.

MONSIEUR ET MADAME DABAZ feront leur affaire personnelle de la souscription en leur noms personnels auprès de l'assureur de leur choix d'une police d'assurance garantissant leur nouvelle assiette foncière.

Concernant les contrats de fourniture, ces prestations sont d'ores et déjà assurées par des contrats individuels sous le régime de charges privatives.

#### Modification du règlement de copropriété

Il est rappelé ici que l'assemblée générale est amenée à statuer sur un retrait individuel concernant la demande du lot 23, mais qu'une pluralité de retrait individuels est également concernée par cette opération de plus grande ampleur.

Ainsi les modifications concernent un ensemble de copropriétaire, mais également un immeuble collectif et ne peuvent pas commodément être effectuées sur le champ.

Conformément à la loi, une prochaine assemblée convoquée à l'initiative du syndic aura pour mandat de procéder à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété en fonction de l'ensemble des décisions de retrait individuels et d'en établir un règlement de copropriété définitif à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, conformément à l'article 28 III.1 de la loi du 10 juillet 1965 : " le règlement de copropriété du syndicat initial reste applicable jusqu'à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété du syndicat ou de chacun des syndicats selon le cas. "

D'ores et déjà, en ce qui concerne individuellement le lot 23 objet de la présente scission, il sera retranché de l'état descriptif actuel l'ensemble des tantièmes tant généraux que spéciaux attachés à ce lot soit 150 tantièmes.

#### IV. - EXAMEN DES CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA SCISSION PROJETÉE

Le dossier de scission communiqué fait apparaître que le budget global à prévoir pour parvenir à la scission se situe pour le lot 23 à la somme de 260 € TTC de frais de conseil et de 1380 € TTC concernant l'aboutissement des formalités de publicité foncière selon devis de Maître MABILLE DE PONCHEVILLE.

Il est en outre prévu une rémunération exceptionnelle du syndic afin d'établir le compte prorata temporis de chaque lot retrayant afin de solder l'état des dettes et créances dans les termes de la convention cadre et des dispositions ci-dessous.

Ces sommes seront supportées par chaque retrayant individuel et l'assemblée n'a pas à statuer sur cette prise en charge.

Par ailleurs, le dossier de scission doit présenter pour chaque lot un état de répartition des créances et des dettes entre le retrayant et le syndicat issu de la scission.

Il n'est pas prévu de faire appel à un liquidateur pour parvenir à l'établissement d'un état d'actif et de passif puisqu'il n'existe pas de compte de tiers ou de créances envers les tiers à recouvrer ou régler.

Concernant le lot 23 objet de la présente demande, il est d'ores et déjà prévu dans la convention cadre un ensemble de dispositions financières.

La situation financière du lot 23 montre que le retrayant reste à devoir la somme de 84,47 €, compte arrêté au 15 mars 2024.

Ces sommes seront à réglées directement au syndic pour solde de tout compte qui en donnera quitus.

Cette somme sera actualisée au jour de la formalité instituant définitivement le retrait auprès des services de la publicité foncière, à la diligence du syndic qui présentera un compte définitif sur réquisition du notaire.

#### Compensations financières

Le projet de scission prévoit l'attribution en propriété au profit du lot 23 du jardin inclus dans la parcelle actuellement soumis au statut de la partie commune à jouissance privative, tous droits d'indivision forcée cessant par l'effet de la scission et de cette attribution.

Dans la mesure où il s'agit pour la majorité des lots de disposer de leurs propres jardins en propriété divise, il n'est pas prévu de solliciter de soulte pour le syndicat des copropriétaires concernant cette attribution, l'ensemble des copropriétaires retrayant reconnaissant qu'ils ont été désintéressés par compensation en attribution de la pleine propriété de leurs tantièmes de copropriété.

#### V. - PRISE DE POSITION SUR LA DEMANDE DE SCISSION APRÈS EXAMEN DE L'ENSEMBLE DU PROJET

Les conséquences de ce retrait ne prendront effet qu'au jour de la date de publicité foncière des formalités requises.

Dans ces conditions, l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la demande de scission présentée par le(s) copropriétaire(s) du LOT 23 DECIDE, à la majorité des voix de tous les copropriétaires ( L. 10 juill. 1965, art. 28, I, b ) :

POUR

CONTRE

#### **29 SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR ET MADAME INDRIAMIHAJA COPROPRIETAIRES DU LOT 46 (ART. 25).**

*Condition de majorité de l'article 25*

. - SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR ET MADAME INDRIAMIHAJA COPROPRIETAIRES DU LOT 46.

Examen du projet de scission du lot 46, à la suite de la décision-cadre concernant la convention de scission précédemment exposée et votée.

L'ensemble des dispositions qui ne seraient pas réglées par la convention cadre sont réglées par la présente décision.

L'assemblée générale des copropriétaires est invitée à se prononcer sur la demande individuelle de scission de MONSIEUR ET MADAME INDRIAMIHAJA.

L'assemblée prend acte de la décision de MONSIEUR ET MADAME INDRIAMIHAJA de former une demande de retrait de la copropriété de ce lot et décide de procéder à l'examen des diverses conditions matérielles, juridiques et financières de cette scission INDIVIDUELLE, telles qu'elles résultent des pièces jointes à la convocation :

- Projet de modificatif du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division en date du 26/02/2024 établi par le cabinet LOUIS LENHARDT,
- Projet de division parcellaire.

#### II. - EXAMEN DES CONDITIONS MATÉRIELLES DE LA SCISSION PROJETÉE

Après consultation du projet de modificatif et nouvelle division parcellaire communiqués, l'assemblée accepte et confirme les limites séparatives des nouvelles parcelles issues de la scission, séparant le lot de MONSIEUR ET MADAME INDRIAMIHAJA et celles de la copropriété restant à exister.

S'il y a lieu de procéder à des travaux d'aménagement (par exemple la mise en place de clôtures ou de murs) le coût des travaux sera exclusivement supporté par les demandeurs à la scission à compter des formalités de publicité foncière.

En l'espèce, concernant la demande individuelle de MONSIEUR ET MADAME INDRIAMIHAJA, il est précisé qu'aucun aménagement n'est à prévoir, les limites matérielles ayant déjà été tracées et matérialisées lors de l'acquisition du lot.

Concernant les réseaux, il est indiqué que ce lot est raccordé de manière indépendante aux évacuations, fourniture de chauffage et électricité.

Ce lot dispose d'un décompte individuel pour l'ensemble des fluides.

Il n'y a donc pas de travaux à prévoir concernant ces fournitures.

### III. - EXAMEN DES CONDITIONS JURIDIQUES DE LA SCISSION PROJETÉE

#### Contrats en cours

Il existe deux contrats en cours concernant les tantièmes de parties communes du lot 46 :

- Un contrat de syndic IMMOSENS,
- Un contrat d'assurance au nom du syndicat des copropriétaires concernant les parties communes.

Il n'existe pas de procédures en cours concernant le lot de 46.

Il est expressément prévu que syndic IMMOSENS ne pourra plus appeler d'honoraires en charges générales relatives au lot 46, celui-ci sortant de la copropriété.

Ces charges définitives seront actualisées par le notaire instrumentaire au moment de la publication au service de la publicité foncière.

Les sommes restant à devoir des suites de l'exécution du contrat de syndic sont prévues à l'article " IV EXAMEN DES CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA SCISSION PROJETÉE " dans le cadre des opérations de répartition prévues dans le contrat cadre approuvé par l'assemblée générale.

Pour autant, les copropriétaires demandeurs à la scission sont crédateurs, à la date de la présente assemblée générale, de la somme de 31,59 € selon dernier appel de charges en date du 15 mars 2024.

Les copropriétaires s'engagent à solder définitivement leur compte individuel.

Concernant le contrat d'assurance des parties communes ne concernant ici que le jardin partie commune à jouissance privative et ses accessoires tant juridiques que matériels, ce contrat sera librement résilié ou modifié à l'initiative du syndic représentant le syndicat des copropriétaires pour prendre en compte la modification de l'assiette des parcelles assurées.

MONSIEUR ET MADAME INDRIAMIHAJA feront leur affaire personnelle de la souscription en leur noms personnels auprès de l'assureur de leur choix d'une police d'assurance garantissant leur nouvelle assiette foncière.

Concernant les contrats de fourniture, ces prestations sont d'ores et déjà assurées par des contrats individuels sous le régime de charges privatives.

#### Modification du règlement de copropriété

Il est rappelé ici que l'assemblée générale est amenée à statuer sur un retrait individuel concernant la demande du lot 46, mais qu'une pluralité de retraits individuels est également concernée par cette opération de plus grande ampleur.

Ainsi les modifications concernent un ensemble de copropriétaire, mais également un immeuble collectif et ne peuvent pas commodément être effectuées sur le champ.

Conformément à la loi, une prochaine assemblée convoquée à l'initiative du syndic aura pour mandat de procéder à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété en fonction de l'ensemble des

décisions de retrait individuels et d'en établir un règlement de copropriété définitif à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, conformément à l'article 28 III.1 de la loi du 10 juillet 1965 : " le règlement de copropriété du syndicat initial reste applicable jusqu'à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété du syndicat ou de chacun des syndicats selon le cas. "

D'ores et déjà, en ce qui concerne individuellement le lot 46 objet de la présente scission, il sera retranché de l'état descriptif actuel l'ensemble des tantièmes tant généraux que spéciaux attachés à ce lot soit 70 tantièmes.

#### IV. - EXAMEN DES CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA SCISSION PROJÉTÉE

Le dossier de scission communiqué fait apparaître que le budget global à prévoir pour parvenir à la scission se situe pour le lot 46 à la somme de 260 € TTC de frais de conseil et de 1380 € TTC concernant l'aboutissement des formalités de publicité foncière selon devis de Maître MABILLE DE PONCHEVILLE.

Il est en outre prévu une rémunération exceptionnelle du syndic afin d'établir le compte prorata temporis de chaque lot retrayant afin de solder l'état des dettes et créances dans les termes de la convention cadre et des dispositions ci-dessous.

Ces sommes seront supportées par chaque retrayant individuel et l'assemblée n'a pas à statuer sur cette prise en charge.

Par ailleurs, le dossier de scission doit présenter pour chaque lot un état de répartition des créances et des dettes entre le retrayant et le syndicat issu de la scission.

Il n'est pas prévu de faire appel à un liquidateur pour parvenir à l'établissement d'un état d'actif et de passif puisqu'il n'existe pas de compte de tiers ou de créances envers les tiers à recouvrer ou régler.

Concernant le lot 46 objet de la présente demande, il est d'ores et déjà prévu dans la convention cadre un ensemble de dispositions financières.

Ces sommes seront à réglées directement au syndic pour solde de tout compte qui en donnera quitus.

Cette somme sera actualisée au jour de la formalité instituant définitivement le retrait auprès des services de la publicité foncière, à la diligence du syndic qui présentera un compte définitif sur réquisition du notaire.

#### Compensations financières

Le projet de scission prévoit l'attribution en propriété au profit du lot 46 du jardin inclus dans la parcelle actuellement soumis au statut de la partie commune à jouissance privative, tous droits d'indivision forcée cessant par l'effet de la scission et de cette attribution.

Dans la mesure où il s'agit pour la majorité des lots de disposer de leurs propres jardins en propriété divise, il n'est pas prévu de solliciter de soulte pour le syndicat des copropriétaires concernant cette attribution, l'ensemble des copropriétaires retrayant reconnaissant qu'ils ont été désintéressés par compensation en attribution de la pleine propriété de leurs tantièmes de copropriété.

#### V. - PRISE DE POSITION SUR LA DEMANDE DE SCISSION APRÈS EXAMEN DE L'ENSEMBLE DU PROJÉT

Les conséquences de ce retrait ne prendront effet qu'au jour de la date de publicité foncière des formalités requises.

Dans ces conditions, l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la demande de scission présentée par le(s) copropriétaire(s) du LOT 46 DECIDE, à la majorité des voix de tous les copropriétaires ( L. 10 juill. 1965, art. 28, I, b ) :

POUR

CONTRE

## **30 SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MADAME ROUSSEAU COPROPRIETAIRE DU LOT 32 (ART. 25).**

*Condition de majorité de l'article 25*

### **I. - SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MADAME ROUSSEAU COPROPRIETAIRE DU LOT 32.**

Examen du projet de scission du lot 32, à la suite de la décision-cadre concernant la convention de scission précédemment exposée et votée.

L'ensemble des dispositions qui ne seraient pas réglées par la convention cadre sont réglées par la présente décision.

L'assemblée générale des copropriétaires est invitée à se prononcer sur la demande individuelle de scission de MADAME ROUSSEAU.

L'assemblée prend acte de la décision de MADAME ROUSSEAU de former une demande de retrait de la copropriété de ce lot et décide de procéder à l'examen des diverses conditions matérielles, juridiques et financières de cette scission INDIVIDUELLE, telles qu'elles résultent des pièces jointes à la convocation :

- Projet de modificatif du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division en date du 26/02/2024 établi par le cabinet LOUIS LENHARDT,
- Projet de division parcellaire.

### **II. - EXAMEN DES CONDITIONS MATÉRIELLES DE LA SCISSION PROJETÉE**

Après consultation du projet de modificatif et nouvelle division parcellaire communiqués, l'assemblée accepte et confirme les limites séparatives des nouvelles parcelles issues de la scission, séparant le lot de MADAME ROUSSEAU et celles de la copropriété restant à exister.

S'il y a lieu de procéder à des travaux d'aménagement (par exemple la mise en place de clôtures ou de murs) le coût des travaux sera exclusivement supporté par les demandeurs à la scission à compter des formalités de publicité foncière.

En l'espèce, concernant la demande individuelle de MADAME ROUSSEAU, il est précisé qu'aucun aménagement n'est à prévoir, les limites matérielles ayant déjà été tracées et matérialisées lors de l'acquisition du lot.

Concernant les réseaux, il est indiqué que ce lot est raccordé de manière indépendante aux évacuations, fourniture de chauffage et électricité.

Ce lot dispose d'un décompteur individuel pour l'ensemble des fluides.

Il n'y a donc pas de travaux à prévoir concernant ces fournitures.

### **III. - EXAMEN DES CONDITIONS JURIDIQUES DE LA SCISSION PROJETÉE**

Contrats en cours

Il existe deux contrats en cours concernant les tantièmes de parties communes du lot 32 :

- Un contrat de syndic IMMOSENS,
- Un contrat d'assurance au nom du syndicat des copropriétaires concernant les parties communes.

Il n'existe pas de procédures en cours concernant le lot de 32.

Il est expressément prévu que syndic IMMOSENS ne pourra plus appeler d'honoraires en charges générales relatives au lot 32, celui-ci sortant de la copropriété.

Ces charges définitives seront actualisées par le notaire instrumentaire au moment de la publication au service de la publicité foncière.

Les sommes restant à devoir des suites de l'exécution du contrat de syndic sont prévues à l'article " IV EXAMEN DES CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA SCISSION PROJETÉE " dans le cadre des opérations de répartition prévues dans le contrat cadre approuvé par l'assemblée générale.

Pour autant, le copropriétaire demandeur à la scission reste redevable, à la date de la présente assemblée générale, de la somme de 13,16 € selon dernier appel de charges en date du 15 mars 2024 réglé le 28 mars 2024.

Les copropriétaires s'engagent à solder définitivement leur compte individuel.

Concernant le contrat d'assurance des parties communes ne concernant ici que le jardin partie commune à jouissance privative et ses accessoires tant juridiques que matériels, ce contrat sera librement résilié ou modifié à l'initiative du syndic représentant le syndicat des copropriétaires pour prendre en compte la modification de l'assiette des parcelles assurées.

MADAME ROUSSEAU fera son affaire personnelle de la souscription auprès de l'assureur de son choix d'une police d'assurance garantissant la nouvelle assiette foncière.

Concernant les contrats de fourniture, ces prestations sont d'ores et déjà assurées par des contrats individuels sous le régime de charges privatives.

Modification du règlement de copropriété

Il est rappelé ici que l'assemblée générale est amenée à statuer sur un retrait individuel concernant la demande du lot 32, mais qu'une pluralité de retraits individuels est également concernée par cette opération de plus grande ampleur.

Ainsi les modifications concernent un ensemble de copropriétaire, mais également un immeuble collectif et ne peuvent pas commodément être effectuées sur le champ.

Conformément à la loi, une prochaine assemblée convoquée à l'initiative du syndic aura pour mandat de procéder à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété en fonction de l'ensemble des décisions de retrait individuels et d'en établir un règlement de copropriété définitif à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, conformément à l'article 28 III.1 de la loi du 10 juillet 1965 : " le règlement de copropriété du syndicat initial reste applicable jusqu'à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété du syndicat ou de chacun des syndicats selon le cas. "

D'ores et déjà, en ce qui concerne individuellement le lot 32 objet de la présente scission, il sera retranché de l'état descriptif actuel l'ensemble des tantièmes tant généraux que spéciaux attachés à ce lot soit 70 tantièmes.

#### IV. - EXAMEN DES CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA SCISSION PROJETÉE

Le dossier de scission communiqué fait apparaître que le budget global à prévoir pour parvenir à la scission se situe pour le lot 32 à la somme de 260 € TTC de frais de conseil et de 1380 € TTC concernant l'aboutissement des formalités de publicité foncière selon devis de Maître MABILLE DE PONCHEVILLE.

Il est en outre prévu une rémunération exceptionnelle du syndic afin d'établir le compte prorata temporis de chaque lot retrayant afin de solder l'état des dettes et créances dans les termes de la convention cadre et des dispositions ci-dessous.

Ces sommes seront supportées par chaque retrayant individuel et l'assemblée n'a pas à statuer sur cette prise en charge.

Par ailleurs, le dossier de scission doit présenter pour chaque lot un état de répartition des créances et des dettes entre le retrayant et le syndicat issu de la scission.

Il n'est pas prévu de faire appel à un liquidateur pour parvenir à l'établissement d'un état d'actif et de passif puisqu'il n'existe pas de compte de tiers ou de créances envers les tiers à recouvrer ou régler.

Concernant le lot 32 objet de la présente demande, il est d'ores et déjà prévu dans la convention cadre un ensemble de dispositions financières.

La situation financière du lot 32 montre que le retrayant a soldé sa situation au 28 mars 2024.

Ces sommes seront à réglées directement au syndic pour solde de tout compte qui en donnera quitus.

Cette somme sera actualisée au jour de la formalité instituant définitivement le retrait auprès des services de la publicité foncière, à la diligence du syndic qui présentera un compte définitif sur réquisition du notaire.

#### Compensations financières

Le projet de scission prévoit l'attribution en propriété au profit du lot 32 du jardin inclus dans la parcelle actuellement soumis au statut de la partie commune à jouissance privative, tous droits d'indivision forcée cessant par l'effet de la scission et de cette attribution.

Dans la mesure où il s'agit pour la majorité des lots de disposer de leurs propres jardins en propriété divise, il n'est pas prévu de solliciter de soulte pour le syndicat des copropriétaires concernant cette attribution, l'ensemble des copropriétaires retrayant reconnaissant qu'ils ont été désintéressés par compensation en attribution de la pleine propriété de leurs tantièmes de copropriété.

#### V. - PRISE DE POSITION SUR LA DEMANDE DE SCISSION APRÈS EXAMEN DE L'ENSEMBLE DU PROJET

Les conséquences de ce retrait ne prendront effet qu'au jour de la date de publicité foncière des formalités requises.

Dans ces conditions, l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la demande de scission présentée par le(s) copropriétaire(s) du LOT 32 DECIDE, à la majorité des voix de tous les copropriétaires ( L. 10 juill. 1965, art. 28, I, b ) :

POUR

CONTRE

### **31 SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MADAME DAUVILLEZ DU LOT 31 (ART. 25).**

*Condition de majorité de l'article 25*

#### I. - SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MADAME DAUVILLEZ DU LOT 31.

Examen du projet de scission du lot 31, à la suite de la décision-cadre concernant la convention de scission précédemment exposée et votée.

L'ensemble des dispositions qui ne seraient pas réglées par la convention cadre sont réglées par la présente décision.

L'assemblée générale des copropriétaires est invitée à se prononcer sur la demande individuelle de scission de MADAME DAUVILLEZ.

L'assemblée prend acte de la décision de MADAME DAUVILLEZ de former une demande de retrait de la copropriété de ce lot et décide de procéder à l'examen des diverses conditions matérielles, juridiques et financières de cette scission INDIVIDUELLE, telles qu'elles résultent des pièces jointes à la convocation :

- Projet de modificatif du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division en date du 26/02/2024 établi par le cabinet LOUIS LENHARDT,
- Projet de division parcellaire.

#### II. - EXAMEN DES CONDITIONS MATÉRIELLES DE LA SCISSION PROJETÉE

Après consultation du projet de modificatif et nouvelle division parcellaire communiqués, l'assemblée accepte et confirme les limites séparatives des nouvelles parcelles issues de la scission, séparant le lot de MADAME DAUVILLEZ et celles de la copropriété restant à exister.

S'il y a lieu de procéder à des travaux d'aménagement (par exemple la mise en place de clôtures ou de murs) le coût des travaux sera exclusivement supporté par les demandeurs à la scission à compter des formalités de publicité foncière.

En l'espèce, concernant la demande individuelle de MADAME DAUVILLEZ, il est précisé qu'aucun aménagement n'est à prévoir, les limites matérielles ayant déjà été tracées et matérialisées lors de l'acquisition du lot.

Concernant les réseaux, il est indiqué que ce lot est raccordé de manière indépendante aux évacuations, fourniture de chauffage et électricité.

Ce lot dispose d'un décompte individuel pour l'ensemble des fluides.

Il n'y a donc pas de travaux à prévoir concernant ces fournitures.

### III. - EXAMEN DES CONDITIONS JURIDIQUES DE LA SCISSION PROJETÉE

#### Contrats en cours

Il existe deux contrats en cours concernant les tantièmes de parties communes du lot 31 :

- Un contrat de syndic IMMOSENS,
- Un contrat d'assurance au nom du syndicat des copropriétaires concernant les parties communes.

Il n'existe pas de procédures en cours concernant le lot de 31.

Il est expressément prévu que syndic IMMOSENS ne pourra plus appeler d'honoraires en charges générales relatives au lot 31, celui-ci sortant de la copropriété.

Ces charges définitives seront actualisées par le notaire instrumentaire au moment de la publication au service de la publicité foncière.

Les sommes restant à devoir des suites de l'exécution du contrat de syndic sont prévues à l'article " IV EXAMEN DES CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA SCISSION PROJETÉE " dans le cadre des opérations de répartition prévues dans le contrat cadre approuvé par l'assemblée générale.

Pour autant, le copropriétaire demandeur à la scission reste redevable, à la date de la présente assemblée générale, de la somme de 13,16 € selon dernier appel de charges en date du 15 mars 2024.

Les copropriétaires s'engagent à solder définitivement leur compte individuel.

Concernant le contrat d'assurance des parties communes ne concernant ici que le jardin partie commune à jouissance privative et ses accessoires tant juridiques que matériels, ce contrat sera librement résilié ou modifié à l'initiative du syndic représentant le syndicat des copropriétaires pour prendre en compte la modification de l'assiette des parcelles assurées.

MADAME DAUVILLEZ fera son affaire personnelle de la souscription auprès de l'assureur de son choix d'une police d'assurance garantissant la nouvelle assiette foncière.

Concernant les contrats de fourniture, ces prestations sont d'ores et déjà assurées par des contrats individuels sous le régime de charges privatives.

#### Modification du règlement de copropriété

Il est rappelé ici que l'assemblée générale est amenée à statuer sur un retrait individuel concernant la demande du lot 31, mais qu'une pluralité de retraits individuels est également concernée par cette opération de plus grande ampleur.

Ainsi les modifications concernent un ensemble de copropriétaire, mais également un immeuble collectif et ne peuvent pas commodément être effectuées sur le champ.

Conformément à la loi, une prochaine assemblée convoquée à l'initiative du syndic aura pour mandat de procéder à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété en fonction de l'ensemble des décisions de retrait individuels et d'en établir un règlement de copropriété définitif à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, conformément à l'article 28 III.1 de la loi du 10 juillet 1965 : " le règlement de copropriété du syndicat initial reste applicable jusqu'à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété du syndicat ou de chacun des syndicats selon le cas. "

D'ores et déjà, en ce qui concerne individuellement le lot 31 objet de la présente scission, il sera retranché de l'état descriptif actuel l'ensemble des tantièmes tant généraux que spéciaux attachés à ce lot soit 70 tantièmes.

#### IV. - EXAMEN DES CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA SCISSION PROJÉTÉE

Le dossier de scission communiqué fait apparaître que le budget global à prévoir pour parvenir à la scission se situe pour le lot 31 à la somme de 260 € TTC de frais de conseil et de 1380 € TTC concernant l'aboutissement des formalités de publicité foncière selon devis de Maître MABILLE DE PONCHEVILLE.

Il est en outre prévu une rémunération exceptionnelle du syndic afin d'établir le compte prorata temporis de chaque lot retrayant afin de solder l'état des dettes et créances dans les termes de la convention cadre et des dispositions ci-dessous.

Ces sommes seront supportées par chaque retrayant individuel et l'assemblée n'a pas à statuer sur cette prise en charge.

Par ailleurs, le dossier de scission doit présenter pour chaque lot un état de répartition des créances et des dettes entre le retrayant et le syndicat issu de la scission.

Il n'est pas prévu de faire appel à un liquidateur pour parvenir à l'établissement d'un état d'actif et de passif puisqu'il n'existe pas de compte de tiers ou de créances envers les tiers à recouvrer ou régler.

Concernant le lot 31 objet de la présente demande, il est d'ores et déjà prévu dans la convention cadre un ensemble de dispositions financières.

La situation financière du lot 31 montre que le retrayant reste à devoir la somme de 13,16 €, compte arrêté au 15 mars 2024.

Ces sommes seront à réglées directement au syndic pour solde de tout compte qui en donnera quitus.

Cette somme sera actualisée au jour de la formalité instituant définitivement le retrait auprès des services de la publicité foncière, à la diligence du syndic qui présentera un compte définitif sur réquisition du notaire.

#### Compensations financières

Le projet de scission prévoit l'attribution en propriété au profit du lot 31 du jardin inclus dans la parcelle actuellement soumis au statut de la partie commune à jouissance privative, tous droits d'indivision forcée cessant par l'effet de la scission et de cette attribution.

Dans la mesure où il s'agit pour la majorité des lots de disposer de leurs propres jardins en propriété divise, il n'est pas prévu de solliciter de soulte pour le syndicat des copropriétaires concernant cette attribution, l'ensemble des copropriétaires retrayant reconnaissant qu'ils ont été désintéressés par compensation en attribution de la pleine propriété de leurs tantièmes de copropriété.

#### V. - PRISE DE POSITION SUR LA DEMANDE DE SCISSION APRÈS EXAMEN DE L'ENSEMBLE DU PROJET

Les conséquences de ce retrait ne prendront effet qu'au jour de la date de publicité foncière des formalités requises.

Dans ces conditions, l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la demande de scission présentée par le(s) copropriétaire(s) du LOT 31 DECIDE, à la majorité des voix de tous les copropriétaires ( L. 10 juill. 1965, art. 28, I, b ) :

POUR

CONTRE

**32 SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MADAME NORIE COPROPRIETAIRE DU LOT 19 (ART. 25).**

*Condition de majorité de l'article 25*

## I. - SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MADAME NORIE COPROPRIETAIRE DU LOT 19.

Examen du projet de scission du lot 19, à la suite de la décision-cadre concernant la convention de scission précédemment exposée et votée.

L'ensemble des dispositions qui ne seraient pas réglées par la convention cadre sont réglées par la présente décision.

L'assemblée générale des copropriétaires est invitée à se prononcer sur la demande individuelle de scission de MADAME NORIE.

L'assemblée prend acte de la décision de MADAME NORIE de former une demande de retrait de la copropriété de ce lot et décide de procéder à l'examen des diverses conditions matérielles, juridiques et financières de cette scission INDIVIDUELLE, telles qu'elles résultent des pièces jointes à la convocation :

- Projet de modificatif du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division en date du 26/02/2024 établi par le cabinet LOUIS LENHARDT,
- Projet de division parcellaire.

## II. - EXAMEN DES CONDITIONS MATÉRIELLES DE LA SCISSION PROJETÉE

Après consultation du projet de modificatif et nouvelle division parcellaire communiqués, l'assemblée accepte et confirme les limites séparatives des nouvelles parcelles issues de la scission, séparant le lot de MADAME NORIE et celles de la copropriété restant à exister.

S'il y a lieu de procéder à des travaux d'aménagement (par exemple la mise en place de clôtures ou de murs) le coût des travaux sera exclusivement supporté par les demandeurs à la scission à compter des formalités de publicité foncière.

En l'espèce, concernant la demande individuelle de MADAME NORIE, il est précisé qu'aucun aménagement n'est à prévoir, les limites matérielles ayant déjà été tracées et matérialisées lors de l'acquisition du lot.

Concernant les réseaux, il est indiqué que ce lot est raccordé de manière indépendante aux évacuations, fourniture de chauffage et électricité.

Ce lot dispose d'un décompte individuel pour l'ensemble des fluides.

Il n'y a donc pas de travaux à prévoir concernant ces fournitures.

## III. - EXAMEN DES CONDITIONS JURIDIQUES DE LA SCISSION PROJETÉE

Contrats en cours

Il existe deux contrats en cours concernant les tantièmes de parties communes du lot 19 :

- Un contrat de syndic IMMOSENS,
- Un contrat d'assurance au nom du syndicat des copropriétaires concernant les parties communes.

Il n'existe pas de procédures en cours concernant le lot de 19.

Il est expressément prévu que syndic IMMOSENS ne pourra plus appeler d'honoraires en charges générales relatives au lot 19, celui-ci sortant de la copropriété.

Ces charges définitives seront actualisées par le notaire instrumentaire au moment de la publication au service de la publicité foncière.

Les sommes restant à devoir des suites de l'exécution du contrat de syndic sont prévues à l'article " IV EXAMEN DES CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA SCISSION PROJETÉE " dans le cadre des opérations de répartition prévues dans le contrat cadre approuvé par l'assemblée générale.

Pour autant, le copropriétaire demandeur à la scission reste redevable, à la date de la présente assemblée générale, de la somme de 118,54 € selon dernier appel de charges en date du 15 mars 2024.

Les copropriétaires s'engagent à solder définitivement leur compte individuel.

Concernant le contrat d'assurance des parties communes ne concernant ici que le jardin partie commune à jouissance privative et ses accessoires tant juridiques que matériels, ce contrat sera librement résilié ou modifié à l'initiative du syndic représentant le syndicat des copropriétaires pour prendre en compte la modification de l'assiette des parcelles assurées.

MADAME NORIE fera son affaire personnelle de la souscription auprès de l'assureur de son choix d'une police d'assurance garantissant la nouvelle assiette foncière.

Concernant les contrats de fourniture, ces prestations sont d'ores et déjà assurées par des contrats individuels sous le régime de charges privatives.

Modification du règlement de copropriété

Il est rappelé ici que l'assemblée générale est amenée à statuer sur un retrait individuel concernant la demande du lot 19, mais qu'une pluralité de retraits individuels est également concernée par cette opération de plus grande ampleur.

Ainsi les modifications concernent un ensemble de copropriétaire, mais également un immeuble collectif et ne peuvent pas commodément être effectuées sur le champ.

Conformément à la loi, une prochaine assemblée convoquée à l'initiative du syndic aura pour mandat de procéder à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété en fonction de l'ensemble des décisions de retrait individuels et d'en établir un règlement de copropriété définitif à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, conformément à l'article 28 III.1 de la loi du 10 juillet 1965 : " le règlement de copropriété du syndicat initial reste applicable jusqu'à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété du syndicat ou de chacun des syndicats selon le cas. "

D'ores et déjà, en ce qui concerne individuellement le lot 19 objet de la présente scission, il sera retranché de l'état descriptif actuel l'ensemble des tantièmes tant généraux que spéciaux attachés à ce lot soit 150 tantièmes.

#### IV. - EXAMEN DES CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA SCISSION PROJETÉE

Le dossier de scission communiqué fait apparaître que le budget global à prévoir pour parvenir à la scission se situe pour le lot 19 à la somme de 260 € TTC de frais de conseil et de 1380 € TTC concernant l'aboutissement des formalités de publicité foncière selon devis de Maître MABILLE DE PONCHEVILLE.

Il est en outre prévu une rémunération exceptionnelle du syndic afin d'établir le compte prorata temporis de chaque lot retrayant afin de solder l'état des dettes et créances dans les termes de la convention cadre et des dispositions ci-dessous.

Ces sommes seront supportées par chaque retrayant individuel et l'assemblée n'a pas à statuer sur cette prise en charge.

Par ailleurs, le dossier de scission doit présenter pour chaque lot un état de répartition des créances et des dettes entre le retrayant et le syndicat issu de la scission.

Il n'est pas prévu de faire appel à un liquidateur pour parvenir à l'établissement d'un état d'actif et de passif puisqu'il n'existe pas de compte de tiers ou de créances envers les tiers à recouvrer ou régler.

Concernant le lot 19 objet de la présente demande, il est d'ores et déjà prévu dans la convention cadre un ensemble de dispositions financières.

La situation financière du lot 19 montre que le retrayant reste à devoir la somme de 118,54 €, compte arrêté au 15 mars 2024.

Ces sommes seront à réglées directement au syndic pour solde de tout compte qui en donnera quitus.

Cette somme sera actualisée au jour de la formalité instituant définitivement le retrait auprès des services de la publicité foncière, à la diligence du syndic qui présentera un compte définitif sur réquisition du notaire.

#### Compensations financières

Le projet de scission prévoit l'attribution en propriété au profit du lot 19 du jardin inclus dans la parcelle actuellement soumis au statut de la partie commune à jouissance privative, tous droits d'indivision forcée cessant par l'effet de la scission et de cette attribution.

Dans la mesure où il s'agit pour la majorité des lots de disposer de leurs propres jardins en propriété divise, il n'est pas prévu de solliciter de soulte pour le syndicat des copropriétaires concernant cette attribution, l'ensemble des copropriétaires retrayant reconnaissant qu'ils ont été désintéressés par compensation en attribution de la pleine propriété de leurs tantièmes de copropriété.

#### V. - PRISE DE POSITION SUR LA DEMANDE DE SCISSION APRÈS EXAMEN DE L'ENSEMBLE DU PROJET

Les conséquences de ce retrait ne prendront effet qu'au jour de la date de publicité foncière des formalités requises.

Dans ces conditions, l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la demande de scission présentée par le(s) copropriétaire(s) du LOT 19 DECIDE, à la majorité des voix de tous les copropriétaires ( L. 10 juill. 1965, art. 28, I, b ) :

POUR

CONTRE

### **33 UITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR ET MADAME REK COPROPRIETAIRES DU LOT 30 (ART. 25).**

*Condition de majorité de l'article 25*

#### I. - SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR ET MADAME REK COPROPRIETAIRES DU LOT 30.

Examen du projet de scission du lot 30, à la suite de la décision-cadre concernant la convention de scission précédemment exposée et votée.

L'ensemble des dispositions qui ne seraient pas réglées par la convention cadre sont réglées par la présente décision.

L'assemblée générale des copropriétaires est invitée à se prononcer sur la demande individuelle de scission de MONSIEUR ET MADAME REK.

L'assemblée prend acte de la décision de MONSIEUR ET MADAME REK de former une demande de retrait de la copropriété de ce lot et décide de procéder à l'examen des diverses conditions matérielles, juridiques et financières de cette scission INDIVIDUELLE, telles qu'elles résultent des pièces jointes à la convocation :

- Projet de modificatif du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division en date du 26/02/2024 établi par le cabinet LOUIS LENHARDT,
- Projet de division parcellaire.

#### II. - EXAMEN DES CONDITIONS MATÉRIELLES DE LA SCISSION PROJETÉE

Après consultation du projet de modificatif et nouvelle division parcellaire communiqués, l'assemblée accepte et confirme les limites séparatives des nouvelles parcelles issues de la scission, séparant le lot de MONSIEUR ET MADAME REK et celles de la copropriété restant à exister.

S'il y a lieu de procéder à des travaux d'aménagement (par exemple la mise en place de clôtures ou de murs) le coût des travaux sera exclusivement supporté par les demandeurs à la scission à compter des formalités de publicité foncière.

En l'espèce, concernant la demande individuelle de MONSIEUR ET MADAME REK, il est précisé qu'aucun aménagement n'est à prévoir, les limites matérielles ayant déjà été tracées et matérialisées lors de l'acquisition du lot.

Concernant les réseaux, il est indiqué que ce lot est raccordé de manière indépendante aux évacuations, fourniture de chauffage et électricité.

Ce lot dispose d'un décompteur individuel pour l'ensemble des fluides.

Il n'y a donc pas de travaux à prévoir concernant ces fournitures.

### III. - EXAMEN DES CONDITIONS JURIDIQUES DE LA SCISSION PROJETÉE

#### Contrats en cours

Il existe deux contrats en cours concernant les tantièmes de parties communes du lot 30 :

- Un contrat de syndic IMMOSENS,
- Un contrat d'assurance au nom du syndicat des copropriétaires concernant les parties communes.

Il n'existe pas de procédures en cours concernant le lot de 30.

Il est expressément prévu que syndic IMMOSENS ne pourra plus appeler d'honoraires en charges générales relatives au lot 30, celui-ci sortant de la copropriété.

Ces charges définitives seront actualisées par le notaire instrumentaire au moment de la publication au service de la publicité foncière.

Les sommes restant à devoir des suites de l'exécution du contrat de syndic sont prévues à l'article " IV EXAMEN DES CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA SCISSION PROJETÉE " dans le cadre des opérations de répartition prévues dans le contrat cadre approuvé par l'assemblée générale.

Pour autant, les copropriétaires demandeurs à la scission restent redevables, à la date de la présente assemblée générale, de la somme de 16,94 € selon dernier appel de charges en date du 15 mars 2024.

Les copropriétaires s'engagent à solder définitivement leur compte individuel.

Concernant le contrat d'assurance des parties communes ne concernant ici que le jardin partie commune à jouissance privative et ses accessoires tant juridiques que matériels, ce contrat sera librement résilié ou modifié à l'initiative du syndic représentant le syndicat des copropriétaires pour prendre en compte la modification de l'assiette des parcelles assurées.

MONSIEUR ET MADAME REK feront leur affaire personnelle de la souscription en leur noms personnels auprès de l'assureur de leur choix d'une police d'assurance garantissant leur nouvelle assiette foncière.

Concernant les contrats de fourniture, ces prestations sont d'ores et déjà assurées par des contrats individuels sous le régime de charges privatives.

#### Modification du règlement de copropriété

Il est rappelé ici que l'assemblée générale est amenée à statuer sur un retrait individuel concernant la demande du lot 30, mais qu'une pluralité de retraits individuels est également concernée par cette opération de plus grande ampleur.

Ainsi les modifications concernent un ensemble de copropriétaire, mais également un immeuble collectif et ne peuvent pas commodément être effectuées sur le champ.

Conformément à la loi, une prochaine assemblée convoquée à l'initiative du syndic aura pour mandat de procéder à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété en fonction de l'ensemble des décisions de retrait individuels et d'en établir un règlement de copropriété définitif à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, conformément à l'article 28 III.1 de la loi du 10 juillet 1965 : " le règlement de copropriété du syndicat initial reste applicable jusqu'à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété du syndicat ou de chacun des syndicats selon le cas. "

D'ores et déjà, en ce qui concerne individuellement le lot 30 objet de la présente scission, il sera retranché de l'état descriptif actuel l'ensemble des tantièmes tant généraux que spéciaux attachés à ce lot soit 90 tantièmes.

#### IV. - EXAMEN DES CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA SCISSION PROJÉTÉE

Le dossier de scission communiqué fait apparaître que le budget global à prévoir pour parvenir à la scission se situe pour le lot 30 à la somme de 260 € TTC de frais de conseil et de 1380 € TTC concernant l'aboutissement des formalités de publicité foncière selon devis de Maître MABILLE DE PONCHEVILLE.

Il est en outre prévu une rémunération exceptionnelle du syndic afin d'établir le compte prorata temporis de chaque lot retrayant afin de solder l'état des dettes et créances dans les termes de la convention cadre et des dispositions ci-dessous.

Ces sommes seront supportées par chaque retrayant individuel et l'assemblée n'a pas à statuer sur cette prise en charge.

Par ailleurs, le dossier de scission doit présenter pour chaque lot un état de répartition des créances et des dettes entre le retrayant et le syndicat issu de la scission.

Il n'est pas prévu de faire appel à un liquidateur pour parvenir à l'établissement d'un état d'actif et de passif puisqu'il n'existe pas de compte de tiers ou de créances envers les tiers à recouvrer ou régler.

Concernant le lot 30 objet de la présente demande, il est d'ores et déjà prévu dans la convention cadre un ensemble de dispositions financières.

La situation financière du lot 30 montre que le retrayant reste à devoir la somme de 16,94 €, compte arrêté au 15 mars 2024.

Ces sommes seront à réglées directement au syndic pour solde de tout compte qui en donnera quitus.

Cette somme sera actualisée au jour de la formalité instituant définitivement le retrait auprès des services de la publicité foncière, à la diligence du syndic qui présentera un compte définitif sur réquisition du notaire.

#### Compensations financières

Le projet de scission prévoit l'attribution en propriété au profit du lot 30 du jardin inclus dans la parcelle actuellement soumis au statut de la partie commune à jouissance privative, tous droits d'indivision forcée cessant par l'effet de la scission et de cette attribution.

Dans la mesure où il s'agit pour la majorité des lots de disposer de leurs propres jardins en propriété divise, il n'est pas prévu de solliciter de soulte pour le syndicat des copropriétaires concernant cette attribution, l'ensemble des copropriétaires retrayant reconnaissant qu'ils ont été désintéressés par compensation en attribution de la pleine propriété de leurs tantièmes de copropriété.

#### V. - PRISE DE POSITION SUR LA DEMANDE DE SCISSION APRÈS EXAMEN DE L'ENSEMBLE DU PROJET

Les conséquences de ce retrait ne prendront effet qu'au jour de la date de publicité foncière des formalités requises.

Dans ces conditions, l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la demande de scission présentée par le(s) copropriétaire(s) du LOT 30 DECIDE, à la majorité des voix de tous les copropriétaires ( L. 10 juill. 1965, art. 28, I, b ) :

POUR

CONTRE

**34 SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR DAMIEN BREUX et MADAME AMELIE LORTHIOIS COPROPRIÉTAIRES DU LOT 12 (ART. 25).**

*Condition de majorité de l'article 25*

## I. - SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR DAMIEN BREUX et MADAME AMELIE LORTHIOIS COPROPRIETAIRES DU LOT 12.

Examen du projet de scission du lot 12, à la suite de la décision-cadre concernant la convention de scission précédemment exposée et votée.

L'ensemble des dispositions qui ne seraient pas réglées par la convention cadre sont réglées par la présente décision.

L'assemblée générale des copropriétaires est invitée à se prononcer sur la demande individuelle de scission de MONSIEUR DAMIEN BREUX et MADAME AMELIE LORTHIOIS.

L'assemblée prend acte de la décision de MONSIEUR DAMIEN BREUX et MADAME AMELIE LORTHIOIS de former une demande de retrait de la copropriété de ce lot et décide de procéder à l'examen des diverses conditions matérielles, juridiques et financières de cette scission INDIVIDUELLE, telles qu'elles résultent des pièces jointes à la convocation :

- Projet de modificatif du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division en date du 26/02/2024 établi par le cabinet LOUIS LENHARDT,
- Projet de division parcellaire.

## II. - EXAMEN DES CONDITIONS MATÉRIELLES DE LA SCISSION PROJETÉE

Après consultation du projet de modificatif et nouvelle division parcellaire communiqués, l'assemblée accepte et confirme les limites séparatives des nouvelles parcelles issues de la scission, séparant le lot de MONSIEUR DAMIEN BREUX et MADAME AMELIE LORTHIOIS et celles de la copropriété restant à exister.

S'il y a lieu de procéder à des travaux d'aménagement (par exemple la mise en place de clôtures ou de murs) le coût des travaux sera exclusivement supporté par les demandeurs à la scission à compter des formalités de publicité foncière.

En l'espèce, concernant la demande individuelle de MONSIEUR DAMIEN BREUX et MADAME AMELIE LORTHIOIS, il est précisé qu'aucun aménagement n'est à prévoir, les limites matérielles ayant déjà été tracées et matérialisées lors de l'acquisition du lot.

Concernant les réseaux, il est indiqué que ce lot est raccordé de manière indépendante aux évacuations, fourniture de chauffage et électricité.

Ce lot dispose d'un décompteur individuel pour l'ensemble des fluides.

Il n'y a donc pas de travaux à prévoir concernant ces fournitures.

## III. - EXAMEN DES CONDITIONS JURIDIQUES DE LA SCISSION PROJETÉE

Contrats en cours

Il existe deux contrats en cours concernant les tantièmes de parties communes du lot 12 :

- Un contrat de syndic IMMOSENS,
- Un contrat d'assurance au nom du syndicat des copropriétaires concernant les parties communes.

Il n'existe pas de procédures en cours concernant le lot de 12.

Il est expressément prévu que syndic IMMOSENS ne pourra plus appeler d'honoraires en charges générales relatives au lot 12, celui-ci sortant de la copropriété.

Ces charges définitives seront actualisées par le notaire instrumentaire au moment de la publication au service de la publicité foncière.

Les sommes restant à devoir des suites de l'exécution du contrat de syndic sont prévues à l'article " IV EXAMEN DES CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA SCISSION PROJETÉE " dans le cadre des opérations de répartition prévues dans le contrat cadre approuvé par l'assemblée générale.

Pour autant, les copropriétaires demandeurs à la scission restent redevables, à la date de la présente assemblée générale, de la somme de 28,22 € selon dernier appel de charges en date du 15 mars 2024.

Les copropriétaires s'engagent à solder définitivement leur compte individuel.

Concernant le contrat d'assurance des parties communes ne concernant ici que le jardin partie commune à jouissance privative et ses accessoires tant juridiques que matériels, ce contrat sera librement résilié ou modifié à l'initiative du syndic représentant le syndicat des copropriétaires pour prendre en compte la modification de l'assiette des parcelles assurées.

MONSIEUR DAMIEN BREUX et MADAME AMELIE LORTHIOIS feront leur affaire personnelle de la souscription en leur noms personnels auprès de l'assureur de leur choix d'une police d'assurance garantissant leur nouvelle assiette foncière.

Concernant les contrats de fourniture, ces prestations sont d'ores et déjà assurées par des contrats individuels sous le régime de charges privatives.

Modification du règlement de copropriété

Il est rappelé ici que l'assemblée générale est amenée à statuer sur un retrait individuel concernant la demande du lot 12, mais qu'une pluralité de retraits individuels est également concernée par cette opération de plus grande ampleur.

Ainsi les modifications concernent un ensemble de copropriétaire, mais également un immeuble collectif et ne peuvent pas commodément être effectuées sur le champ.

Conformément à la loi, une prochaine assemblée convoquée à l'initiative du syndic aura pour mandat de procéder à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété en fonction de l'ensemble des décisions de retrait individuels et d'en établir un règlement de copropriété définitif à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, conformément à l'article 28 III.1 de la loi du 10 juillet 1965 : " le règlement de copropriété du syndicat initial reste applicable jusqu'à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété du syndicat ou de chacun des syndicats selon le cas. "

D'ores et déjà, en ce qui concerne individuellement le lot 12 objet de la présente scission, il sera retranché de l'état descriptif actuel l'ensemble des tantièmes tant généraux que spéciaux attachés à ce lot soit 150 tantièmes.

#### IV. - EXAMEN DES CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA SCISSION PROJETÉE

Le dossier de scission communiqué fait apparaître que le budget global à prévoir pour parvenir à la scission se situe pour le lot 12 à la somme de 260 € TTC de frais de conseil et de 1380 € TTC concernant l'aboutissement des formalités de publicité foncière selon devis de Maître MABILLE DE PONCHEVILLE.

Il est en outre prévu une rémunération exceptionnelle du syndic afin d'établir le compte prorata temporis de chaque lot retrayant afin de solder l'état des dettes et créances dans les termes de la convention cadre et des dispositions ci-dessous.

Ces sommes seront supportées par chaque retrayant individuel et l'assemblée n'a pas à statuer sur cette prise en charge.

Par ailleurs, le dossier de scission doit présenter pour chaque lot un état de répartition des créances et des dettes entre le retrayant et le syndicat issu de la scission.

Il n'est pas prévu de faire appel à un liquidateur pour parvenir à l'établissement d'un état d'actif et de passif puisqu'il n'existe pas de compte de tiers ou de créances envers les tiers à recouvrer ou régler.

Concernant le lot 12 objet de la présente demande, il est d'ores et déjà prévu dans la convention cadre un ensemble de dispositions financières.

La situation financière du lot 12 montre que le retrayant reste à devoir la somme de 28,22 €, compte arrêté au 15 mars 2024.

Ces sommes seront à réglées directement au syndic pour solde de tout compte qui en donnera quitus.

Cette somme sera actualisée au jour de la formalité instituant définitivement le retrait auprès des services de la publicité foncière, à la diligence du syndic qui présentera un compte définitif sur réquisition du notaire.

#### Compensations financières

Le projet de scission prévoit l'attribution en propriété au profit du lot 12 du jardin inclus dans la parcelle actuellement soumis au statut de la partie commune à jouissance privative, tous droits d'indivision forcée cessant par l'effet de la scission et de cette attribution.

Dans la mesure où il s'agit pour la majorité des lots de disposer de leurs propres jardins en propriété divise, il n'est pas prévu de solliciter de soulte pour le syndicat des copropriétaires concernant cette attribution, l'ensemble des copropriétaires retrayant reconnaissant qu'ils ont été désintéressés par compensation en attribution de la pleine propriété de leurs tantièmes de copropriété.

#### V. - PRISE DE POSITION SUR LA DEMANDE DE SCISSION APRÈS EXAMEN DE L'ENSEMBLE DU PROJET

Les conséquences de ce retrait ne prendront effet qu'au jour de la date de publicité foncière des formalités requises.

Dans ces conditions, l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la demande de scission présentée par le(s) copropriétaire(s) du LOT 12 DECIDE, à la majorité des voix de tous les copropriétaires ( L. 10 juill. 1965, art. 28, I, b ) :

POUR

CONTRE

### **35 SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE MADAME FAREZ COPROPRIETAIRE DU LOT 36 (ART. 25).**

*Condition de majorité de l'article 25*

#### I. - SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE MADAME FAREZ COPROPRIETAIRE DU LOT 36.

Examen du projet de scission du lot 36, à la suite de la décision-cadre concernant la convention de scission précédemment exposée et votée.

L'ensemble des dispositions qui ne seraient pas réglées par la convention cadre sont réglées par la présente décision.

L'assemblée générale des copropriétaires est invitée à se prononcer sur la demande individuelle de scission MADAME FAREZ.

L'assemblée prend acte de la décision de MADAME FAREZ de former une demande de retrait de la copropriété de ce lot et décide de procéder à l'examen des diverses conditions matérielles, juridiques et financières de cette scission INDIVIDUELLE, telles qu'elles résultent des pièces jointes à la convocation :

- Projet de modificatif du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division en date du 26/02/2024 établi par le cabinet LOUIS LENHARDT,
- Projet de division parcellaire.

#### II. - EXAMEN DES CONDITIONS MATÉRIELLES DE LA SCISSION PROJETÉE

Après consultation du projet de modificatif et nouvelle division parcellaire communiqués, l'assemblée accepte et confirme les limites séparatives des nouvelles parcelles issues de la scission, séparant le lot de MADAME FAREZ et celles de la copropriété restant à exister.

S'il y a lieu de procéder à des travaux d'aménagement (par exemple la mise en place de clôtures ou de murs) le coût des travaux sera exclusivement supporté par les demandeurs à la scission à compter des formalités de publicité foncière.

En l'espèce, concernant la demande individuelle de MADAME FAREZ, il est précisé qu'aucun aménagement n'est à prévoir, les limites matérielles ayant déjà été tracées et matérialisées lors de l'acquisition du lot.

Concernant les réseaux, il est indiqué que ce lot est raccordé de manière indépendante aux évacuations, fourniture de chauffage et électricité.

Ce lot dispose d'un décompte individuel pour l'ensemble des fluides.

Il n'y a donc pas de travaux à prévoir concernant ces fournitures.

### III. - EXAMEN DES CONDITIONS JURIDIQUES DE LA SCISSION PROJETÉE

#### Contrats en cours

Il existe deux contrats en cours concernant les tantièmes de parties communes du lot 36 :

- Un contrat de syndic IMMOSENS,
- Un contrat d'assurance au nom du syndicat des copropriétaires concernant les parties communes.

Il n'existe pas de procédures en cours concernant le lot de 36.

Il est expressément prévu que syndic IMMOSENS ne pourra plus appeler d'honoraires en charges générales relatives au lot 36, celui-ci sortant de la copropriété.

Ces charges définitives seront actualisées par le notaire instrumentaire au moment de la publication au service de la publicité foncière.

Les sommes restant à devoir des suites de l'exécution du contrat de syndic sont prévues à l'article " IV EXAMEN DES CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA SCISSION PROJETÉE " dans le cadre des opérations de répartition prévues dans le contrat cadre approuvé par l'assemblée générale.

Pour autant, le copropriétaire demandeur à la scission reste redevable, à la date de la présente assemblée générale, de la somme de 13,16 € selon dernier appel de charges en date du 15 mars 2024.

Les copropriétaires s'engagent à solder définitivement leur compte individuel.

Concernant le contrat d'assurance des parties communes ne concernant ici que le jardin partie commune à jouissance privative et ses accessoires tant juridiques que matériels, ce contrat sera librement résilié ou modifié à l'initiative du syndic représentant le syndicat des copropriétaires pour prendre en compte la modification de l'assiette des parcelles assurées.

MADAME FAREZ fera son affaire personnelle de la souscription en son nom auprès de l'assureur de leur choix d'une police d'assurance garantissant la nouvelle assiette foncière.

Concernant les contrats de fourniture, ces prestations sont d'ores et déjà assurées par des contrats individuels sous le régime de charges privatives.

#### Modification du règlement de copropriété

Il est rappelé ici que l'assemblée générale est amenée à statuer sur un retrait individuel concernant la demande du lot 36, mais qu'une pluralité de retraits individuels est également concernée par cette opération de plus grande ampleur.

Ainsi les modifications concernent un ensemble de copropriétaire, mais également un immeuble collectif et ne peuvent pas commodément être effectuées sur le champ.

Conformément à la loi, une prochaine assemblée convoquée à l'initiative du syndic aura pour mandat de procéder à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété en fonction de l'ensemble des décisions de retrait individuels et d'en établir un règlement de copropriété définitif à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, conformément à l'article 28 III.1 de la loi du 10 juillet 1965 : " le règlement de copropriété du syndicat initial reste applicable jusqu'à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété du syndicat ou de chacun des syndicats selon le cas. "

D'ores et déjà, en ce qui concerne individuellement le lot 36 objet de la présente scission, il sera retranché de l'état descriptif actuel l'ensemble des tantièmes tant généraux que spéciaux attachés à ce lot soit 70 tantièmes.

#### IV. - EXAMEN DES CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA SCISSION PROJETÉE

Le dossier de scission communiqué fait apparaître que le budget global à prévoir pour parvenir à la scission se situe pour le lot 36 à la somme de 260 € TTC de frais de conseil et de 1380 € TTC concernant l'aboutissement des formalités de publicité foncière selon devis de Maître MABILLE DE PONCHEVILLE.

Il est en outre prévu une rémunération exceptionnelle du syndic afin d'établir le compte prorata temporis de chaque lot retrayant afin de solder l'état des dettes et créances dans les termes de la convention cadre et des dispositions ci-dessous.

Ces sommes seront supportées par chaque retrayant individuel et l'assemblée n'a pas à statuer sur cette prise en charge.

Par ailleurs, le dossier de scission doit présenter pour chaque lot un état de répartition des créances et des dettes entre le retrayant et le syndicat issu de la scission.

Il n'est pas prévu de faire appel à un liquidateur pour parvenir à l'établissement d'un état d'actif et de passif puisqu'il n'existe pas de compte de tiers ou de créances envers les tiers à recouvrer ou régler.

Concernant le lot 36 objet de la présente demande, il est d'ores et déjà prévu dans la convention cadre un ensemble de dispositions financières.

La situation financière du lot 36 montre que le retrayant reste à devoir la somme de 13,16 €, compte arrêté au 15 mars 2024.

Ces sommes seront à réglées directement au syndic pour solde de tout compte qui en donnera quitus.

Cette somme sera actualisée au jour de la formalité instituant définitivement le retrait auprès des services de la publicité foncière, à la diligence du syndic qui présentera un compte définitif sur réquisition du notaire.

#### Compensations financières

Le projet de scission prévoit l'attribution en propriété au profit du lot 36 du jardin inclus dans la parcelle actuellement soumis au statut de la partie commune à jouissance privative, tous droits d'indivision forcée cessant par l'effet de la scission et de cette attribution.

Dans la mesure où il s'agit pour la majorité des lots de disposer de leurs propres jardins en propriété divise, il n'est pas prévu de solliciter de soulte pour le syndicat des copropriétaires concernant cette attribution, l'ensemble des copropriétaires retrayant reconnaissant qu'ils ont été désintéressés par compensation en attribution de la pleine propriété de leurs tantièmes de copropriété.

#### V. - PRISE DE POSITION SUR LA DEMANDE DE SCISSION APRÈS EXAMEN DE L'ENSEMBLE DU PROJET

Les conséquences de ce retrait ne prendront effet qu'au jour de la date de publicité foncière des formalités requises.

Dans ces conditions, l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la demande de scission présentée par le(s) copropriétaire(s) du LOT 36 DECIDE, à la majorité des voix de tous les copropriétaires ( L. 10 juill. 1965, art. 28, I, b ) :

POUR

CONTRE

**36 SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MADAME KHAMPHOU COPROPRIETAIRE DU LOT 11 (ART. 25).**

*Condition de majorité de l'article 25*

## I. - SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MADAME KHAMPHOUI COPROPRIÉTAIRE DU LOT 11.

Examen du projet de scission du lot 11, à la suite de la décision-cadre concernant la convention de scission précédemment exposée et votée.

L'ensemble des dispositions qui ne seraient pas réglées par la convention cadre sont réglées par la présente décision.

L'assemblée générale des copropriétaires est invitée à se prononcer sur la demande individuelle de scission de MADAME KHAMPHOUI.

L'assemblée prend acte de la décision de MADAME KHAMPHOUI de former une demande de retrait de la copropriété de ce lot et décide de procéder à l'examen des diverses conditions matérielles, juridiques et financières de cette scission INDIVIDUELLE, telles qu'elles résultent des pièces jointes à la convocation :

- Projet de modificatif du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division en date du 26/02/2024 établi par le cabinet LOUIS LENHARDT,
- Projet de division parcellaire.

## II. - EXAMEN DES CONDITIONS MATÉRIELLES DE LA SCISSION PROJETÉE

Après consultation du projet de modificatif et nouvelle division parcellaire communiqués, l'assemblée accepte et confirme les limites séparatives des nouvelles parcelles issues de la scission, séparant le lot de MADAME KHAMPHOUI et celles de la copropriété restant à exister.

S'il y a lieu de procéder à des travaux d'aménagement (par exemple la mise en place de clôtures ou de murs) le coût des travaux sera exclusivement supporté par les demandeurs à la scission à compter des formalités de publicité foncière.

En l'espèce, concernant la demande individuelle de MADAME KHAMPHOUI, il est précisé qu'aucun aménagement n'est à prévoir, les limites matérielles ayant déjà été tracées et matérialisées lors de l'acquisition du lot.

Concernant les réseaux, il est indiqué que ce lot est raccordé de manière indépendante aux évacuations, fourniture de chauffage et électricité.

Ce lot dispose d'un décompte individuel pour l'ensemble des fluides.

Il n'y a donc pas de travaux à prévoir concernant ces fournitures.

## III. - EXAMEN DES CONDITIONS JURIDIQUES DE LA SCISSION PROJETÉE

Contrats en cours

Il existe deux contrats en cours concernant les tantièmes de parties communes du lot 11 :

- Un contrat de syndic IMMOSENS,
- Un contrat d'assurance au nom du syndicat des copropriétaires concernant les parties communes.

Il n'existe pas de procédures en cours concernant le lot de 11.

Il est expressément prévu que syndic IMMOSENS ne pourra plus appeler d'honoraires en charges générales relatives au lot 11, celui-ci sortant de la copropriété.

Ces charges définitives seront actualisées par le notaire instrumentaire au moment de la publication au service de la publicité foncière.

Les sommes restant à devoir des suites de l'exécution du contrat de syndic sont prévues à l'article " IV EXAMEN DES CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA SCISSION PROJETÉE " dans le cadre des opérations de répartition prévues dans le contrat cadre approuvé par l'assemblée générale.

Pour autant, le copropriétaire demandeur à la scission reste redevable, à la date de la présente assemblée générale, de la somme de 38,57 € selon dernier appel de charges en date du 15 mars 2024.

Les copropriétaires s'engagent à solder définitivement leur compte individuel.

Concernant le contrat d'assurance des parties communes ne concernant ici que le jardin partie commune à jouissance privative et ses accessoires tant juridiques que matériels, ce contrat sera librement résilié ou modifié à l'initiative du syndic représentant le syndicat des copropriétaires pour prendre en compte la modification de l'assiette des parcelles assurées.

MADAME KHAMPHOUI fera son affaire personnelle de la souscription auprès de l'assureur de son choix d'une police d'assurance garantissant la nouvelle assiette foncière.

Concernant les contrats de fourniture, ces prestations sont d'ores et déjà assurées par des contrats individuels sous le régime de charges privatives.

Modification du règlement de copropriété

Il est rappelé ici que l'assemblée générale est amenée à statuer sur un retrait individuel concernant la demande du lot 11, mais qu'une pluralité de retraits individuels est également concernée par cette opération de plus grande ampleur.

Ainsi les modifications concernent un ensemble de copropriétaire, mais également un immeuble collectif et ne peuvent pas commodément être effectuées sur le champ.

Conformément à la loi, une prochaine assemblée convoquée à l'initiative du syndic aura pour mandat de procéder à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété en fonction de l'ensemble des décisions de retrait individuels et d'en établir un règlement de copropriété définitif à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, conformément à l'article 28 III.1 de la loi du 10 juillet 1965 : " le règlement de copropriété du syndicat initial reste applicable jusqu'à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété du syndicat ou de chacun des syndicats selon le cas. "

D'ores et déjà, en ce qui concerne individuellement le lot 11 objet de la présente scission, il sera retranché de l'état descriptif actuel l'ensemble des tantièmes tant généraux que spéciaux attachés à ce lot soit 150 tantièmes.

#### IV. - EXAMEN DES CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA SCISSION PROJETÉE

Le dossier de scission communiqué fait apparaître que le budget global à prévoir pour parvenir à la scission se situe pour le lot 11 à la somme de 260 € TTC de frais de conseil et de 1380 € TTC concernant l'aboutissement des formalités de publicité foncière selon devis de Maître MABILLE DE PONCHEVILLE.

Il est en outre prévu une rémunération exceptionnelle du syndic afin d'établir le compte prorata temporis de chaque lot retrayant afin de solder l'état des dettes et créances dans les termes de la convention cadre et des dispositions ci-dessous.

Ces sommes seront supportées par chaque retrayant individuel et l'assemblée n'a pas à statuer sur cette prise en charge.

Par ailleurs, le dossier de scission doit présenter pour chaque lot un état de répartition des créances et des dettes entre le retrayant et le syndicat issu de la scission.

Il n'est pas prévu de faire appel à un liquidateur pour parvenir à l'établissement d'un état d'actif et de passif puisqu'il n'existe pas de compte de tiers ou de créances envers les tiers à recouvrer ou régler.

Concernant le lot 11 objet de la présente demande, il est d'ores et déjà prévu dans la convention cadre un ensemble de dispositions financières.

La situation financière du lot 11 montre que le retrayant reste à devoir la somme de 38,57 €, compte arrêté au 15 mars 2024.

Ces sommes seront à réglées directement au syndic pour solde de tout compte qui en donnera quitus.

Cette somme sera actualisée au jour de la formalité instituant définitivement le retrait auprès des services de la publicité foncière, à la diligence du syndic qui présentera un compte définitif sur réquisition du notaire.

#### Compensations financières

Le projet de scission prévoit l'attribution en propriété au profit du lot 11 du jardin inclus dans la parcelle actuellement soumis au statut de la partie commune à jouissance privative, tous droits d'indivision forcée cessant par l'effet de la scission et de cette attribution.

Dans la mesure où il s'agit pour la majorité des lots de disposer de leurs propres jardins en propriété divise, il n'est pas prévu de solliciter de soule pour le syndicat des copropriétaires concernant cette attribution, l'ensemble des copropriétaires retrayant reconnaissant qu'ils ont été désintéressés par compensation en attribution de la pleine propriété de leurs tantièmes de copropriété.

#### V. - PRISE DE POSITION SUR LA DEMANDE DE SCISSION APRÈS EXAMEN DE L'ENSEMBLE DU PROJET

Les conséquences de ce retrait ne prendront effet qu'au jour de la date de publicité foncière des formalités requises.

Dans ces conditions, l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la demande de scission présentée par le(s) copropriétaire(s) du LOT 11 DECIDE, à la majorité des voix de tous les copropriétaires ( L. 10 juill. 1965, art. 28, I, b ) :

POUR

CONTRE

### **37 SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MADAME VERMEESCHE COPROPRIETAIRE DU LOT 39 (ART. 25).**

*Condition de majorité de l'article 25*

#### I. - SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MADAME VERMEESCHE COPROPRIETAIRE DU LOT 39.

Examen du projet de scission du lot 39, à la suite de la décision-cadre concernant la convention de scission précédemment exposée et votée.

L'ensemble des dispositions qui ne seraient pas réglées par la convention cadre sont réglées par la présente décision.

L'assemblée générale des copropriétaires est invitée à se prononcer sur la demande individuelle de scission de MADAME VERMEESCH.

L'assemblée prend acte de la décision de MADAME VERMEESCH de former une demande de retrait de la copropriété de ce lot et décide de procéder à l'examen des diverses conditions matérielles, juridiques et financières de cette scission INDIVIDUELLE, telles qu'elles résultent des pièces jointes à la convocation :

- Projet de modificatif du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division en date du 26/02/2024 établi par le cabinet LOUIS LENHARDT,
- Projet de division parcellaire.

#### II. - EXAMEN DES CONDITIONS MATÉRIELLES DE LA SCISSION PROJETÉE

Après consultation du projet de modificatif et nouvelle division parcellaire communiqués, l'assemblée accepte et confirme les limites séparatives des nouvelles parcelles issues de la scission, séparant le lot de MADAME VERMEESCH et celles de la copropriété restant à exister.

S'il y a lieu de procéder à des travaux d'aménagement (par exemple la mise en place de clôtures ou de murs) le coût des travaux sera exclusivement supporté par les demandeurs à la scission à compter des formalités de publicité foncière.

En l'espèce, concernant la demande individuelle de MADAME VERMEESCH, il est précisé qu'aucun aménagement n'est à prévoir, les limites matérielles ayant déjà été tracées et matérialisées lors de l'acquisition du lot.

Concernant les réseaux, il est indiqué que ce lot est raccordé de manière indépendante aux évacuations, fourniture de chauffage et électricité.

Ce lot dispose d'un décompte individuel pour l'ensemble des fluides.

Il n'y a donc pas de travaux à prévoir concernant ces fournitures.

### III. - EXAMEN DES CONDITIONS JURIDIQUES DE LA SCISSION PROJETÉE

#### Contrats en cours

Il existe deux contrats en cours concernant les tantièmes de parties communes du lot 39 :

- Un contrat de syndic IMMOSENS,
- Un contrat d'assurance au nom du syndicat des copropriétaires concernant les parties communes.

Il n'existe pas de procédures en cours concernant le lot de 39.

Il est expressément prévu que syndic IMMOSENS ne pourra plus appeler d'honoraires en charges générales relatives au lot 39, celui-ci sortant de la copropriété.

Ces charges définitives seront actualisées par le notaire instrumentaire au moment de la publication au service de la publicité foncière.

Les sommes restant à devoir des suites de l'exécution du contrat de syndic sont prévues à l'article " IV EXAMEN DES CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA SCISSION PROJETÉE " dans le cadre des opérations de répartition prévues dans le contrat cadre approuvé par l'assemblée générale.

Pour autant, le copropriétaire demandeur à la scission reste redevable, à la date de la présente assemblée générale, de la somme de 13,16 € selon dernier appel de charges en date du 15 mars 2024.

Les copropriétaires s'engagent à solder définitivement leur compte individuel.

Concernant le contrat d'assurance des parties communes ne concernant ici que le jardin partie commune à jouissance privative et ses accessoires tant juridiques que matériels, ce contrat sera librement résilié ou modifié à l'initiative du syndic représentant le syndicat des copropriétaires pour prendre en compte la modification de l'assiette des parcelles assurées.

MADAME VERMEESCH fera son affaire personnelle de la souscription auprès de l'assureur de son choix d'une police d'assurance garantissant la nouvelle assiette foncière.

Concernant les contrats de fourniture, ces prestations sont d'ores et déjà assurées par des contrats individuels sous le régime de charges privatives.

#### Modification du règlement de copropriété

Il est rappelé ici que l'assemblée générale est amenée à statuer sur un retrait individuel concernant la demande du lot 39, mais qu'une pluralité de retraits individuels est également concernée par cette opération de plus grande ampleur.

Ainsi les modifications concernent un ensemble de copropriétaire, mais également un immeuble collectif et ne peuvent pas commodément être effectuées sur le champ.

Conformément à la loi, une prochaine assemblée convoquée à l'initiative du syndic aura pour mandat de procéder à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété en fonction de l'ensemble des décisions de retrait individuels et d'en établir un règlement de copropriété définitif à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, conformément à l'article 28 III.1 de la loi du 10 juillet 1965 : " le règlement de copropriété du syndicat initial reste applicable jusqu'à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété du syndicat ou de chacun des syndicats selon le cas. "

D'ores et déjà, en ce qui concerne individuellement le lot 39 objet de la présente scission, il sera retranché de l'état descriptif actuel l'ensemble des tantièmes tant généraux que spéciaux attachés à ce lot soit 70 tantièmes.

#### IV. - EXAMEN DES CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA SCISSION PROJETÉE

Le dossier de scission communiqué fait apparaître que le budget global à prévoir pour parvenir à la scission se situe pour le lot 39 à la somme de 260 € TTC de frais de conseil et de 1380 € TTC concernant l'aboutissement des formalités de publicité foncière selon devis de Maître MABILLE DE PONCHEVILLE.

Il est en outre prévu une rémunération exceptionnelle du syndic afin d'établir le compte prorata temporis de chaque lot retrayant afin de solder l'état des dettes et créances dans les termes de la convention cadre et des dispositions ci-dessous.

Ces sommes seront supportées par chaque retrayant individuel et l'assemblée n'a pas à statuer sur cette prise en charge.

Par ailleurs, le dossier de scission doit présenter pour chaque lot un état de répartition des créances et des dettes entre le retrayant et le syndicat issu de la scission.

Il n'est pas prévu de faire appel à un liquidateur pour parvenir à l'établissement d'un état d'actif et de passif puisqu'il n'existe pas de compte de tiers ou de créances envers les tiers à recouvrer ou régler.

Concernant le lot 39 objet de la présente demande, il est d'ores et déjà prévu dans la convention cadre un ensemble de dispositions financières.

La situation financière du lot 39 montre que le retrayant reste à devoir la somme de 13,16 €, compte arrêté au 15 mars 2024.

Ces sommes seront à réglées directement au syndic pour solde de tout compte qui en donnera quitus.

Cette somme sera actualisée au jour de la formalité instituant définitivement le retrait auprès des services de la publicité foncière, à la diligence du syndic qui présentera un compte définitif sur réquisition du notaire.

#### Compensations financières

Le projet de scission prévoit l'attribution en propriété au profit du lot 39 du jardin inclus dans la parcelle actuellement soumis au statut de la partie commune à jouissance privative, tous droits d'indivision forcée cessant par l'effet de la scission et de cette attribution.

Dans la mesure où il s'agit pour la majorité des lots de disposer de leurs propres jardins en propriété divise, il n'est pas prévu de solliciter de soulte pour le syndicat des copropriétaires concernant cette attribution, l'ensemble des copropriétaires retrayant reconnaissant qu'ils ont été désintéressés par compensation en attribution de la pleine propriété de leurs tantièmes de copropriété.

#### V. - PRISE DE POSITION SUR LA DEMANDE DE SCISSION APRÈS EXAMEN DE L'ENSEMBLE DU PROJET

Les conséquences de ce retrait ne prendront effet qu'au jour de la date de publicité foncière des formalités requises.

Dans ces conditions, l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la demande de scission présentée par le(s) copropriétaire(s) du LOT 39 DECIDE, à la majorité des voix de tous les copropriétaires ( L. 10 juill. 1965, art. 28, I, b ) :

POUR

CONTRE

**38 SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR JOLY COPROPRIETAIRE DU LOT 13 (ART. 25).**

*Condition de majorité de l'article 25*

## I. - SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR JOLY COPROPRIÉTAIRE DU LOT 13.

Examen du projet de scission du lot 13, à la suite de la décision-cadre concernant la convention de scission précédemment exposée et votée.

L'ensemble des dispositions qui ne seraient pas réglées par la convention cadre sont réglées par la présente décision.

L'assemblée générale des copropriétaires est invitée à se prononcer sur la demande individuelle de scission de MONSIEUR JOLY.

L'assemblée prend acte de la décision de MONSIEUR JOLY de former une demande de retrait de la copropriété de ce lot et décide de procéder à l'examen des diverses conditions matérielles, juridiques et financières de cette scission INDIVIDUELLE, telles qu'elles résultent des pièces jointes à la convocation :

- Projet de modificatif du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division en date du 26/02/2024 établi par le cabinet LOUIS LENHARDT,
- Projet de division parcellaire.

## II. - EXAMEN DES CONDITIONS MATÉRIELLES DE LA SCISSION PROJÉTÉE

Après consultation du projet de modificatif et nouvelle division parcellaire communiqués, l'assemblée accepte et confirme les limites séparatives des nouvelles parcelles issues de la scission, séparant le lot de MONSIEUR JOLY et celles de la copropriété restant à exister.

S'il y a lieu de procéder à des travaux d'aménagement (par exemple la mise en place de clôtures ou de murs) le coût des travaux sera exclusivement supporté par les demandeurs à la scission à compter des formalités de publicité foncière.

En l'espèce, concernant la demande individuelle de MONSIEUR JOLY, il est précisé qu'aucun aménagement n'est à prévoir, les limites matérielles ayant déjà été tracées et matérialisées lors de l'acquisition du lot.

Concernant les réseaux, il est indiqué que ce lot est raccordé de manière indépendante aux évacuations, fourniture de chauffage et électricité.

Ce lot dispose d'un décompteur individuel pour l'ensemble des fluides.

Il n'y a donc pas de travaux à prévoir concernant ces fournitures.

## III. - EXAMEN DES CONDITIONS JURIDIQUES DE LA SCISSION PROJÉTÉE

Contrats en cours

Il existe deux contrats en cours concernant les tantièmes de parties communes du lot 13 :

- Un contrat de syndic IMMOSENS,
- Un contrat d'assurance au nom du syndicat des copropriétaires concernant les parties communes.

Il n'existe pas de procédures en cours concernant le lot de 13.

Il est expressément prévu que syndic IMMOSENS ne pourra plus appeler d'honoraires en charges générales relatives au lot 13, celui-ci sortant de la copropriété.

Ces charges définitives seront actualisées par le notaire instrumentaire au moment de la publication au service de la publicité foncière.

Les sommes restant à devoir des suites de l'exécution du contrat de syndic sont prévues à l'article " IV EXAMEN DES CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA SCISSION PROJÉTÉE " dans le cadre des opérations de répartition prévues dans le contrat cadre approuvé par l'assemblée générale.

Pour autant, le copropriétaire demandeur à la scission reste redevable, à la date de la présente assemblée générale, de la somme de 56,25 € selon dernier appel de charges en date du 15 mars 2024.

Les copropriétaires s'engagent à solder définitivement leur compte individuel.

Concernant le contrat d'assurance des parties communes ne concernant ici que le jardin partie commune à jouissance privative et ses accessoires tant juridiques que matériels, ce contrat sera librement résilié ou modifié à l'initiative du syndic représentant le syndicat des copropriétaires pour prendre en compte la modification de l'assiette des parcelles assurées.

MONSIEUR JOLY fera son affaire personnelle de la souscription auprès de l'assureur de son choix d'une police d'assurance garantissant la nouvelle assiette foncière.

Concernant les contrats de fourniture, ces prestations sont d'ores et déjà assurées par des contrats individuels sous le régime de charges privatives.

Modification du règlement de copropriété

Il est rappelé ici que l'assemblée générale est amenée à statuer sur un retrait individuel concernant la demande du lot 13, mais qu'une pluralité de retraits individuels est également concernée par cette opération de plus grande ampleur.

Ainsi les modifications concernent un ensemble de copropriétaire, mais également un immeuble collectif et ne peuvent pas commodément être effectuées sur le champ.

Conformément à la loi, une prochaine assemblée convoquée à l'initiative du syndic aura pour mandat de procéder à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété en fonction de l'ensemble des décisions de retrait individuels et d'en établir un règlement de copropriété définitif à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, conformément à l'article 28 III.1 de la loi du 10 juillet 1965 : " le règlement de copropriété du syndicat initial reste applicable jusqu'à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété du syndicat ou de chacun des syndicats selon le cas. "

D'ores et déjà, en ce qui concerne individuellement le lot 13 objet de la présente scission, il sera retranché de l'état descriptif actuel l'ensemble des tantièmes tant généraux que spéciaux attachés à ce lot soit 150 tantièmes.

#### IV. - EXAMEN DES CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA SCISSION PROJETÉE

Le dossier de scission communiqué fait apparaître que le budget global à prévoir pour parvenir à la scission se situe pour le lot 13 à la somme de 260 € TTC de frais de conseil et de 1380 € TTC concernant l'aboutissement des formalités de publicité foncière selon devis de Maître MABILLE DE PONCHEVILLE.

Il est en outre prévu une rémunération exceptionnelle du syndic afin d'établir le compte prorata temporis de chaque lot retrayant afin de solder l'état des dettes et créances dans les termes de la convention cadre et des dispositions ci-dessous.

Ces sommes seront supportées par chaque retrayant individuel et l'assemblée n'a pas à statuer sur cette prise en charge.

Par ailleurs, le dossier de scission doit présenter pour chaque lot un état de répartition des créances et des dettes entre le retrayant et le syndicat issu de la scission.

Il n'est pas prévu de faire appel à un liquidateur pour parvenir à l'établissement d'un état d'actif et de passif puisqu'il n'existe pas de compte de tiers ou de créances envers les tiers à recouvrer ou régler.

Concernant le lot 13 objet de la présente demande, il est d'ores et déjà prévu dans la convention cadre un ensemble de dispositions financières.

La situation financière du lot 13 montre que le retrayant reste à devoir la somme de 56,25 €, compte arrêté au 15 mars 2024.

Ces sommes seront à réglées directement au syndic pour solde de tout compte qui en donnera quitus.

Cette somme sera actualisée au jour de la formalité instituant définitivement le retrait auprès des services de la publicité foncière, à la diligence du syndic qui présentera un compte définitif sur réquisition du notaire.

#### Compensations financières

Le projet de scission prévoit l'attribution en propriété au profit du lot 13 du jardin inclus dans la parcelle actuellement soumis au statut de la partie commune à jouissance privative, tous droits d'indivision forcée cessant par l'effet de la scission et de cette attribution.

Dans la mesure où il s'agit pour la majorité des lots de disposer de leurs propres jardins en propriété divise, il n'est pas prévu de solliciter de soulte pour le syndicat des copropriétaires concernant cette attribution, l'ensemble des copropriétaires retrayant reconnaissant qu'ils ont été désintéressés par compensation en attribution de la pleine propriété de leurs tantièmes de copropriété.

#### V. - PRISE DE POSITION SUR LA DEMANDE DE SCISSION APRÈS EXAMEN DE L'ENSEMBLE DU PROJET

Les conséquences de ce retrait ne prendront effet qu'au jour de la date de publicité foncière des formalités requises.

Dans ces conditions, l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la demande de scission présentée par le(s) copropriétaire(s) du LOT 13 DECIDE, à la majorité des voix de tous les copropriétaires ( L. 10 juill. 1965, art. 28, I, b ) :

POUR

CONTRE

### **39 SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR ET MADAME NAVREZ COPROPRIETAIRES DU LOT 20 (ART. 25).**

*Condition de majorité de l'article 25*

#### I. - SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR ET MADAME NAVREZ COPROPRIETAIRES DU LOT 20.

Examen du projet de scission du lot 20, à la suite de la décision-cadre concernant la convention de scission précédemment exposée et votée.

L'ensemble des dispositions qui ne seraient pas réglées par la convention cadre sont réglées par la présente décision.

L'assemblée générale des copropriétaires est invitée à se prononcer sur la demande individuelle de scission de Monsieur et Madame NAVREZ.

L'assemblée prend acte de la décision de Monsieur et Madame NAVREZ de former une demande de retrait de la copropriété de ce lot et décide de procéder à l'examen des diverses conditions matérielles, juridiques et financières de cette scission INDIVIDUELLE, telles qu'elles résultent des pièces jointes à la convocation :

- Projet de modificatif du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division en date du 26/02/2024 établi par le cabinet LOUIS LENHARDT,
- Projet de division parcellaire.

#### II. - EXAMEN DES CONDITIONS MATÉRIELLES DE LA SCISSION PROJETÉE

Après consultation du projet de modificatif et nouvelle division parcellaire communiqués, l'assemblée accepte et confirme les limites séparatives des nouvelles parcelles issues de la scission, séparant le lot de Monsieur et Madame NAVREZ et celles de la copropriété restant à exister.

S'il y a lieu de procéder à des travaux d'aménagement (par exemple la mise en place de clôtures ou de murs) le coût des travaux sera exclusivement supporté par les demandeurs à la scission à compter des formalités de publicité foncière.

En l'espèce, concernant la demande individuelle de Monsieur et Madame NAVREZ, il est précisé qu'aucun aménagement n'est à prévoir, les limites matérielles ayant déjà été tracées et matérialisées lors de l'acquisition du lot.

Concernant les réseaux, il est indiqué que ce lot est raccordé de manière indépendante aux évacuations, fourniture de chauffage et électricité.

Ce lot dispose d'un décompte individuel pour l'ensemble des fluides.

Il n'y a donc pas de travaux à prévoir concernant ces fournitures.

### III. - EXAMEN DES CONDITIONS JURIDIQUES DE LA SCISSION PROJETÉE

#### Contrats en cours

Il existe deux contrats en cours concernant les tantièmes de parties communes du lot 20 :

- Un contrat de syndic IMMOSENS,
- Un contrat d'assurance au nom du syndicat des copropriétaires concernant les parties communes.

Il n'existe pas de procédures en cours concernant le lot de 20.

Il est expressément prévu que syndic IMMOSENS ne pourra plus appeler d'honoraires en charges générales relatives au lot 20, celui-ci sortant de la copropriété.

Ces charges définitives seront actualisées par le notaire instrumentaire au moment de la publication au service de la publicité foncière.

Les sommes restant à devoir des suites de l'exécution du contrat de syndic sont prévues à l'article " IV EXAMEN DES CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA SCISSION PROJETÉE " dans le cadre des opérations de répartition prévues dans le contrat cadre approuvé par l'assemblée générale.

Pour autant, les copropriétaires demandeurs à la scission restent redevables, à la date de la présente assemblée générale, de la somme de 7,15 € selon dernier appel de charges en date du 15 mars 2024.

Les copropriétaires s'engagent à solder définitivement leur compte individuel.

Concernant le contrat d'assurance des parties communes ne concernant ici que le jardin partie commune à jouissance privative et ses accessoires tant juridiques que matériels, ce contrat sera librement résilié ou modifié à l'initiative du syndic représentant le syndicat des copropriétaires pour prendre en compte la modification de l'assiette des parcelles assurées.

Monsieur et Madame NAVREZ feront leur affaire personnelle de la souscription en leur noms personnels auprès de l'assureur de leur choix d'une police d'assurance garantissant leur nouvelle assiette foncière.

Concernant les contrats de fourniture, ces prestations sont d'ores et déjà assurées par des contrats individuels sous le régime de charges privatives.

#### Modification du règlement de copropriété

Il est rappelé ici que l'assemblée générale est amenée à statuer sur un retrait individuel concernant la demande du lot 20, mais qu'une pluralité de retraits individuels est également concernée par cette opération de plus grande ampleur.

Ainsi les modifications concernent un ensemble de copropriétaire, mais également un immeuble collectif et ne peuvent pas commodément être effectuées sur le champ.

Conformément à la loi, une prochaine assemblée convoquée à l'initiative du syndic aura pour mandat de procéder à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété en fonction de l'ensemble des décisions de retrait individuels et d'en établir un règlement de copropriété définitif à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, conformément à l'article 28 III.1 de la loi du 10 juillet 1965 : " le règlement de copropriété du syndicat initial reste applicable jusqu'à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété du syndicat ou de chacun des syndicats selon le cas. "

D'ores et déjà, en ce qui concerne individuellement le lot 20 objet de la présente scission, il sera retranché de l'état descriptif actuel l'ensemble des tantièmes tant généraux que spéciaux attachés à ce lot soit 200 tantièmes.

#### IV. - EXAMEN DES CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA SCISSION PROJETÉE

Le dossier de scission communiqué fait apparaître que le budget global à prévoir pour parvenir à la scission se situe pour le lot 20 à la somme de 260 € TTC de frais de conseil et de 1380 € TTC concernant l'aboutissement des formalités de publicité foncière selon devis de Maître MABILLE DE PONCHEVILLE.

Il est en outre prévu une rémunération exceptionnelle du syndic afin d'établir le compte prorata temporis de chaque lot retrayant afin de solder l'état des dettes et créances dans les termes de la convention cadre et des dispositions ci-dessous.

Ces sommes seront supportées par chaque retrayant individuel et l'assemblée n'a pas à statuer sur cette prise en charge.

Par ailleurs, le dossier de scission doit présenter pour chaque lot un état de répartition des créances et des dettes entre le retrayant et le syndicat issu de la scission.

Il n'est pas prévu de faire appel à un liquidateur pour parvenir à l'établissement d'un état d'actif et de passif puisqu'il n'existe pas de compte de tiers ou de créances envers les tiers à recouvrer ou régler.

Concernant le lot 20 objet de la présente demande, il est d'ores et déjà prévu dans la convention cadre un ensemble de dispositions financières.

La situation financière du lot 20 montre que le retrayant reste à devoir la somme de 7,15 €, compte arrêté au 15 mars 2024.

Ces sommes seront à réglées directement au syndic pour solde de tout compte qui en donnera quitus.

Cette somme sera actualisée au jour de la formalité instituant définitivement le retrait auprès des services de la publicité foncière, à la diligence du syndic qui présentera un compte définitif sur réquisition du notaire.

#### Compensations financières

Le projet de scission prévoit l'attribution en propriété au profit du lot 20 du jardin inclus dans la parcelle actuellement soumis au statut de la partie commune à jouissance privative, tous droits d'indivision forcée cessant par l'effet de la scission et de cette attribution.

Dans la mesure où il s'agit pour la majorité des lots de disposer de leurs propres jardins en propriété divise, il n'est pas prévu de solliciter de soulte pour le syndicat des copropriétaires concernant cette attribution, l'ensemble des copropriétaires retrayant reconnaissant qu'ils ont été désintéressés par compensation en attribution de la pleine propriété de leurs tantièmes de copropriété.

#### V. - PRISE DE POSITION SUR LA DEMANDE DE SCISSION APRÈS EXAMEN DE L'ENSEMBLE DU PROJET

Les conséquences de ce retrait ne prendront effet qu'au jour de la date de publicité foncière des formalités requises.

Dans ces conditions, l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la demande de scission présentée par le(s) copropriétaire(s) du LOT 20 DECIDE, à la majorité des voix de tous les copropriétaires ( L. 10 juill. 1965, art. 28, I, b ) :

POUR

CONTRE

### **40 SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR ET MADAME DUBAR COPROPRIÉTAIRES DU LOT 21 (ART. 25).**

*Condition de majorité de l'article 25*

## I. - SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR ET MADAME DUBAR COPROPRIETAIRES DU LOT 21.

Examen du projet de scission du lot 21, à la suite de la décision-cadre concernant la convention de scission précédemment exposée et votée.

L'ensemble des dispositions qui ne seraient pas réglées par la convention cadre sont réglées par la présente décision.

L'assemblée générale des copropriétaires est invitée à se prononcer sur la demande individuelle de scission de MONSIEUR ET MADAME DUBAR.

L'assemblée prend acte de la décision de MONSIEUR ET MADAME DUBAR de former une demande de retrait de la copropriété de ce lot et décide de procéder à l'examen des diverses conditions matérielles, juridiques et financières de cette scission INDIVIDUELLE, telles qu'elles résultent des pièces jointes à la convocation :

- Projet de modificatif du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division en date du 26/02/2024 établi par le cabinet LOUIS LENHARDT,
- Projet de division parcellaire.

## II. - EXAMEN DES CONDITIONS MATÉRIELLES DE LA SCISSION PROJETÉE

Après consultation du projet de modificatif et nouvelle division parcellaire communiqués, l'assemblée accepte et confirme les limites séparatives des nouvelles parcelles issues de la scission, séparant le lot de MONSIEUR ET MADAME DUBAR et celles de la copropriété restant à exister.

S'il y a lieu de procéder à des travaux d'aménagement (par exemple la mise en place de clôtures ou de murs) le coût des travaux sera exclusivement supporté par les demandeurs à la scission à compter des formalités de publicité foncière.

En l'espèce, concernant la demande individuelle de MONSIEUR ET MADAME DUBAR, il est précisé qu'aucun aménagement n'est à prévoir, les limites matérielles ayant déjà été tracées et matérialisées lors de l'acquisition du lot.

Concernant les réseaux, il est indiqué que ce lot est raccordé de manière indépendante aux évacuations, fourniture de chauffage et électricité.

Ce lot dispose d'un décompte individuel pour l'ensemble des fluides.

Il n'y a donc pas de travaux à prévoir concernant ces fournitures.

## III. - EXAMEN DES CONDITIONS JURIDIQUES DE LA SCISSION PROJETÉE

Contrats en cours

Il existe deux contrats en cours concernant les tantièmes de parties communes du lot 21 :

- Un contrat de syndic IMMOSENS,
- Un contrat d'assurance au nom du syndicat des copropriétaires concernant les parties communes.

Il n'existe pas de procédures en cours concernant le lot de 21.

Il est expressément prévu que syndic IMMOSENS ne pourra plus appeler d'honoraires en charges générales relatives au lot 21, celui-ci sortant de la copropriété.

Ces charges définitives seront actualisées par le notaire instrumentaire au moment de la publication au service de la publicité foncière.

Les sommes restant à devoir des suites de l'exécution du contrat de syndic sont prévues à l'article " IV EXAMEN DES CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA SCISSION PROJETÉE " dans le cadre des opérations de répartition prévues dans le contrat cadre approuvé par l'assemblée générale.

Pour autant, les copropriétaires demandeurs à la scission restent redevables, à la date de la présente assemblée générale, de la somme de 46,97 € selon dernier appel de charges en date du 15 mars 2024.

Les copropriétaires s'engagent à solder définitivement leur compte individuel.

Concernant le contrat d'assurance des parties communes ne concernant ici que le jardin partie commune à jouissance privative et ses accessoires tant juridiques que matériels, ce contrat sera librement résilié ou modifié à l'initiative du syndic représentant le syndicat des copropriétaires pour prendre en compte la modification de l'assiette des parcelles assurées.

MONSIEUR ET MADAME DUBAR feront leur affaire personnelle de la souscription en leur noms personnels auprès de l'assureur de leur choix d'une police d'assurance garantissant leur nouvelle assiette foncière.

Concernant les contrats de fourniture, ces prestations sont d'ores et déjà assurées par des contrats individuels sous le régime de charges privatives.

Modification du règlement de copropriété

Il est rappelé ici que l'assemblée générale est amenée à statuer sur un retrait individuel concernant la demande du lot 21, mais qu'une pluralité de retraits individuels est également concernée par cette opération de plus grande ampleur.

Ainsi les modifications concernent un ensemble de copropriétaire, mais également un immeuble collectif et ne peuvent pas commodément être effectuées sur le champ.

Conformément à la loi, une prochaine assemblée convoquée à l'initiative du syndic aura pour mandat de procéder à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété en fonction de l'ensemble des décisions de retrait individuels et d'en établir un règlement de copropriété définitif à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, conformément à l'article 28 III.1 de la loi du 10 juillet 1965 : " le règlement de copropriété du syndicat initial reste applicable jusqu'à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété du syndicat ou de chacun des syndicats selon le cas. "

D'ores et déjà, en ce qui concerne individuellement le lot 21 objet de la présente scission, il sera retranché de l'état descriptif actuel l'ensemble des tantièmes tant généraux que spéciaux attachés à ce lot soit 150 tantièmes.

#### IV. - EXAMEN DES CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA SCISSION PROJETÉE

Le dossier de scission communiqué fait apparaître que le budget global à prévoir pour parvenir à la scission se situe pour le lot 21 à la somme de 260 € TTC de frais de conseil et de 1380 € TTC concernant l'aboutissement des formalités de publicité foncière selon devis de Maître MABILLE DE PONCHEVILLE.

Il est en outre prévu une rémunération exceptionnelle du syndic afin d'établir le compte prorata temporis de chaque lot retrayant afin de solder l'état des dettes et créances dans les termes de la convention cadre et des dispositions ci-dessous.

Ces sommes seront supportées par chaque retrayant individuel et l'assemblée n'a pas à statuer sur cette prise en charge.

Par ailleurs, le dossier de scission doit présenter pour chaque lot un état de répartition des créances et des dettes entre le retrayant et le syndicat issu de la scission.

Il n'est pas prévu de faire appel à un liquidateur pour parvenir à l'établissement d'un état d'actif et de passif puisqu'il n'existe pas de compte de tiers ou de créances envers les tiers à recouvrer ou régler.

Concernant le lot 21 objet de la présente demande, il est d'ores et déjà prévu dans la convention cadre un ensemble de dispositions financières.

La situation financière du lot 21 montre que le retrayant reste à devoir la somme de 46.97 €, compte arrêté au 15 mars 2024.

Ces sommes seront à réglées directement au syndic pour solde de tout compte qui en donnera quitus.

Cette somme sera actualisée au jour de la formalité instituant définitivement le retrait auprès des services de la publicité foncière, à la diligence du syndic qui présentera un compte définitif sur réquisition du notaire.

#### Compensations financières

Le projet de scission prévoit l'attribution en propriété au profit du lot 21 du jardin inclus dans la parcelle actuellement soumis au statut de la partie commune à jouissance privative, tous droits d'indivision forcée cessant par l'effet de la scission et de cette attribution.

Dans la mesure où il s'agit pour la majorité des lots de disposer de leurs propres jardins en propriété divise, il n'est pas prévu de solliciter de soulte pour le syndicat des copropriétaires concernant cette attribution, l'ensemble des copropriétaires retrayant reconnaissant qu'ils ont été désintéressés par compensation en attribution de la pleine propriété de leurs tantièmes de copropriété.

#### V. - PRISE DE POSITION SUR LA DEMANDE DE SCISSION APRÈS EXAMEN DE L'ENSEMBLE DU PROJET

Les conséquences de ce retrait ne prendront effet qu'au jour de la date de publicité foncière des formalités requises.

Dans ces conditions, l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la demande de scission présentée par le(s) copropriétaire(s) du LOT 21 DECIDE, à la majorité des voix de tous les copropriétaires ( L. 10 juill. 1965, art. 28, I, b ) :

POUR

CONTRE

### **41 SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR ET MADAME TURCQ COPROPRIETAIRES DES LOTS 15 ET 100 (ART. 25).**

*Condition de majorité de l'article 25*

#### I. - SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR ET MADAME TURCQ COPROPRIETAIRES DES LOTS 15 ET 100.

Examen du projet de scission du lot 15 à usage d'habitation uniquement, à la suite de la décision-cadre concernant la convention de scission précédemment exposée et votée.

L'ensemble des dispositions qui ne seraient pas réglées par la convention cadre sont réglées par la présente décision.

L'assemblée générale des copropriétaires est invitée à se prononcer sur la demande individuelle de scission de MONSIEUR ET MADAME TURCQ.

L'assemblée prend acte de la décision de MONSIEUR ET MADAME TURCQ de former une demande de retrait de la copropriété de ce lot et décide de procéder à l'examen des diverses conditions matérielles, juridiques et financières de cette scission INDIVIDUELLE, telles qu'elles résultent des pièces jointes à la convocation :

- Projet de modificatif du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division en date du 26/02/2024 établi par le cabinet LOUIS LENHARDT,
- Projet de division parcellaire.

#### II. - EXAMEN DES CONDITIONS MATÉRIELLES DE LA SCISSION PROJETÉE

Après consultation du projet de modificatif et nouvelle division parcellaire communiqués, l'assemblée accepte et confirme les limites séparatives des nouvelles parcelles issues de la scission, séparant le lot de MONSIEUR ET MADAME TURCQ et celles de la copropriété restant à exister.

S'il y a lieu de procéder à des travaux d'aménagement (par exemple la mise en place de clôtures ou de murs) le coût des travaux sera exclusivement supporté par les demandeurs à la scission à compter des formalités de publicité foncière.

En l'espèce, concernant la demande individuelle de MONSIEUR ET MADAME TURCQ, il est précisé qu'aucun aménagement n'est à prévoir, les limites matérielles ayant déjà été tracées et matérialisées lors de l'acquisition du lot.

Concernant les réseaux, il est indiqué que ce lot est raccordé de manière indépendante aux évacuations, fourniture de chauffage et électricité.

Ce lot dispose d'un décompte individuel pour l'ensemble des fluides.

Il n'y a donc pas de travaux à prévoir concernant ces fournitures.

### III. - EXAMEN DES CONDITIONS JURIDIQUES DE LA SCISSION PROJETÉE

#### Contrats en cours

Il existe deux contrats en cours concernant les tantièmes de parties communes du lot 15 :

- Un contrat de syndic IMMOSENS,
- Un contrat d'assurance au nom du syndicat des copropriétaires concernant les parties communes.

Il n'existe pas de procédures en cours concernant le lot de 15.

Il est expressément prévu que syndic IMMOSENS ne pourra plus appeler d'honoraires en charges générales relatives au lot 15, celui-ci sortant de la copropriété.

Ces charges définitives seront actualisées par le notaire instrumentaire au moment de la publication au service de la publicité foncière.

Les sommes restant à devoir des suites de l'exécution du contrat de syndic sont prévues à l'article " IV EXAMEN DES CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA SCISSION PROJETÉE " dans le cadre des opérations de répartition prévues dans le contrat cadre approuvé par l'assemblée générale.

Pour autant, les copropriétaires demandeurs à la scission restent redevables, à la date de la présente assemblée générale, de la somme de 86.26 € dont 65,63 € concernant le lot 15 objet de la scission, selon dernier appel de charges en date du 15 mars 2024.

Les copropriétaires s'engagent à solder définitivement leur compte individuel.

Concernant le contrat d'assurance des parties communes ne concernant ici que le jardin partie commune à jouissance privative et ses accessoires tant juridiques que matériels, ce contrat sera librement résilié ou modifié à l'initiative du syndic représentant le syndicat des copropriétaires pour prendre en compte la modification de l'assiette des parcelles assurées.

MONSIEUR ET MADAME TURCQ feront leur affaire personnelle de la souscription en leur noms personnels auprès de l'assureur de leur choix d'une police d'assurance garantissant leur nouvelle assiette foncière.

Concernant les contrats de fourniture, ces prestations sont d'ores et déjà assurées par des contrats individuels sous le régime de charges privatives.

#### Modification du règlement de copropriété

Il est rappelé ici que l'assemblée générale est amenée à statuer sur un retrait individuel concernant la demande du lot 15, mais qu'une pluralité de retraits individuels est également concernée par cette opération de plus grande ampleur.

Ainsi les modifications concernent un ensemble de copropriétaire, mais également un immeuble collectif et ne peuvent pas commodément être effectuées sur le champ.

Conformément à la loi, une prochaine assemblée convoquée à l'initiative du syndic aura pour mandat de procéder à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété en fonction de l'ensemble des décisions de retrait individuels et d'en établir un règlement de copropriété définitif à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, conformément à l'article 28 III.1 de la loi du 10 juillet 1965 : " le règlement de

copropriété du syndicat initial reste applicable jusqu'à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété du syndicat ou de chacun des syndicats selon le cas. "

D'ores et déjà, en ce qui concerne individuellement le lot 15 objet de la présente scission, il sera retranché de l'état descriptif actuel l'ensemble des tantièmes tant généraux que spéciaux attachés à ce lot soit 175 tantièmes.

#### IV. - EXAMEN DES CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA SCISSION PROJÉTÉE

Le dossier de scission communiqué fait apparaître que le budget global à prévoir pour parvenir à la scission se situe pour le lot 10 à la somme de 260 € TTC de frais de conseil et de 1380 € TTC concernant l'aboutissement des formalités de publicité foncière selon devis de Maître MABILLE DE PONCHEVILLE.

Il est en outre prévu une rémunération exceptionnelle du syndic afin d'établir le compte prorata temporis de chaque lot retrayant afin de solder l'état des dettes et créances dans les termes de la convention cadre et des dispositions ci-dessous.

Ces sommes seront supportées par chaque retrayant individuel et l'assemblée n'a pas à statuer sur cette prise en charge.

Par ailleurs, le dossier de scission doit présenter pour chaque lot un état de répartition des créances et des dettes entre le retrayant et le syndicat issu de la scission.

Il n'est pas prévu de faire appel à un liquidateur pour parvenir à l'établissement d'un état d'actif et de passif puisqu'il n'existe pas de compte de tiers ou de créances envers les tiers à recouvrer ou régler.

Concernant le lot 15 objet de la présente demande, il est d'ores et déjà prévu dans la convention cadre un ensemble de dispositions financières.

La situation financière du lot 15 montre que le retrayant reste à devoir la somme de 65.63 €, compte arrêté au 15 mars 2024.

Ces sommes seront à réglées directement au syndic pour solde de tout compte qui en donnera quitus.

Cette somme sera actualisée au jour de la formalité instituant définitivement le retrait auprès des services de la publicité foncière, à la diligence du syndic qui présentera un compte définitif sur réquisition du notaire.

#### Compensations financières

Le projet de scission prévoit l'attribution en propriété au profit du lot 15 du jardin inclus dans la parcelle actuellement soumis au statut de la partie commune à jouissance privative, tous droits d'indivision forcée cessant par l'effet de la scission et de cette attribution.

Dans la mesure où il s'agit pour la majorité des lots de disposer de leurs propres jardins en propriété divise, il n'est pas prévu de solliciter de soulte pour le syndicat des copropriétaires concernant cette attribution, l'ensemble des copropriétaires retrayant reconnaissant qu'ils ont été désintéressés par compensation en attribution de la pleine propriété de leurs tantièmes de copropriété.

#### V. - PRISE DE POSITION SUR LA DEMANDE DE SCISSION APRÈS EXAMEN DE L'ENSEMBLE DU PROJET

Les conséquences de ce retrait ne prendront effet qu'au jour de la date de publicité foncière des formalités requises.

Dans ces conditions, l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la demande de scission présentée par le(s) copropriétaire(s) du LOT 15 DECIDE, à la majorité des voix de tous les copropriétaires ( L. 10 juill. 1965, art. 28, I, b ) :

POUR

CONTRE

## **42 SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR BELAHRIZI ET MADAME MARMOUSEZ COPROPRIETAIRES DU LOT 10 (ART. 25).**

*Condition de majorité de l'article 25*

### **I. - SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR BELAHRIZI ET MADAME MARMOUSEZ COPROPRIETAIRES DU LOT 10**

Examen du projet de scission du lot 10, à la suite de la décision-cadre concernant la convention de scission précédemment exposée et votée.

L'ensemble des dispositions qui ne seraient pas réglées par la convention cadre sont réglées par la présente décision.

L'assemblée générale des copropriétaires est invitée à se prononcer sur la demande individuelle de scission DE MONSIEUR BELAHRIZI ET MADAME MARMOUSEZ

L'assemblée prend acte de la décision de MONSIEUR BELAHRIZI ET MADAME MARMOUSEZ de former une demande de retrait de la copropriété de ce lot et décide de procéder à l'examen des diverses conditions matérielles, juridiques et financières de cette scission INDIVIDUELLE, telles qu'elles résultent des pièces jointes à la convocation :

- Projet de modificatif du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division en date du 26/02/2024 établi par le cabinet LOUIS LENHARDT,
- Projet de division parcellaire.

### **II. - EXAMEN DES CONDITIONS MATÉRIELLES DE LA SCISSION PROJETÉE**

Après consultation du projet de modificatif et nouvelle division parcellaire communiqués, l'assemblée accepte et confirme les limites séparatives des nouvelles parcelles issues de la scission, séparant le lot de MONSIEUR BELAHRIZI ET MADAME MARMOUSEZ et celles de la copropriété restant à exister.

S'il y a lieu de procéder à des travaux d'aménagement (par exemple la mise en place de clôtures ou de murs) le coût des travaux sera exclusivement supporté par les demandeurs à la scission à compter des formalités de publicité foncière.

En l'espèce, concernant la demande individuelle de MONSIEUR BELAHRIZI ET MADAME MARMOUSEZ, il est précisé qu'aucun aménagement n'est à prévoir, les limites matérielles ayant déjà été tracées et matérialisées lors de l'acquisition du lot.

Concernant les réseaux, il est indiqué que ce lot est raccordé de manière indépendante aux évacuations, fourniture de chauffage et électricité.

Ce lot dispose d'un décompte individuel pour l'ensemble des fluides.

Il n'y a donc pas de travaux à prévoir concernant ces fournitures.

### **III. - EXAMEN DES CONDITIONS JURIDIQUES DE LA SCISSION PROJETÉE**

Contrats en cours

Il existe deux contrats en cours concernant les tantièmes de parties communes du lot 10 :

- Un contrat de syndic IMMOSENS,
- Un contrat d'assurance au nom du syndicat des copropriétaires concernant les parties communes.

Il n'existe pas de procédures en cours concernant le lot de 10.

Il est expressément prévu que syndic IMMOSENS ne pourra plus appeler d'honoraires en charges générales relatives au lot 10, celui-ci sortant de la copropriété.

Ces charges définitives seront actualisées par le notaire instrumentaire au moment de la publication au service de la publicité foncière.

Les sommes restant à devoir des suites de l'exécution du contrat de syndic sont prévues à l'article " IV EXAMEN DES CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA SCISSION PROJÉTÉE " dans le cadre des opérations de répartition prévues dans le contrat cadre approuvé par l'assemblée générale.

Pour autant, les copropriétaires demandeurs à la scission restent redevables, à la date de la présente assemblée générale, de la somme de 38,57 € selon dernier appel de charges en date du 15 mars 2024.

Les copropriétaires s'engagent à solder définitivement leur compte individuel.

Concernant le contrat d'assurance des parties communes ne concernant ici que le jardin partie commune à jouissance privative et ses accessoires tant juridiques que matériels, ce contrat sera librement résilié ou modifié à l'initiative du syndic représentant le syndicat des copropriétaires pour prendre en compte la modification de l'assiette des parcelles assurées.

MONSIEUR BELAHRIZI ET MADAME MARMOUSEZ feront leur affaire personnelle de la souscription en leur noms personnels auprès de l'assureur de leur choix d'une police d'assurance garantissant leur nouvelle assiette foncière.

Concernant les contrats de fourniture, ces prestations sont d'ores et déjà assurées par des contrats individuels sous le régime de charges privatives.

Modification du règlement de copropriété

Il est rappelé ici que l'assemblée générale est amenée à statuer sur un retrait individuel concernant la demande du lot 10, mais qu'une pluralité de retraits individuels est également concernée par cette opération de plus grande ampleur.

Ainsi les modifications concernent un ensemble de copropriétaire, mais également un immeuble collectif et ne peuvent pas commodément être effectuées sur le champ.

Conformément à la loi, une prochaine assemblée convoquée à l'initiative du syndic aura pour mandat de procéder à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété en fonction de l'ensemble des décisions de retrait individuels et d'en établir un règlement de copropriété définitif à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, conformément à l'article 28 III.1 de la loi du 10 juillet 1965 : " le règlement de copropriété du syndicat initial reste applicable jusqu'à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété du syndicat ou de chacun des syndicats selon le cas. "

D'ores et déjà, en ce qui concerne individuellement le lot 10 objet de la présente scission, il sera retranché de l'état descriptif actuel l'ensemble des tantièmes tant généraux que spéciaux attachés à ce lot soit 150 tantièmes.

#### IV. - EXAMEN DES CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA SCISSION PROJÉTÉE

Le dossier de scission communiqué fait apparaître que le budget global à prévoir pour parvenir à la scission se situe pour le lot 10 à la somme de 260 € TTC de frais de conseil et de 1380 € TTC concernant l'aboutissement des formalités de publicité foncière selon devis de Maître MABILLE DE PONCHEVILLE.

Il est en outre prévu une rémunération exceptionnelle du syndic afin d'établir le compte prorata temporis de chaque lot retrayant afin de solder l'état des dettes et créances dans les termes de la convention cadre et des dispositions ci-dessous.

Ces sommes seront supportées par chaque retrayant individuel et l'assemblée n'a pas à statuer sur cette prise en charge.

Par ailleurs, le dossier de scission doit présenter pour chaque lot un état de répartition des créances et des dettes entre le retrayant et le syndicat issu de la scission.

Il n'est pas prévu de faire appel à un liquidateur pour parvenir à l'établissement d'un état d'actif et de passif puisqu'il n'existe pas de compte de tiers ou de créances envers les tiers à recouvrer ou régler.

Concernant le lot 10 objet de la présente demande, il est d'ores et déjà prévu dans la convention cadre un ensemble de dispositions financières.

La situation financière du lot 10 montre que le retrayant reste à devoir la somme de 38,57 €, compte arrêté au 15 mars 2024.

Ces sommes seront à réglées directement au syndic pour solde de tout compte qui en donnera quitus.

Cette somme sera actualisée au jour de la formalité instituant définitivement le retrait auprès des services de la publicité foncière, à la diligence du syndic qui présentera un compte définitif sur réquisition du notaire.

#### Compensations financières

Le projet de scission prévoit l'attribution en propriété au profit du lot 10 du jardin inclus dans la parcelle actuellement soumis au statut de la partie commune à jouissance privative, tous droits d'indivision forcée cessant par l'effet de la scission et de cette attribution.

Dans la mesure où il s'agit pour la majorité des lots de disposer de leurs propres jardins en propriété divise, il n'est pas prévu de solliciter de soule pour le syndicat des copropriétaires concernant cette attribution, l'ensemble des copropriétaires retrayant reconnaissant qu'ils ont été désintéressés par compensation en attribution de la pleine propriété de leurs tantièmes de copropriété.

#### V. - PRISE DE POSITION SUR LA DEMANDE DE SCISSION APRÈS EXAMEN DE L'ENSEMBLE DU PROJET

Les conséquences de ce retrait ne prendront effet qu'au jour de la date de publicité foncière des formalités requises.

Dans ces conditions, l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la demande de scission présentée par le(s) copropriétaire(s) du LOT 10 DECIDE, à la majorité des voix de tous les copropriétaires ( L. 10 juill. 1965, art. 28, I, b ) :

POUR

CONTRE

### **43 SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MADAME FABY et MADAME CENDRE COPROPRIETAIRES DU LOT 45 (ART. 25).**

*Condition de majorité de l'article 25*

#### **I. - SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MADAME FABY et MADAME CENDRE COPROPRIETAIRES DU LOT 45.**

Examen du projet de scission du lot 45, à la suite de la décision-cadre concernant la convention de scission précédemment exposée et votée.

L'ensemble des dispositions qui ne seraient pas réglées par la convention cadre sont réglées par la présente décision.

L'assemblée générale des copropriétaires est invitée à se prononcer sur la demande individuelle de scission de MADAME FABY et MADAME CENDRE.

L'assemblée prend acte de la décision de MADAME FABY et MADAME CENDRE de former une demande de retrait de la copropriété de ce lot et décide de procéder à l'examen des diverses conditions matérielles, juridiques et financières de cette scission INDIVIDUELLE, telles qu'elles résultent des pièces jointes à la convocation :

- Projet de modificatif du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division en date du 26/02/2024 établi par le cabinet LOUIS LENHARDT,
- Projet de division parcellaire.

#### **II. - EXAMEN DES CONDITIONS MATÉRIELLES DE LA SCISSION PROJETÉE**

Après consultation du projet de modificatif et nouvelle division parcellaire communiqués, l'assemblée accepte et confirme les limites séparatives des nouvelles parcelles issues de la scission, séparant le lot de MADAME FABY et MADAME CENDRE et celles de la copropriété restant à exister.

S'il y a lieu de procéder à des travaux d'aménagement (par exemple la mise en place de clôtures ou de murs) le coût des travaux sera exclusivement supporté par les demandeurs à la scission à compter des formalités de publicité foncière.

En l'espèce, concernant la demande individuelle de MADAME FABY et MADAME CENDRE, il est précisé qu'aucun aménagement n'est à prévoir, les limites matérielles ayant déjà été tracées et matérialisées lors de l'acquisition du lot.

Concernant les réseaux, il est indiqué que ce lot est raccordé de manière indépendante aux évacuations, fourniture de chauffage et électricité.

Ce lot dispose d'un décompte individuel pour l'ensemble des fluides.

Il n'y a donc pas de travaux à prévoir concernant ces fournitures.

### III. - EXAMEN DES CONDITIONS JURIDIQUES DE LA SCISSION PROJETÉE

#### Contrats en cours

Il existe deux contrats en cours concernant les tantièmes de parties communes du lot 45 :

- Un contrat de syndic IMMOSENS,
- Un contrat d'assurance au nom du syndicat des copropriétaires concernant les parties communes.

Il n'existe pas de procédures en cours concernant le lot de 45.

Il est expressément prévu que syndic IMMOSENS ne pourra plus appeler d'honoraires en charges générales relatives au lot 45, celui-ci sortant de la copropriété.

Ces charges définitives seront actualisées par le notaire instrumentaire au moment de la publication au service de la publicité foncière.

Les sommes restant à devoir des suites de l'exécution du contrat de syndic sont prévues à l'article " IV EXAMEN DES CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA SCISSION PROJETÉE " dans le cadre des opérations de répartition prévues dans le contrat cadre approuvé par l'assemblée générale.

Pour autant, les copropriétaires demandeurs à la scission restent redevables, à la date de la présente assemblée générale, de la somme de 13,16 € selon dernier appel de charges en date du 15 mars 2024.

Les copropriétaires s'engagent à solder définitivement leur compte individuel.

Concernant le contrat d'assurance des parties communes ne concernant ici que le jardin partie commune à jouissance privative et ses accessoires tant juridiques que matériels, ce contrat sera librement résilié ou modifié à l'initiative du syndic représentant le syndicat des copropriétaires pour prendre en compte la modification de l'assiette des parcelles assurées.

MADAME FABY et MADAME CENDRE feront leur affaire personnelle de la souscription en leur noms personnels auprès de l'assureur de leur choix d'une police d'assurance garantissant leur nouvelle assiette foncière.

Concernant les contrats de fourniture, ces prestations sont d'ores et déjà assurées par des contrats individuels sous le régime de charges privatives.

#### Modification du règlement de copropriété

Il est rappelé ici que l'assemblée générale est amenée à statuer sur un retrait individuel concernant la demande du lot 45, mais qu'une pluralité de retraits individuels est également concernée par cette opération de plus grande ampleur.

Ainsi les modifications concernent un ensemble de copropriétaire, mais également un immeuble collectif et ne peuvent pas commodément être effectuées sur le champ.

Conformément à la loi, une prochaine assemblée convoquée à l'initiative du syndic aura pour mandat de procéder à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété en fonction de l'ensemble des

décisions de retrait individuels et d'en établir un règlement de copropriété définitif à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, conformément à l'article 28 III.1 de la loi du 10 juillet 1965 : " le règlement de copropriété du syndicat initial reste applicable jusqu'à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété du syndicat ou de chacun des syndicats selon le cas. "

D'ores et déjà, en ce qui concerne individuellement le lot 45 objet de la présente scission, il sera retranché de l'état descriptif actuel l'ensemble des tantièmes tant généraux que spéciaux attachés à ce lot soit 70 tantièmes.

#### IV. - EXAMEN DES CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA SCISSION PROJÉTÉE

Le dossier de scission communiqué fait apparaître que le budget global à prévoir pour parvenir à la scission se situe pour le lot 45 à la somme de 260 € TTC de frais de conseil et de 1380 € TTC concernant l'aboutissement des formalités de publicité foncière selon devis de Maître MABILLE DE PONCHEVILLE.

Il est en outre prévu une rémunération exceptionnelle du syndic afin d'établir le compte prorata temporis de chaque lot retrayant afin de solder l'état des dettes et créances dans les termes de la convention cadre et des dispositions ci-dessous.

Ces sommes seront supportées par chaque retrayant individuel et l'assemblée n'a pas à statuer sur cette prise en charge.

Par ailleurs, le dossier de scission doit présenter pour chaque lot un état de répartition des créances et des dettes entre le retrayant et le syndicat issu de la scission.

Il n'est pas prévu de faire appel à un liquidateur pour parvenir à l'établissement d'un état d'actif et de passif puisqu'il n'existe pas de compte de tiers ou de créances envers les tiers à recouvrer ou régler.

Concernant le lot 45 objet de la présente demande, il est d'ores et déjà prévu dans la convention cadre un ensemble de dispositions financières.

La situation financière du lot 45 montre que le retrayant reste à devoir la somme de 13,16 €, compte arrêté au 15 mars 2024.

Ces sommes seront à réglées directement au syndic pour solde de tout compte qui en donnera quitus.

Cette somme sera actualisée au jour de la formalité instituant définitivement le retrait auprès des services de la publicité foncière, à la diligence du syndic qui présentera un compte définitif sur réquisition du notaire.

#### Compensations financières

Le projet de scission prévoit l'attribution en propriété au profit du lot 45 du jardin inclus dans la parcelle actuellement soumis au statut de la partie commune à jouissance privative, tous droits d'indivision forcée cessant par l'effet de la scission et de cette attribution.

Dans la mesure où il s'agit pour la majorité des lots de disposer de leurs propres jardins en propriété divise, il n'est pas prévu de solliciter de soulte pour le syndicat des copropriétaires concernant cette attribution, l'ensemble des copropriétaires retrayant reconnaissant qu'ils ont été désintéressés par compensation en attribution de la pleine propriété de leurs tantièmes de copropriété.

#### V. - PRISE DE POSITION SUR LA DEMANDE DE SCISSION APRÈS EXAMEN DE L'ENSEMBLE DU PROJET

Les conséquences de ce retrait ne prendront effet qu'au jour de la date de publicité foncière des formalités requises.

Dans ces conditions, l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la demande de scission présentée par le(s) copropriétaire(s) du LOT 45 DECIDE, à la majorité des voix de tous les copropriétaires ( L. 10 juill. 1965, art. 28, I, b ) :

POUR

CONTRE

#### **44 SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MADAME GUILLEN COPROPRIETAIRE DU LOT 35 (ART. 25).**

*Condition de majorité de l'article 25*

##### **I. - SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MADAME GUILLEN COPROPRIETAIRE DU LOT 35.**

Examen du projet de scission du lot 35, à la suite de la décision-cadre concernant la convention de scission précédemment exposée et votée.

L'ensemble des dispositions qui ne seraient pas réglées par la convention cadre sont réglées par la présente décision.

L'assemblée générale des copropriétaires est invitée à se prononcer sur la demande individuelle de scission de MADAME GUILLEN.

L'assemblée prend acte de la décision de MADAME GUILLEN de former une demande de retrait de la copropriété de ce lot et décide de procéder à l'examen des diverses conditions matérielles, juridiques et financières de cette scission INDIVIDUELLE, telles qu'elles résultent des pièces jointes à la convocation :

- Projet de modificatif du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division en date du 26/02/2024 établi par le cabinet LOUIS LENHARDT,
- Projet de division parcellaire.

##### **II. - EXAMEN DES CONDITIONS MATÉRIELLES DE LA SCISSION PROJETÉE**

Après consultation du projet de modificatif et nouvelle division parcellaire communiqués, l'assemblée accepte et confirme les limites séparatives des nouvelles parcelles issues de la scission, séparant le lot de MADAME GUILLEN et celles de la copropriété restant à exister.

S'il y a lieu de procéder à des travaux d'aménagement (par exemple la mise en place de clôtures ou de murs) le coût des travaux sera exclusivement supporté par les demandeurs à la scission à compter des formalités de publicité foncière.

En l'espèce, concernant la demande individuelle de MADAME GUILLEN, il est précisé qu'aucun aménagement n'est à prévoir, les limites matérielles ayant déjà été tracées et matérialisées lors de l'acquisition du lot.

Concernant les réseaux, il est indiqué que ce lot est raccordé de manière indépendante aux évacuations, fourniture de chauffage et électricité.

Ce lot dispose d'un décompte individuel pour l'ensemble des fluides.

Il n'y a donc pas de travaux à prévoir concernant ces fournitures.

##### **III. - EXAMEN DES CONDITIONS JURIDIQUES DE LA SCISSION PROJETÉE**

Contrats en cours

Il existe deux contrats en cours concernant les tantièmes de parties communes du lot 35 :

- Un contrat de syndic IMMOSENS,
- Un contrat d'assurance au nom du syndicat des copropriétaires concernant les parties communes.

Il n'existe pas de procédures en cours concernant le lot de 35.

Il est expressément prévu que syndic IMMOSENS ne pourra plus appeler d'honoraires en charges générales relatives au lot 35, celui-ci sortant de la copropriété.

Ces charges définitives seront actualisées par le notaire instrumentaire au moment de la publication au service de la publicité foncière.

Les sommes restant à devoir des suites de l'exécution du contrat de syndic sont prévues à l'article " IV EXAMEN DES CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA SCISSION PROJETÉE " dans le cadre des opérations de répartition prévues dans le contrat cadre approuvé par l'assemblée générale.

Pour autant, le copropriétaire demandeur à la scission reste redevable, à la date de la présente assemblée générale, de la somme de 39,41 € selon dernier appel de charges en date du 15 mars 2024.

Les copropriétaires s'engagent à solder définitivement leur compte individuel.

Concernant le contrat d'assurance des parties communes ne concernant ici que le jardin partie commune à jouissance privative et ses accessoires tant juridiques que matériels, ce contrat sera librement résilié ou modifié à l'initiative du syndic représentant le syndicat des copropriétaires pour prendre en compte la modification de l'assiette des parcelles assurées.

MADAME GUILLEN fera son affaire personnelle de la souscription auprès de l'assureur de son choix d'une police d'assurance garantissant la nouvelle assiette foncière.

Concernant les contrats de fourniture, ces prestations sont d'ores et déjà assurées par des contrats individuels sous le régime de charges privatives.

Modification du règlement de copropriété

Il est rappelé ici que l'assemblée générale est amenée à statuer sur un retrait individuel concernant la demande du lot 35, mais qu'une pluralité de retraits individuels est également concernée par cette opération de plus grande ampleur.

Ainsi les modifications concernent un ensemble de copropriétaire, mais également un immeuble collectif et ne peuvent pas commodément être effectuées sur le champ.

Conformément à la loi, une prochaine assemblée convoquée à l'initiative du syndic aura pour mandat de procéder à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété en fonction de l'ensemble des décisions de retrait individuels et d'en établir un règlement de copropriété définitif à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, conformément à l'article 28 III.1 de la loi du 10 juillet 1965 : " le règlement de copropriété du syndicat initial reste applicable jusqu'à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété du syndicat ou de chacun des syndicats selon le cas. "

D'ores et déjà, en ce qui concerne individuellement le lot 35 objet de la présente scission, il sera retranché de l'état descriptif actuel l'ensemble des tantièmes tant généraux que spéciaux attachés à ce lot soit 70 tantièmes.

#### IV. - EXAMEN DES CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA SCISSION PROJETÉE

Le dossier de scission communiqué fait apparaître que le budget global à prévoir pour parvenir à la scission se situe pour le lot 35 à la somme de 260 € TTC de frais de conseil et de 1380 € TTC concernant l'aboutissement des formalités de publicité foncière selon devis de Maître MABILLE DE PONCHEVILLE.

Il est en outre prévu une rémunération exceptionnelle du syndic afin d'établir le compte prorata temporis de chaque lot retrayant afin de solder l'état des dettes et créances dans les termes de la convention cadre et des dispositions ci-dessous.

Ces sommes seront supportées par chaque retrayant individuel et l'assemblée n'a pas à statuer sur cette prise en charge.

Par ailleurs, le dossier de scission doit présenter pour chaque lot un état de répartition des créances et des dettes entre le retrayant et le syndicat issu de la scission.

Il n'est pas prévu de faire appel à un liquidateur pour parvenir à l'établissement d'un état d'actif et de passif puisqu'il n'existe pas de compte de tiers ou de créances envers les tiers à recouvrer ou régler.

Concernant le lot 35 objet de la présente demande, il est d'ores et déjà prévu dans la convention cadre un ensemble de dispositions financières.

La situation financière du lot 35 montre que le retrayant reste à devoir la somme de 39,41 €, compte arrêté au 15 mars 2024.

Ces sommes seront à réglées directement au syndic pour solde de tout compte qui en donnera quitus.

Cette somme sera actualisée au jour de la formalité instituant définitivement le retrait auprès des services de la publicité foncière, à la diligence du syndic qui présentera un compte définitif sur réquisition du notaire.

#### Compensations financières

Le projet de scission prévoit l'attribution en propriété au profit du lot 35 du jardin inclus dans la parcelle actuellement soumis au statut de la partie commune à jouissance privative, tous droits d'indivision forcée cessant par l'effet de la scission et de cette attribution.

Dans la mesure où il s'agit pour la majorité des lots de disposer de leurs propres jardins en propriété divise, il n'est pas prévu de solliciter de soulte pour le syndicat des copropriétaires concernant cette attribution, l'ensemble des copropriétaires retrayant reconnaissant qu'ils ont été désintéressés par compensation en attribution de la pleine propriété de leurs tantièmes de copropriété.

#### V. - PRISE DE POSITION SUR LA DEMANDE DE SCISSION APRÈS EXAMEN DE L'ENSEMBLE DU PROJET

Les conséquences de ce retrait ne prendront effet qu'au jour de la date de publicité foncière des formalités requises.

Dans ces conditions, l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la demande de scission présentée par le(s) copropriétaire(s) du LOT 35 DECIDE, à la majorité des voix de tous les copropriétaires ( L. 10 juill. 1965, art. 28, I, b ) :

POUR

CONTRE

## **45 SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR DEMOLLIENS COPROPRIETAIRE DU LOT 6 (ART. 25).**

*Condition de majorité de l'article 25*

### **I. - SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR DEMOLLIENS COPROPRIETAIRE DU LOT 6.**

Examen du projet de scission du lot 6, à la suite de la décision-cadre concernant la convention de scission précédemment exposée et votée.

L'ensemble des dispositions qui ne seraient pas réglées par la convention cadre sont réglées par la présente décision.

L'assemblée générale des copropriétaires est invitée à se prononcer sur la demande individuelle de scission de MONSIEUR DEMOLLIENS.

L'assemblée prend acte de la décision de MONSIEUR DEMOLLIENS de former une demande de retrait de la copropriété de ce lot et décide de procéder à l'examen des diverses conditions matérielles, juridiques et financières de cette scission INDIVIDUELLE, telles qu'elles résultent des pièces jointes à la convocation :

- Projet de modificatif du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division en date du 26/02/2024 établi par le cabinet LOUIS LENHARDT,
- Projet de division parcellaire.

### **II. - EXAMEN DES CONDITIONS MATÉRIELLES DE LA SCISSION PROJETÉE**

Après consultation du projet de modificatif et nouvelle division parcellaire communiqués, l'assemblée accepte et confirme les limites séparatives des nouvelles parcelles issues de la scission, séparant le lot de MONSIEUR DEMOLLIENS et celles de la copropriété restant à exister.

S'il y a lieu de procéder à des travaux d'aménagement (par exemple la mise en place de clôtures ou de murs) le coût des travaux sera exclusivement supporté par les demandeurs à la scission à compter des formalités de publicité foncière.

En l'espèce, concernant la demande individuelle de MONSIEUR DEMOLLIENS, il est précisé qu'aucun aménagement n'est à prévoir, les limites matérielles ayant déjà été tracées et matérialisées lors de l'acquisition du lot.

Concernant les réseaux, il est indiqué que ce lot est raccordé de manière indépendante aux évacuations, fourniture de chauffage et électricité.

Ce lot dispose d'un décompte individuel pour l'ensemble des fluides.

Il n'y a donc pas de travaux à prévoir concernant ces fournitures.

### III. - EXAMEN DES CONDITIONS JURIDIQUES DE LA SCISSION PROJETÉE

#### Contrats en cours

Il existe deux contrats en cours concernant les tantièmes de parties communes du lot 06 :

- Un contrat de syndic IMMOSENS,
- Un contrat d'assurance au nom du syndicat des copropriétaires concernant les parties communes.

Il n'existe pas de procédures en cours concernant le lot de 06.

Il est expressément prévu que syndic IMMOSENS ne pourra plus appeler d'honoraires en charges générales relatives au lot 06, celui-ci sortant de la copropriété.

Ces charges définitives seront actualisées par le notaire instrumentaire au moment de la publication au service de la publicité foncière.

Les sommes restant à devoir des suites de l'exécution du contrat de syndic sont prévues à l'article " IV EXAMEN DES CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA SCISSION PROJETÉE " dans le cadre des opérations de répartition prévues dans le contrat cadre approuvé par l'assemblée générale.

Pour autant, le copropriétaire demandeur à la scission a soldé son compte individuel selon décompte personnel produit.

Les copropriétaires s'engagent à solder définitivement leur compte individuel.

Concernant le contrat d'assurance des parties communes ne concernant ici que le jardin partie commune à jouissance privative et ses accessoires tant juridiques que matériels, ce contrat sera librement résilié ou modifié à l'initiative du syndic représentant le syndicat des copropriétaires pour prendre en compte la modification de l'assiette des parcelles assurées.

MONSIEUR DEMOLLIENS fera son affaire personnelle de la souscription auprès de l'assureur de son choix d'une police d'assurance garantissant la nouvelle assiette foncière.

Concernant les contrats de fourniture, ces prestations sont d'ores et déjà assurées par des contrats individuels sous le régime de charges privatives.

#### Modification du règlement de copropriété

Il est rappelé ici que l'assemblée générale est amenée à statuer sur un retrait individuel concernant la demande du lot 06, mais qu'une pluralité de retraits individuels est également concernée par cette opération de plus grande ampleur.

Ainsi les modifications concernent un ensemble de copropriétaire, mais également un immeuble collectif et ne peuvent pas commodément être effectuées sur le champ.

Conformément à la loi, une prochaine assemblée convoquée à l'initiative du syndic aura pour mandat de procéder à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété en fonction de l'ensemble des décisions de retrait individuels et d'en établir un règlement de copropriété définitif à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, conformément à l'article 28 III.1 de la loi du 10 juillet 1965 : " le règlement de copropriété du syndicat initial reste applicable jusqu'à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété du syndicat ou de chacun des syndicats selon le cas. "

D'ores et déjà, en ce qui concerne individuellement le lot 06 objet de la présente scission, il sera retranché de l'état descriptif actuel l'ensemble des tantièmes tant généraux que spéciaux attachés à ce lot soit 125 tantièmes.

### IV. - EXAMEN DES CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA SCISSION PROJETÉE

Le dossier de scission communiqué fait apparaître que le budget global à prévoir pour parvenir à la scission se situe pour le lot 06 à la somme de 260 € TTC de frais de conseil et de 1380 € TTC concernant l'aboutissement des formalités de publicité foncière selon devis de Maître MABILLE DE PONCHEVILLE.

Il est en outre prévu une rémunération exceptionnelle du syndic afin d'établir le compte prorata temporis de chaque lot retrayant afin de solder l'état des dettes et créances dans les termes de la convention cadre et des dispositions ci-dessous.

Ces sommes seront supportées par chaque retrayant individuel et l'assemblée n'a pas à statuer sur cette prise en charge.

Par ailleurs, le dossier de scission doit présenter pour chaque lot un état de répartition des créances et des dettes entre le retrayant et le syndicat issu de la scission.

Il n'est pas prévu de faire appel à un liquidateur pour parvenir à l'établissement d'un état d'actif et de passif puisqu'il n'existe pas de compte de tiers ou de créances envers les tiers à recouvrer ou régler.

Concernant le lot 06 objet de la présente demande, il est d'ores et déjà prévu dans la convention cadre un ensemble de dispositions financières.

La situation financière du lot 06 montre que le compte est soldé et à jour du 01/04/2024.

Ces sommes seront à réglées directement au syndic pour solde de tout compte qui en donnera quitus.

Cette somme sera actualisée au jour de la formalité instituant définitivement le retrait auprès des services de la publicité foncière, à la diligence du syndic qui présentera un compte définitif sur réquisition du notaire.

#### Compensations financières

Le projet de scission prévoit l'attribution en propriété au profit du lot 06 du jardin inclus dans la parcelle actuellement soumis au statut de la partie commune à jouissance privative, tous droits d'indivision forcée cessant par l'effet de la scission et de cette attribution.

Dans la mesure où il s'agit pour la majorité des lots de disposer de leurs propres jardins en propriété divise, il n'est pas prévu de solliciter de soulte pour le syndicat des copropriétaires concernant cette attribution, l'ensemble des copropriétaires retrayant reconnaissant qu'ils ont été désintéressés par compensation en attribution de la pleine propriété de leurs tantièmes de copropriété.

#### V. - PRISE DE POSITION SUR LA DEMANDE DE SCISSION APRÈS EXAMEN DE L'ENSEMBLE DU PROJET

Les conséquences de ce retrait ne prendront effet qu'au jour de la date de publicité foncière des formalités requises.

Dans ces conditions, l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la demande de scission présentée par le(s) copropriétaire(s) du LOT 06 DECIDE, à la majorité des voix de tous les copropriétaires ( L. 10 juill. 1965, art. 28, I, b ) :

POUR

CONTRE

#### **46 SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR ET MADAME WANG COPROPRIETAIRES DU LOT 05 (ART. 25).**

*Condition de majorité de l'article 25*

I. - SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR ET MADAME WANG COPROPRIETAIRES DU LOT 05.

Examen du projet de scission du lot 05, à la suite de la décision-cadre concernant la convention de scission précédemment exposée et votée.

L'ensemble des dispositions qui ne seraient pas réglées par la convention cadre sont réglées par la présente décision.

L'assemblée générale des copropriétaires est invitée à se prononcer sur la demande individuelle de scission de MONSIEUR ET MADAME WANG.

L'assemblée prend acte de la décision de MONSIEUR ET MADAME WANG de former une demande de retrait de la copropriété de ce lot et décide de procéder à l'examen des diverses conditions matérielles, juridiques et financières de cette scission INDIVIDUELLE, telles qu'elles résultent des pièces jointes à la convocation :

- Projet de modificatif du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division en date du 26/02/2024 établi par le cabinet LOUIS LENHARDT,
- Projet de division parcellaire.

## II. - EXAMEN DES CONDITIONS MATÉRIELLES DE LA SCISSION PROJETÉE

Après consultation du projet de modificatif et nouvelle division parcellaire communiqués, l'assemblée accepte et confirme les limites séparatives des nouvelles parcelles issues de la scission, séparant le lot de MONSIEUR ET MADAME WANG et celles de la copropriété restant à exister.

S'il y a lieu de procéder à des travaux d'aménagement (par exemple la mise en place de clôtures ou de murs) le coût des travaux sera exclusivement supporté par les demandeurs à la scission à compter des formalités de publicité foncière.

En l'espèce, concernant la demande individuelle de MONSIEUR ET MADAME WANG, il est précisé qu'aucun aménagement n'est à prévoir, les limites matérielles ayant déjà été tracées et matérialisées lors de l'acquisition du lot.

Concernant les réseaux, il est indiqué que ce lot est raccordé de manière indépendante aux évacuations, fourniture de chauffage et électricité.

Ce lot dispose d'un décompte individuel pour l'ensemble des fluides.

Il n'y a donc pas de travaux à prévoir concernant ces fournitures.

## III. - EXAMEN DES CONDITIONS JURIDIQUES DE LA SCISSION PROJETÉE

Contrats en cours

Il existe deux contrats en cours concernant les tantièmes de parties communes du lot 05 :

- Un contrat de syndic IMMOSENS,
- Un contrat d'assurance au nom du syndicat des copropriétaires concernant les parties communes.

Il n'existe pas de procédures en cours concernant le lot de 05.

Il est expressément prévu que syndic IMMOSENS ne pourra plus appeler d'honoraires en charges générales relatives au lot 05, celui-ci sortant de la copropriété.

Ces charges définitives seront actualisées par le notaire instrumentaire au moment de la publication au service de la publicité foncière.

Les sommes restant à devoir des suites de l'exécution du contrat de syndic sont prévues à l'article " IV EXAMEN DES CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA SCISSION PROJETÉE " dans le cadre des opérations de répartition prévues dans le contrat cadre approuvé par l'assemblée générale.

Pour autant, les copropriétaires demandeurs à la scission restent redevables, à la date de la présente assemblée générale, de la somme de 28,22 € selon dernier appel de charges en date du 15 mars 2024.

Les copropriétaires s'engagent à solder définitivement leur compte individuel.

Concernant le contrat d'assurance des parties communes ne concernant ici que le jardin partie commune à jouissance privative et ses accessoires tant juridiques que matériels, ce contrat sera

librement résilié ou modifié à l'initiative du syndic représentant le syndicat des copropriétaires pour prendre en compte la modification de l'assiette des parcelles assurées.

MONSIEUR ET MADAME WANG feront leur affaire personnelle de la souscription en leur noms personnels auprès de l'assureur de leur choix d'une police d'assurance garantissant leur nouvelle assiette foncière.

Concernant les contrats de fourniture, ces prestations sont d'ores et déjà assurées par des contrats individuels sous le régime de charges privatives.

#### Modification du règlement de copropriété

Il est rappelé ici que l'assemblée générale est amenée à statuer sur un retrait individuel concernant la demande du lot 05, mais qu'une pluralité de retraits individuels est également concernée par cette opération de plus grande ampleur.

Ainsi les modifications concernent un ensemble de copropriétaire, mais également un immeuble collectif et ne peuvent pas commodément être effectuées sur le champ.

Conformément à la loi, une prochaine assemblée convoquée à l'initiative du syndic aura pour mandat de procéder à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété en fonction de l'ensemble des décisions de retrait individuels et d'en établir un règlement de copropriété définitif à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, conformément à l'article 28 III.1 de la loi du 10 juillet 1965 : " le règlement de copropriété du syndicat initial reste applicable jusqu'à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété du syndicat ou de chacun des syndicats selon le cas. "

D'ores et déjà, en ce qui concerne individuellement le lot 05 objet de la présente scission, il sera retranché de l'état descriptif actuel l'ensemble des tantièmes tant généraux que spéciaux attachés à ce lot soit 150 tantièmes.

#### IV. - EXAMEN DES CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA SCISSION PROJETÉE

Le dossier de scission communiqué fait apparaître que le budget global à prévoir pour parvenir à la scission se situe pour le lot 05 à la somme de 260 € TTC de frais de conseil et de 1380 € TTC concernant l'aboutissement des formalités de publicité foncière selon devis de Maître MABILLE DE PONCHEVILLE.

Il est en outre prévu une rémunération exceptionnelle du syndic afin d'établir le compte prorata temporis de chaque lot retrayant afin de solder l'état des dettes et créances dans les termes de la convention cadre et des dispositions ci-dessous.

Ces sommes seront supportées par chaque retrayant individuel et l'assemblée n'a pas à statuer sur cette prise en charge.

Par ailleurs, le dossier de scission doit présenter pour chaque lot un état de répartition des créances et des dettes entre le retrayant et le syndicat issu de la scission.

Il n'est pas prévu de faire appel à un liquidateur pour parvenir à l'établissement d'un état d'actif et de passif puisqu'il n'existe pas de compte de tiers ou de créances envers les tiers à recouvrer ou régler.

Concernant le lot 05 objet de la présente demande, il est d'ores et déjà prévu dans la convention cadre un ensemble de dispositions financières.

La situation financière du lot 05 montre que le retrayant reste à devoir la somme de 28,22 €, compte arrêté au 15 mars 2024.

Ces sommes seront à réglées directement au syndic pour solde de tout compte qui en donnera quitus.

Cette somme sera actualisée au jour de la formalité instituant définitivement le retrait auprès des services de la publicité foncière, à la diligence du syndic qui présentera un compte définitif sur réquisition du notaire.

Compensations financières

Le projet de scission prévoit l'attribution en propriété au profit du lot 05 du jardin inclus dans la parcelle actuellement soumis au statut de la partie commune à jouissance privative, tous droits d'indivision forcée cessant par l'effet de la scission et de cette attribution.

Dans la mesure où il s'agit pour la majorité des lots de disposer de leurs propres jardins en propriété divise, il n'est pas prévu de solliciter de souste pour le syndicat des copropriétaires concernant cette attribution, l'ensemble des copropriétaires retrayant reconnaissant qu'ils ont été désintéressés par compensation en attribution de la pleine propriété de leurs tantièmes de copropriété.

#### V. - PRISE DE POSITION SUR LA DEMANDE DE SCISSION APRÈS EXAMEN DE L'ENSEMBLE DU PROJET

Les conséquences de ce retrait ne prendront effet qu'au jour de la date de publicité foncière des formalités requises.

Dans ces conditions, l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la demande de scission présentée par le(s) copropriétaire(s) du LOT 05 DECIDE, à la majorité des voix de tous les copropriétaires ( L. 10 juill. 1965, art. 28, I, b ) :

POUR

CONTRE

### **47 SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE LA SCI KAIS représentée par Monsieur EYISAN COPROPRIETAIRE DU LOT 33 (ART. 25).**

*Condition de majorité de l'article 25*

#### I. - SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE LA SCI KAIS représentée par Monsieur EYISAN COPROPRIETAIRE DU LOT 33.

Examen du projet de scission du lot 33, à la suite de la décision-cadre concernant la convention de scission précédemment exposée et votée.

L'ensemble des dispositions qui ne seraient pas réglées par la convention cadre sont réglées par la présente décision.

L'assemblée générale des copropriétaires est invitée à se prononcer sur la demande individuelle de scission de LA SCI KAIS.

L'assemblée prend acte de la décision de LA SCI KAIS de former une demande de retrait de la copropriété de ce lot et décide de procéder à l'examen des diverses conditions matérielles, juridiques et financières de cette scission INDIVIDUELLE, telles qu'elles résultent des pièces jointes à la convocation :

- Projet de modificatif du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division en date du 26/02/2024 établi par le cabinet LOUIS LENHARDT,
- Projet de division parcellaire.

#### II. - EXAMEN DES CONDITIONS MATÉRIELLES DE LA SCISSION PROJETÉE

Après consultation du projet de modificatif et nouvelle division parcellaire communiqués, l'assemblée accepte et confirme les limites séparatives des nouvelles parcelles issues de la scission, séparant le lot de LA SCI KAIS et celles de la copropriété restant à exister.

S'il y a lieu de procéder à des travaux d'aménagement (par exemple la mise en place de clôtures ou de murs) le coût des travaux sera exclusivement supporté par les demandeurs à la scission à compter des formalités de publicité foncière.

En l'espèce, concernant la demande individuelle de LA SCI KAIS, il est précisé qu'aucun aménagement n'est à prévoir, les limites matérielles ayant déjà été tracées et matérialisées lors de l'acquisition du lot.

Concernant les réseaux, il est indiqué que ce lot est raccordé de manière indépendante aux évacuations, fourniture de chauffage et électricité.

Ce lot dispose d'un décompte individuel pour l'ensemble des fluides.

Il n'y a donc pas de travaux à prévoir concernant ces fournitures.

### III. - EXAMEN DES CONDITIONS JURIDIQUES DE LA SCISSION PROJETÉE

#### Contrats en cours

Il existe deux contrats en cours concernant les tantièmes de parties communes du lot 33 :

- Un contrat de syndic IMMOSENS,
- Un contrat d'assurance au nom du syndicat des copropriétaires concernant les parties communes.

Il n'existe pas de procédures en cours concernant le lot de 33.

Il est expressément prévu que syndic IMMOSENS ne pourra plus appeler d'honoraires en charges générales relatives au lot 33, celui-ci sortant de la copropriété.

Ces charges définitives seront actualisées par le notaire instrumentaire au moment de la publication au service de la publicité foncière.

Les sommes restant à devoir des suites de l'exécution du contrat de syndic sont prévues à l'article " IV EXAMEN DES CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA SCISSION PROJETÉE " dans le cadre des opérations de répartition prévues dans le contrat cadre approuvé par l'assemblée générale.

Pour autant, le copropriétaire demandeur à la scission reste redevable, à la date de la présente assemblée générale, de la somme de 279,06 € selon dernière relance du 26 février 2024.

Les copropriétaires s'engagent à solder définitivement leur compte individuel.

Concernant le contrat d'assurance des parties communes ne concernant ici que le jardin partie commune à jouissance privative et ses accessoires tant juridiques que matériels, ce contrat sera librement résilié ou modifié à l'initiative du syndic représentant le syndicat des copropriétaires pour prendre en compte la modification de l'assiette des parcelles assurées.

LA SCI KAIS fera son affaire personnelle de la souscription auprès de l'assureur de son choix d'une police d'assurance garantissant la nouvelle assiette foncière.

Concernant les contrats de fourniture, ces prestations sont d'ores et déjà assurées par des contrats individuels sous le régime de charges privatives.

#### Modification du règlement de copropriété

Il est rappelé ici que l'assemblée générale est amenée à statuer sur un retrait individuel concernant la demande du lot 33, mais qu'une pluralité de retraits individuels est également concernée par cette opération de plus grande ampleur.

Ainsi les modifications concernent un ensemble de copropriétaire, mais également un immeuble collectif et ne peuvent pas commodément être effectuées sur le champ.

Conformément à la loi, une prochaine assemblée convoquée à l'initiative du syndic aura pour mandat de procéder à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété en fonction de l'ensemble des décisions de retrait individuels et d'en établir un règlement de copropriété définitif à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, conformément à l'article 28 III.1 de la loi du 10 juillet 1965 : " le règlement de copropriété du syndicat initial reste applicable jusqu'à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété du syndicat ou de chacun des syndicats selon le cas. "

D'ores et déjà, en ce qui concerne individuellement le lot 33 objet de la présente scission, il sera retranché de l'état descriptif actuel l'ensemble des tantièmes tant généraux que spéciaux attachés à ce lot soit 70 tantièmes.

### IV. - EXAMEN DES CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA SCISSION PROJETÉE

Le dossier de scission communiqué fait apparaître que le budget global à prévoir pour parvenir à la scission se situe pour le lot 33 à la somme de 260 € TTC de frais de conseil et de 1380 € TTC concernant l'aboutissement des formalités de publicité foncière selon devis de Maître MABILLE DE PONCHEVILLE.

Il est en outre prévu une rémunération exceptionnelle du syndic afin d'établir le compte prorata temporis de chaque lot retrayant afin de solder l'état des dettes et créances dans les termes de la convention cadre et des dispositions ci-dessous.

Ces sommes seront supportées par chaque retrayant individuel et l'assemblée n'a pas à statuer sur cette prise en charge.

Par ailleurs, le dossier de scission doit présenter pour chaque lot un état de répartition des créances et des dettes entre le retrayant et le syndicat issu de la scission.

Il n'est pas prévu de faire appel à un liquidateur pour parvenir à l'établissement d'un état d'actif et de passif puisqu'il n'existe pas de compte de tiers ou de créances envers les tiers à recouvrer ou régler.

Concernant le lot 33 objet de la présente demande, il est d'ores et déjà prévu dans la convention cadre un ensemble de dispositions financières.

La situation financière du lot 33 montre que le retrayant reste à devoir la somme de 279,06 € compte arrêté au 26 février 2024.

Ces sommes seront à réglées directement au syndic pour solde de tout compte qui en donnera quitus.

Cette somme sera actualisée au jour de la formalité instituant définitivement le retrait auprès des services de la publicité foncière, à la diligence du syndic qui présentera un compte définitif sur réquisition du notaire.

#### Compensations financières

Le projet de scission prévoit l'attribution en propriété au profit du lot 33 du jardin inclus dans la parcelle actuellement soumis au statut de la partie commune à jouissance privative, tous droits d'indivision forcée cessant par l'effet de la scission et de cette attribution.

Dans la mesure où il s'agit pour la majorité des lots de disposer de leurs propres jardins en propriété divise, il n'est pas prévu de solliciter de soulte pour le syndicat des copropriétaires concernant cette attribution, l'ensemble des copropriétaires retrayant reconnaissant qu'ils ont été désintéressés par compensation en attribution de la pleine propriété de leurs tantièmes de copropriété.

#### V. - PRISE DE POSITION SUR LA DEMANDE DE SCISSION APRÈS EXAMEN DE L'ENSEMBLE DU PROJET

Les conséquences de ce retrait ne prendront effet qu'au jour de la date de publicité foncière des formalités requises.

Dans ces conditions, l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la demande de scission présentée par le(s) copropriétaire(s) du LOT 33 DECIDE, à la majorité des voix de tous les copropriétaires ( L. 10 juill. 1965, art. 28, I, b ) :

POUR

CONTRE

#### **48 SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR ET MADAME ALTRUY COPROPRIETAIRES DU LOT 02 (ART. 25).**

*Condition de majorité de l'article 25*

I. - SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR ET MADAME ALTRUY COPROPRIETAIRES DU LOT 02.

Examen du projet de scission du lot 02, à la suite de la décision-cadre concernant la convention de scission précédemment exposée et votée.

L'ensemble des dispositions qui ne seraient pas réglées par la convention cadre sont réglées par la présente décision.

L'assemblée générale des copropriétaires est invitée à se prononcer sur la demande individuelle de scission de MONSIEUR ET MADAME ALTRUY.

L'assemblée prend acte de la décision de MONSIEUR ET MADAME ALTRUY de former une demande de retrait de la copropriété de ce lot et décide de procéder à l'examen des diverses conditions matérielles, juridiques et financières de cette scission INDIVIDUELLE, telles qu'elles résultent des pièces jointes à la convocation :

- Projet de modificatif du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division en date du 26/02/2024 établi par le cabinet LOUIS LENHARDT,
- Projet de division parcellaire.

## II. - EXAMEN DES CONDITIONS MATÉRIELLES DE LA SCISSION PROJETÉE

Après consultation du projet de modificatif et nouvelle division parcellaire communiqués, l'assemblée accepte et confirme les limites séparatives des nouvelles parcelles issues de la scission, séparant le lot de MONSIEUR ET MADAME ALTRUY et celles de la copropriété restant à exister.

S'il y a lieu de procéder à des travaux d'aménagement (par exemple la mise en place de clôtures ou de murs) le coût des travaux sera exclusivement supporté par les demandeurs à la scission à compter des formalités de publicité foncière.

En l'espèce, concernant la demande individuelle de MONSIEUR ET MADAME ALTRUY, il est précisé qu'aucun aménagement n'est à prévoir, les limites matérielles ayant déjà été tracées et matérialisées lors de l'acquisition du lot.

Concernant les réseaux, il est indiqué que ce lot est raccordé de manière indépendante aux évacuations, fourniture de chauffage et électricité.

Ce lot dispose d'un décompteur individuel pour l'ensemble des fluides.

Il n'y a donc pas de travaux à prévoir concernant ces fournitures.

## III. - EXAMEN DES CONDITIONS JURIDIQUES DE LA SCISSION PROJETÉE

Contrats en cours

Il existe deux contrats en cours concernant les tantièmes de parties communes du lot 02 :

- Un contrat de syndic IMMOSENS,
- Un contrat d'assurance au nom du syndicat des copropriétaires concernant les parties communes.

Il n'existe pas de procédures en cours concernant le lot de 02.

Il est expressément prévu que syndic IMMOSENS ne pourra plus appeler d'honoraires en charges générales relatives au lot 02, celui-ci sortant de la copropriété.

Ces charges définitives seront actualisées par le notaire instrumentaire au moment de la publication au service de la publicité foncière.

Les sommes restant à devoir des suites de l'exécution du contrat de syndic sont prévues à l'article " IV EXAMEN DES CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA SCISSION PROJETÉE " dans le cadre des opérations de répartition prévues dans le contrat cadre approuvé par l'assemblée générale.

Pour autant, les copropriétaires demandeurs à la scission restent redevables, à la date de la présente assemblée générale, de la somme de 5,07 € selon dernier appel de charges en date du 15 mars 2024.

Les copropriétaires s'engagent à solder définitivement leur compte individuel.

Concernant le contrat d'assurance des parties communes ne concernant ici que le jardin partie commune à jouissance privative et ses accessoires tant juridiques que matériels, ce contrat sera

librement résilié ou modifié à l'initiative du syndic représentant le syndicat des copropriétaires pour prendre en compte la modification de l'assiette des parcelles assurées.

MONSIEUR ET MADAME ALTRUY feront leur affaire personnelle de la souscription en leur noms personnels auprès de l'assureur de leur choix d'une police d'assurance garantissant leur nouvelle assiette foncière.

Concernant les contrats de fourniture, ces prestations sont d'ores et déjà assurées par des contrats individuels sous le régime de charges privatives.

Modification du règlement de copropriété

Il est rappelé ici que l'assemblée générale est amenée à statuer sur un retrait individuel concernant la demande du lot 02, mais qu'une pluralité de retraits individuels est également concernée par cette opération de plus grande ampleur.

Ainsi les modifications concernent un ensemble de copropriétaire, mais également un immeuble collectif et ne peuvent pas commodément être effectuées sur le champ.

Conformément à la loi, une prochaine assemblée convoquée à l'initiative du syndic aura pour mandat de procéder à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété en fonction de l'ensemble des décisions de retrait individuels et d'en établir un règlement de copropriété définitif à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, conformément à l'article 28 III.1 de la loi du 10 juillet 1965 : " le règlement de copropriété du syndicat initial reste applicable jusqu'à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété du syndicat ou de chacun des syndicats selon le cas. "

D'ores et déjà, en ce qui concerne individuellement le lot 02 objet de la présente scission, il sera retranché de l'état descriptif actuel l'ensemble des tantièmes tant généraux que spéciaux attachés à ce lot soit 200 tantièmes.

#### IV. - EXAMEN DES CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA SCISSION PROJETÉE

Le dossier de scission communiqué fait apparaître que le budget global à prévoir pour parvenir à la scission se situe pour le lot 02 à la somme de 260 € TTC de frais de conseil et de 1380 € TTC concernant l'aboutissement des formalités de publicité foncière selon devis de Maître MABILLE DE PONCHEVILLE.

Il est en outre prévu une rémunération exceptionnelle du syndic afin d'établir le compte prorata temporis de chaque lot retrayant afin de solder l'état des dettes et créances dans les termes de la convention cadre et des dispositions ci-dessous.

Ces sommes seront supportées par chaque retrayant individuel et l'assemblée n'a pas à statuer sur cette prise en charge.

Par ailleurs, le dossier de scission doit présenter pour chaque lot un état de répartition des créances et des dettes entre le retrayant et le syndicat issu de la scission.

Il n'est pas prévu de faire appel à un liquidateur pour parvenir à l'établissement d'un état d'actif et de passif puisqu'il n'existe pas de compte de tiers ou de créances envers les tiers à recouvrer ou régler.

Concernant le lot 02 objet de la présente demande, il est d'ores et déjà prévu dans la convention cadre un ensemble de dispositions financières.

La situation financière du lot 02 montre que le retrayant reste à devoir la somme de 5,07 €, compte arrêté au 15 mars 2024.

Ces sommes seront à réglées directement au syndic pour solde de tout compte qui en donnera quitus.

Cette somme sera actualisée au jour de la formalité instituant définitivement le retrait auprès des services de la publicité foncière, à la diligence du syndic qui présentera un compte définitif sur réquisition du notaire.

Compensations financières

Le projet de scission prévoit l'attribution en propriété au profit du lot 02 du jardin inclus dans la parcelle actuellement soumis au statut de la partie commune à jouissance privative, tous droits d'indivision forcée cessant par l'effet de la scission et de cette attribution.

Dans la mesure où il s'agit pour la majorité des lots de disposer de leurs propres jardins en propriété divise, il n'est pas prévu de solliciter de soule pour le syndicat des copropriétaires concernant cette attribution, l'ensemble des copropriétaires retrayant reconnaissant qu'ils ont été désintéressés par compensation en attribution de la pleine propriété de leurs tantièmes de copropriété.

#### V. - PRISE DE POSITION SUR LA DEMANDE DE SCISSION APRÈS EXAMEN DE L'ENSEMBLE DU PROJET

Les conséquences de ce retrait ne prendront effet qu'au jour de la date de publicité foncière des formalités requises.

Dans ces conditions, l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la demande de scission présentée par le(s) copropriétaire(s) du LOT 02 DECIDE, à la majorité des voix de tous les copropriétaires ( L. 10 juill. 1965, art. 28, I, b ) :

POUR

CONTRE

### **49 SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR PARENT COPROPRIETAIRE DU LOT 34 (ART. 25).**

*Condition de majorité de l'article 25*

#### I. - SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR PARENT COPROPRIETAIRE DU LOT 34.

Examen du projet de scission du lot 34, à la suite de la décision-cadre concernant la convention de scission précédemment exposée et votée.

L'ensemble des dispositions qui ne seraient pas réglées par la convention cadre sont réglées par la présente décision.

L'assemblée générale des copropriétaires est invitée à se prononcer sur la demande individuelle de scission de MONSIEUR PARENT.

L'assemblée prend acte de la décision de MONSIEUR PARENT de former une demande de retrait de la copropriété de ce lot et décide de procéder à l'examen des diverses conditions matérielles, juridiques et financières de cette scission INDIVIDUELLE, telles qu'elles résultent des pièces jointes à la convocation :

- Projet de modificatif du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division en date du 26/02/2024 établi par le cabinet LOUIS LENHARDT,
- Projet de division parcellaire.

#### II. - EXAMEN DES CONDITIONS MATÉRIELLES DE LA SCISSION PROJETÉE

Après consultation du projet de modificatif et nouvelle division parcellaire communiqués, l'assemblée accepte et confirme les limites séparatives des nouvelles parcelles issues de la scission, séparant le lot de MONSIEUR PARENT et celles de la copropriété restant à exister.

S'il y a lieu de procéder à des travaux d'aménagement (par exemple la mise en place de clôtures ou de murs) le coût des travaux sera exclusivement supporté par les demandeurs à la scission à compter des formalités de publicité foncière.

En l'espèce, concernant la demande individuelle de MONSIEUR PARENT, il est précisé qu'aucun aménagement n'est à prévoir, les limites matérielles ayant déjà été tracées et matérialisées lors de l'acquisition du lot.

Concernant les réseaux, il est indiqué que ce lot est raccordé de manière indépendante aux évacuations, fourniture de chauffage et électricité.

Ce lot dispose d'un décompte individuel pour l'ensemble des fluides.

Il n'y a donc pas de travaux à prévoir concernant ces fournitures.

### III. - EXAMEN DES CONDITIONS JURIDIQUES DE LA SCISSION PROJETÉE

Contrats en cours

Il existe deux contrats en cours concernant les tantièmes de parties communes du lot 34 :

- Un contrat de syndic IMMOSENS,
- Un contrat d'assurance au nom du syndicat des copropriétaires concernant les parties communes.

Il n'existe pas de procédures en cours concernant le lot de 34.

Il est expressément prévu que syndic IMMOSENS ne pourra plus appeler d'honoraires en charges générales relatives au lot 34, celui-ci sortant de la copropriété.

Ces charges définitives seront actualisées par le notaire instrumentaire au moment de la publication au service de la publicité foncière.

Les sommes restant à devoir des suites de l'exécution du contrat de syndic sont prévues à l'article " IV EXAMEN DES CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA SCISSION PROJETÉE " dans le cadre des opérations de répartition prévues dans le contrat cadre approuvé par l'assemblée générale.

Pour autant, le copropriétaire demandeur à la scission reste redevable, à la date de la présente assemblée générale, de la somme de 39,41 € selon dernier appel de charges en date du 15 mars 2024.

Les copropriétaires s'engagent à solder définitivement leur compte individuel.

Concernant le contrat d'assurance des parties communes ne concernant ici que le jardin partie commune à jouissance privative et ses accessoires tant juridiques que matériels, ce contrat sera librement résilié ou modifié à l'initiative du syndic représentant le syndicat des copropriétaires pour prendre en compte la modification de l'assiette des parcelles assurées.

MONSIEUR PARENT fera son affaire personnelle de la souscription auprès de l'assureur de son choix d'une police d'assurance garantissant la nouvelle assiette foncière.

Concernant les contrats de fourniture, ces prestations sont d'ores et déjà assurées par des contrats individuels sous le régime de charges privatives.

Modification du règlement de copropriété

Il est rappelé ici que l'assemblée générale est amenée à statuer sur un retrait individuel concernant la demande du lot 34, mais qu'une pluralité de retraits individuels est également concernée par cette opération de plus grande ampleur.

Ainsi les modifications concernent un ensemble de copropriétaire, mais également un immeuble collectif et ne peuvent pas commodément être effectuées sur le champ.

Conformément à la loi, une prochaine assemblée convoquée à l'initiative du syndic aura pour mandat de procéder à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété en fonction de l'ensemble des décisions de retrait individuels et d'en établir un règlement de copropriété définitif à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, conformément à l'article 28 III.1 de la loi du 10 juillet 1965 : " le règlement de copropriété du syndicat initial reste applicable jusqu'à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété du syndicat ou de chacun des syndicats selon le cas. "

D'ores et déjà, en ce qui concerne individuellement le lot 34 objet de la présente scission, il sera retranché de l'état descriptif actuel l'ensemble des tantièmes tant généraux que spéciaux attachés à ce lot soit 70 tantièmes.

### IV. - EXAMEN DES CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA SCISSION PROJETÉE

Le dossier de scission communiqué fait apparaître que le budget global à prévoir pour parvenir à la scission se situe pour le lot 34 à la somme de 260 € TTC de frais de conseil et de 1380 € TTC concernant l'aboutissement des formalités de publicité foncière selon devis de Maître MABILLE DE PONCHEVILLE.

Il est en outre prévu une rémunération exceptionnelle du syndic afin d'établir le compte prorata temporis de chaque lot retrayant afin de solder l'état des dettes et créances dans les termes de la convention cadre et des dispositions ci-dessous.

Ces sommes seront supportées par chaque retrayant individuel et l'assemblée n'a pas à statuer sur cette prise en charge.

Par ailleurs, le dossier de scission doit présenter pour chaque lot un état de répartition des créances et des dettes entre le retrayant et le syndicat issu de la scission.

Il n'est pas prévu de faire appel à un liquidateur pour parvenir à l'établissement d'un état d'actif et de passif puisqu'il n'existe pas de compte de tiers ou de créances envers les tiers à recouvrer ou régler.

Concernant le lot 34 objet de la présente demande, il est d'ores et déjà prévu dans la convention cadre un ensemble de dispositions financières.

La situation financière du lot 34 montre que le retrayant reste à devoir la somme de 39,41 € compte arrêté au 15 mars 2024.

Ces sommes seront à réglées directement au syndic pour solde de tout compte qui en donnera quitus.

Cette somme sera actualisée au jour de la formalité instituant définitivement le retrait auprès des services de la publicité foncière, à la diligence du syndic qui présentera un compte définitif sur réquisition du notaire.

#### Compensations financières

Le projet de scission prévoit l'attribution en propriété au profit du lot 34 du jardin inclus dans la parcelle actuellement soumis au statut de la partie commune à jouissance privative, tous droits d'indivision forcée cessant par l'effet de la scission et de cette attribution.

Dans la mesure où il s'agit pour la majorité des lots de disposer de leurs propres jardins en propriété divise, il n'est pas prévu de solliciter de soulte pour le syndicat des copropriétaires concernant cette attribution, l'ensemble des copropriétaires retrayant reconnaissant qu'ils ont été désintéressés par compensation en attribution de la pleine propriété de leurs tantièmes de copropriété.

#### V. - PRISE DE POSITION SUR LA DEMANDE DE SCISSION APRÈS EXAMEN DE L'ENSEMBLE DU PROJET

Les conséquences de ce retrait ne prendront effet qu'au jour de la date de publicité foncière des formalités requises.

Dans ces conditions, l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la demande de scission présentée par le(s) copropriétaire(s) du LOT 34 DECIDE, à la majorité des voix de tous les copropriétaires ( L. 10 juill. 1965, art. 28, I, b ) :

POUR

CONTRE

#### **50 SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR ET MADAME GUNDUZ AKTAS SEVGI COPROPRIETAIRES DU LOT 14 (ART. 25).**

*Condition de majorité de l'article 25*

I. - SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR ET MADAME GUNDUZ AKTAS SEVGI COPROPRIETAIRES DU LOT 14.

Examen du projet de scission du lot 14, à la suite de la décision-cadre concernant la convention de scission précédemment exposée et votée.

L'ensemble des dispositions qui ne seraient pas réglées par la convention cadre sont réglées par la présente décision.

L'assemblée générale des copropriétaires est invitée à se prononcer sur la demande individuelle de scission de MONSIEUR ET MADAME GUNDUZ AKTAS SEVGI.

L'assemblée prend acte de la décision de MONSIEUR ET MADAME GUNDUZ AKTAS SEVGI de former une demande de retrait de la copropriété de ce lot et décide de procéder à l'examen des diverses conditions matérielles, juridiques et financières de cette scission INDIVIDUELLE, telles qu'elles résultent des pièces jointes à la convocation :

- Projet de modificatif du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division en date du 26/02/2024 établi par le cabinet LOUIS LENHARDT,
- Projet de division parcellaire.

## II. - EXAMEN DES CONDITIONS MATÉRIELLES DE LA SCISSION PROJETÉE

Après consultation du projet de modificatif et nouvelle division parcellaire communiqués, l'assemblée accepte et confirme les limites séparatives des nouvelles parcelles issues de la scission, séparant le lot de MONSIEUR ET MADAME GUNDUZ AKTAS SEVGI et celles de la copropriété restant à exister.

S'il y a lieu de procéder à des travaux d'aménagement (par exemple la mise en place de clôtures ou de murs) le coût des travaux sera exclusivement supporté par les demandeurs à la scission à compter des formalités de publicité foncière.

En l'espèce, concernant la demande individuelle de MONSIEUR ET MADAME GUNDUZ AKTAS SEVGI, il est précisé qu'aucun aménagement n'est à prévoir, les limites matérielles ayant déjà été tracées et matérialisées lors de l'acquisition du lot.

Concernant les réseaux, il est indiqué que ce lot est raccordé de manière indépendante aux évacuations, fourniture de chauffage et électricité.

Ce lot dispose d'un décompte individuel pour l'ensemble des fluides.

Il n'y a donc pas de travaux à prévoir concernant ces fournitures.

## III. - EXAMEN DES CONDITIONS JURIDIQUES DE LA SCISSION PROJETÉE

Contrats en cours

Il existe deux contrats en cours concernant les tantièmes de parties communes du lot 14 :

- Un contrat de syndic IMMOSENS,
- Un contrat d'assurance au nom du syndicat des copropriétaires concernant les parties communes.

Il n'existe pas de procédures en cours concernant le lot de 14.

Il est expressément prévu que syndic IMMOSENS ne pourra plus appeler d'honoraires en charges générales relatives au lot 14, celui-ci sortant de la copropriété.

Ces charges définitives seront actualisées par le notaire instrumentaire au moment de la publication au service de la publicité foncière.

Les sommes restant à devoir des suites de l'exécution du contrat de syndic sont prévues à l'article " IV EXAMEN DES CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA SCISSION PROJETÉE " dans le cadre des opérations de répartition prévues dans le contrat cadre approuvé par l'assemblée générale.

Pour autant, les copropriétaires demandeurs à la scission restent redevables, à la date de la présente assemblée générale, de la somme de 186.34 € selon dernier appel de charges communiqué en date du 27 décembre 2022. MONSIEUR ET MADAME GUNDUZ AKTAS SEVGI ont fait l'objet d'une relance faisant état d'une situation débitrice de 470,45 € au 14 mai 2024.

Les copropriétaires s'engagent à solder définitivement leur compte individuel.

Concernant le contrat d'assurance des parties communes ne concernant ici que le jardin partie commune à jouissance privative et ses accessoires tant juridiques que matériels, ce contrat sera librement résilié ou modifié à l'initiative du syndic représentant le syndicat des copropriétaires pour prendre en compte la modification de l'assiette des parcelles assurées.

MONSIEUR ET MADAME GUNDUZ AKTAS SEVGI feront leur affaire personnelle de la souscription en leur noms personnels auprès de l'assureur de leur choix d'une police d'assurance garantissant leur nouvelle assiette foncière.

Concernant les contrats de fourniture, ces prestations sont d'ores et déjà assurées par des contrats individuels sous le régime de charges privatives.

#### Modification du règlement de copropriété

Il est rappelé ici que l'assemblée générale est amenée à statuer sur un retrait individuel concernant la demande du lot 14, mais qu'une pluralité de retrait individuels est également concernée par cette opération de plus grande ampleur.

Ainsi les modifications concernent un ensemble de copropriétaire, mais également un immeuble collectif et ne peuvent pas commodément être effectuées sur le champ.

Conformément à la loi, une prochaine assemblée convoquée à l'initiative du syndic aura pour mandat de procéder à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété en fonction de l'ensemble des décisions de retrait individuels et d'en établir un règlement de copropriété définitif à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, conformément à l'article 28 III.1 de la loi du 10 juillet 1965 : " le règlement de copropriété du syndicat initial reste applicable jusqu'à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété du syndicat ou de chacun des syndicats selon le cas. "

D'ores et déjà, en ce qui concerne individuellement le lot 14 objet de la présente scission, il sera retranché de l'état descriptif actuel l'ensemble des tantièmes tant généraux que spéciaux attachés à ce lot soit 100 tantièmes.

#### IV. - EXAMEN DES CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA SCISSION PROJETÉE

Le dossier de scission communiqué fait apparaître que le budget global à prévoir pour parvenir à la scission se situe pour le lot 14 à la somme de 260 € TTC de frais de conseil et de 1380 € TTC concernant l'aboutissement des formalités de publicité foncière selon devis de Maître MABILLE DE PONCHEVILLE.

Il est en outre prévu une rémunération exceptionnelle du syndic afin d'établir le compte prorata temporis de chaque lot retrayant afin de solder l'état des dettes et créances dans les termes de la convention cadre et des dispositions ci-dessous.

Ces sommes seront supportées par chaque retrayant individuel et l'assemblée n'a pas à statuer sur cette prise en charge.

Par ailleurs, le dossier de scission doit présenter pour chaque lot un état de répartition des créances et des dettes entre le retrayant et le syndicat issu de la scission.

Il n'est pas prévu de faire appel à un liquidateur pour parvenir à l'établissement d'un état d'actif et de passif puisqu'il n'existe pas de compte de tiers ou de créances envers les tiers à recouvrer ou régler.

Concernant le lot 14 objet de la présente demande, il est d'ores et déjà prévu dans la convention cadre un ensemble de dispositions financières.

La situation financière du lot 14 montre que le retrayant reste à devoir la somme de 470,45 € selon relance du 14 mai 2024.

Ces sommes seront à réglées directement au syndic pour solde de tout compte qui en donnera quitus.

Cette somme sera actualisée au jour de la formalité instituant définitivement le retrait auprès des services de la publicité foncière, à la diligence du syndic qui présentera un compte définitif sur réquisition du notaire.

## Compensations financières

Le projet de scission prévoit l'attribution en propriété au profit du lot 14 du jardin inclus dans la parcelle actuellement soumis au statut de la partie commune à jouissance privative, tous droits d'indivision forcée cessant par l'effet de la scission et de cette attribution.

Dans la mesure où il s'agit pour la majorité des lots de disposer de leurs propres jardins en propriété divise, il n'est pas prévu de solliciter de soulte pour le syndicat des copropriétaires concernant cette attribution, l'ensemble des copropriétaires retrayant reconnaissant qu'ils ont été désintéressés par compensation en attribution de la pleine propriété de leurs tantièmes de copropriété.

### V. - PRISE DE POSITION SUR LA DEMANDE DE SCISSION APRÈS EXAMEN DE L'ENSEMBLE DU PROJET

Les conséquences de ce retrait ne prendront effet qu'au jour de la date de publicité foncière des formalités requises.

Dans ces conditions, l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la demande de scission présentée par le(s) copropriétaire(s) du LOT 14 DECIDE, à la majorité des voix de tous les copropriétaires ( L. 10 juill. 1965, art. 28, I, b ) :

POUR

CONTRE

## **51 SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR ET MADAME GUERMOUDI COPROPRIETAIRES DU LOT 03 (ART. 25).**

*Condition de majorité de l'article 25*

### I. - SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR ET MADAME GUERMOUDI COPROPRIETAIRES DU LOT 03.

Examen du projet de scission du lot 03, à la suite de la décision-cadre concernant la convention de scission précédemment exposée et votée.

L'ensemble des dispositions qui ne seraient pas réglées par la convention cadre sont réglées par la présente décision.

L'assemblée générale des copropriétaires est invitée à se prononcer sur la demande individuelle de scission de MONSIEUR ET MADAME GUERMOUDI.

L'assemblée prend acte de la décision de MONSIEUR ET MADAME GUERMOUDI de former une demande de retrait de la copropriété de ce lot et décide de procéder à l'examen des diverses conditions matérielles, juridiques et financières de cette scission INDIVIDUELLE, telles qu'elles résultent des pièces jointes à la convocation :

- Projet de modificatif du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division en date du 26/02/2024 établi par le cabinet LOUIS LENHARDT,
- Projet de division parcellaire.

### II. - EXAMEN DES CONDITIONS MATÉRIELLES DE LA SCISSION PROJETÉE

Après consultation du projet de modificatif et nouvelle division parcellaire communiqués, l'assemblée accepte et confirme les limites séparatives des nouvelles parcelles issues de la scission, séparant le lot de MONSIEUR ET MADAME GUERMOUDI et celles de la copropriété restant à exister.

S'il y a lieu de procéder à des travaux d'aménagement (par exemple la mise en place de clôtures ou de murs) le coût des travaux sera exclusivement supporté par les demandeurs à la scission à compter des formalités de publicité foncière.

En l'espèce, concernant la demande individuelle de MONSIEUR ET MADAME GUERMOUDI, il est précisé qu'il est envisagé l'installation d'une clôture d'une hauteur de 194 cm avec ou sans brise vue et le maintien de la porte charretière existante.

Concernant les réseaux, il est indiqué que ce lot est raccordé de manière indépendante aux évacuations, fourniture de chauffage et électricité.

Ce lot dispose d'un décompte individuel pour l'ensemble des fluides.

Il n'y a donc pas de travaux à prévoir concernant ces fournitures.

### III. - EXAMEN DES CONDITIONS JURIDIQUES DE LA SCISSION PROJETÉE

#### Contrats en cours

Il existe deux contrats en cours concernant les tantièmes de parties communes du lot 03 :

- Un contrat de syndic IMMOSENS,
- Un contrat d'assurance au nom du syndicat des copropriétaires concernant les parties communes.

Il n'existe pas de procédures en cours concernant le lot de 03.

Il est expressément prévu que syndic IMMOSENS ne pourra plus appeler d'honoraires en charges générales relatives au lot 03, celui-ci sortant de la copropriété.

Ces charges définitives seront actualisées par le notaire instrumentaire au moment de la publication au service de la publicité foncière.

Les sommes restant à devoir des suites de l'exécution du contrat de syndic sont prévues à l'article " IV EXAMEN DES CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA SCISSION PROJETÉE " dans le cadre des opérations de répartition prévues dans le contrat cadre approuvé par l'assemblée générale.

Pour autant, les copropriétaires demandeurs à la scission restent redevables, à la date de la présente assemblée générale, de la somme de 112,63 € selon dernier appel de charges en date du 15 mars 2024.

Les copropriétaires s'engagent à solder définitivement leur compte individuel.

Concernant le contrat d'assurance des parties communes ne concernant ici que le jardin partie commune à jouissance privative et ses accessoires tant juridiques que matériels, ce contrat sera librement résilié ou modifié à l'initiative du syndic représentant le syndicat des copropriétaires pour prendre en compte la modification de l'assiette des parcelles assurées.

MONSIEUR ET MADAME GUERMOUDI feront leur affaire personnelle de la souscription en leur noms personnels auprès de l'assureur de leur choix d'une police d'assurance garantissant leur nouvelle assiette foncière.

Concernant les contrats de fourniture, ces prestations sont d'ores et déjà assurées par des contrats individuels sous le régime de charges privatives.

#### Modification du règlement de copropriété

Il est rappelé ici que l'assemblée générale est amenée à statuer sur un retrait individuel concernant la demande du lot 03, mais qu'une pluralité de retraits individuels est également concernée par cette opération de plus grande ampleur.

Ainsi les modifications concernent un ensemble de copropriétaire, mais également un immeuble collectif et ne peuvent pas commodément être effectuées sur le champ.

Conformément à la loi, une prochaine assemblée convoquée à l'initiative du syndic aura pour mandat de procéder à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété en fonction de l'ensemble des décisions de retrait individuels et d'en établir un règlement de copropriété définitif à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, conformément à l'article 28 III.1 de la loi du 10 juillet 1965 : " le règlement de copropriété du syndicat initial reste applicable jusqu'à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété du syndicat ou de chacun des syndicats selon le cas. "

D'ores et déjà, en ce qui concerne individuellement le lot 03 objet de la présente scission, il sera retranché de l'état descriptif actuel l'ensemble des tantièmes tant généraux que spéciaux attachés à ce lot soit 200 tantièmes.

#### IV. - EXAMEN DES CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA SCISSION PROJETÉE

Le dossier de scission communiqué fait apparaître que le budget global à prévoir pour parvenir à la scission se situe pour le lot 03 à la somme de 260 € TTC de frais de conseil et de 1380 € TTC concernant l'aboutissement des formalités de publicité foncière selon devis de Maître MABILLE DE PONCHEVILLE.

Il est en outre prévu une rémunération exceptionnelle du syndic afin d'établir le compte prorata temporis de chaque lot retrayant afin de solder l'état des dettes et créances dans les termes de la convention cadre et des dispositions ci-dessous.

Ces sommes seront supportées par chaque retrayant individuel et l'assemblée n'a pas à statuer sur cette prise en charge.

Par ailleurs, le dossier de scission doit présenter pour chaque lot un état de répartition des créances et des dettes entre le retrayant et le syndicat issu de la scission.

Il n'est pas prévu de faire appel à un liquidateur pour parvenir à l'établissement d'un état d'actif et de passif puisqu'il n'existe pas de compte de tiers ou de créances envers les tiers à recouvrer ou régler.

Concernant le lot 03 objet de la présente demande, il est d'ores et déjà prévu dans la convention cadre un ensemble de dispositions financières.

La situation financière du lot 03 montre que le retrayant reste à devoir la somme de 112,63 €, compte arrêté au 15 mars 2024.

Ces sommes seront à réglées directement au syndic pour solde de tout compte qui en donnera quitus.

Cette somme sera actualisée au jour de la formalité instituant définitivement le retrait auprès des services de la publicité foncière, à la diligence du syndic qui présentera un compte définitif sur réquisition du notaire.

#### Compensations financières

Le projet de scission prévoit l'attribution en propriété au profit du lot 03 du jardin inclus dans la parcelle actuellement soumis au statut de la partie commune à jouissance privative, tous droits d'indivision forcée cessant par l'effet de la scission et de cette attribution.

Dans la mesure où il s'agit pour la majorité des lots de disposer de leurs propres jardins en propriété divise, il n'est pas prévu de solliciter de soulte pour le syndicat des copropriétaires concernant cette attribution, l'ensemble des copropriétaires retrayant reconnaissant qu'ils ont été désintéressés par compensation en attribution de la pleine propriété de leurs tantièmes de copropriété.

#### V. - PRISE DE POSITION SUR LA DEMANDE DE SCISSION APRÈS EXAMEN DE L'ENSEMBLE DU PROJET

Les conséquences de ce retrait ne prendront effet qu'au jour de la date de publicité foncière des formalités requises.

Dans ces conditions, l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la demande de scission présentée par le(s) copropriétaire(s) du LOT 03 DÉCIDE, à la majorité des voix de tous les copropriétaires ( L. 10 juill. 1965, art. 28, I, b ) :

POUR

CONTRE

#### **52 SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MADAME VANDEWALLE COPROPRIÉTAIRE DU LOT 41 (ART. 25).**

*Condition de majorité de l'article 25*

## I. - SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MADAME VANDEWALLE COPROPRIETAIRE DU LOT 41.

Examen du projet de scission du lot 41, à la suite de la décision-cadre concernant la convention de scission précédemment exposée et votée.

L'ensemble des dispositions qui ne seraient pas réglées par la convention cadre sont réglées par la présente décision.

L'assemblée générale des copropriétaires est invitée à se prononcer sur la demande individuelle de scission de MADAME VANDEWALLE.

L'assemblée prend acte de la décision de MADAME VANDEWALLE de former une demande de retrait de la copropriété de ce lot et décide de procéder à l'examen des diverses conditions matérielles, juridiques et financières de cette scission INDIVIDUELLE, telles qu'elles résultent des pièces jointes à la convocation :

- Projet de modificatif du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division en date du 26/02/2024 établi par le cabinet LOUIS LENHARDT,
- Projet de division parcellaire.

## II. - EXAMEN DES CONDITIONS MATÉRIELLES DE LA SCISSION PROJETÉE

Après consultation du projet de modificatif et nouvelle division parcellaire communiqués, l'assemblée accepte et confirme les limites séparatives des nouvelles parcelles issues de la scission, séparant le lot de MADAME VANDEWALLE et celles de la copropriété restant à exister.

S'il y a lieu de procéder à des travaux d'aménagement (par exemple la mise en place de clôtures ou de murs) le coût des travaux sera exclusivement supporté par les demandeurs à la scission à compter des formalités de publicité foncière.

En l'espèce, concernant la demande individuelle de MADAME VANDEWALLE, il est précisé qu'aucun aménagement n'est à prévoir, les limites matérielles ayant déjà été tracées et matérialisées lors de l'acquisition du lot.

Concernant les réseaux, il est indiqué que ce lot est raccordé de manière indépendante aux évacuations, fourniture de chauffage et électricité.

Ce lot dispose d'un décompte individuel pour l'ensemble des fluides.

Il n'y a donc pas de travaux à prévoir concernant ces fournitures.

## III. - EXAMEN DES CONDITIONS JURIDIQUES DE LA SCISSION PROJETÉE

Contrats en cours

Il existe deux contrats en cours concernant les tantièmes de parties communes du lot 41 :

- Un contrat de syndic IMMOSENS,
- Un contrat d'assurance au nom du syndicat des copropriétaires concernant les parties communes.

Il n'existe pas de procédures en cours concernant le lot de 41.

Il est expressément prévu que syndic IMMOSENS ne pourra plus appeler d'honoraires en charges générales relatives au lot 41, celui-ci sortant de la copropriété.

Ces charges définitives seront actualisées par le notaire instrumentaire au moment de la publication au service de la publicité foncière.

Les sommes restant à devoir des suites de l'exécution du contrat de syndic sont prévues à l'article " IV EXAMEN DES CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA SCISSION PROJETÉE " dans le cadre des opérations de répartition prévues dans le contrat cadre approuvé par l'assemblée générale.

Pour autant, le copropriétaire demandeur à la scission reste redevable, à la date de la présente assemblée générale, de la somme de 26,25 € selon dernier appel de charges en date du 15 mars 2024.

Les copropriétaires s'engagent à solder définitivement leur compte individuel.

Concernant le contrat d'assurance des parties communes ne concernant ici que le jardin partie commune à jouissance privative et ses accessoires tant juridiques que matériels, ce contrat sera librement résilié ou modifié à l'initiative du syndic représentant le syndicat des copropriétaires pour prendre en compte la modification de l'assiette des parcelles assurées.

MADAME VANDEWALLE fera son affaire personnelle de la souscription auprès de l'assureur de son choix d'une police d'assurance garantissant la nouvelle assiette foncière.

Concernant les contrats de fourniture, ces prestations sont d'ores et déjà assurées par des contrats individuels sous le régime de charges privatives.

Modification du règlement de copropriété

Il est rappelé ici que l'assemblée générale est amenée à statuer sur un retrait individuel concernant la demande du lot 41, mais qu'une pluralité de retraits individuels est également concernée par cette opération de plus grande ampleur.

Ainsi les modifications concernent un ensemble de copropriétaire, mais également un immeuble collectif et ne peuvent pas commodément être effectuées sur le champ.

Conformément à la loi, une prochaine assemblée convoquée à l'initiative du syndic aura pour mandat de procéder à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété en fonction de l'ensemble des décisions de retrait individuels et d'en établir un règlement de copropriété définitif à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, conformément à l'article 28 III.1 de la loi du 10 juillet 1965 : " le règlement de copropriété du syndicat initial reste applicable jusqu'à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété du syndicat ou de chacun des syndicats selon le cas. "

D'ores et déjà, en ce qui concerne individuellement le lot 41 objet de la présente scission, il sera retranché de l'état descriptif actuel l'ensemble des tantièmes tant généraux que spéciaux attachés à ce lot soit 70 tantièmes.

#### IV. - EXAMEN DES CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA SCISSION PROJETÉE

Le dossier de scission communiqué fait apparaître que le budget global à prévoir pour parvenir à la scission se situe pour le lot 41 à la somme de 260 € TTC de frais de conseil et de 1380 € TTC concernant l'aboutissement des formalités de publicité foncière selon devis de Maître MABILLE DE PONCHEVILLE.

Il est en outre prévu une rémunération exceptionnelle du syndic afin d'établir le compte prorata temporis de chaque lot retrayant afin de solder l'état des dettes et créances dans les termes de la convention cadre et des dispositions ci-dessous.

Ces sommes seront supportées par chaque retrayant individuel et l'assemblée n'a pas à statuer sur cette prise en charge.

Par ailleurs, le dossier de scission doit présenter pour chaque lot un état de répartition des créances et des dettes entre le retrayant et le syndicat issu de la scission.

Il n'est pas prévu de faire appel à un liquidateur pour parvenir à l'établissement d'un état d'actif et de passif puisqu'il n'existe pas de compte de tiers ou de créances envers les tiers à recouvrer ou régler.

Concernant le lot 41 objet de la présente demande, il est d'ores et déjà prévu dans la convention cadre un ensemble de dispositions financières.

La situation financière du lot 41 montre que le retrayant reste à devoir la somme de 26,25 €, compte arrêté au 15 mars 2024.

Ces sommes seront à réglées directement au syndic pour solde de tout compte qui en donnera quitus.

Cette somme sera actualisée au jour de la formalité instituant définitivement le retrait auprès des services de la publicité foncière, à la diligence du syndic qui présentera un compte définitif sur réquisition du notaire.

#### Compensations financières

Le projet de scission prévoit l'attribution en propriété au profit du lot 41 du jardin inclus dans la parcelle actuellement soumis au statut de la partie commune à jouissance privative, tous droits d'indivision forcée cessant par l'effet de la scission et de cette attribution.

Dans la mesure où il s'agit pour la majorité des lots de disposer de leurs propres jardins en propriété divise, il n'est pas prévu de solliciter de soulte pour le syndicat des copropriétaires concernant cette attribution, l'ensemble des copropriétaires retenant reconnaissant qu'ils ont été désintéressés par compensation en attribution de la pleine propriété de leurs tantièmes de copropriété.

#### V. - PRISE DE POSITION SUR LA DEMANDE DE SCISSION APRÈS EXAMEN DE L'ENSEMBLE DU PROJET

Les conséquences de ce retrait ne prendront effet qu'au jour de la date de publicité foncière des formalités requises.

Dans ces conditions, l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la demande de scission présentée par le(s) copropriétaire(s) du LOT 41 DECIDE, à la majorité des voix de tous les copropriétaires ( L. 10 juill. 1965, art. 28, I, b ) :

POUR

CONTRE

#### **53 SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MADAME DEBEVER ET MONSIEUR GUERY COPROPRIETAIRES DU LOT 42 (ART. 25).**

*Condition de majorité de l'article 25*

I. - SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MADAME DEBEVER ET MONSIEUR GUERY COPROPRIETAIRES DU LOT 42.

Examen du projet de scission du lot 42, à la suite de la décision-cadre concernant la convention de scission précédemment exposée et votée.

L'ensemble des dispositions qui ne seraient pas réglées par la convention cadre sont réglées par la présente décision.

L'assemblée générale des copropriétaires est invitée à se prononcer sur la demande individuelle de scission de MADAME DEBEVER ET MONSIEUR GUERY.

L'assemblée prend acte de la décision de MADAME DEBEVER ET MONSIEUR GUERY de former une demande de retrait de la copropriété de ce lot et décide de procéder à l'examen des diverses conditions matérielles, juridiques et financières de cette scission INDIVIDUELLE, telles qu'elles résultent des pièces jointes à la convocation :

- Projet de modificatif du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division en date du 26/02/2024 établi par le cabinet LOUIS LENHARDT,
- Projet de division parcellaire.

#### II. - EXAMEN DES CONDITIONS MATÉRIELLES DE LA SCISSION PROJETÉE

Après consultation du projet de modificatif et nouvelle division parcellaire communiqués, l'assemblée accepte et confirme les limites séparatives des nouvelles parcelles issues de la scission, séparant le lot de MADAME DEBEVER ET MONSIEUR GUERY et celles de la copropriété restant à exister.

S'il y a lieu de procéder à des travaux d'aménagement (par exemple la mise en place de clôtures ou de murs) le coût des travaux sera exclusivement supporté par les demandeurs à la scission à compter des formalités de publicité foncière.

En l'espèce, concernant la demande individuelle de MADAME DEBEVER ET MONSIEUR GUERY, il est précisé qu'aucun aménagement n'est à prévoir, les limites matérielles ayant déjà été tracées et matérialisées lors de l'acquisition du lot.

Concernant les réseaux, il est indiqué que ce lot est raccordé de manière indépendante aux évacuations, fourniture de chauffage et électricité.

Ce lot dispose d'un décompteur individuel pour l'ensemble des fluides.

Il n'y a donc pas de travaux à prévoir concernant ces fournitures.

### III. - EXAMEN DES CONDITIONS JURIDIQUES DE LA SCISSION PROJETÉE

#### Contrats en cours

Il existe deux contrats en cours concernant les tantièmes de parties communes du lot 42 :

- Un contrat de syndic IMMOSENS,
- Un contrat d'assurance au nom du syndicat des copropriétaires concernant les parties communes.

Il n'existe pas de procédures en cours concernant le lot de 42.

Il est expressément prévu que syndic IMMOSENS ne pourra plus appeler d'honoraires en charges générales relatives au lot 42, celui-ci sortant de la copropriété.

Ces charges définitives seront actualisées par le notaire instrumentaire au moment de la publication au service de la publicité foncière.

Les sommes restant à devoir des suites de l'exécution du contrat de syndic sont prévues à l'article " IV EXAMEN DES CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA SCISSION PROJETÉE " dans le cadre des opérations de répartition prévues dans le contrat cadre approuvé par l'assemblée générale.

Pour autant, les copropriétaires demandeurs à la scission restent créditeurs, à la date de la présente assemblée générale, de la somme de 13,09 € selon dernier appel de charges en date du 15 mars 2024.

Les copropriétaires s'engagent à solder définitivement leur compte individuel.

Concernant le contrat d'assurance des parties communes ne concernant ici que le jardin partie commune à jouissance privative et ses accessoires tant juridiques que matériels, ce contrat sera librement résilié ou modifié à l'initiative du syndic représentant le syndicat des copropriétaires pour prendre en compte la modification de l'assiette des parcelles assurées.

MADAME DEBEVER ET MONSIEUR GUERY feront leur affaire personnelle de la souscription en leur noms personnels auprès de l'assureur de leur choix d'une police d'assurance garantissant leur nouvelle assiette foncière.

Concernant les contrats de fourniture, ces prestations sont d'ores et déjà assurées par des contrats individuels sous le régime de charges privatives.

#### Modification du règlement de copropriété

Il est rappelé ici que l'assemblée générale est amenée à statuer sur un retrait individuel concernant la demande du lot 42, mais qu'une pluralité de retraits individuels est également concernée par cette opération de plus grande ampleur.

Ainsi les modifications concernent un ensemble de copropriétaire, mais également un immeuble collectif et ne peuvent pas commodément être effectuées sur le champ.

Conformément à la loi, une prochaine assemblée convoquée à l'initiative du syndic aura pour mandat de procéder à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété en fonction de l'ensemble des décisions de retrait individuels et d'en établir un règlement de copropriété définitif à l'article 24 de la loi du 10 juillet 1965, conformément à l'article 28 III.1 de la loi du 10 juillet 1965 : " le règlement de copropriété du syndicat initial reste applicable jusqu'à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété du syndicat ou de chacun des syndicats selon le cas. "

D'ores et déjà, en ce qui concerne individuellement le lot 42 objet de la présente scission, il sera retranché de l'état descriptif actuel l'ensemble des tantièmes tant généraux que spéciaux attachés à ce lot soit 70 tantièmes.

#### IV. - EXAMEN DES CONDITIONS FINANCIÈRES DE LA SCISSION PROJETÉE

Le dossier de scission communiqué fait apparaître que le budget global à prévoir pour parvenir à la scission se situe pour le lot 42 à la somme de 260 € TTC de frais de conseil et de 1380 € TTC concernant l'aboutissement des formalités de publicité foncière selon devis de Maître MABILLE DE PONCHEVILLE.

Il est en outre prévu une rémunération exceptionnelle du syndic afin d'établir le compte prorata temporis de chaque lot retrayant afin de solder l'état des dettes et créances dans les termes de la convention cadre et des dispositions ci-dessous.

Ces sommes seront supportées par chaque retrayant individuel et l'assemblée n'a pas à statuer sur cette prise en charge.

Par ailleurs, le dossier de scission doit présenter pour chaque lot un état de répartition des créances et des dettes entre le retrayant et le syndicat issu de la scission.

Il n'est pas prévu de faire appel à un liquidateur pour parvenir à l'établissement d'un état d'actif et de passif puisqu'il n'existe pas de compte de tiers ou de créances envers les tiers à recouvrer ou régler.

Concernant le lot 42 objet de la présente demande, il est d'ores et déjà prévu dans la convention cadre un ensemble de dispositions financières.

Cette somme sera actualisée au jour de la formalité instituant définitivement le retrait auprès des services de la publicité foncière, à la diligence du syndic qui présentera un compte définitif sur réquisition du notaire.

#### Compensations financières

Le projet de scission prévoit l'attribution en propriété au profit du lot 42 du jardin inclus dans la parcelle actuellement soumis au statut de la partie commune à jouissance privative, tous droits d'indivision forcée cessant par l'effet de la scission et de cette attribution.

Dans la mesure où il s'agit pour la majorité des lots de disposer de leurs propres jardins en propriété divise, il n'est pas prévu de solliciter de soule pour le syndicat des copropriétaires concernant cette attribution, l'ensemble des copropriétaires retrayant reconnaissant qu'ils ont été désintéressés par compensation en attribution de la pleine propriété de leurs tantièmes de copropriété.

#### V. - PRISE DE POSITION SUR LA DEMANDE DE SCISSION APRÈS EXAMEN DE L'ENSEMBLE DU PROJET

Les conséquences de ce retrait ne prendront effet qu'au jour de la date de publicité foncière des formalités requises.

Dans ces conditions, l'assemblée générale appelée à se prononcer sur la demande de scission présentée par le(s) copropriétaire(s) du LOT 42 DECIDE, à la majorité des voix de tous les copropriétaires ( L. 10 juill. 1965, art. 28, I, b ) :

POUR

CONTRE

#### **54 Autorisation à donner à Madame Annick Delahaye et Maxime Indriamihaja, des travaux affectant l'aspect extérieur et à leurs frais (ART. 26).**

*Condition de majorité de l'article 26*

L'assemblée générale, en application de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, après avoir constaté que la destination de l'immeuble était respectée, autorise les copropriétaires le souhaitant à effectuer, à leurs frais exclusifs, les travaux suivants :

- Madame Annick Delahaye et Maxime Indriamihaja, propriétaires du 5 avenue Cécile, portant sur leur intention de construire une terrasse suspendue sur leur partie commune privative.

tels que définis aux descriptifs et plans joints à la présente convocation.

sous réserve de :

- se conformer à la réglementation en vigueur ;
- faire effectuer les travaux sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble à leurs frais et en justifier ;
- souscrire une assurance " Dommages ouvrage " dans le cas où celle-ci serait obligatoire non seulement pour les travaux prévus mais également pour les existants.

Les copropriétaires resteront seuls responsables vis-à-vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

Les conditions et modalités de réalisation de ces travaux devront être communiquées au syndic qui pourra exercer un contrôle à tout moment.

**55 A la demande de Mr BRAGHIERI : travaux de création d'une terrasse au sol de la maison 51 Avenue Virnot modifiant l'aspect extérieur et à ses frais (ART. 26).**

*Condition de majorité de l'article 26*

L'assemblée générale, en application de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, après avoir constaté que la destination de l'immeuble était respectée, autorise le(s) copropriétaire(s) le souhaitant à effectuer, à leurs frais exclusifs, les travaux suivants :

- création d'une terrasse au sol.

tels que définis aux descriptifs et plans joints à la présente convocation.

sous réserve de :

- se conformer à la réglementation en vigueur ;
- faire effectuer les travaux sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble à ses frais et en justifier ;
- souscrire une assurance " Dommages ouvrage " dans le cas où celle-ci serait obligatoire non seulement pour les travaux prévus mais également pour les existants.

Le copropriétaire restera seul responsable vis-à-vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

Les conditions et modalités de réalisation de ces travaux devront être communiquées au syndic qui pourra exercer un contrôle à tout moment.

**56 A la demande de Mr BRAGHIERI : travaux sur la maison 51 Avenue Virnot modifiant l'aspect extérieur et à ses frais (ART. 25).**

*Condition de majorité de l'article 25*

L'assemblée générale, en application de l'article 25 de la loi du 10 juillet 1965, après avoir constaté que la destination de l'immeuble était respectée, autorise le copropriétaire le souhaitant à effectuer, à leurs frais exclusifs, les travaux suivants :

- changement toiture garage + surévaluation du point bas (60 cm maximum).
- changement de la porte garage.
- changement de la véranda.

tels que définis aux descriptifs et plans joints à la présente convocation.

sous réserve de :

- se conformer à la réglementation en vigueur ;
- faire effectuer les travaux sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble à ses frais et en justifier ;
- souscrire une assurance " Dommages ouvrage " dans le cas où celle-ci serait obligatoire non seulement pour les travaux prévus mais également pour les existants.

Le copropriétaire restera seul responsable vis-à-vis de la copropriété et des tiers de toutes les conséquences dommageables résultant de ces travaux.

Les conditions et modalités de réalisation de ces travaux devront être communiquées au syndic qui pourra exercer un contrôle à tout moment.

## FORMULAIRE DE VOTE PAR CORRESPONDANCE

**Objet :**

ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES de l'immeuble sis 0076\_1 SDC JULES LEMAIRE RUE JEAN JACQUES ROUSSEAU - - AVENUE VIRNOT - RUE ST EXUPERY 59370 MONS EN BAROEUL

**Date et lieu :**

Le mercredi 26 juin 2024

A 17h00

Adresse : Salle des Franciscaines 3, rue du Général De Gaulle 59370 MONS EN BAROEUL -

Ce formulaire doit être adressé à (1):

IMMOSENS COPRO  
5 PLACE DE STRASBOURG  
59000 LILLE

Ou par mail : [assistancedecopro@immosens.fr](mailto:assistancedecopro@immosens.fr)

Avant le : Vendredi 21 Juin 2024.  
(date limite de réception 3 jours francs avant l'AG)

0076\_1 - \*00001870\*

Je soussigné (e) : M. ou Mme SAUVET - HASBROUCQ CEDRIC - MARINE

domicilié (e) au : 11 AVENUE CECILE - 59370 MONS EN BAROEUL

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 questions soumises à la délibération de l'assemblée générale des copropriétaires convoquée le mercredi 26 juin 2024 au Salle des Franciscaines 3, rue du Général De Gaulle 59370 MONS EN BAROEUL - le vote exprimé dans le tableau ci-joint (3 pages).

Fait à ....., le .....

(Signature du copropriétaire, de l'associé ou du mandataire commun)

(1) *Syndic, président du conseil syndical, copropriétaire habilité judiciairement, administrateur provisoire ou administrateur ad hoc etc.*

Adresse du ou des immeubles : 0076\_1 SDC JULES LEMAIRE RUE JEAN JACQUES ROUSSEAU - - AVENUE VIRNOT - RUE ST EXUPERY59370 MONS EN BAROEUL

Nom du copropriétaire/associé/mandataire commun : M. ou Mme SAUVET - HASBROUCQ CEDRIC - MARINE

Date de l'assemblée : mercredi 26 juin 2024

**Cochez les cases correspondantes à votre vote dans le tableau ci-dessous**

IDENTIFICATION DE L'OBJET	QUESTIONS <i>(suivant leur ordre de présentation à l'ordre du jour - Identification de la question par exemple : numéro et / ou, intitulé de la question, etc.)</i>		POUR	CONTRE	ABSTENTION
	001	Election du président de séance (ART. 24).			
	002	Election de scrutateur (ART. 24).			
	003	Election du secrétaire de séance (ART. 24).			
	004	Approbation du projet de parcelage annexé (ART. 25).			
	005	Modificatif du règlement de copropriété (ART. 25).			
	006	Approbation de la convention cadre de la SDC Jules LEMAIRE jointe à la convocation (ART. 25).	SANS VOTE	SANS VOTE	SANS VOTE
	007	Propos préliminaires avant de passer aux votes des résolutions des retraits du bâtiment collectif et des maisons (Sans vote).			
	008	SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE L'ASSEMBLÉE SPÉCIALE DU BÂTIMENT ROUSSEAU CECILE (ART. 25).			
	009	SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR ET MADAME LEFEBVRE COPROPRIETAIRES DU LOT 16 (ART. 25).			
	010	SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR ET MADAME MOHAND ARAB COPROPRIETAIRES DU LOT 38 (ART. 25).			
	011	SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MADAME BRETECHE COPROPRIETAIRE DU LOT 48 (ART. 25).			
	012	SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MADAME BARROIS COPROPRIETAIRE DU LOT 24 (ART. 25).			
	013	SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR BRAGHIERI COPROPRIETAIRE DU LOT 29 (ART. 25).			
	014	SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR MARIEN COPROPRIETAIRE DU LOT 1 (ART. 25).			
	015	SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR ET MADAME CHOCHOIS COPROPRIETAIRES DU LOT 8 (ART. 25).			
	016	SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR LEBRIERO ET MADAME TEYSSÉDOU COPROPRIETAIRES DU LOT 28 (ART. 25).			
	017	SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR ET MADAME CHEN SHAO XUBIAO YUYAN COPROPRIETAIRES DU LOT 25 (ART. 25).			
	018	SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MADAME HASBROUCQ ET MONSIEUR SAUVET COPROPRIETAIRES DU LOT 43 (ART. 25).			
	019	SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR ET MADAME BARLET COPROPRIETAIRES DU LOT 47 (ART. 25).			

Adresse du ou des immeubles : 0076\_1 SDC JULES LEMAIRE RUE JEAN JACQUES ROUSSEAU - - AVENUE VIRNOT - RUE ST EXUPERY59370 MONS EN BAROEUL

Nom du copropriétaire/associé/mandataire commun : M. ou Mme SAUVET - HASBROUCQ CEDRIC - MARINE

Date de l'assemblée : mercredi 26 juin 2024

Cochez les cases correspondantes à votre vote dans le tableau ci-dessous

IDENTIFICATION DE L'OBJET	QUESTIONS <i>(suivant leur ordre de présentation à l'ordre du jour - Identification de la question par exemple : numéro et / ou, intitulé de la question, etc.)</i>	POUR	CONTRE	ABSTENTION
020	SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MADAME PRUVOST COPROPRIETAIRE DU LOT 37 (ART. 25).			
021	SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR ET MADAME TAHIRI COPROPRIETAIRES DU LOT 27 (ART. 25).			
022	SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR SCHROEYERS COPROPRIETAIRE DU LOT 17 (ART. 25).			
023	SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR ET MADAME LEQUENNE COPROPRIETAIRES DU LOT 9 (ART. 25).			
024	SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MADAME WALLOIS et MONSIEUR TERLAT COPROPRIETAIRES DU LOT 04 (ART. 25).			
025	SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR FRANCOIS ET MADAME FAUCHER COPROPRIETAIRES DU LOT 18 (ART. 25).			
026	SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR ET MADAME POUILLE COPROPRIETAIRES DU LOT 22 (ART. 25).			
027	SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR ET MADAME DUMALIN COPROPRIETAIRES DU LOT 7 (ART. 25).			
028	SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR ET MADAME DABAZ COPROPRIETAIRES DU LOT 23 (ART. 25).			
029	SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR ET MADAME INDRIAMIHAJA COPROPRIETAIRES DU LOT 46 (ART. 25).			
030	SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MADAME ROUSSEAU COPROPRIETAIRE DU LOT 32 (ART. 25).			
031	SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MADAME DAUVILLEZ DU LOT 31 (ART. 25).			
032	SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MADAME NORIE COPROPRIETAIRE DU LOT 19 (ART. 25).			
033	SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR ET MADAME REK COPROPRIETAIRES DU LOT 30 (ART. 25).			
034	SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR DAMIEN BREUX et MADAME AMELIE LORTHIOIS COPROPRIETAIRES DU LOT 12 (ART. 25).			
035	SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE MADAME FAREZ COPROPRIETAIRE DU LOT 36 (ART. 25).			
036	SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MADAME KHAMPHOUI COPROPRIETAIRE DU LOT 11 (ART. 25).			
037	SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MADAME VERMEESCHE COPROPRIETAIRE DU LOT 39 (ART. 25).			
038	SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR JOLY COPROPRIETAIRE DU LOT 13 (ART. 25).			
039	SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR ET MADAME NAVREZ COPROPRIETAIRES DU LOT 20 (ART. 25).			

Adresse du ou des immeubles : 0076\_1 SDC JULES LEMAIRE RUE JEAN JACQUES ROUSSEAU - - AVENUE VIRNOT - RUE ST EXUPERY59370 MONS EN BAROEUL

Nom du copropriétaire/associé/mandataire commun : M. ou Mme SAUVET - HASBROUCQ CEDRIC - MARINE

Date de l'assemblée : mercredi 26 juin 2024

Cochez les cases correspondantes à votre vote dans le tableau ci-dessous

IDENTIFICATION DE L'OBJET	QUESTIONS (suivant leur ordre de présentation à l'ordre du jour - Identification de la question par exemple : numéro et / ou, intitulé de la question, etc.)	POUR	CONTRE	ABSTENTION
040	SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR ET MADAME DUBAR COPROPRIETAIRES DU LOT 21 (ART. 25).			
041	SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR ET MADAME TURCQ COPROPRIETAIRES DES LOTS 15 ET 100 (ART. 25).			
042	SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR BELAHRIZI ET MADAME MARMOUSEZ COPROPRIETAIRES DU LOT 10 (ART. 25).			
043	SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MADAME FABY et MADAME CENDRE COPROPRIETAIRES DU LOT 45 (ART. 25).			
044	SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MADAME GUILLEN COPROPRIETAIRE DU LOT 35 (ART. 25).			
045	SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR DEMOLLIENS COPROPRIETAIRE DU LOT 6 (ART. 25).			
046	SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR ET MADAME WANG COPROPRIETAIRES DU LOT 05 (ART. 25).			
047	SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE LA SCI KAIS représentée par Monsieur EYISAN COPROPRIETAIRE DU LOT 33 (ART. 25).			
048	SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR ET MADAME ALTRUY COPROPRIETAIRES DU LOT 02 (ART. 25).			
049	SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR PARENT COPROPRIETAIRE DU LOT 34 (ART. 25).			
050	SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR ET MADAME GUNDUZ AKTAS SEVGI COPROPRIETAIRES DU LOT 14 (ART. 25).			
051	SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MONSIEUR ET MADAME GUERMOUDI COPROPRIETAIRES DU LOT 03 (ART. 25).			
052	SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MADAME VANDEWALLE COPROPRIETAIRE DU LOT 41 (ART. 25).			
053	SUITE À DONNER À LA DEMANDE DE RETRAIT DE MADAME DEBEVER ET MONSIEUR GUERY COPROPRIETAIRES DU LOT 42 (ART. 25).			
054	Autorisation à donner à Madame Annick Delahaye et Maxime Indriamihaja, des travaux affectant l'aspect extérieur et à leurs frais (ART. 26).			
055	A la demande de Mr BRAGHIERI : travaux de création d'une terrasse au sol de la maison 51 Avenue Virnot modifiant l'aspect extérieur et à ses frais (ART. 26).			
056	A la demande de Mr BRAGHIERI : travaux sur la maison 51 Avenue Virnot modifiant l'aspect extérieur et à ses frais (ART. 25).			

Signature\*\* (du copropriétaire, de l'associé ou du mandataire commun)

\*\* Si plusieurs pages de vote, parapher les pages intermédiaires et signer la dernière page

## RAPPEL DES DISPOSITIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES

Il s'agit du formulaire prévu par l'alinéa 2 de l'article 17-1 A de la loi n° 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 n° 67-223 du 17 mars 1967 modifié pris pour l'application de la loi n° 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 1<sup>er</sup> 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.

# POUVOIR

**M. ou Mme SAUVET - HASBROUCQ CEDRIC - MARINE**  
Tantièmes : 70

Je soussigné : **M. ou Mme SAUVET - HASBROUCQ CEDRIC - MARINE**

Agissant en qualité de Copropriétaire, donne pouvoir à :

Ou à telle autre personne que je laisse expressément le soin de désigner et dont il inscrira le nom ci-dessous :

A l'effet de me représenter à l'Assemblée Générale de copropriété de l'immeuble sis :

**SDC JULES LEMAIRE  
RUE JEAN JACQUES ROUSSEAU - AVENUE VIRNOT - RUE ST EXUPERY  
59370 MONS EN BAROEUL**

qui se déroulera :

**mercredi 26 juin 2024 à 17h00**

**Salle des Franciscaines 3, rue du Général De Gaulle  
59370 MONS EN BAROEUL**

SIGNATURE DU MANDANT  
Précédée de « Bon pour Pouvoir »

SIGNATURE DU MANDATAIRE  
Précédée de « Bon pour acceptation »