Loiselet & Daigremont

SERVICES IMMOBILIERS

HABITATION ■ ENTREPRISE ■ GESTION ■ TRANSACTIONS ■ ASSURANCES

AGENCE BOULOGNE
67, route de la Reine
92773 Boulogne cedex
Téléphone : 01 41 22 55 55
www.loiselet-daigremont.fr

Mesdames et Messieurs les Copropriétaires
57 bis/67 boulevard Exelmans
75016 PARIS

Boulogne, le 14 décembre 2018

Immeuble :
57 bis/67 boulevard
Exelmans
75016 PARIS

Nos références :
02/719
Cécilia NABTI

Ligne directe :
01 41 22 55 25

CONVOCATION

Madame, Monsieur, cher copropriétaire,

Nous vous prions d'assister à l'assemblée générale spéciale de votre résidence qui se tiendra le :

Mercredi 16 janvier 2019 à 18 heures 30

Lieu :
LE TEMPLE D'AUTEUIL
Salle Bertrand
53 rue Erlanger
75016 PARIS

Pour votre parfaite information, vous trouverez ci-joint, un dossier de convocation à l'assemblée générale spéciale complet comprenant les documents prévus par le décret du 17 mars 1967.

Nous attirons votre attention sur la dernière feuille de ce dossier qui comprend deux documents :

- Au recto, le « Certificat de présence/ Pouvoir », que nous vous prions de bien vouloir compléter et remettre au mandataire de votre choix si vous ne pouvez assister à cette réunion ou à apporter lors de l'assemblée générale, car ce document constituera la feuille de présence.

-Au verso, si vous n'y êtes pas déjà inscrit, un document relatif au programme de notifications électroniques. Le décret du 15 octobre 2015 a enfin autorisé l'utilisation des notifications électroniques en copropriété, pour remplacer les lettres recommandées « papier ». Vous pouvez donc vous inscrire à ce programme, si vous le souhaitez. L'utilisation de la notification électronique permet un gain de temps pour le destinataire : plus besoin de se déplacer à la poste ou de donner une procuration : le courrier est disponible via internet dès réception du courriel de notification! Si vous souhaitez vous inscrire, nous vous invitons à remplir et signer ce formulaire avant de nous remettre le certificat de présence. Nous précisons que les textes prévoient également que vous pouvez vous inscrire à ce programme en nous adressant ce formulaire complété par lettre recommandée avec accusé de réception.

Vous souhaitant bonne réception du présent envoi et dans l'attente de vous rencontrer, nous vous prions d'agréer, Madame, Monsieur, Cher copropriétaire, l'expression de nos sentiments distingués.

Cécilia NABTI
cecilia.nabti@l-d.fr

LISTE DES DECISIONS RELEVANT DES ARTICLES 25 et 26 DE LA LOI DU 10 JUILLET 1965
(Toutes les décisions ne relevant pas de la liste ci-dessous relèvent de la majorité simple de l'article 24)

ARTICLE 25

a) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article 24, ainsi que, lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, toute délégation de pouvoir concernant la mise en application et le suivi des travaux et contrats financés dans le cadre du budget prévisionnel de charges. Dans ce dernier cas, les membres du conseil syndical doivent être couverts par une assurance de responsabilité civile ;

b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci ;

c) La désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical ;

d) Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté ;

e) La modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1er de l'article 10 ci-dessus rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives ;

f) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Ces travaux peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné, sauf dans le cas où ce dernier est en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes.
Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent f.

g) La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène ;

h) L'installation d'une station radioélectrique nécessaire au déploiement d'un réseau radioélectrique ouvert au public ou l'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble dès lors qu'elles portent sur des parties communes ;

i) L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes ;

j) L'installation ou la modification des installations électriques intérieures permettant l'alimentation des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides, ainsi que la réalisation des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules ;

k) L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.

l) L'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage ;

m) L'autorisation de transmettre aux services chargés du maintien de l'ordre les images réalisées en vue de la protection des parties communes, dans les conditions prévues à l'article L. 126-1-1 du code de la construction et de l'habitation ;

n) L'ensemble des travaux comportant transformation, addition ou amélioration ;

o) La demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.

ARTICLE 26

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

a) Les actes d'acquisition immobilière et les actes de disposition autres que ceux visés à l'article 25 d ;

b) La modification, ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ;

c) Les modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles. En cas de fermeture totale de l'immeuble, celle-ci doit être compatible avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété ;

d) La suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat. Les deux questions sont inscrites à l'ordre du jour de la même assemblée générale. Lorsqu'en vertu d'une clause du règlement de copropriété la suppression du service de conciergerie porte atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives, la suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat ne peuvent être décidées qu'à l'unanimité.

L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.
Elle ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble.

Message du président du conseil syndical à l'ensemble des copropriétaires

Madame, Monsieur,

Nous arrivons enfin au terme d'un long processus qui devrait nous permettre de céder la languette de 30 cm de terrain qui sépare notre immeuble de la future construction à proximité sur le boulevard Exelmans.
La complexité de nos structures de détention de cette surface a entrainé des discussions approfondies et longues entre les parties prenantes.
Dans notre dernière assemblée générale de Constellation nous avions marqué notre accord majoritaire pour cette transaction. L'opération finale nécessite cependant une majorité qualifiée des 2/3 des copropriétaires de Constellation et du détenteur du dit lot 1 intégrant une partie des jardins. (SCI COLUNI)

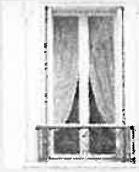
J'appelle donc tous ceux qui avaient fait l'effort de se mobiliser lors de la dernière assemblée mais également une majorité des absents à être présents ou à délivrer un pouvoir afin de nous permettre de mener enfin à bien cette opération.
Il serait en effet dommageable qu'un espace vide vienne séparer les deux immeubles avec les risques de nuisance qui pourraient en résulter.
Malgré vos contraintes respectives je vous remercie donc de faire l'effort pour être présent à cette AG ou pour délivrer un pouvoir afin de nous assurer le quorum nécessaire.

Je compte sur vous et vous souhaite en attendant de bonnes fêtes de fin d'année et mes meilleurs vœux pour l'année prochaine .
Avec mes sentiments les meilleurs

Albert Boclé
Président du conseil syndical

Loiselet & Daigremont

SERVICES IMMOBILIERS



Convocation
Assemblée générale spéciale du mercredi 16 janvier 2019

57 bis/67 boulevard Exelmans
75016 PARIS
18 heures 30
LE TEMPLE D'AUTEUIL
Salle Bertrand
53 rue Erlanger
75016 PARIS
N° immatriculation : AB2810307

Loiselet & Daigremont
SERVICES IMMOBILIERS
HABITATION * ENTREPRISE * GESTION * TRANSACTIONS * ASSURANCES

Sommaire

- Ordre du jour
- Projets de décisions
- Pièces annexes

Assemblée générale spéciale
du 16 janvier 2019

Syndicat des copropriétaires
57 bis/67 boulevard Exelmans
75016 PARIS

Ordre du jour :

1 Élection du président de séance

2 Élection du ou des scrutateur(s)

3 Élection du secrétaire de séance

4 Information sur l'entité du SDC 57 bis /67 Boulevard exelmans avant la construction de l'immeuble du 67/73 EXELMANS

5 Rappel concernant le statut des jardins situés derrière le bâtiment (lots 389 et 390)

6 Suite au courrier du 11 décembre 2018 de Monsieur SALET société ERISMA, joint à la convocation, décision pour vendre la languette de terrain en bordure d'immeuble au droit du nouvel immeuble qu'il va édifier

7 Mandat au syndic à effet de signer tous documents et actes relatifs au découpage cadastral et à la cession de la languette de terrain à la société ERISMA conformément à la décision prise au point précédent de la présente assemblée

RAPPELS

Règles applicables en matière de délégation de vote
(extrait article 22 de la loi du 10 juillet 1965)

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Toutefois, lorsqu'un copropriétaire possède une quote-part des parties communes supérieure à la moitié, le nombre de voix dont il dispose est réduit à la somme des voix des autres copropriétaires.Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat. Chaque mandataire ne peut, à quelque titre que ce soit, recevoir plus de trois délégations de vote. Toutefois, 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 10% des voix du syndicat. Chacun des époux copropriétaires communs ou indivis d'un lot peut recevoir personnellement des délégations de vote, dans les conditions prévues au présent article. Tout mandataire désigné peut subdéléguer son mandat à une autre personne, à condition que cela ne soit pas interdit par le mandat. Le mandataire peut, en outre, recevoir plus de trois délégations de vote s'il participe à l'assemblée générale d'un syndicat principal et si tous ses mandants appartiennent à un même syndicat secondaire. Lorsque le syndic a reçu des mandats sans indication de mandataire, il ne peut ni les conserver pour voter en son nom, ni les distribuer lui-même aux mandataires qu'il choisit. Ne peuvent ni recevoir de mandat pour représenter un copropriétaire, ni présider l'assemblée générale : 1° Le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, son concubin ; 2° Les ascendants et descendants du syndic ainsi que ceux de son conjoint ou du partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité ou de son concubin ; 3° Les préposés du syndic, leur conjoint, le partenaire lié à eux par un pacte civil de solidarité, leur concubin ; 4° Les ascendants et descendants des préposés du syndic ainsi que ceux de leur conjoint ou du partenaire lié à eux par un pacte civil de solidarité ou de leur concubin.

Loiselet & Daigremont
SERVICES IMMOBILIERS
HABITATION • ENTREPRISE • GESTION • TRANSACTIONS • ASSURANCES

Assemblée générale spéciale
du 16 janvier 2019

Projets de décisions

Syndicat des copropriétaires
57 bis/67 boulevard Exelmans
75016 PARIS

Assemblée générale spéciale
du 16 janvier 2019

Syndicat des copropriétaires
57 bis/67 boulevard Exelmans
75016 PARIS

Projets de décisions

ELECTION DU PRESIDENT DE SEANCE
(Article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

1ÈRE DÉCISION
L'assemblée générale, après en avoir délibéré,désigne M..... à la fonction de Président de séance.

ELECTION DU OU DES SCRUTATEUR(S)
(Article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

DÉCISION 2.1
L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne M..... à la fonction de scrutateur.

DÉCISION 2.2
L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne M..... à la fonction de scrutateur.

ELECTION DU SECRETAIRE DE SEANCE
(Article 24 de la loi du 10 juillet 1965)

3ÈME DÉCISION
L'assemblée générale, après en avoir délibéré, désigne Madame NABTI représentant le cabinet LOISELET Père et Fils & F. DAIGREMONT à la fonction de secrétaire de séance.

INFORMATION SUR L'ENTITE DU SDC 57 BIS /67 BOULEVARD EXELMANS AVANT LA CONSTRUCTION DE L'IMMEUBLE DU 67/73 EXELMANS

4 INFORMATION
Historique :
Le 12 décembre 1974 une entité avait été créée pour la gestion des deux lots représentant d'une part l'école universelle (bâtiment existant) qui sera dénommée lot 1 représentant 515/1000 et le terrain sur lequel sera édifié ultérieurement l'immeuble CONSTELLATION (57 bis/65/67 bd Exelmans) dénommé lot 2 représentant 485/1000.
Un modificatif de cet acte a été réalisé le 3 mai 1976 portant les tantièmes de 1.000èmes à 100.000 èmes le lot 1 se voit donc attribuer 515.000 / 100.000 et le lot 2 lui 485.000 / 100.000.
Le modificatif du 2 juillet 1976 est venu ensuite diviser le lot 2 en 290 lots pour créer l'immeuble CONSTELLATION, son règlement de copropriété et son état descriptif de division.

La proposition du promoteur ERISMA représentée par M SALET d'acquérir la languette de terrain afin qu'il n'y ait pas d'espace entre le bâtiment et la nouvelle construction, concerne l'assiette cadastrale de l'ensemble immobilier. La copropriété dans son ensemble est ainsi appelée à se prononcer sur le projet, sur la base des tantièmes "parties communes générales au sol en 100.000èmes" (pour mémoire le détail de vos tantièmes figure sur le document certificat de présence / pouvoir joint)

Pas de vote

RAPPEL CONCERNANT LE STATUT DES JARDINS SITUES DERRIERE LE BATIMENT (LOTS 389 ET 390)

5 INFORMATION
Il est rappelé à l'ensemble des copropriétaires les dispositions du règlement de copropriété CONSTELLATION concernant les jardins situés derrière le batiment :
-> **Article 11** (p. 112) : "Malgré leur caractère de parties communes, les jardins situés derrière le batiment supportent un **droit de jouissance exclusive** ,correspondant aux **lots 389 et 390** de l'état descriptif de division.
-> **Article 6 - désignation des lots** (p. 93) :
- **Lot 389 :** "Jouissance exclusive des jardins situés derrière le bâtiment et à gauche du passage"
- **Lot 390 :** "Jouissance exclusive des jardins situés derrière le bâtiment et à droite du passage"

Parallèllement, il est rappelé qu'actuellement les lots 389 et 390 appartiennent à la société COLUNI (anciennement SCI ROMARIN et représentée par Madame ALLARD)
En conséquence de la jouissance **exclusive** dont profite la SCI COLUNI sur les lots 389 et 390, seule ladite SCI COLUNI peut utiliser les jardins correspondant aux lots 389 et 390 précités.

L'assemblée en prend acte.

Pas de vote

SUITE AU COURRIER DU 11 DECEMBRE 2018 DE MONSIEUR SALET SOCIETE ERISMA, JOINT A LA CONVOCATION, DECISION POUR VENDRE LA LANGUETTE DE TERRAIN EN BORDURE D'IMMEUBLE AU DROIT DU NOUVEL IMMEUBLE QU'IL VA EDIFIER
(Article 26 de la loi du 10 juillet 1965)

6ÈME DÉCISION
Vous trouverez en annexe le courrier de la société ERISMA et ainsi que le plan du projet de découpage de l'assiette cadastrale soumis au vote

Syndicat des copropriétaires
57 bis/67 boulevard Exelmans
75016 PARIS

En préambule intervention du président du conseil syndical et du syndic suite au courrier de Monsieur SALET représentant la société ERISMA promoteur pour acquérir la languette de terrain en bordure d'immeuble au droit du nouvel immeuble qu'il va édifier. A ce titre, il est rappelé qu'en plus du prix de vente de cette languette de terrain, la construction du nouvel immeuble immédiatement après le pignon de la résidence, permettra de ne pas laisser un espace vide inaccessible sur cette languette de terrain entre le pignon de notre immeuble et celui du nouvel immeuble (problème d'entretien, chauffage pour ces derniers etc....)

L'assemblée générale, connaissance prise du projet et après en avoir délibéré,
- valide le découpage de la parcelle cadastrale conformément au plan annexé à la convocation à la présente assemblée
- et décide de vendre la languette de terrain appartenant à l'ensemble immobilier sis 57bis/59/61/63/65 et 67 bd Exelmans 75016 PARIS en bordure de la parcelle au droit du nouvel immeuble qui sera édifié, au prix de 110 000 € à la société ERISMA Groupe SODES conformément à son offre faite en date du 11 décembre 2018

Tous les frais afférents à cette cession (tenue d'assemblée générale extrordinaire nécessaire à cette délibération, frais de géomètre liés à la division cadastrale, frais d'actes notariés etc...) .seront à la charge exclusive de l'acquéreur, la société ERISMA

MANDAT AU SYNDIC A EFFET DE SIGNER TOUS DOCUMENTS ET ACTES RELATIFS AU DECOUPAGE CADASTRAL ET A LA CESSION DE LA LANGUETTE DE TERRAIN A LA SOCIETE ERISMA CONFORMEMENT A LA DECISION PRISE AU POINT PRECEDENT DE LA PRESENTE ASSEMBLEE
(Article 25 de la loi du 10 juillet 1965)

7ÈME DÉCISION
L'assemblée générale après en avoir délibéré, donne pouvoir au syndic, le cabinet LOISELET & DAIGREMONT à effet de signer tous documents et actes relatifs au découpage cadastral et à la cession de la languette de terrain à la société ERISMA Groupe Sodes conformément à la décision prise au point précédent de la présente assemblée, et prend acte que cette prestation sera facturée à la vacation conformément à son contrat.

Loiselet & Daigremont
SERVICES IMMOBILIERS
HABITATION ✱ ENTREPRISE ✱ GESTION ✱ TRANSACTIONS ✱ ASSURANCES

Assemblée générale spéciale
du 16 janvier 2019

Pièces annexes

Syndicat des copropriétaires
57 bis/67 boulevard Exelmans
75016 PARIS

23 Juin 1976

Me DE RIDDER, NOTAIRE A PARIS

RUE PERRAULT, 4

255525

Entr. du timbre de PARIS

-3 MAI 1976

375

Madame OZIL, la SOCIETE ANONYME DE L'ECOLE UNIVERSELLE, et la SOCIETE ANONYME MARGUETTE, seuls associées de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE du 63 BOULEVARD EXELMANS.

II. - La société anonyme dite "SOCIETE ANONYME IMMOBILIERE ROMARIN", au capital cent cinq millions de francs, ayant son siège à PARIS, 3 rue Agar, immatriculée au registre du commerce de PARIS sous le numéro 54 B 580.

Représentée par :

Monsieur Bernard CHABANON, demeurant à VILLEPREUX (Yvelines) Square de l'Estérel numéro 10.

En sa qualité de Président Directeur Général de ladite société.

Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes tant en vertu de la loi que des statuts.

- Est demeuré ci-joint et annexé après mention :

Un extrait de l'immatriculation de ladite société au registre du commerce délivré par le greffier du Tribunal de commerce de PARIS le 14 Mai 1976.

Monsieur CHABANON déclare qu'il n'est intervenu aucun évènement devant être mentionné dans l'immatriculation de la société au registre du commerce et ne figurant pas dans l'extrait ci-annexé.

III. - La société anonyme dite "SOCIETE IMMOBILIERE PALMETTE", au capital de cent mille francs, dont le siège est à PARIS, 5 rue Agar, immatriculée au registre du commerce de PARIS sous le numéro 57 B 17.276.

Représentée par :

Monsieur Jean Léon Marie BAC, demeurant à VERSAILLES (Yvelines) avenue de Paris numéro 84,

255526

-3 MAI 1976

375

En sa qualité de Président Directeur Généra de ladite société.

Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes tant en vertu de la loi qu'en vertu des statuts.

- Est demeuré ci-joint et annexé après mention :

Un extrait de l'immatriculation de dite société au registre du commerce délivr par le Greffier du Tribunal de commerce de PARIS le 14 Mai 1976.

Monsieur BAC déclare qu'il n'e intervenu aucun évènement dévant êt mentionné dans l'immatriculation de la société au registre du commerce ne figurant pas dans l'extrait ci-annexé.

ENSEMBLE D'UNE PART.

IV. - Et la société dénommée "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE MARECHAL EXELMANS", au capital de 10.000 Francs, ayant son siège à PARIS (deuxième arrondissement 62 rue de Richelieu, constituée suivant acte sous signatures privées en date à PARIS du 20 Septembre 1974, enregistré à SAINT GERMAIN EN LAYE le 20 Septembre 1974 borde reau 271 numéro 3, pour une durée de 30 années à compter du 20 Septembre 1974

Représentée par :

Monsieur Jacques LEVAVASSEUR, demeurant à SAINT GERMAIN LES CORBEIL (Essonne) 27 Square du Bellay,

Agissant en qualité de Président Directeur Généra de la société dénommée "OMNIUM DE FINANCEMENT ET DE REALISATION DU BATIMENT OFIBA", société anonym au capital de 400.000 Francs, ayant son siège à PARIS (deuxième arrondissement) 62 rue de Richelie Immatriculée au registre du commerce de PARIS sou le numéro 74 B 6839.

Laquelle société prise elle-même en qualité de gérante de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE MARECHAL EXELMANS.

Nommée à cette fonction aux termes d'un acte reçu par le notaire soussigné le 19 Novembre 1974.

D'AUTRE PART

5 255527

Préalablement, à la modification de l'état descriptif ci-après analysé, à la nomination d'un syndic à la constitution d'un droit de passage et à diverses conventions faisant l'objet des présentes,

EXPOSENT ce qui suit :

E X P O S E

I. - Aux termes d'un acte reçu par Me BERCY Notaire associé à PARIS, les 24 et 25 Septembre 1974, la société civile dite "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU 63 BOULEVARD EXELMANS", la "SOCIETE ANONYME IMMOBILIERE ROMARIN", et la "SOCIETE IMMOBILIERE PALMETTE", ont établi l'état descriptif d'un immeuble sis à PARIS, Boulevard Exelmans, numéros 59 à 67, d'une contenance totale de cinq mille quatre cent vingt quatre mètres carrés cinquante, conformément à l'accord qui a été donné par lettre de la Préfecture de PARIS, Direction Générale de l'Aménagement Urbain en date du 9 Août 1974, demeurée annexée audit acte, ledit accord faisant suite à une demande formulée par ledit Me BERCY par lettre du 26 Juillet 1974 dont une copie est également demeurée annexée audit acte.

Aux termes de cet acte, l'immeuble a été divisé en deux lots numérotés UN et DEUX.

Une expédition de cet acte a été publiée au huitième bureau des hypothèques de PARIS, le 3 Février 1975, volume 1214 numéro 14.

Aux termes dudit acte, il a notamment été stipulé au paragraphe "SERVITUDE DE PASSAGE", ce qui suit littéralement rapporté :

" Il est expressément convenu que le propriétaire du lot numéro deux devra créer sur ledit " lot une servitude perpétuelle de passage pour " piétons et véhicules avec passage double pour " les véhicules qui devra être conforme à la " règlementation des pompiers et au permis de " construire numéro 39.157."

" Cette servitude profitera à tous les bâtiments et espaces auxquels ce passage donne accès " et qui constituent actuellement le lot numéro " un."

* 375

" Cette servitude profitera également à tous " les copropriétaires ou locataires du lot numéro " un ou des lots qui proviendront de la subdivi- " sion dudit lot numéro un."

" Tous les frais d'entretien de ce passage " devront être supportés par le propriétaire du " lot numéro un et éventuellement par les proprié- " taires des lots qui proviendraient de la subdi- " vision dudit lot numéro un."

II. - Aux termes d'un acte reçu par ledit Me BERCY, les 24 et 25 Septembre 1974, la "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU 63 BOULEVARD EXELMANS", "la SOCIETE ANONYME IMMOBILIERE ROMARIN", et la SOCIETE IMMOBILIERE PALMETTE" ont vendu à la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE MARECHAL EXELMANS le lot numéro DEUX de l'état descriptif de division ci-dessus énoncé sous le chiffre I.

Une expédition de cet acte a été publiée au huitième bureau des hypothèques de PARIS, le 22 Novembre 1974 et le 3 Février 1975, volume 1171 numéro 7.

III. - L'état descriptif de division et la vente ci-dessus relatés n'ont pu être publiés la "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU 63 BOULEVARD EXELMANS", la "SOCIETE ANONYME IMMOBILIERE ROMARIN", et la "SOCIETE IMMOBILIERE PALMETTE" n'étant pas propriétaires indivis du terrain.

Par suite, aux termes d'un acte reçu par le dit Me BERCY en date du 13 Décembre 1974, la "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU 63 BOULEVARD EXELMANS", la "SOCIETE ANONYME IMMOBILIERE ROMARIN" et la "SOCIETE IMMOBILIERE PALMETTE" ont échangé entre elles des portions du terrain dont chacune d'elles était propriétaire.

Une expédition de cet acte a été publiée au huitième bureau des hypothèques de PARIS, le 3 Février 1975, volume 1214, numéro 13.

IV. - Ensuite de cet échange, l'origine de propriété contenue dans l'état descriptif sus énoncé et dans la vente également sus énoncée a été modifiée aux termes d'un acte reçu par ledit Me BERCY le 13 Décembre 1974, dont une expédition a été publiée au au huitième bureau des hypothèques de PARIS, le 3 Février 1975, volume 1214 numéro 15.

V. - La SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE MARECHAL EXELMANS édifie actuellement en vertu du permis de construire numéro 39.157 délivré le 21 décembre 1973 sur le lot DEUX dont elle est propriétaire, un ensemble immobilier à usage principal d'habitation.

255529

7

-3 MAI 1975

375
HMD 1839
ENREGISTREMENT

VI. - Pour faciliter l'établissement de l'état descriptif de l'immeuble que la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE MARECHAL EXELMANS édifie actuellement sur le lot numéro DEUX, Monsieur LEVAVASSEUR es-qualité a demandé aux propriétaires du lot numéro UN de porter en 100.000èmes les 1.000èmes des parties communes générales

Les propriétaires du lot numéro UN ayant acquiescé à cette demande, il sera procédé ci-après au paragraphe A à cette modification.

VII. - En vue de faciliter l'exécution des conventions ci-après passés entre les parties aux paragraphes C et D, il sera ci-après nommé au paragraphe B un syndic

VIII- Le lot numéro UN de l'état descriptif de division ci-dessus visé appartenant à la "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU 63 BOULEVARD EXELMANS", la "SOCIETE ANONYME IMMOBILIERE ROMARIN" et la "SOCIETE IMMOBILIERE PALMETTE" n'a aucune issue sur la voie publique c'est à dire sur le Boulevard Exelmans à PARIS (16ème), la loi lui accorde, en raison de son état d'enclave, le droit de passage sur le lot numéro DEUX ci-dessus désigné.

Comme il résulte de la configuration des lieux que la desserte de ce lot peut s'effectuer sur le lot numéro DEUX qui le sépare de la voie publique, les propriétaires du lot numéro UN ont demandé à Monsieur LEVAVASSEUR es-qualité, pour éviter à l'avenir toute difficulté, de leur reconnaître un droit de passage et de fixer d'un commun accord l'assiette et les modalités d'exercice attachés audit droit.

Monsieur LEVAVASSEUR es-qualité ayant acquiescé à cette demande, les parties vont arrêté ci-après au paragraphe C les conventions à ce sujet, en conformité des stipulations de servitude de passage contenues à l'état descriptif de division du 25 Septembre 1974, sus énoncé au paragraphe 1.

CECI EXPOSE, et préalablement :
- A la modification de l'état descriptif (A)
- A la nomination d'un syndic (B),
- A la constitution du droit de passage (C)

M.O.

084784

13.776.
16 pages

255523

Entr. du timbre de PARIS SUD-EST

3 MAI 1976

* 375 *

11

Maître Pierre de RIDDER, Notaire à PARIS, soussigné a reçu en la forme authentique le présent acte

NOM DES PARTIES

I. - La société civile dite "SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU 63 BOULEVARD EXELMANS", au capital de dix sept mille francs, ayant son siège à PARIS (seizième arrondissement) 63 Boulevard Exelmans, constituée sous sa dénomination, sa forme juridique et son siège actuels suivant acte reçu par Me Robert CHARDON Notaire à PARIS, le 26 Février 1943, pour une durée de cinquante années à compter du 5 Avril 1943.

Représentée par :

a) Madame Marguerite Paulette Jacqueline OZ[illegible] Président Directeur Général de société, demeurant à PARIS, 59 Boulevard Exelmans, agissant tant en son nom personnel qu'au nom et en qualité de Président Directeur Général de la société anonyme de l'ECOLE UNIVERSELLE ci-après nommée.

b) Monsieur Claude Jean Vincent Alexandre DOMINICI, demeurant à BOULOGNE BILLANCOURT (Hauts de Seine) 4 Place Bir Hakeim,

Agissant au nom et en qualité d'administrateur de la SOCIETE ANONYME DE L'ECOLE UNIVERSELL[illegible] au capital de deux millions de francs, ayant son siège à PARIS (seizième arrondissement) 59 Boulevard Exelmans, immatriculée au registre du commerce de PARIS sous le numéro 57 B 20.531.

Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu d'une délibération du conseil d'administration de ladite société en date du 22 Avril 1974, dont une copie certifiée conforme du procès verbal de réuni est demeurée ci-jointe et annexée après mention.

20/34

255524

Entr. du timbre de PARIS

-3 MAI 1976

375

- Est demeuré ci-annexé après mention également :

Un extrait de l'immatriculation de la société au registre du commerce délivré par le Greffier du Tribunal de Commerce de PARIS le 14 Mai 1976.

Madame OZIL et Monsieur DOMINICI déclarent qu'il n'est intervenu aucun évènement devant être mentionné dans l'immatriculation de la société au registre du commerce et ne figurant pas dans l'extrait ci-annexé.

c) Monsieur Guy ALLARD, demeurant à PARIS (seizième arrondissement) Boulevard Exelmans numéro 59.

Agissant au nom et en qualité de Président Directeur Général de la SOCIETE ANONYME MARGUETTE au capital de cent mille francs, dont le siège est à PARIS, rue Agar numéro 5, immatriculée au registre du commerce de PARIS sous le numéro 57 B 17.497.

Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes tant en vertu de la loi que des statuts.

- Est demeuré ci-joint et annexé après mention :

Un extrait de l'immatriculation de la société au registre du commerce délivré par le Greffier du Tribunal de Commerce de PARIS le 14 Mai 1976.

Monsieur ALLARD déclare qu'il n'est intervenu aucun évènement devant être mentionné dans l'immatriculation de la société au registre du commerce et ne figurant pas dans l'extrait ci-annexé.

M.O.

255530

3 MAI 1976

- Et aux conventions relatives aux réseaux divers desservant le lot numéro UN établies ci- après (D), faisant l'objet des présentes.

Les parties rappellent que l'immeuble ayant fait l'objet de l'état descriptif sus énoncé paragraphe I porte actuellement les numéros 57 bis, 59, 61, 63, 65 et 67 sur le boulevard Exelmans, ainsi qu'il résulte d'une lettre en date du 20 Novembre 1975, de la Direction Générale de l'Aménagement Urbain - Direction de l'Equipement et du Logement - Service Technique d'Aménagement - Service de la Topographie et de la documentation foncièr 17 Boulevard Morland à PARIS, demeurée ci-jointe et annexée après mention.

A. - MODIFICATIF DE L'ETAT DESCRIPTIF.

Pour faciliter l'établissement de l'état descriptif de l'immeuble que la Société Civile Immobilière MARECHAL EXELMANS édifie actuellement, ainsi qu'il a été dit ci-dessus au paragraphe VI de l'exposé, les parties décident d'affecter le multiplicateur 100 aux parties communes générales, pour les porter en 100.000èmes, de ce fait,

Au lot UN, qui comprend :

Le droit de jouissance exclusive d'une parcelle de terrain d'une contenance de deux mille sept cent quatre vingt douze mètres carrés et la propriété des constructions y édifiées composées de :

Un bâtiment à usage de réfectoire élevé d'un rez de chaussée et un étage.

Un bâtiment à usage de bureaux et habitation élevé sur rez de chaussée de cinq et six étages, terrasse aménagée sur le tout.

sera affecté à compter de ce jour,

Des 51.500/100.000èmes des parties communes générales, au lieu des 515/1.000èmes desdites parties.

Et au lot DEUX, qui comprend :

Le droit de jouissance exclusive d'une parcelle terrain d'une contenance de deux mille six cent trente deux mètres carrés cinquante et la propriété des constructions y édifiées composées de :

Deux bâtiments à usage de bureau élevés de deux étages sur rez de chaussée, destinés à être démolis.

2 5 5 5 3 1

-3 MAI 1986

★375

HMD 1830

Et le droit d'édifier sur cette parcelle de terrain après démolition des constructions existantes, un immeuble à usage d'habitation pour les trois/quarts au moins de sa superficie totale sera affecté à compter de ce jour,

Des 48.500/100.000èmes des parties communes générales, au lieu des 485/1.000èmes desdites parties.

Ainsi la désignation des lots UN et DEUX sera désormais la suivante :

TABLEAU RECAPITULATIF

En conséquence, pour satisfaire aux prescriptions de la loi, il est établi ainsi qu'il suit un tableau récapitulatif.

2 5 5 5 3 2

Numéros des lots	Batiment	Etage	DESIGNATION	Quote part dans la propriété du sol nouvelle ancienne en 100.000 en 1.000
1			Droit de jouissance exclusi ve d'une parcelle de ter- rain de deux mille sept cent quatre vingt douze mètres carrés. Et propriété des construc- tion y édifiées.	51.500 515
2			Droit de jouissance exclusi ve d'une parcelle de ter- rain de deux mille six cent trente deux mètres carrés cinquante. Propriété des constructions y édifiées. Et droit d'édifier un im- meuble à usage d'habitation pour les trois/quarts au moins de sa superficie.	48.500 485
			Ensemble	100.000 1.000

255533

-3 MAI 1976

★375 HMD 1839 ENREGISTREMENT

B. - NOMINATION D'UN SYNDIC.

En vue notamment de la bonne exécution des conventions ci-après passées aux paragraphes C et D, les parties désignent comme syndic :

Madame OZIL susnommée, qui accepte.

C. - CONCESSION DE DROIT DE PASSAGE.

Pour permettre aux propriétaires du lot numéro UN d'accèder sur son lot ———— , Monsieur LEVAVASSEUR es-qualité concède au nom de la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE MARECHAL EXELMANS sur son lot numéro DEUX, au profit du lot numéro UN à titre de servitude réelle et perpétuelle le droit de passage pour piétons, et véhicules avec passage double pour ces véhicules en conformité de la règlementation des pompiers et au permis de construire numéro 39157.

Ce droit de passage s'exercera sur une bande de terrain repris sous liseré orange des plans O1 et HS dressés par Messieurs PUCCINELLI et MIGNOT, architectes, 21 ter Boulevard de Stalingrad à MALAKOFF, en date du 21 février 1975 qui demeureront ci-annexés après mention après avoir été certifiés sincères et véritables par les parties.

Cette bande de terrain débouchera directement sur le Boulevard Exelmans et aboutira jusqu'à la limite séparative des lots numéros UN et DEUX.

Ce droit de passage ainsi concédé pourra être exercé en tout temps et à toute heure par tous les propriétaires ou locataires du lot numéro UN ou des lots qui proviendraient de la subdivision du lot numéro UN.

Il est expressément convenu :

- que le passage sera aménagé aux frais du propriétaire du lot numéro DEUX.
- que tous les frais de nettoyage et d'entretien de ce passage devront être supportés par le propriétaire du lot numéro UN et éventuellement par les propriétaires des lots qui proviendraient de la subdivision du lot numéro UN.

255534

375

MAI 1976

En cas de défaut de nettoyage ou d'entretien de ce passage, le propriétaire du lot numéro DEUX pourra après en avoir sommé sans succès et par tous moyens le syndic, faire exécuter les travaux de nettoyage ou d'entretien de ce passage. Les frais correspondants seront mis à la charge exclusive du propriétaire du lot numéro UN.

- Que tout bénéficiaire de cette servitude de passage pourra apposer des plaques dans le périmètre du droit de passage, après accord du syndic, sur leur lieu d'apposition, leur matière, leur taille et ce en vu de conserver l'homogénéité de celles-ci.

INDEMNITE.

La présente concession de servitude a lieu sans aucune indemnité de part ni d'autre comme étant la suite et la conséquence des stipulations contenues à l'état descriptif de division énoncé au paragraphe 1 de l'exposé.

RESEAUX DESSERVANT LE LOT NUMERO UN.

Le propriétaire du lot numéro DEUX supportera le passage des réseaux divers qui desserviront le lot numéro UN, savoir :

- Canalisations d'eaux usées.
- Canalisations d'eau potable.
- Alimentation Electricité de France et Gaz de France.
- Poste Télégrame Téléphone.
- Canalisation d'alimentation des colonnes sèche
- Canalisation de fuel.
- Chauffage urbain.
- Air comprimé.
- Télé distribution.

A cet égard, les parties conviennent :

Les propriétaires du lot numéro UN seront tenus au respect de toutes les règlementations en vigueur pou l'entretien, les réparations, les modifications de ces réseaux ; ces travaux devront avoir lieu sous la survei lance de l'architecte qui aura été désigné d'un commun accord à cet effet par les propriétaires des lots numér UN et DEUX ; les honoraires correspondants de cet architecte seront supportés par les propriétaires du lot numéro UN.

255535

-3 MAI 1976

Ces divers réseaux devront être peints en vert et ne pourront être implantés que dans les volumes prévues à cet effet dont la délimitation figure aux plans ci-annexés, dressés par le Cabinet PUCHINELLI et Monsieur MIGNOT susnommés, savoir :

- Plan A en date du 24 juillet 1975.
- Plan B en date du 21 février 1975.
- Plan C en date du 21 février 1975.
- Plan D en date du 21 février 1975.

En outre, ces réseaux étant affectés à l'usage exclusif des propriétaires du lot numéro UN, leurs entretiens, réparations, modifications seront à la charge exclusive des propriétaires du lot numéro UN.

Les frais consécutifs à la remise en état des supports, des locaux des jardins, de la voirie et autres qui auront été détériorés dans l'emprise du lot numéro DEUX, à la suite de ces travaux seront à la charge exclusive des propriétaires du lot numéro UN.

En cas de force majeure, ou de péril, ou de risque de dégâts, le propriétaire du lot numéro DEUX pourra, après en avoir sommé sans succès par tous moyens les propriétaires du lot numéro UN ou éventuellement le syndic, faire exécuter les travaux de réparation et d'entretien de ces réseaux. Les frais correspondants seront à la charge exclusive des propriétaires du lot numéro UN.

Le propriétaire du lot numéro DEUX facilitera les travaux concernant ces réseaux en permettant l'accès des locaux, des jardins et des voiries où ils sont situés.

Cependant, l'accès des locaux, jardins et voiries en question ainsi que l'engagement des travaux ne pourront être effectifs qu'après préavis d'un mois donné au propriétaire du lot numéro DEUX ou son syndic par lettre recommandée avec accusé de réception.

255536

14

375

PUBLICITE FONCIERE

Les présentes seront publiées au HUITIEME BUREAU des hypothèques de PARIS.

Pour l'accomplissement de ces formalités, les parties dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs nécessaires, à :

Monsieur Jacques PENIN, Principal Clerc de Notaire, demeurant à PARIS 4 rue Perrault

Et Monsieur Jacques MARTIN Clerc de Notaire demeurant à PARIS, 4 rue Perrault

Avec faculté d'agir séparément.

F R A I S

Les frais, droits et émoluments des présentes seront supportés par la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE MARECHAL EXELMANS.

D O M I C I L E

Pour l'exécution des présentes, élection de domicile est fait, savoir :

- Pour la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE DU 63 BOULEVARD EXELMANS, en son siège sus indiqué.
- Pour la SOCIETE ANONYME IMMOBILIERE ROMARIN, en son siège sus indiqué.
- Pour la SOCIETE IMMOBILIERE PALMETTE, en son siège sus indiqué.

255537

15

-3 MAI 1976

- Pour la SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE MARECHAL EXELMANS, en son siège sus indiqué.

DONT ACTE établi sur seize ——— pages.

Fait et passé à PARIS, Rue Perronet n°4
En l'Etude du notaire soussigné

Après lecture des présentes par Monsieur Jacques MARTIN clerc de Notaire habilité et assermenté à cet effet, les parties ont signé le présent acte et leurs signatures ont été recueillies.

le 23 juin 1976

Par ledit Monsieur MARTIN qui a également signé ledit jour.

16 255538

-3 MAI 1976

Le présent acte a été signé par Me de RIDDER,
L'AN MIL NEUF CENT SOIXANTE SEIZE
le vingt trois juin.

Me de RIDDER, Notaire à PARIS, soussigné certifie que l'identité complète des parties telle qu'elle figure en tête du présent acte lui a été régulièrement justifié

Dans le corps du présent acte, il y a lieu de réincorporer le texte du ou des renvois figurant éventuellement à la page ci-après, qui sont spécialement approuvés par les parties et qui forment un tout avec ledit acte.

- renvois : sans
- mots rayés nuls : sans
- chiffres rayés nuls : sans
- lignes rayées nulles : sans
- barres tirées dans des blancs : sans

Erisma
Groupe Sodes

Syndic de copropriété du 67 Bd Exelmans
63-67 Bd Exelmans
75016 PARIS

Paris, le 11 Décembre 2018

Affaire : 67 Bd Exelmans, 75016 Paris
Référence : Parcelle AQ 83

Madame, Monsieur,

Conformément à nos récentes discussions, nous vous prions de bien vouloir trouver ci-jointe notre proposition d'acquisition d'un terrain appartenant à la copropriété du 67 Bd Exelmans, dont la société COLUNI est propriétaire du lot N°1 et la copropriété CONSTELLATION propriétaire du lot 2. Dans la cas ou un autre syndic de copropriété serait désigné pour ces deux lots, vous voudrez bien nous communiquer le cas échéant ses coordonnées.

1) **Description et situation des biens immobiliers :**

Le bien immobilier dont il est question se compose d'une languette de terrain d'environ 5,1m² correspondant à la demi-mitoyenneté d'un mur situé en limite de propriété entre les parcelles AQ 83 et AQ 74 (voir plan cadastral annexé à la présente offre).

Après consultation des notaires et avocats, il s'avère que cette demi-mitoyenneté, constituant un délaissé de terrain lors de la construction de l'immeuble sur le lot 2 de la copropriété, correspond à une partie commune appartenant dès lors aux 2 lots de copropriété. La loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis prévoit que l'**aliénation** des parties communes doit être décidée par une résolution d'assemblée générale adoptée par l'**unanimité** des copropriétaires.

2) **Description de l'opération immobilière :**

Le projet immobilier porte sur les parcelle AQ 74 et AQ 83. Un permis de construire est en cours d'instruction uniquement sur la parcelle AQ74. En cas de signature d'une promesse de vente portant sur la languette de terrain à détacher de la parcelle AQ 83, un permis de construire modificatif serait déposé, portant sur les deux parcelles.

3) **Déroulement de l'opération :**

Le planning prévisionnel des grandes étapes de ce projet pourrait être :

- **Janvier 2019** :
  -Assemblée Générale des copropriétaires de la parcelle AQ 83 dont l'une des résolutions serait le vote de la cession de la languette de terrain.
  -Dépôt de la demande de permis de construire modificatif auprès des services compétents de la ville de Paris.

- **Février 2019** :
  - Signature de la promesse de vente portant sur la languette de terrain à détacher de la parcelle AQ 83, après autorisation de cession par le vote des copropriétaires en assemblée générale.

- **Juin 2019 :**
  - Obtention des autorisations administratives

- **Août-septembre 2019 :**
  - Levée de toutes les conditions suspensives et notamment absence du recours des tiers et du droit de retrait administratif à l'encontre du permis de construire.
  - Signature de l'acte authentique d'acquisition de la languette de terrain.

4) **Prix et modalités de paiement :**

Nous vous proposons d'acquérir la languette de terrain à détacher de la parcelle AQ 83 appartenant à la copropriété du 67 Bd Exelmans, à un prix de **110.000 €** net vendeurs.

Ce montant sera versé dans son intégralité à la signature de l'acte authentique.

En complément de ce montant, nous prendrons à notre charge les frais de tenue de l'assemblée générale extraordinaire nécessaire à cette délibération, ainsi que les frais de géomètre liés à la division cadastrale, et les frais d'actes notariés.

5) **Conditions suspensives :**

Nous vous proposons d'acquérir l'ensemble immobilier aux conditions suivantes :

- origine de propriété régulière,
- absence de servitudes autres que celles portées à notre connaissance,
- Obtention d'un permis de construire modificatif portant sur la parcelle AQ74 et la partie de terrain à détacher de la parcelle AQ 83, devenus définitifs par l'absence de tout recours gracieux ou contentieux, ou de retrait administratif
- non exercice de tout droit de préemption,

Etat d'occupation des biens :

Le bien sera acquis libre de toute occupation.

6) **Indemnité d'immobilisation :**

L'indemnité d'immobilisation est fixée à 5 % du prix de la vente.
Le paiement de celle-ci sera garanti par la remise au vendeur, d'une caution bancaire émise par une banque de premier rang.

Cette offre, conditionnée par la signature effective de la promesse de vente, est valable jusqu'au 30 janvier 2019.

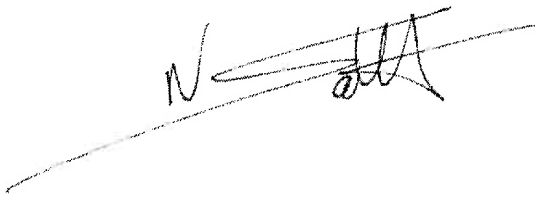
Erisma

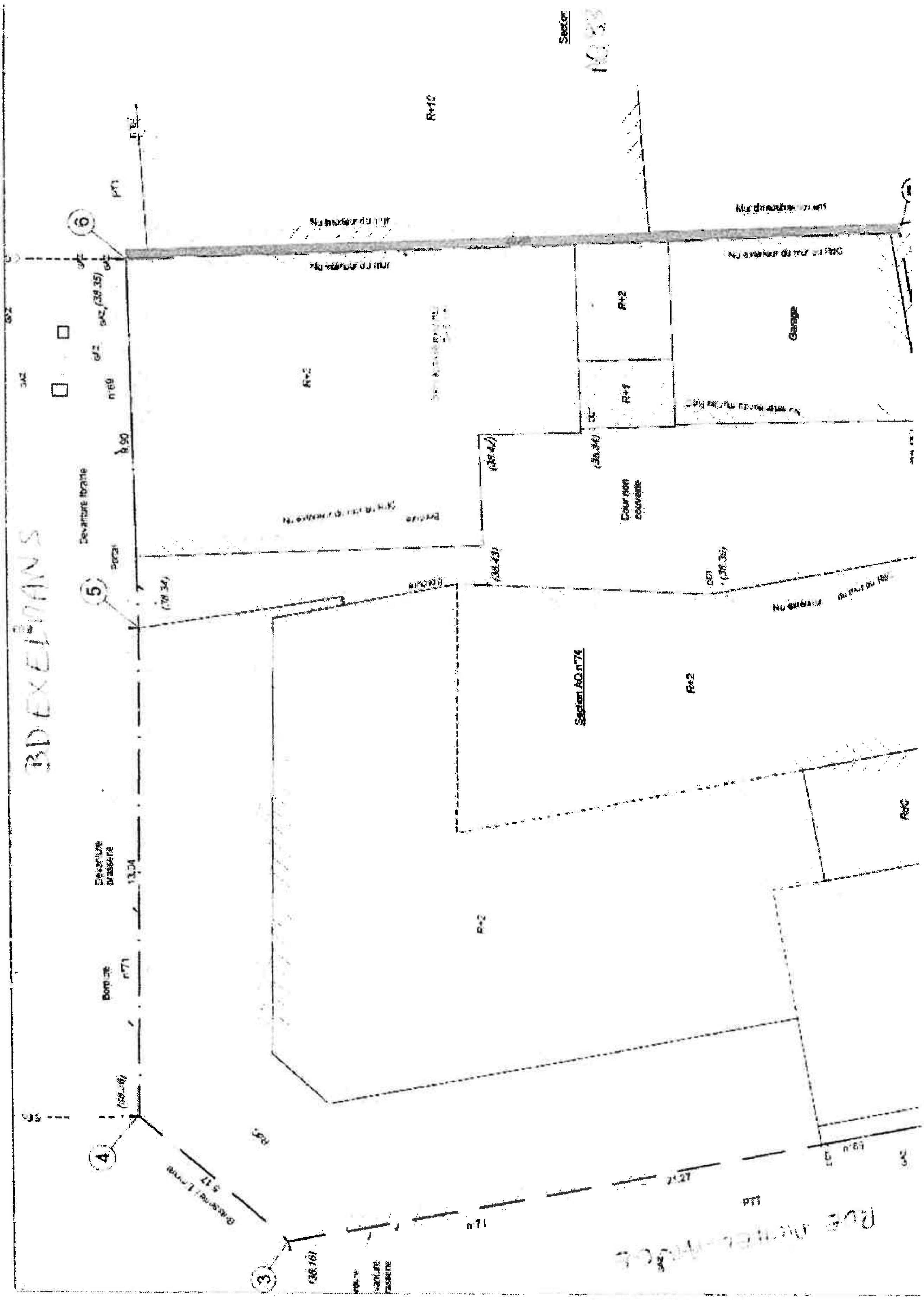
Groupe Sodes

Nous restons à votre entière disposition pour vous apporter toutes précisions complémentaires que vous jugeriez utiles.

Nous vous prions de croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de notre considération distinguée.

Nicolas SALET





BD EXELMANS
Section AO n°74
Cour non couverte
Garage
R+10
R+2
R+1
RdC
Devanture librairie
Devanture brasserie
PTT