

# 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 1 août 2018

**Immeuble :**  
Résidence Constellation  
57 bis/67 boulevard  
Exelmans  
75016 PARIS

**Nos références :**  
02/719  
Jean-Luc CROGIEZ

**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 :

**Judi 6 septembre 2018 à 18 heures 30**

**Lieu :**  
**Dans la salle de réunion située à PARIS (75016) -67 bd Exelmans-**

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 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.

Jean-Luc CROGIEZ



**Réception : lundi de 9h30 à 12h00 et de 14h30 à 17h00 et sur rendez-vous.**  
Cabinet Loiselet Père, Fils & F. Daigremont - Société anonyme au capital de 3 000 000 euros.  
Siège social : 67, route de la Reine 92773 Boulogne cedex - RCS Nanterre 542 061 015. TVA FR 76542061015.  
Carte professionnelle n° 92/A/0511 délivrée par la Préfecture des Hauts de Seine.  
Garantie financière : Compagnie Européenne de Garanties et Cautions, 16, rue Hoche 92919 La Défense cedex.



# Loiselet & Daigremont

SERVICES IMMOBILIERS

## Convocation Assemblée générale spéciale du jeudi 6 septembre 2018

Résidence Constellation  
57 bis/67 boulevard Exelmans  
75016 PARIS  
18 heures 30  
Dans la salle de réunion située à PARIS (75016) -67 bd Exelmans-  
N° immatriculation : AB2810307



## Sommaire

---

- Ordre du jour

---

- Projets de décisions

---

- Pièces annexes

---



## Assemblée générale spéciale

du 6 septembre 2018

### Syndicat des copropriétaires

Résidence Constellation  
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 Mandat au Président du conseil syndical du SDC CONSTELLATION 57 bis /67 boulevard Exelmans PARIS XVI pour représenter le SDC correspondant au lot 2, à savoir le terrain sur lequel est édifié le syndicat, aux assemblées générales de l'entité 1 du 57 bis/67 Exelmans PARIS XVI
- 6 Suite au courrier du 2 juillet 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 Suite au courrier/mail du 27 juillet 2018 de Monsieur SALET société ERISMA promoteur joint à la convocation, décision pour louer à ce dernier le local du rez de chaussée appartenant au syndicat pour une durée de 4 à 7 mois.

#### 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 5% des voix du syndicat. Le mandataire peut, en outre, recevoir plus de trois délégations de vote s'il participe à l'assemblée générale d'un syndicat principal et si tous ses mandants appartiennent à un même syndicat secondaire. Le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, et ses préposés ne peuvent présider l'assemblée ni recevoir mandat pour représenter un copropriétaire.

Les salariés du syndic, leurs conjoints ou partenaires liés par un pacte civil de solidarité et leurs ascendants ou descendants qui sont également copropriétaires de l'immeuble bâti ne peuvent pas porter de pouvoirs d'autres copropriétaires pour voter lors de l'assemblée générale.



Loiselet & Daigremont

SERVICES IMMOBILIERS

HABITATION • ENTREPRISE • GESTION • TRANSACTIONS • ASSURANCES



Assemblée générale spéciale  
du 6 septembre 2018

## Projets de décisions

**Syndicat des copropriétaires**  
Résidence Constellation  
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 SCRUTEUR(S)

*(Article 24 de la loi du 10 juillet 1965)*

### 2ÈME DÉCISION

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 M. .... 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 le SDC du 57 bis/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.

Ce modificatif confirme à l'époque le représentant de l'école universelle (lot1) en qualité de syndic, depuis cette date cette entité n'a jamais convoqué d'assemblée générale.

La proposition du promoteur ERISMA représenté par M SALET d'acquérir la languette de terrain afin qu'il n'y ait pas d'espace entre notre bâtiment et la nouvelle construction, oblige le fonctionnement de cette entité, pour laquelle seul son représentant légal à savoir le syndic sera habilité à signer l'acte de cession de cette languette de terrain.

Une assemblée générale à la demande de votre Président de conseil syndical est donc convoqué pour le fonctionnement de cette entité visant à nommer un syndic en ce sens.

- Il est demandé de donner mandat au Président du conseil syndical en vue de représenter le syndicat aux assemblées générale de cette entité

- de voter la demande du promoteur à savoir l'acquisition de la languette de terrain

Pas de vote

---

## MANDAT AU PRESIDENT DU CONSEIL SYNDICAL DU SDC CONSTELLATION 57 BIS /67 BOULEVARD EXELMANS PARIS XVI POUR REPRESENTER LE SDC CORRESPONDANT AU LOT 2, A SAVOIR LE TERRAIN SUR LEQUEL EST EDIFIE LE SYNDICAT, AUX ASSEMBLEES GENERALES DE L'ENTITE 1 DU 57 BIS/67 EXELMANS PARIS XVI

*(Article 25 de la loi du 10 juillet 1965)*

### 5ÈME DÉCISION

Suite à l'information faite en point 4 et aux explications du syndic et du conseil syndical:

L'assemblée générale, après en avoir délibérée donne mandat au Président du conseil syndical du SDC CONSTELLATION 57 bis /67 boulevard Exelmans PARIS XVI pour représenter le SDC correspondant au lot 2 à savoir le terrain sur lequel est édifié le syndicat aux assemblées générales de l'entité 1 du 57 bis/67 Exelmans PARIS XVI représentant 48 500 Tantièmes sur 100 000.

---

## SUITE AU COURRIER DU 2 JUILLET 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

En préambule intervention du président du conseil syndical et du syndic suite au courrier du 2 juillet 2018 de Monsieur SALET 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 après en avoir délibéré, donne son accord pour la vente de la languette de terrain appartenant à l'entité du 57 bis/67 Boulevard Exelmans 75016 PARIS pour laquelle elle représente le lot 2. De ce fait la copropriété percevra 53 350 € sur les 110 000 € correspondant à sa quote part (48 500 Tantièmes sur 100 000 Tantièmes pour le lot 2)

Il est rappelé que la décision définitive sera prise lors de l'assemblée générale de l'entité 1 du 57bis /67 Boulevard Exelmans 75016 Paris.



**Assemblée générale spéciale**  
du 6 septembre 2018

**Syndicat des copropriétaires**  
Résidence Constellation  
57 bis/67 boulevard Exelmans  
75016 PARIS

---

**SUITE AU COURRIER/MAIL DU 27 JUILLET 2018 DE  
MONSIEUR SALET SOCIETE ERISMA PROMOTEUR JOINT A LA  
CONVOCAION, DECISION POUR LOUER A CE DERNIER LE  
LOCAL DU REZ DE CHAUSSEE APPARTENANT AU SYNDICAT  
POUR UNE DUREE DE 4 A 7 MOIS.**

*(Article 24 de la loi du 10 juillet 1965)*

**7ÈME DÉCISION**

intervention du conseil syndical et du syndic en séance, suite au courrier/mail du 27 juillet 2018 de Monsieur SALET société ERISMA promoteur qui propose de louer le local du rez de chaussée appartenant au syndicat pour une durée de 4 à 7 mois.

L'assemblée générale après en avoir délibéré donne son accord pour mettre à disposition le local du rez de chaussée de l'immeuble propriété du syndicat commençant début décembre pour une durée de 4 à 7 mois, le montant de l'indemnisation sera de 1 500 € mensuel.

Le promoteur confirme la prise en charge des travaux de remise en état peinture et sol de la salle du rez de chaussée.



Loiselet & Daigremont

SERVICES IMMOBILIERS

HABITATION • ENTREPRISE • GESTION • TRANSACTIONS • ASSURANCES

Assemblée générale spéciale  
du 6 septembre 2018

## Pièces annexes

**Syndicat des copropriétaires**  
Résidence Constellation  
57 bis/67 boulevard Exelmans  
75016 PARIS



23 JUNE

1976

à l'occasion de l'état descriptif de division

du 4<sup>e</sup> immeuble n° 6 PARIS-16<sup>e</sup>

et qui se situe sur le Boulevard EXCELSIOR

et servitude de passage au profit du lot 4.

à l'exception des lots 1 et 2

M<sup>e</sup> DE RIDDER, NOTAIRE A PARIS

RUE PERRAULT, 4

2 5 5 5 2 5

Entr. du timbre  
de PARIS

3 MAI 1976



Madame OZIL, la SOCIETE ANONYME DE L'ECOLE  
UNIVERSELLE, et la SOCIETE ANONYME MARGUETTE,  
seuls associés 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 événement  
devant être mentionné dans l'immatr:  
culation de la société au registre  
du commerce et ne figurant pas  
dans l'extrait ci-annexé.

III. - La société anonyme dite "SOCIETE IMMOBI-  
LIERE 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,

*Ch. J.L. M.O. Bac 9/10*

2 5 5 5 2 6

Secr. du not.  
 10, rue de la Harpe  
 75001 PARIS  
 3 MAI 1978



En sa qualité de Président Directeur Général 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 délivré par le Greffier du Tribunal de commerce de PARIS le 14 Mai 1976.

Monsieur BAC déclare qu'il n'a intervenu aucun événement devant être mentionné dans l'immatriculation de la société au registre du commerce et 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 bordereau 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 Général de la société dénommée "OMNIUM DE FINANCEMENT ET DE REALISATIONS DU BATIMENT OFIBA", société anonyme au capital de 400.000 Francs, ayant son siège à PARIS (deuxième arrondissement) 62 rue de Richelieu Immatriculée au registre du commerce de PARIS sous 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

-3 MAI 1976



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 réglementation 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. "

*Off. J. M. O. / N. de J. B. / J.*



" Ce passage 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 subdivi-  
 " sion 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 proprié-  
 té 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 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.

*M. H. W. O. W. A. 9/10*

-3 MAI 1975



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)

*Handwritten signatures and initials, including 'M. O.' and 'P. B.'.*

084784

13.778.  
16 pages

255523

Entr. du timbre  
de PARIS  
SUD-EST



3 MAI 1976



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 OZI  
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'administra-  
teur de la SOCIETE ANONYME DE L'ECOLE UNIVERSELLE  
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.

*M.O.*  
*M.O.*  
*M.O.*

2 5 5 5 2 4

Entr. du timbre  
de PARIS  
SUD EST



-3 MAI 1976

- 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.

*Handwritten signatures and initials:*  
CH  
W.O.  
J  
9 B  
W  
A  
J

- 3 NOV 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 foncière 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.

*Handwritten signature and initials: MARECHAL EXELMANS, M.O. - W - Ex 1/10*



31 01 1936

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 :

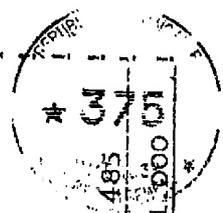
TABLEAU RECAPITULATIF

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

*CHA. JF M.O. PSC*

*[Handwritten signatures and initials]*

Numéros des lots	Bâtiment	Etage	DESIGNATION	Quote part dans la propriété du sol nouvelle / ancienne en 100.000 en 1.000
1			Droit de jouissance exclusive d'une parcelle de terrain de deux mille sept cent quatre vingt douze mètres carrés.	
2			Et propriété des constructions y édifiées.	51.500
			Droit de jouissance exclusive d'une parcelle de terrain de deux mille six cent trente deux mètres carrés cinquante.	515
			Propriété des constructions y édifiées.	
			Et droit d'édifier un immeuble à usage d'habitation pour les trois/quarters au moins de sa superficie.	
Ensemble				48.500
				100.000



*Handwritten signatures and initials:*  
 C.A.  
 M.O.  
 P  
 AC  
 7/15  
 W



-3 MAI 1976

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'accéder 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 réglementation 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.

*JJ. M.A. M.C.O. P.C. H. J.B. N.*



13 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 vue 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 Télégramme 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 réglementations en vigueur pour l'entretien, les réparations, les modifications de ces réseaux ; ces travaux devront avoir lieu sous la surveillance de l'architecte qui aura été désigné d'un commun accord à cet effet par les propriétaires des lots numéros UN et DEUX ; les honoraires correspondants de cet architecte seront supportés par les propriétaires du lot numéro UN.

*[Handwritten signatures and initials]*

-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.

*Handwritten signatures and initials:*  
 C.A.  
 J.H.  
 P.M.O.  
 Pxe  
 J.B.  
 n

14

2 5 5 5 3 8

Ser du ...

-3 111 375



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.

*CA*      *Mr. O*      *Poste*  
*YH.*      *[Signature]*  
*P*

23 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 Perroult 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 mai 1976

Par ledit Monsieur MARTIN qui a également signé  
ledit jour.

*CH*

*M.O*

*Pré- J*

*sf*

*1/105 W*

*P*

-3 MAI 1978



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 : *non*
- mots rayés nuls : *non*
- chiffres rayés nuls : *non*
- lignes rayées nulles : *non*
- barres tirées dans des blancs : *non*

*M. Ozil*

*W.O. C.H.*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*

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

Paris, le 2 Juillet 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 5,1m<sup>2</sup> 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 parcelles 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 :

- **Septembre 2018 :**
  - 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.
- **Octobre 2018 :**



- Dépôt de la demande de permis de construire modificatif auprès des services compétents de la ville de Paris.

• **Janvier- mars 2019 :**

- Obtention des autorisations administratives

• **Mai 2019 :**

- Levée de toutes les conditions suspensives et notamment absence du recours des tiers et du droit de retrait administratif 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 juillet 2018.

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

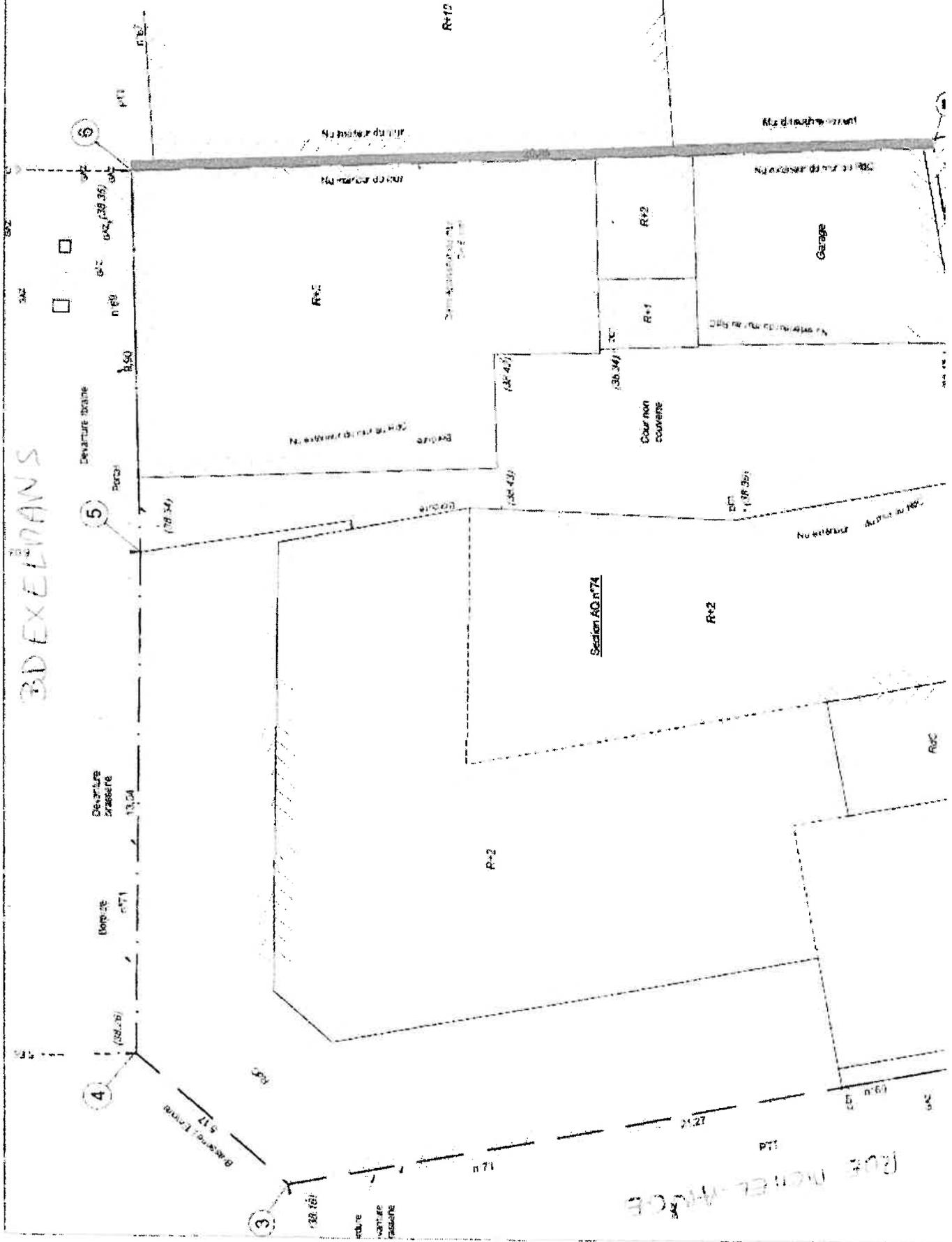
[www.erisma.fr](http://www.erisma.fr)

41, avenue Montaigne - 75008 Paris - TEL. 01 84 79 20 80 / FAX. 09 73 53 36 83

S.A.R.L au capital de 100.000,00€ - BIPROT : 801 785 072 00019 - N°TVA : FR 56 801 785 072

3DEXELRANS

Sector  
N° 83



BOE MICHEL ANGE

**De:** Nicolas SALET n.salet@erisma.fr  
**Objet:** RE: Assemblée générale spéciale  
**Date:** 27 juillet 2018 à 09:44  
**À:** Marie-Claire GUARNIERI marie-claire.guarnieri@l-d.fr, Albert BOCLE albertbocle@gmail.com  
**Cc:** Jean-Luc CROGIEZ jean-luc.crogiez@l-d.fr, Julien POIRSON (Julien.poirson@l-d.fr) julien.poirson@l-d.fr

Bonjour Madame,

Je n'ai aucune question à débattre réellement.

Nous avons fait une proposition d'acquisition d'une languette de terrain à la copropriété. Nous attendons simplement de savoir si un syndic sera nommé lui donnant officiellement le pouvoir de signer la promesse de vente sur cette languette.

Le second sujet éventuellement à mettre au vote est la location de la salle du RDC appartenant à la copropriété, que nous avons proposé de louer pour quelques mois en vue d'y installer notre bureau de vente. Proposition que j'ai transmise à Monsieur Boclé il y a quelques semaines à savoir :

Durée minimale de la location 4 mois (éventuellement prorogeable de 3 mois)

Début de la location : début décembre 2018

Loyer : 1500€ /mois.

Nous prendrions à notre charge les travaux de remise en état (peinture, sol).

A l'extérieur une signalétique serait mise en place pour indiquer la présence du bureau de vente, bien évidemment déposé à la fin de bail provisoire.

**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.