AFFAIRE : [redacted]ITRY – SDC 18 AVENUE JEAN JAURÈS – [redacted] BEN YOUSSEF

DIRE

L'an deux mille vingt-six et le _____,

Au Greffe du Juge de l'Exécution près Tribunal Judiciaire de Créteil et par-devant nous, Greffier,

FRICAUDET LARROUMET SALOMONI
Maitre Laurine SALOMONI
Avocat au barreau du Val de Marne
2 bis rue des deux communes
94300 VINCENNES

Poursuivant la présente vente ;

LAQUELLE A DIT QUE :

Pour compléter le Cahier des Conditions de Vente, il est ci-après donné copie de :

- Procès-verbal de l'assemblée générale du 16 octobre 2025
- Attestation de non recours de l'assemblée générale du 16 octobre 2025

Et Maître SALOMONI, Avocat, a signé avec Nous, Greffier, sous toutes réserves.


FACE ANNULEE

PROCES-VERBAL DE L'ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

18 avenue Jean Jaures - IVRY SUR SEINE

Le **jeudi 16 octobre 2025** à 19h00, les copropriétaires régulièrement convoqués par le syndic se sont réunis dans les locaux de CABINET AMI PARIS 33, avenue Anatole France 94400 VITRY SUR SEINE afin de délibérer sur l'ordre du jour suivant :

01) Election du Président de séance
02) Election des Scrutateurs de séance
03) Election du Secrétaire de séance
04) Autorisation à donner au Syndic afin d'initier une procédure de saisie-immobilière à l'encontre des lots n°002, 003, 011, 012,21, 022, 023, 024, 025 et 026 appartenants à Monsieur et Madame EL GHOUL - BEN YOUSSEF
05) Décision à prendre concernant la détermination du montant de la mise à prix
06) Décision à prendre concernant la fixation des sommes définitivement perdues

---

Une feuille de présence mentionnant les noms, prénoms et adresses de chacun des copropriétaires a été émargée par chacun d'eux lors de l'entrée en séance, tant en leur nom personnel, que le cas échéant, à titre de mandataire. La feuille de présence fait ressortir que :

SONT PRESENTS OU REPRESENTES : 10 / 16 copropriétaires, totalisant 712 / 1103 tantièmes généraux.

Copropriétaires présents :
ALLIX-COINTE Anne-Lise (34) représentant LAMBOTIN-BUCHET Stéphane (76) - BEN YOUSSEF Samia (70) - BENEZECH Michel (70) - FERRON Guillaume-Pierre (18) - JOLY Jean-Michel (58) - LEMARNO C/O M. et Mme LEMAHIEU (70) - METZLE Patrick - SCHAEFER Friederike (176) - MOREIRA Carlos (70) - SOARES GOMES José Manuel (70) -
Copropriétaires représentés :
LAMBOTIN-BUCHET Stéphane (76),

SONT ABSENTS OU NON REPRESENTES : 6 / 16 copropriétaires, totalisant 391 / 1103 tantièmes généraux.

Copropriétaires absents ou non représentés :
Monsieur BONFILS (0), Mr ou Madame EL GHOUL / BEN YOUSSEF (150), Monsieur MECHEREF (48), Mademoiselle MOKRANE Halima (43), Monsieur NGUYEN Minh (70), Monsieur STOCLET Eric (80),

L'assemblée est régulièrement constituée et peut valablement délibérer :

C.A 46

Résolution n° 01 Election du Président de séance

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne Mr METZLE en qualité de Président de séance.

Vote(nt) **POUR** : **10** copropriétaire(s) totalisant **712 / 712** tantièmes :
ALLIX-COINTE Anne-Lise (34), BEN YOUSSEF Samia (70), BENEZECH Michel (70), FERRON Guillaume-Pierre (18), JOLY Jean-Michel (58), LAMBOTIN-BUCHET Stéphane (76), LEMARNO C/O M. et Mme LEMAHIEU (70), METZLE Patrick - SCHAEFER Friederike (176), MOREIRA Carlos (70), SOARES GOMES José Manuel (70),

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

Résolution n° 02 Election des Scrutateurs de séance

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale désigne Mr MOREIRA en qualité de scrutateur de séance.

Vote(nt) **POUR** : **10** copropriétaire(s) totalisant **712 / 712** tantièmes :
ALLIX-COINTE Anne-Lise (34), BEN YOUSSEF Samia (70), BENEZECH Michel (70), FERRON Guillaume-Pierre (18), JOLY Jean-Michel (58), LAMBOTIN-BUCHET Stéphane (76), LEMARNO C/O M. et Mme LEMAHIEU (70), METZLE Patrick - SCHAEFER Friederike (176), MOREIRA Carlos (70), SOARES GOMES José Manuel (70),

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

Résolution n° 03 Election du Secrétaire de séance

Conditions de majorité de l'Article 24.

L'assemblée générale prend acte de la tenue du secrétariat par Monsieur GAIN, représentant le cabinet AMI PARIS en sa qualité de syndic.

Vote(nt) **POUR** : **10** copropriétaire(s) totalisant **712 / 712** tantièmes :
ALLIX-COINTE Anne-Lise (34), BEN YOUSSEF Samia (70), BENEZECH Michel (70), FERRON Guillaume-Pierre (18), JOLY Jean-Michel (58), LAMBOTIN-BUCHET Stéphane (76), LEMARNO C/O M. et Mme LEMAHIEU (70), METZLE Patrick - SCHAEFER Friederike (176), MOREIRA Carlos (70), SOARES GOMES José Manuel (70),

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

Résolution n° 04 Autorisation à donner au Syndic afin d'initier une procédure de saisie-immobilière à l'encontre des lots n°002, 003, 011, 012,21, 022, 023, 024, 025 et 026 appartenants à Monsieur et Madame EL GHOUL - BEN YOUSSEF

Conditions de majorité de l'Article 24.

Monsieur et Madame EL GHOUL - BEN YOUSSEF sont redevables au 19/092025 de la somme de 9 297.72 € au titre des charges de copropriété impayées et des sommes dues au titre des condamnations prononcées à son encontre.

CA PM YG

Les diligences visant au recouvrement des sommes dues se sont révélées infructueuses.

Compte tenu de l'importance des sommes dont Monsieur et Madame EL GHOUL - BEN YOUSSEF sont débiteurs à l'égard du Syndicat des copropriétaires, il est dans l'intérêt de celui-ci d'engager une procédure de saisie-immobilière afin de vente forcée des lots leur appartenant.

L'assemblée générale, après avoir pris connaissance de ce qui précède et pour sauvegarder les intérêts du Syndicat des copropriétaires décide de faire procéder, conformément aux dispositions des articles 11. I. 11° et 55 al.3 du décret n°67-223 du 17 mars 1967, à la saisie immobilière en vue de la vente des lots n°002 une cave, 003 une cave, 011 un local commercial, 012 un local commercial, 21 un parking, 022 un débarras, 023 un box, 024 un box, 025 un box et 026 un box, dont Monsieur et Madame EL GHOUL - BEN YOUSSEF sont propriétaires.

L'assemblée générale donne tout pouvoir au Syndic pour l'exécution de la présente résolution et confirme que ses honoraires seront calculés conformément au contrat.

Vote(nt) **POUR** : **10** copropriétaire(s) totalisant **712 / 712** tantièmes :
ALLIX-COINTE Anne-Lise (34), BEN YOUSSEF Samia (70), BENEZECH Michel (70), FERRON Guillaume-Pierre (18), JOLY Jean-Michel (58), LAMBOTIN-BUCHET Stéphane (76), LEMARNO C/O M. et Mme LEMAHIEU (70), METZLE Patrick - SCHAEFER Friederike (176), MOREIRA Carlos (70), SOARES GOMES José Manuel (70),

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

Résolution n° 05 Décision à prendre concernant la détermination du montant de la mise à prix

Conditions de majorité de l'Article 24.

Conformément aux dispositions des articles 11. I. 11° et 55 du décret n°67-223 du 17 mars 1967, l'assemblée générale des copropriétaires ayant habilité le Syndic à mettre en œuvre la procédure de saisie immobilière à l'encontre des lots n°002 une cave, 003 une cave, 011 un local commercial, 012 un local commercial, 21 un parking, 022 un débarras, 023 un box, 024 un box, 025 un box et 026 un box, appartenants à Monsieur et Madame EL GHOUL - BEN YOUSSEF, est tenue de fixer le montant de la mise à prix.

La mise à prix doit tenir compte de la valeur du bien et doit être fixée à un prix destiné à attirer les acquéreurs, compte tenu du fait que l'adjudicataire doit non seulement payer le coût de l'adjudication, mais également (i) le montant des frais de procédure et de publicité pour parvenir à la vente et (ii) les droits d'enregistrement et de publication du jugement au Service de la Publicité Foncière.

Doit également être envisagée l'hypothèse où aucun acquéreur ne s'étant présenté, le Syndicat des copropriétaires resterait l'adjudicataire, de sorte qu'il devrait non seulement payer le prix de la mise à prix mais également celui des frais relatifs aux droits d'enregistrement et mutation.

Dans cette hypothèse, conformément aux nouveaux articles 1347 et suivants du Code civil, le Syndicat des copropriétaires devenu acquéreur, sous réserve des droits des créanciers privilégiés pouvant le primer, aura la faculté, par déclaration au séquestre désigné et aux parties, d'opposer sa créance en compensation conventionnelle totale ou partielle du prix, à ses risques et périls.

En conséquence, compte tenu de ce qui précède, des informations financières disponibles relativement aux lots n°002 une cave, 003 une cave, 011 un local commercial, 012 un local commercial, 21 un parking, 022 un débarras, 023 un box, 024 un box, 025 un box et 026 un box et de la résolution précédente concernant la créance du Syndicat des copropriétaires à l'encontre de Monsieur et Madame EL GHOUL - BEN YOUSSEF, l'assemblée générale des copropriétaires :

-fixe la mise à prix minimum de 50 000 € ;
-prend acte qu'à défaut d'enchérisseur le Syndicat des copropriétaires sera déclaré adjudicataire d'office pour le montant de la mise à prix et devra, le cas échéant, payer les frais taxables de mise en vente, outre les débours et honoraires liés à la réalisation de la vente du bien.

Vote(nt) **POUR** : **10** copropriétaire(s) totalisant **712 / 712** tantièmes :
ALLIX-COINTE Anne-Lise (34), BEN YOUSSEF Samia (70), BENEZECH Michel (70), FERRON Guillaume-Pierre (18), JOLY Jean-Michel (58), LAMBOTIN-BUCHET Stéphane (76), LEMARNO C/O M. et Mme LEMAHIEU (70), METZLE Patrick - SCHAEFER Friederike (176), MOREIRA Carlos (70), SOARES GOMES José Manuel (70),

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

Résolution n° 06 Décision à prendre concernant la fixation des sommes définitivement perdues
Conditions de majorité de l'Article 24.

Conformément à l'article 4 du décret n°2005-240 du 14 mars 2005, l'assemblée générale des copropriétaires ayant habilité le Syndic à mettre en œuvre la procédure de saisie immobilière des lots n°002 une cave, 003 une cave, 011 un local commercial, 012 un local commercial, 21 un parking, 022 un débarras, 023 un box, 024 un box, 025 un box et 026 un box, appartenants à Monsieur et Madame EL GHOUL - BEN YOUSSEF, décide que le montant des sommes estimées comme définitivement perdues, au titre de l'exercice en cours, s'élève à zéro €.

Le Syndic procèdera à un appel de provision selon la clé charge communes générales.

Vote(nt) **POUR** : **10** copropriétaire(s) totalisant **712 / 712** tantièmes :
ALLIX-COINTE Anne-Lise (34), BEN YOUSSEF Samia (70), BENEZECH Michel (70), FERRON Guillaume-Pierre (18), JOLY Jean-Michel (58), LAMBOTIN-BUCHET Stéphane (76), LEMARNO C/O M. et Mme LEMAHIEU (70), METZLE Patrick - SCHAEFER Friederike (176), MOREIRA Carlos (70), SOARES GOMES José Manuel (70),

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

C.N RP 46

****

Règles de convocation de l'assemblée générale – demande d'inscription.

Conformément à l'article 10 du décret du 17 mars 1967 modifié :

A tout moment, un ou plusieurs copropriétaires, ou le conseil syndical, peuvent notifier au syndic la ou les questions dont ils demandent qu'elles soient inscrites à l'ordre du jour d'une assemblée générale. Le syndic porte ces questions à l'ordre du jour de la convocation de la prochaine assemblée générale. Toutefois, si la ou les questions notifiées ne peuvent être inscrites à cette assemblée compte tenu de la date de réception de la demande par le syndic, elles le sont à l'assemblée suivante.

Le ou les copropriétaires ou le conseil syndical qui demandent l'inscription d'une question à l'ordre du jour notifient au syndic, avec leur demande, le projet de résolution lorsque cette notification est requise en application des 7ème et 8ème du I de l'article 11 du décret du 17 Mars 1967. Lorsque le projet de résolution porte sur l'application du e du point II de l'article 24 et du b de l'article 25 de la loi du 10 Juillet 1965, il est accompagné d'un document précisant l'implantation et la consistance des travaux.

A l'occasion de chaque appel de fonds qu'il adresse aux copropriétaires, le syndic rappelle les dispositions de l'alinéa précédent.

****

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

1. Art.24 : majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.
2. Art.25 : majorité des voix de tous les copropriétaires du syndicat.

   Art.25-1 : si l'assemblée générale des copropriétaires n'a pas décidé à la majorité prévue à l'article précédent mais que le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, la même assemblée peut décider à la majorité prévue à l'article 24 en procédant immédiatement à un second vote. Si le projet n'a pas recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, une nouvelle assemblée générale, si elle est convoquée dans le délais maximal de trois mois, peut statuer à la majorité de l'article 24.

   Cet Art.25-1 n'est pas applicable aux décisions comportant les travaux de transformation, addition ou amélioration, à la demande d'individualisation des contrats de fourniture d'eau et à la réalisation des études et travaux nécessaires à cette individualisation.
3. Art.26 : majorité des voix de tous les copropriétaires en nombre représentant au moins les 2/3 des voix du syndicat. Possibilité d'un second vote avec majorité allégée pour les travaux d'amélioration.
4. Art.26-1 : Lorsque l'assemblée générale n'a pas décidé à la majorité prévue au premier alinéa de l'article 26 mais que le projet a au moins recueilli l'approbation de la moitié des membres du syndicat des copropriétaires présents, représentés ou ayant voté par correspondance, représentant au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires, la même assemblée se prononce à la majorité des voix de tous les copropriétaires en procédant immédiatement à un second vote.

****

L'ordre du jour étant épuisé, plus aucune question n'étant posée, l'assemblée se termine à 19h30.

DISPOSITIONS LEGALES :

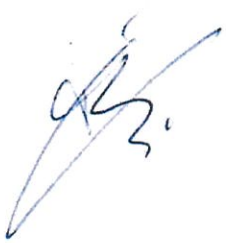
Les dispositions légales actuellement en vigueur nous obligent à notifier en la forme recommandée avec accusé de réception, le présent procès-verbal, aux copropriétaires qui n'ont été ni présents, ni représentés à l'assemblée générale, ainsi qu'aux copropriétaires opposants à l'une ou plusieurs des résolutions adoptées ou refusées par l'assemblée générale.

C.9 46

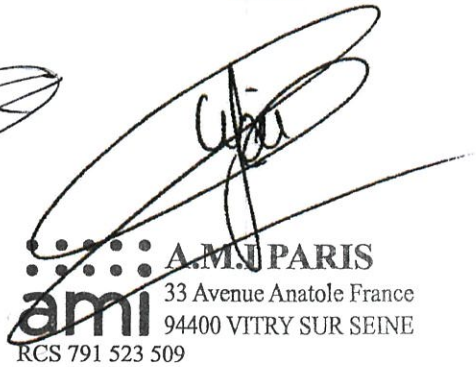
Par ailleurs, les mêmes dispositions légales nous font obligation de reproduire, ci-après, in extenso : < Loi du 10/7/1965 – article 42 alinéa 2 : " les actions qui ont pour objet de contester les décisions des assemblées générales doivent, à peine de déchéance, être introduites par les copropriétaires opposants ou défaillants dans un délai de deux mois à compter de la notification desdites décisions qui leur est faite à la diligence du syndic dans un délai de 1 mois à compter de la tenue de l'assemblée générale. Sauf en cas d'urgence, l'exécution par le syndic des travaux décidés par l'assemblée générale en application des articles 25 et 26 est suspendue jusqu'à l'expiration du délai mentionné à la 1ère phrase du présent alinéa ".

Rappel est fait que les actions de contestation doivent être faites non par lettre recommandée avec accusé de réception, mais par voie d'assignation devant le tribunal de grande instance du ressort duquel dépend l'immeuble.

Le président	Les scrutateurs	Le secrétaire
Mr METZLE	Mr MOREIRA	Mr GAIN représentant LE SYNDIC







A.M.I PARIS
33 Avenue Anatole France
94400 VITRY SUR SEINE
RCS 791 523 509
Carte prof. CPI 7501 2017 000 022 552

TRANSACTION / LOCATION / GESTION / SYNDIC

IMM : 0226 – SDC 18 AVENUE JEAN JAURES
18 AVENUE JEAN JAURES – 94200 IVRY-SUR-SEINE

ATTESTATION NON-RECOURS

Je soussigné Monsieur Hervé LEJOT, directeur de la S.A.S. AMI PARIS – Agence GEI au capital de 8.000 €uro, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS sous le N° 791 523 509, dont le siège social se trouve 33, avenue Anatole France à VITRY SUR SEINE (94400)

Syndic de l'immeuble SDC 18 AV JEAN JAURES
18 AV JEAN JAURES – IVRY-SUR-SEINE, 94200

Certifie par la présente, que l'assemblée générale extraordinaire du 16/10/2025 n'a fait l'objet d'aucun recours.

La présente attestation est délivrée pour servir et valoir ce que de droit.

Vitry-Sur-Seine, le 05 janvier 2026
Le syndic

P10

A.M.I PARIS
33 Avenue Anatole France
94400 VITRY SUR SEINE
RCS 791 523 509
Carte prof. CPI 7501 2017 000 022 552

33 avenue Anatole France
94400 VITRY-SUR-SEINE
01 46 81 60 70
contact-vitry@**ami**-agence.fr

www.ami-agence.fr

AMI PARIS - Société par Actions Simplifiée Unipersonnelle au capital de 8 000 euros - Inscrite au RCS de Créteil N° 791 523 509 - N° TVA Intracommunautaire : FR 637 915 235 09
Carte Professionnelle N° CPI75012017000022552 délivrée par la CCI de Paris Île-de-France - Garantie Financière : CEGC N° 26143 - Responsabilité Professionnelle : GENERALI N° AL591311/26143