

FRANCOIS QUERREC IMMOBILIER  
9 Rue de la Cerisaie  
75004 PARIS

0C2120 2268325\_1



M. QUERE ALAIN  
2 RUE ABBE DIDELOT  
54000 NANCY

# CONVOCATION D'ASSEMBLEE GENERALE





# FORMULAIRE DE VOTE PAR CORRESPONDANCE

**Objet :** ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES DE L'IMMEUBLE

SDC 212 RUE SAINT JACQUES  
212 RUE SAINT JACQUES  
75005 PARIS

**Date et lieu :**

Le : 28/05/2026 à 18:00

Lieu : **Institut Catholique de Paris Salle V10 1er étage escalier V 74 rue Vaugirard  
75006 PARIS**

Gestionnaire :

N/Ref : C2120 - 00027

Ce formulaire doit être adressé : François QUERREC IMMOBILIER  
9 rue de la Cerisaie  
75004 Paris  
syndic@fq-immo.fr

*Pour être pris en compte lors de l'assemblée générale, ce formulaire de vote par correspondance accompagné du tableau des intentions de votes ci-dessous, **doit être réceptionné par le syndic, au plus tard avant la date limite fixée au : 24/05/2026.***

Je soussigné(e) : M. QUERE Alain

Domicilié(e) au : 2 RUE ABBE DIDELOT  
54000 NANCY,

après avoir pris connaissance de l'ordre du jour et des documents annexés à la convocation ou mis à disposition sur le site en ligne sécurisé de la copropriété, souhaite émettre sur chacune des résolutions proposées à l'assemblée générale des copropriétaires convoquée le : 28/05/2026 à **Institut Catholique de Paris Salle V10 1er étage escalier V 74 rue Vaugirard 75006 PARIS** à 18:00, le vote exprimé dans le tableau des intentions de votes ci-joint.

Fait à ....., le .....

(Signature du copropriétaire, de l'associé ou du mandataire commun)





Immeuble : C2120 SDC 212 RUE SAINT JACQUES  
212 RUE SAINT JACQUES  
75005 PARIS

Copropriétaire / Mandataire : Monsieur QUERE Alain

Date de l'assemblée : 28/05/2026

## TABLEAU DES INTENTIONS DE VOTES

N° ET TITRE DE LA RÉOLUTION	POUR	CONTRE	ABSTENTION
<b>1</b> Election du Bureau de l'assemblée			
<b>1.1</b> Election du Président de l'assemblée	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>1.2</b> Election du Scrutateur	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>1.3</b> Election du Secrétaire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>2</b> Rapport du Conseil Syndical			
<b>3</b> Apurement compte d'attente vendeur créateur	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>4</b> Approbation des comptes exercice 2025	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>5</b> Modalité de consultation des comptes			
<b>6</b> Approbation du budget prévisionnel 2026 (N+1))	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>7</b> Avance de trésorerie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>8</b> Maintien du fonds de réserve destiné à financer les travaux futurs	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Second tour	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>9</b> Approbation du budget prévisionnel 2027 (N+1))	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>10</b> Election des membres du Conseil Syndical			
<b>10.1</b> Premier membre	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Second tour	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>10.2</b> Deuxième membre	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Second tour	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>10.3</b> Troisième membre	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Second tour	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>10.4</b> Quatrième membre	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Second tour	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>



Immeuble : C2120 SDC 212 RUE SAINT JACQUES  
212 RUE SAINT JACQUES  
75005 PARIS

Copropriétaire / Mandataire : Monsieur QUERE Alain

Date de l'assemblée : 28/05/2026

N° ET TITRE DE LA RÉOLUTION	POUR	CONTRE	ABSTENTION
<b>10.5</b> Cinquième membre	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Second tour	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>10.6</b> Sixième membre	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Second tour	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>11</b> Seuil de consultation du Conseil Syndical	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Second tour	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>12</b> Enveloppe budgétaire du Conseil Syndical	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Second tour	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>13</b> Mise en concurrence des entreprises	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Second tour	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>14</b> Point d'information sur la demande de Madame Elegoët			
<b>15</b> Vente parties communes bâtiment A escalier F dernier étage combles			
<b>15.1</b> Création du lot 74 issu des parties communes combles bâtiment A escalier F à l'aplomb du lot 20	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Second tour	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>15.2</b> Vente du lot 74 issu des parties communes combles bâtiment A escalier F au propriétaire du lot 20	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Second tour	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>15.3</b> Approbation Modificatif au règlement de copropriété	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Second tour	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>15.4</b> Mandat donné au syndic pour enregistrement au Service de la Publicité Foncière du nouvel état descriptif de division et régularisation acte de vente	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>16</b> Rappel des majorités de vote			

Signature du copropriétaire, de l'associé ou du mandataire commun

N/Ref : C2120 - 00027



Immeuble : C2120 SDC 212 RUE SAINT JACQUES  
212 RUE SAINT JACQUES  
75005 PARIS

Copropriétaire / Mandataire : Monsieur QUERE Alain

Date de l'assemblée : 28/05/2026

## RAPPEL DES DISPOSITIONS LEGALES ET REGLEMENTAIRES

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

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

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

### **Alinéa 2 de l'article 9 :**

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

### **Article 9 bis :**

« Pour être pris en compte lors de l'assemblée générale, le formulaire de vote par correspondance est réceptionné par le syndic au plus tard trois jours francs avant la date de la réunion.

Lorsque le formulaire de vote est transmis par courrier électronique à l'adresse indiquée par le syndic, il est présumé réceptionné à la date de l'envoi. »

### **Alinéas 1er à 4 de l'article 14 :**

« Il est tenu une feuille de présence, pouvant comporter plusieurs feuillets, qui indique les nom et domicile de chaque copropriétaire ou associé :

- présent physiquement ou représenté ;
- participant à l'assemblée générale par visioconférence, par audioconférence ou par un autre moyen de communication électronique ;
- ayant voté par correspondance avec mention de la date de réception du formulaire par le syndic. »

### **Article 14-1 :**

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

**Alinéa 3 de l'article 17 :** « Le procès-verbal comporte, sous l'intitulé de chaque question inscrite à l'ordre du jour, le résultat du vote. Il précise les noms et nombre de voix des copropriétaires ou associés qui se sont opposés à la décision, qui se sont abstenus, ou qui sont assimilés à un copropriétaire défaillant en application du deuxième alinéa de l'article 17-1 A de la loi du 10 juillet 1965. »



Immeuble : C2120 SDC 212 RUE SAINT JACQUES  
212 RUE SAINT JACQUES  
75005 PARIS

Copropriétaire / Mandataire : Monsieur QUERE Alain

Date de l'assemblée : 28/05/2026

**POUVOIR POUR ASSEMBLEE**

Je soussigné(e) **M. QUERE Alain**  
Demeurant à **2 RUE ABBE DIDELOT - 54000 NANCY**

Copropriétaire des lots : 0024

Représentant 114 tantièmes sur 12356  
soit 0.92 % de la clé 01 - CHARGES COMMUNES

dans l'immeuble sis 212 RUE SAINT JACQUES  
à 75005 PARIS

Constitue pour mandataire : .....

Demeurant à : .....

Ou à son défaut : .....

Demeurant à : .....

A qui je donne tous pouvoirs pour me représenter à l'Assemblée Générale Ordinaire convoquée pour le  
**jeudi 28 mai 2026 à 18:00**

qui siègera à

**Institut Catholique de Paris**  
**Salle V10 1er étage escalier V**  
**74 rue Vaugirard**  
**75006 PARIS**

dont l'ordre du jour est joint au présent pouvoir.

Et en conséquence, pour assister à l'assemblée, signer les feuilles de présence et toutes autres pièces, prendre part à toutes délibérations, émettre tous votes, et généralement faire tout ce qui sera utile et nécessaire.

Le présent pouvoir conservera tous ses effets pour toutes assemblées successivement réunies et à l'effet de délibérer sur les mêmes questions en cas de remise pour défaut du quorum ou toute autre cause.

Fait à.....

Le.....

Signature du Mandataire<sup>1</sup>

Signature du Mandant<sup>2</sup>

Nota :

- Article 22 de la loi du 31 décembre 1985

Tout copropriétaire peut déléguer son droit de vote à un mandataire, que ce dernier soit ou non membre du syndicat. Chaque mandataire ne peut recevoir plus de trois délégations de vote. 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 participa à l'assemblée générale d'un syndicat principal et si tous ses mandants appartiennent à un même syndicat secondaire.

- Il est rappelé que le syndic ne peut représenter un copropriétaire.

<sup>1</sup>Faire précéder la signature de la mention manuscrite « Bon pour acceptation du pouvoir ci-dessus ».

<sup>2</sup>Faire précéder la signature de la mention manuscrite « Lu et approuvé » et « Bon pour pouvoir ».



# CONVOCATION ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU JEUDI 28 MAI 2026

**Copropriété :** 212 RUE SAINT JACQUES  
75005 PARIS

Mesdames et Messieurs les copropriétaires de l'immeuble sis au 212 RUE SAINT JACQUES à PARIS (75005), sont priés de bien vouloir assister à l'Assemblée Générale Ordinaire qui se tiendra le :

**Jeudi 28 mai 2026 à 18:00**

**Institut Catholique de Paris**

**Salle V10 1er étage escalier V**

**74 rue Vaugirard**

**75006 PARIS**

Cette assemblée sera appelée à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

## ORDRE DU JOUR

- 1 Election du Bureau de l'assemblée**
  - 1.1 Election du Président de l'assemblée (Majorité art. 24)
  - 1.2 Election du Scrutateur (Majorité art. 24)
  - 1.3 Election du Secrétaire (Majorité art. 24)
- 2 Rapport du Conseil Syndical**
- 3 Apurement compte d'attente vendeur créiteur (Majorité art. 24)**
- 4 Approbation des comptes exercice 2025 (Majorité art. 24)**
- 5 Modalité de consultation des comptes**
- 6 Approbation du budget prévisionnel 2026 (N+1)) (Majorité art. 24)**
- 7 Avance de trésorerie (Majorité art. 24)**
- 8 Maintien du fonds de réserve destiné à financer les travaux futurs (Majorité art. 25/25-1)**
- 9 Approbation du budget prévisionnel 2027 (N+1)) (Majorité art. 24)**
- 10 Election des membres du Conseil Syndical**
  - 10.1 Premier membre (Majorité art. 25/25-1)
  - 10.2 Deuxième membre (Majorité art. 25/25-1)
  - 10.3 Troisième membre (Majorité art. 25/25-1)
  - 10.4 Quatrième membre (Majorité art. 25/25-1)
  - 10.5 Cinquième membre (Majorité art. 25/25-1)
  - 10.6 Sixième membre (Majorité art. 25/25-1)
- 11 Seuil de consultation du Conseil Syndical (Majorité art. 25/25-1)**

*Assemblée Générale du 212 RUE SAINT JACQUES 75005 PARIS*

- 12 Enveloppe budgétaire du Conseil Syndical** (*Majorité art. 25/25-1*)
- 13 Mise en concurrence des entreprises** (*Majorité art. 25/25-1*)
- 14 Point d'information sur la demande de Madame Elegoët**
- 15 Vente parties communes bâtiment A escalier F dernier étage combles**
  - 15.1 Création du lot 74 issu des parties communes combles bâtiment A escalier F à l'aplomb du lot 20** (*Majorité art. 26-1*)
  - 15.2 Vente du lot 74 issu des parties communes combles bâtiment A escalier F au propriétaire du lot 20** (*Majorité art. 26-1*)
  - 15.3 Approbation Modificatif au règlement de copropriété** (*Majorité art. 26-1*)
  - 15.4 Mandat donné au syndic pour enregistrement au Service de la Publicité Foncière du nouvel état descriptif de division et régularisation acte de vente** (*Majorité art. 24*)
- 16 Rappel des majorités de vote**

Nous vous prions de croire à l'assurance de nos sentiments distingués.

Le Syndic

Assemblée Générale du 212 RUE SAINT JACQUES 75005 PARIS  
 François QUERREC IMMOBILIER  
 9 rue de la cerisaie  
 75004 PARIS  
 Tél : 01.43.64.26.51  
 contact@fq-immo.fr

## PROJETS DE RESOLUTION

### ASSEMBLÉE GÉNÉRALE DU JEUDI 28 MAI 2026

**Copropriété : 212 RUE SAINT JACQUES**  
75005 PARIS

#### 1 Election du Bureau de l'assemblée

##### 1.1 Election du Président de l'assemblée (Majorité art. 24)

*PROJET DE RÉSOLUTION*

Est candidat en qualité de Président de l'assemblée :  
Est désigné(e) en qualité de Président.

##### 1.2 Election du Scrutateur (Majorité art. 24)

*PROJET DE RÉSOLUTION*

Est candidat en qualité de Scrutateur de l'assemblée :  
est désigné(e) en qualité de Scrutateur.

##### 1.3 Election du Secrétaire (Majorité art. 24)

*PROJET DE RÉSOLUTION*

Est candidat en qualité de Secrétaire de l'assemblée :  
est désigné(e) en qualité de Secrétaire.

**Le secrétaire est le syndic représenté par Monsieur QUERREC.**

#### 2 Rapport du Conseil Syndical

*PROJET DE RÉSOLUTION*

Le Conseil Syndical, dresse un état des actions menées depuis l'assemblée générale du  
L'assemblée en prend acte.

#### 3 Apurement compte d'attente vendeur créditeur (Majorité art. 24)

*PROJET DE RÉSOLUTION*

L'assemblée générale prend acte de compte d'attente 45000015 vendeur créditeur d'un  
montant global de 297,18 €uros.

L'assemblée générale décide d'apurer ce compte d'attente et d'en répartir le montant dans  
le cadre de l'approbation des comptes 2025.

#### 4 Approbation des comptes exercice 2025 (Majorité art. 24)

*PROJET DE RÉSOLUTION*

*Assemblée Générale du 212 RUE SAINT JACQUES 75005 PARIS*

L'Assemblée générale, après avoir entendu les explications du syndic, approuve les comptes de l'exercice comptable 2025, du 1<sup>er</sup> janvier au 31 décembre 2025 pour un montant de dépenses de **61.723,50 €uros**.

**5 Modalité de consultation des comptes**

*PROJET DE RÉSOLUTION*

L'Assemblée générale confirme, conformément à l'article 18.1 de la loi du 10 juillet 1965, que les comptes peuvent être vérifiés par tous les copropriétaires durant la période comprise entre la réception de la convocation et la tenue de l'Assemblée sur rendez-vous au bureau du syndic.

**6 Approbation du budget prévisionnel 2026 (N+1)) (Majorité art. 24)**

*PROJET DE RÉSOLUTION*

L'Assemblée générale approuve le budget prévisionnel détaillé par poste de dépenses, élaboré par le syndic, pour l'exercice du 1er janvier au 31 décembre 2026, arrêté à la somme de **55.000 €uros**.

**7 Avance de trésorerie (Majorité art. 24)**

*PROJET DE RÉSOLUTION*

Conformément à l'article 35 du décret du 17 mars 1967, l'assemblée générale, dûment informée par le syndic, décide de conserver une avance de trésorerie permanente pour faire face aux dépenses non prévues initialement dans le budget prévisionnel dans la limite de 1/6 du montant du budget prévisionnel 2026.

L'avance de trésorerie est de **8.333,33 €uros**.

Elle est reconduite à son montant.

**8 Maintien du fonds de réserve destiné à financer les travaux futurs (Majorité art. 25/25-1)**

*PROJET DE RÉSOLUTION*

L'assemblée générale après avoir délibéré décide de **maintenir** le montant de la cotisation au fonds de réserve destiné aux travaux futurs mentionnés par l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 en vue de faire face à l'entretien, à la conservation des parties communes et des éléments d'équipement commun.

Le syndic rappelle que la loi ALUR a introduit **l'obligation de constituer ce fonds** à compter du **1<sup>er</sup> janvier 2017** dont le montant ne peut être inférieur à 5% du budget prévisionnel.

L'Assemblée générale fixe donc ce fonds à la somme de **2.750 €uros** qui est appelé par quart en clé charges générales, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2026 (1/01 ; 1/04 ; 1/07 ; 1/10).

À noter : ce fonds est attaché au lot, c'est-à-dire qu'en cas de vente il ne sera pas remboursé au vendeur.

L'assemblée générale après en avoir délibéré décide de **maintenir les 5% du budget annuel pour contribution au fonds de travaux.**

**9 Approbation du budget prévisionnel 2027 (N+1)) (Majorité art. 24)**

*PROJET DE RÉSOLUTION*

L'Assemblée générale approuve le budget prévisionnel détaillé par poste de dépenses, élaboré par le syndic, pour l'exercice du 1er janvier au 31 décembre 2027, arrêté à la somme de **60.000 €uros**.

**10 Election des membres du Conseil Syndical**

*PROJET DE RÉSOLUTION*

Les membres du conseil syndical sortant sont :

- Madame NATHAN-CAMPBELL (co-présidente),
- Madame SALASCA (co-présidente),
- Monsieur LEBECQ,

Assemblée Générale du 212 RUE SAINT JACQUES 75005 PARIS

- Monsieur LYKAVIERIS,
- 5MS Services Monsieur MOUTERDE,
- Monsieur QUERE.

**10.1 Premier membre** (Majorité art. 25/25-1)

*PROJET DE RÉSOLUTION*

Sur la candidature de  
en qualité de membre du Conseil Syndical.  
est désigné en qualité de membre du Conseil Syndical.

**10.2 Deuxième membre** (Majorité art. 25/25-1)

*PROJET DE RÉSOLUTION*

Sur la candidature de  
en qualité de membre du Conseil Syndical.  
est désigné en qualité de membre du Conseil Syndical.

**10.3 Troisième membre** (Majorité art. 25/25-1)

*PROJET DE RÉSOLUTION*

Sur la candidature de  
en qualité de membre du Conseil Syndical.  
est désigné en qualité de membre du Conseil Syndical.

**10.4 Quatrième membre** (Majorité art. 25/25-1)

*PROJET DE RÉSOLUTION*

Sur la candidature de  
en qualité de membre du Conseil Syndical.  
est désigné en qualité de membre du Conseil Syndical.

**10.5 Cinquième membre** (Majorité art. 25/25-1)

*PROJET DE RÉSOLUTION*

Sur la candidature de  
en qualité de membre du Conseil Syndical.  
est désigné en qualité de membre du Conseil Syndical.

**10.6 Sixième membre** (Majorité art. 25/25-1)

*PROJET DE RÉSOLUTION*

Sur la candidature de  
en qualité de membre du Conseil Syndical.  
est désigné en qualité de membre du Conseil Syndical.

**11 Seuil de consultation du Conseil Syndical** (Majorité art. 25/25-1)

*PROJET DE RÉSOLUTION*

L'Assemblée générale fixe à **2.500 €uros H.T.** le montant des contrats et marchés à partir duquel le Conseil Syndical devra être consulté, conformément à l'article 21 de la loi.

**12 Enveloppe budgétaire du Conseil Syndical** (Majorité art. 25/25-1)

*PROJET DE RÉSOLUTION*

L'Assemblée générale fixe à **5.000 €uros H.T.** le montant de l'enveloppe budgétaire supplémentaire du Conseil Syndical pour lui permettre d'engager, en accord avec le syndic, des marchés, contrats ou travaux d'entretien, de sauvegarde et/ou de sécurité dans l'intérêt général et immédiat du syndicat de copropriété, sans être tenu d'organiser une nouvelle réunion des copropriétaires.

Au-delà de cette somme, toute dépense devra faire l'objet d'une autorisation d'assemblée générale.

**13 Mise en concurrence des entreprises** (Majorité art. 25/25-1)

*PROJET DE RÉSOLUTION*

*Assemblée Générale du 212 RUE SAINT JACQUES 75005 PARIS*

L'Assemblée générale fixe le montant des contrat et marchés à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire à la somme de **4.000 €uros H.T.**

**14 Point d'information sur la demande de Madame Elegoët**

*PROJET DE RÉSOLUTION*

Pour mémoire, le syndic a toujours rappelé que l'installation initiale du ballon d'eau chaude dans les combles par M MME CIROTTÉAU, aux fins d'en dégager l'emprise dans leur studio en location, est en totale contradiction avec les règles les plus élémentaires du règlement de copropriété et de la Loi de 1965 :

- aucune autorisation préalable sollicitée en assemblée générale,
- équipement privatif dans les parties communes,
- alimentation en traversée plancher,
- réseau électricité dans les combles.

Le syndic n'a eu de cesse de rappeler la nécessité de l'enlèvement de l'équipement pour son intégration dans la partie privative concernée.

Il n'a néanmoins pas souhaité assigner l'intéressée, propriétaire acquéreur, en lui laissant le temps nécessaire pour s'organiser.

Cependant, la propriétaire ne s'est pas rapprochée du syndic pour l'informer de quoi que ce soit dans l'intervalle.

**15 Vente parties communes bâtiment A escalier F dernier étage combles**

*PROJET DE RÉSOLUTION*

**Annexes :**

- Courrier RAR de Madame Elegoët reçu le 23/02/2026 + dossier de présentation du projet
- Rapport de vérification de capacité portante établi par le Cabinet LCV INGENIERIE
- Projet de modificatif au règlement de copropriété établi par le Cabinet RGO Conseil

– Madame Elegoët, propriétaire du lot n°20, demande l'autorisation d'acquérir les combles à l'aplomb de son lot 20. au prix de 7.000€.

**15.1 Création du lot 74 issu des parties communes combles bâtiment A escalier F à l'aplomb du lot 20 (Majorité art. 26-1)**

*PROJET DE RÉSOLUTION*

**Désignation du lot à créer :** Ce lot est constitué d'une partie combles située au bâtiment A escalier F, d'une surface de 5,93 m \* 4,72m soit 27,99 m2 au sol.

Quote-part des parties communes générales **22 tantièmes sur un total de 12222 tantièmes,**

Quote-part des parties communes spéciales au bâtiment A **3 tantièmes sur un total de 1003 tantièmes.**

**Ce lot - partie de combles à aménager - prendra le numéro 74.**

L'assemblée générale décide d'accepter la création du lot issu des parties communes.

**15.2 Vente du lot 74 issu des parties communes combles bâtiment A escalier F au propriétaire du lot 20 (Majorité art. 26-1)**

*PROJET DE RÉSOLUTION*

La propriétaire du lot 20 propose d'acheter le lot 74 de 27,99 m2 au sol au prix de 7.000€.

L'assemblée générale décide d'accepter la vente du lot 74 issue des parties communes à la propriétaire du lot 20 pour la somme de **7.000€.**

**15.3 Approbation Modificatif au règlement de copropriété (Majorité art. 26-1)**

*PROJET DE RÉSOLUTION*

*Assemblée Générale du 212 RUE SAINT JACQUES 75005 PARIS*

L'assemblée générale après avoir pris connaissance du projet de Modificatif au règlement de copropriété établi par le Cabinet RGEO CONSEIL, géomètre conseil et après en avoir délibéré décide d'approuver le modificatif présenté.

Le rapport du géomètre-expert Cabinet RGEO CONSEIL joint à la convocation de l'AG contient l'état descriptif de division projeté de l'immeuble avec attribution projetée des tantièmes de copropriété des parties communes générales, et celles du bâtiment A.

- 15.4 **Mandat donné au syndic pour enregistrement au Service de la Publicité Foncière du nouvel état descriptif de division et régularisation acte de vente (Majorité art. 24)**

*PROJET DE RÉSOLUTION*

L'assemblée générale donne mandat au syndic au nom et pour le compte du syndicat aux fins de régularisation des actes, à savoir l'enregistrement du modificatif au règlement de copropriété portant sur le nouvel état descriptif de division, et à la vente du lot n° 74.

Le syndic rappelle que les frais de régularisation d'acte(s) de régularisation et de vente sont intégralement à la charge du propriétaire acquéreur.

**16 Rappel des majorités de vote**

*PROJET DE RÉSOLUTION*

**La majorité simple : article 24**

C'est la majorité des voix (tantièmes) exprimées des copropriétaires présents ou représentés à l'assemblée. Pour le calcul de cette majorité, les abstentionnistes ne sont pas pris en compte.

En pratique, sont considérées comme adoptées à la majorité des présents et représentés, les décisions ayant recueilli une majorité de votes POUR ou une majorité de votes CONTRE, majorité calculée à partir des présents et représentés, et sans aucun décompte des abstentions.

**La majorité absolue : article 25**

C'est la majorité des voix (tantièmes) de tous les copropriétaires présents, représentés ou absents.

Si la décision n'est pas adoptée, deux hypothèses (article 25-1) :

Si le projet a recueilli au moins le tiers des voix de tous les copropriétaires composants, le syndicat : la même assemblée peut se prononcer à l'occasion d'un nouveau vote à la majorité simple (majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés/ loi du 10.7.65 art.24). Si le projet n'a pas recueilli le tiers des voix de tous les copropriétaires composant le syndicat, une nouvelle assemblée convoquée dans le délai de trois mois peut décider à la majorité simple (majorité des voix des copropriétaires présents ou représentés/ loi du 10.7.65 art.24).

**La double majorité : article 26**

C'est la majorité de tous les copropriétaires (présents, représentés ou absents) détenant les deux tiers des voix (tantièmes).

**L'unanimité**

Les décisions les plus importantes requièrent l'unanimité de tous les copropriétaires (l'unanimité des voix des copropriétaires présents ou représentés ne suffit pas).

**François QUERREC IMMOBILIER**

9 rue de la cerisaie  
75004 PARIS  
Tél : 01.43.64.26.51  
contact@fq-immo.fr

**Relevé général des dépenses**

Immeuble : C2120  
SDC 212 RUE SAINT JACQUES  
212 RUE SAINT JACQUES  
  
75005 PARIS

Période du 01/01/2025 au 31/12/2025

Page 1 sur 4

Désignation	Montant TTC	TVA	Récupérable
<b>01 CHARGES COMMUNES</b>			
601110 - EAU FROIDE			
EAU 16/10/24-01/02/25	3 205.61	235.46	3 205.61
EAU 01/02/25-23/04/25	2 433.09	178.80	2 433.09
EAU 23/04/25-16/07/25	2 547.61	187.23	2 547.61
EAU 16/07/25-22/10/25	2 952.67	0.00	2 952.67
<b>Total EAU FROIDE</b>	<b>11 138.98</b>	<b>601.49</b>	<b>11 138.98</b>
602131 - ELECTRICITE Services généraux			
EDF 24/09/24-24/03/25	1 463.80	229.55	1 463.80
EDF 24/03/25-24/09/25	547.26	89.57	547.26
<b>Total ELECTRICITE Services généraux</b>	<b>2 011.06</b>	<b>319.12</b>	<b>2 011.06</b>
614610 - MAINTENANCE Bâtiment			
JEAN BOURDIN 01/2025	820.96	136.83	820.96
JEAN BOURDIN 02/2025	792.65	132.11	792.65
JEAN BOURDIN 03/2025	707.71	117.95	707.71
JEAN BOURDIN 04/2025	820.96	136.83	820.96
JEAN BOURDIN 05/2025	792.65	132.11	792.65
JEAN BOURDIN 06/2025	707.71	117.95	707.71
JEAN BOURDIN 07/2025	820.96	136.83	820.96
JEAN BOURDIN AMPOULES	10.44	1.74	10.44
JEAN BOURDIN 08/2025	792.65	132.11	792.65
JEAN BOURDIN 09/2025	707.71	117.95	707.71
JEAN BOURDIN 10/2025	820.96	136.83	820.96
JEAN BOURDIN 11/2025	792.65	132.11	792.65
JEAN BOURDIN 12/2025	978.72	163.12	978.72
<b>Total MAINTENANCE Bâtiment</b>	<b>9 566.73</b>	<b>1 594.47</b>	<b>9 566.73</b>
614628 - CONTRAT ARCHIVAGE			
PRO ARCHIVES 2025	194.38	32.40	0.00
<b>Total CONTRAT ARCHIVAGE</b>	<b>194.38</b>	<b>32.40</b>	<b>0.00</b>
615313 - DERATISATION			
HYGIENE OFFICE INTER 24/03/2025	396.55	36.05	0.00
<b>Total DERATISATION</b>	<b>396.55</b>	<b>36.05</b>	<b>0.00</b>
616100 - ASSURANCE MULTIRISQUES			
ODEALIM 01/10/25-30/09/26	3 812.26	0.00	0.00
<b>Total ASSURANCE MULTIRISQUES</b>	<b>3 812.26</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
616800 - AUTRES ASSURANCES			

**François QUERREC IMMOBILIER**

9 rue de la cerisaie

75004 PARIS

Tél : 01.43.64.26.51

contact@fq-immo.fr

**Relevé général des dépenses**

Immeuble : C2120  
 SDC 212 RUE SAINT JACQUES  
 212 RUE SAINT JACQUES  
 75005 PARIS

Période du 01/01/2025 au 31/12/2025

Page 2 sur 4

Désignation	Montant TTC	TVA	Récupérable
SA2B 2025 PJ	295.00	0.00	0.00
<b>Total AUTRES ASSURANCES</b>	<b>295.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>621110 - HONORAIRES SYNDIC</b>			
HONORAIRES 1T2025	3 590.40	598.40	0.00
HONORAIRES 2T2025	4 260.00	710.00	0.00
AJUSTEMENT HONORAIRES 2025	750.60	125.10	0.00
HONORAIRES 3T2025	4 260.00	710.00	0.00
HONORAIRES 4T2025	4 260.00	710.00	0.00
<b>Total HONORAIRES SYNDIC</b>	<b>17 121.00</b>	<b>2 853.50</b>	<b>0.00</b>
<b>62121 - Location salle AG</b>			
ICP AG 27/01/2025	518.40	86.40	0.00
ICS AG 17/06/2025	759.60	126.60	0.00
<b>Total Location salle AG</b>	<b>1 278.00</b>	<b>213.00</b>	<b>0.00</b>
<b>621310 - TIMBRES</b>			
FRAIS DE POSTE 1T2025	362.98	0.00	0.00
FRAIS DE POSTE 2T2025	289.62	0.00	0.00
FRAIS DE POSTE 3T2025	50.04	0.00	0.00
FRAIS DE POSTE 4T2025	50.04	0.00	0.00
<b>Total TIMBRES</b>	<b>752.68</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>6222 - Prestations particulières</b>			
20/01/25 RDV RESTITUTION CS + ARCHEOLOGIE 9H30-10H30	120.00	20.00	0.00
05/02/25 CONSTAT D'HUISSIER AVANT TRVX 9H30-10H30 + DEPLT	240.00	40.00	0.00
04/03/25 SUIVI DE PROCEDURE	480.00	80.00	0.00
25/03/25 RDV CHANTIER 9H30-12H00 + DEPLT	420.00	70.00	0.00
27/01/25 AGE TRAVAUX 18H30-20H45 + DEPLT	1 965.00	327.50	0.00
01/04/25 RDV CHANTIER 11H00-13H00 + DEPLT	360.00	60.00	0.00
24/04/25 RDV CHANTIER 13H30-14H30 + DEPLT	270.00	45.00	0.00
15/05/25 ECHANGES PUIS MISE A L'AVOCAT MAGNOUAT	360.00	60.00	0.00
15/05/25 PRISE HYPOTHEQUE MAGNOUAT	180.00	30.00	0.00
20/05/25 RDV ARCHI POUR PREPARAT° RESOLUTIONS POUR TRAVAUX COUR + INTIMIDATIONS 11H30-14H00 + DEPLT	480.00	80.00	0.00
17/06/25 AG 18H00-22H00 + DEPLT	930.00	155.00	0.00
30/06/25 FINALISATION DOSSIER PROCEDURE MAGNOUAT	120.00	20.00	0.00
10/09/25 RDV RDC POUR TRAVAUX 15H00-17H00 + DEPLT	300.00	50.00	0.00
10/09/25 RDV POUR PERTE DE JOUISSANCE DOMUS 15H00-17H00 + DEPLT	360.00	60.00	0.00

**François QUERREC IMMOBILIER**

9 rue de la cerisaie  
75004 PARIS  
Tél : 01.43.64.26.51  
contact@fq-immo.fr

**Relevé général des dépenses**

Immeuble : C2120  
SDC 212 RUE SAINT JACQUES  
212 RUE SAINT JACQUES  
  
75005 PARIS

Période du 01/01/2025 au 31/12/2025

Page 3 sur 4

Désignation	Montant TTC	TVA	Récupérable
30/09/25 9H30-11H30 POUR TRVX MOUTERDE + POINT TRVX + DEPLT	390.00	65.00	0.00
10/2025 DOSSIER PROTOCOLE PORTE	240.00	40.00	0.00
10/2025 SUIVI DOSSIER MAGNOUAT	240.00	40.00	0.00
16/12/25 POINT TRVX 11H00-12H30 + DEPLT	300.00	50.00	0.00
12/2025 FINALISATION DOSSIER "PROTOCOLE CABINET DOMUS	360.00	60.00	0.00
<b>Total Prestations particulières</b>	<b>8 115.00</b>	<b>1 352.50</b>	<b>0.00</b>
623010 - HONORAIRES HUISSIERS SELARL LEGATHUIS PV DE CONSTAT 2 APPARTS AVANT TRAVAUX DE LEGE LATA ASSIGNATION TRIBUNAL JUDICIAIRE	498.00 76.65	83.00 12.19	0.00 0.00
<b>Total HONORAIRES HUISSIERS</b>	<b>574.65</b>	<b>95.19</b>	<b>0.00</b>
623020 - HONORAIRES AVOCATS ME AUDINEAU AFFAIRE MAGNOUAT ME AUDINEAU AFFAIRE MAGNOUAT ME AUDINEAU AFFAIRE MAGNOUAT ME JOYET AFFAIRE DOMUS - M. PORTE	300.00 780.00 723.60 1 068.00	50.00 130.00 120.60 178.00	0.00 0.00 0.00 0.00
<b>Total HONORAIRES AVOCATS</b>	<b>2 871.60</b>	<b>478.60</b>	<b>0.00</b>
6236 - Frais de banque DELUBAC 1T2025 DELUBAC 2T2025 DELUBAC 3T2025 DELUBAC 4T2025	20.16 25.20 25.20 25.20	3.36 4.20 4.20 4.20	0.00 0.00 0.00 0.00
<b>Total Frais de banque</b>	<b>95.76</b>	<b>15.96</b>	<b>0.00</b>
632131 - TAXE BALAYAGE TAXE DE BALAYAGE 2025	444.50	0.00	444.50
<b>Total TAXE BALAYAGE</b>	<b>444.50</b>	<b>0.00</b>	<b>444.50</b>
7141 - Prod.div.& int.lég.Charges DELUBAC INTERETS 2024	-762.65	0.00	0.00
<b>Total Prod.div.&amp; int.lég.Charges</b>	<b>-762.65</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Total CHARGES COMMUNES</b>	<b>57 905.50</b>	<b>7 592.28</b>	<b>23 161.27</b>
<b>02 PROCEDURE SITRUK</b>			
6222 - Prestations particulières 14/05/25 SUIVI DE PROCEDURE SITRUK POUR NOUVELLE DEMANDE INDEMNITAIRE 15/05/25 ECHANGES PUIS MISE A L'AVOCAT SITRUK 13/06/25 SUIVI DE PROCEDURE SITRUK 10/07/25 PROCEDURE SITRUK REGULARIATION FRAIS PROCEDURE	240.00 360.00 240.00 120.00	40.00 60.00 40.00 20.00	0.00 0.00 0.00 0.00

**François QUERREC IMMOBILIER**

9 rue de la cerisaie

75004 PARIS

Tél : 01.43.64.26.51

contact@fq-immo.fr

**Relevé général des dépenses**

Immeuble : C2120  
SDC 212 RUE SAINT JACQUES  
212 RUE SAINT JACQUES

75005 PARIS

Période du 01/01/2025 au 31/12/2025

Page 4 sur 4

Désignation	Montant TTC	TVA	Récupérable
18/07/25 NOUVELLE ASSIGNATION SITRUK SAISINE AVOCAT ECHANGES AVOCAT - ARCHI	240.00	40.00	0.00
02/12/25 SUVI PROCEDURE SITRUK (BIS)	180.00	30.00	0.00
08/12/25 DOSSIER SITRUK NOUVEL ECHANGE AVOCAT	120.00	20.00	0.00
08/12/25 DECLARATION DE SINISTRE (ASSIGNATION) AFFAIRE SITRUK	120.00	20.00	0.00
<b>Total Prestations particulières</b>	<b>1 620.00</b>	<b>270.00</b>	<b>0.00</b>
<b>623020 - HONORAIRES AVOCATS</b>			
ME AUDINEAU AFFAIRE SITRUK	600.00	100.00	0.00
ME AUDINEAU AFFAIRE SITRUK	200.00	33.33	0.00
ME AUDINEAU AFFAIRE SITRUK	600.00	100.00	0.00
<b>Total HONORAIRES AVOCATS</b>	<b>1 400.00</b>	<b>233.33</b>	<b>0.00</b>
<b>Total PROCEDURE SITRUK</b>	<b>3 020.00</b>	<b>503.33</b>	<b>0.00</b>
<b>11 BATIMENT -A-</b>			
<b>623030 - HONORAIRES ARCHITECTE</b>			
CRIQUI OBERVATION AMO PLANCHER MOUTERDE	546.00	126.00	0.00
CRIQUI HEBERGE D CAMPBELL	252.00	42.00	0.00
<b>Total HONORAIRES ARCHITECTE</b>	<b>798.00</b>	<b>168.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Total BATIMENT -A-</b>	<b>798.00</b>	<b>168.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Total Charges</b>	<b>61 723.50</b>	<b>8 263.61</b>	<b>23 161.27</b>
<b>01 CHARGES COMMUNES</b>			
<b>701000 - Provisions sur budget</b>			
CHARGES COMMUNES	-12 500.00	0.00	0.00
CHARGES COMMUNES	-12 500.00	0.00	0.00
CHARGES COMMUNES	-12 500.00	0.00	0.00
CHARGES COMMUNES	-12 500.00	0.00	0.00
<b>Total Provisions sur budget</b>	<b>-50 000.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Total CHARGES COMMUNES</b>	<b>-50 000.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Total Provisions</b>	<b>-50 000.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
<b>Total Immeuble C2120</b>	<b>11 723.50</b>	<b>8 263.61</b>	<b>23 161.27</b>

Code Immeuble : C2120  
SDC 212 RUE SAINT JACQUES  
212 RUE SAINT JACQUES  
75005 PARIS

François QUERREC IMMOBILIER  
9 rue de la cerisaie  
75004 PARIS  
Tél : 01.43.64.26.51  
contact@fq-immo.fr

## ETATS ANNEXES SRU

### ANNEXE 1

Etat financier après répartition au 31/12/2025

### ANNEXE 2

Compte de gestion général de l'exercice clos réalisé du 01/01/2025 au 31/12/2025 et budget Prévisionnel de l'exercice du 01/01/2027 au 31/12/2027

### ANNEXE 3

Compte de gestion pour opérations courantes de l'exercice clos réalisé du 01/01/2025 au 31/12/2025 et budget Prévisionnel de l'exercice du 01/01/2027 au 31/12/2027

### ANNEXE 4

(Le cas échéant)

Compte de gestion pour travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles hors budget prévisionnel de l'exercice clos réalisé (N) du 01/01/2025 au 31/12/2025

### ANNEXE 5

(Le cas échéant)

Etat des travaux de l'article 14-2 et opérations exceptionnelles votés non encore clôturés à la fin de l'exercice du 01/01/2025 au 31/12/2025.

## I - SITUATION FINANCIERE ET TRESORERIE

Trésorerie	Exercice Précédent Approuvé	Exercice Clos	Provisions et Avances	Exercice Précédent Approuvé	Exercice Clos
	50 Fonds placés				102 Provisions pour travaux
51 Banques ou fonds disponibles en banque (1)	1 095 836,22	1 051 819,69	103 Avances		
53 Caisses			1031 Avances de trésorerie	8.333,33	8 333,33
			<del>1032 Avances Travaux</del> (3)		
			1033 Autres Avances		
			105 Fonds de Travaux	9 375,00	11 875,00
			106 Prov.Travaux pour Délégation CS		
			131 Subventions en instance d'affectation		
			12-1 Solde en attente sur travaux décidés en AG	1.393.275,10	1 232 748,81
			12-2 Solde en attente sur travaux délégués au CS		
Trésorerie disponible Total I	1 095 836,22	1 051 819,69	Provisions et Avances Total I	1 410 983,43	1 252 957,14

## II - CREANCES

## DETTES

	Exercice Précédent Approuvé	Exercice Clos		Exercice Précédent Approuvé	Exercice Clos
	450 Copropriétaires - Sommes exigibles restant à recevoir (2)	336 600,18		200 776,39	450 Copropriétaires - Excédents versés (2)
Répartitions exercice Clos	6 596,90	11 723,50	Répartitions exercice Clos		
Apurement Travaux Réalisés			Apurement Travaux Réalisés		
459 Copropriétaires - Créances douteuses (2)					
<b>Comptes de Tiers</b>			<b>Comptes de Tiers</b>		
40 Fournisseurs Débiteurs			40 Fournisseurs Crédeurs	4 483,02	6 848,76
42 à 44 Autres Créances			42 à 44 Autres Dettes		
46 Débiteurs Divers			46 Crédeurs Divers	1 464,00	2 472,00
47 Comptes d'Attente Débiteurs			47 Comptes d'Attente Crédeurs		
48 Comptes de Regul. Débiteurs			48 Comptes de Regul. Crédeurs	986,59	1 223,36
			49 Dépréciation Comptes de Tiers(2)		
Créances Total II	343 197,08	212 499,89	Dettes Total II	28 049,87	11 362,44
<b>Total Général (I) + (II)</b>	<b>1 439 033,30</b>	<b>1 264 319,58</b>	<b>Total Général (I) + (II)</b>	<b>1 439 033,30</b>	<b>1 264 319,58</b>

(1) - Une somme affectée du signe (-) Indique un découvert bancaire correspondant à une dette du syndicat

(2) - Liste individualisée (nom et montant) ci-jointe

(3) - Suite au décret 2020, la racine du compte comptable est rayée

EMPRUNTS : Montant restant du

Copropriétaire	Montant
00044 SMS-SERVICES	4129.74
00001 ADJED	548.08
00007 CHAMALOT/ LEBECQ Florent ou Sébastien	22159.77
00008 CIROTTEAU JEAN-DAVID	20000.00
00009 COMAR Benjamin	26474.48
00041 ELEGOET* MARIE ANNE	30.00
00012 FADAT Frédéric	21704.25
00016 GOUDET	576.93
00020 LOBRY-LE-GOFF	123.60
00043 LYKAVIERIS PARIS	9143.31
00011 MAGNOUAT OU DUBOIS OLIVIER ou ARIANE	75979.58
00038 ROUSSEL ALEXANDRA	14443.61
00031 SITRUK Yves	148.00
00032 STERNHEIMER JOEL dcd 31/12/2023	5315.04
<b>TOTAL</b>	<b>200 776.39</b>

Copropriétaire	Montant
----------------	---------

Copropriétaire	Montant
----------------	---------

C2120-SDC 212 RUE SAINT JACQUES

**LISTE DES EXCEDENTS VERSES PAR COPROPRIETAIRES**

Liste de l'annexe 1

Copropriétaire	Montant
00015 GIRAC	297.18
00040 SAGE OU BRUNET JULIEN OU ANNE	521.14
<b>TOTAL</b>	<b>818.32</b>

Copropriétaire	Montant
----------------	---------

Copropriétaire	Montant
----------------	---------

Copropriétaire	Entrée	Sortie	Solde avant régularisation	Régularisation des charges Budget	Régularisation des charges Travaux	Solde après régularisation
00044 5MS-SERVICES	07/09/2023		4129.74	381.41		4511.15
00035 AA UNIVERSITE PARIS 1 SORBONNE	01/01/2021			439.75		439.75
00001 ADJED	01/01/2021		548.08	75.36		623.44
00046 BALS ANDRE OU HUBMANN ROSELINE	19/06/2024			181.40		181.40
00003 BIOCHE Odile	01/01/2021			331.23		331.23
00004 BLACHERE Nathalie	01/01/2021			121.82		121.82
00007 CHAMALOT/ LEBECQ Florent ou Sébastien	01/01/2021		22159.77	496.93		22656.70
00008 CIROTTEAU JEAN-DAVID	01/01/2021		20000.00	750.14		20750.14
00009 COMAR Benjamin	01/01/2021		26474.48	1811.29		28285.77
00039 DELFI*	22/04/2022			105.15		105.15
00042 DES GRANDS HOMMES	01/03/2023			1805.97		1805.97
00037 DUMPS OU KATHARI PATRICK OU SUZANNE	21/05/2021			277.59		277.59
00041 ELEGOET* MARIE ANNE	01/09/2022		30.00	85.82		115.82
00012 FADAT Frédéric	01/01/2021		21704.25	90.26		21794.51
00013 FIEULAINE *	01/01/2021			56.03		56.03
00015 GIRAC	01/01/2021	29/06/2023	-297.18			-297.18
00016 GOUDET	01/01/2021		576.93	79.70		656.63
00017 JACIANE	01/01/2021			115.97		115.97
00048 LAVOCAT - CIVELLI	29/01/2026			203.30		203.30
00018 LAVOCAT - CIVELLI*	01/01/2021	28/01/2026				
00020 LOBRY-LE-GOFF	01/01/2021		123.60			123.60
00043 LYKAVIERIS PARIS	30/06/2023		9143.31	135.82		9279.13
00011 MAGNOUAT OU DUBOIS OLIVIER ou ARIANE	01/01/2021		75979.58	606.70		76586.28
00021 MATHIEU-CHARPANTIER	01/01/2021			247.98		247.98
00022 MENARD-DAUVERGNE	01/01/2021			71.10		71.10
00023 NATHAN-CAMPBELL Frédérique	01/01/2021			679.49		679.49
00024 NICOLAS OU GAMBARELLI	01/01/2021			199.40		199.40
00025 PORTE C/O MONSIEUR PORTE LAURENT	01/01/2021			218.45		218.45
00027 QUERE Alain	01/01/2021			113.04		113.04
00028 QVB	01/01/2021			79.79		79.79
00047 RODRIGUEZ CATHERINE	18/06/2025			149.83		149.83
00026 RODRIGUEZ-PAGES	01/01/2021			142.84		142.84
00038 ROUSSEL ALEXANDRA	07/03/2022		14443.61	99.83		14543.44
00040 SAGE OU BRUNET JULIEN OU ANNE	09/07/2022		-521.14	434.52		-86.62
00029 SALASCA	01/01/2021			524.94		524.94
00030 SCHNEIDER	01/01/2021			117.30		117.30
00031 SITRUK Yves	01/01/2021		148.00	89.07		237.07
00032 STERNHEIMER JOEL dcd 31/12/2023	01/01/2021	31/12/2023	5315.04			5315.04
00045 STERNHEIMER-YAMAGUCHI	01/01/2024			43.80		43.80
00033 TCHANG	01/01/2021			224.67		224.67
00034 TRIPPE OU BAROILLIER BRUNO ou ISABELLE	01/01/2021			135.82		135.82
<b>TOTAL</b>			<b>199 958,07</b>	<b>11 723,51</b>		<b>211 681,58</b>



Code Immeuble : C2120  
SDC 212 RUE SAINT JACQUES  
212 RUE SAINT JACQUES  
75005 PARIS

COMPTE DE GESTION GENERAL DE L'EXERCICE CLOS REALISE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025  
ET BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 01/01/2027 AU 31/12/2027

François QUERREC IMMOBILIER  
9 rue de la cerisaie  
75004 PARIS  
Tél : 01.43.64.26.51  
contact@fq-immo.fr

## CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES

Annexe 2

	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel	
	Exercice Précédent Approuvé N - 1	Exercice clos Budget voté	Exercice clos Réalisé à approuver	Budget prévisionnel en cours voté N + 1	Budget prévisionnel à voter N + 2
60 Achats de Matières et Fournitures					
601 Eau (compteur général)	10729.99	9400.00	11138.98	10730.00	11140.00
602 Electricité	454.55	1135.00	2011.06	455.00	2015.00
603 Chauffage, énergie et combusti					
60X Autres					
61 Services Extérieurs					
611 Nettoyage des Locaux					
612 Locations Immobilières					
613 Locations Mobilières					
614 Contrats de Maintenance	9762.78	8260.00	9761.11	9765.00	10165.00
615 Entretien et Petites Réparati	7143.90	4120.00	396.55	9985.00	8380.00
616 Primes d'Assurances	3926.01	3695.00	4107.26	3930.00	4110.00
61X Autres					
62 Frais d'administration					
621 Rémunérations du Syndic sur Ge	16670.16	15860.00	19151.68	15645.00	18640.00
622 Autres Honoraires du Syndic	3930.00	1000.00	9735.00	1000.00	2000.00
62X Autres (autres que 621 et 622)	3543.64	6085.00	5740.01	3045.00	3105.00
63 Impôts et Taxes	444.50	445.00	444.50	445.00	445.00
64 Frais de Personnel					
65 Allocation CS pour délégation					
<b>Sous-Total</b>	<b>56605.53</b>	<b>50000.00</b>	<b>62486.15</b>	<b>55000.00</b>	<b>60000.00</b>
Solde (excédent sur opérations courantes affecté aux copropriétaires					
<b>Total I</b>	<b>56605.53</b>	<b>50000.00</b>	<b>62486.15</b>	<b>55000.00</b>	<b>60000.00</b>

## CHARGES POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES

661 Remboursement d'annuités d'emp					
662 Agios et frais bancaires					
671 à 673 Travaux					
674 Charges Délégation de pouvoir au C.S.					
677 Perte sur créances irrécouvrables					
678 Charges exceptionnelles					
68 Dotations dépréc./ créances douteuses					
Solde (excédent sur travaux & op.exceptionnelles affecté aux copropriétaires)					
<b>Total II</b>					

Code Immeuble : C2120  
SDC 212 RUE SAINT JACQUES  
212 RUE SAINT JACQUES  
75005  
PARIS

**COMPTE DE GESTION GENERAL DE L'EXERCICE CLOS REALISE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025  
ET BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 01/01/2027 AU 31/12/2027**

François QUERREC IMMOBILIER  
9 rue de la cerisaie  
75004 PARIS  
Tél : 01.43.64.26.51  
contact@fq-immo.fr

**PRODUITS POUR OPERATIONS COURANTES**

Annexe 2

	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel	
	Exercice Précédent Approuvé N - 1	Exercice clos Budget voté	Exercice clos Réalisé à approuver	Budget prévisionnel en cours voté N + 1	Budget prévisionnel à voter N + 2
701 Provisions copropriétaires	50000.00		50000.00		
7061 Provisions pour opération courantes					
711 Subventions sur frais de fonct					
713 Indemnités d'assurance	8.63		762.65		
714 Produits divers					
716 Produits financiers					
<b>Sous-Total</b>	<b>50008.63</b>		<b>50762.65</b>		
Solde (insuffisance sur opérations courantes affectée aux copropriétaires	6596.90	50000.00	11723.50	55000.00	60000.00
<b>Total I</b>	<b>56605.53</b>	<b>50000.00</b>	<b>62486.15</b>	<b>55000.00</b>	<b>60000.00</b>

**PRODUITS POUR TRAVAUX ET AUTRES OPERATIONS EXCEPTIONNELLES**

702 Provision pour travaux					
703 Avances versées par les copro.					
704 Rembt annuités emprunts					
705 Affectation des Fonds Travaux					
702T Déduction des Fonds de Travaux					
7062 Prov. /Trvx & Opérations exceptionnelles					
711 Subventions Travaux					
712 Emprunts à utiliser sur travail					
713 Indemnités d'assurance					
714 Produits divers					
Autres Produits					
716 Produits financiers					
718 Produits exceptionnels					
78 Reprise de dépréciation sur cr					
Solde (insuffisance sur travaux & opér.excep. affectée aux copropriétaires)					
<b>Total II</b>					

Code Immeuble : C2120  
SDC 212 RUE SAINT JACQUES  
212 RUE SAINT JACQUES  
75005 PARIS

COMPTE DE GESTION POUR OPERATIONS COURANTES  
DE L'EXERCICE CLOS REALISE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025  
ET BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 01/01/2027 AU 31/12/2027

François QUERREC IMMOBILIER  
9 rue de la cerisale  
75004 PARIS  
Tél : 01.43.64.26.51  
contact@fq-immo.fr

Annexe 3

## CHARGES POUR OPERATIONS COURANTES

	Pour approbation des comptes			Pour le vote du budget prévisionnel	
	Exercice Précédent Approuvé N - 1	Exercice clos Budget voté	Exercice clos Réalisé à approuver	Budget prévisionnel en cours voté N + 1	Budget prévisionnel à voter N + 2
<b>01 CHARGES COMMUNES</b>					
<i>Charges</i>					
601110 EAU FROIDE	10729.99	9400.00	11138.98	10730.00	11140.00
602131 ELECTRICITE Services généraux	454.55	1135.00	2011.06	455.00	2015.00
607 DEPENSES DIVERSES					
614610 MAINTENANCE Bâtiment	9099.65	7725.00	9566.73	9100.00	9570.00
614613 CONTRAT DE DERATISATION	385.00	265.00		385.00	400.00
614628 CONTRAT ARCHIVAGE	188.14	180.00	194.38	190.00	195.00
614680 MAINTENANCE Contrats divers	89.99	90.00		90.00	
615210 ENTRETIEN Parties communes	2123.00	4120.00		9985.00	8380.00
615313 DERATISATION			396.55		
616100 ASSURANCE MULTIRISQUES	3631.01	3605.00	3812.26	3635.00	3815.00
616800 AUTRES ASSURANCES	295.00	90.00	295.00	295.00	295.00
621110 HONORAIRES SYNDIC	14361.60	14285.00	17121.00	14365.00	17125.00
62121 Location salle AG	412.00	575.00	1278.00	415.00	760.00
621242 PHOTOCOPIE	1034.64				
621310 TIMBRES	861.92	1000.00	752.68	865.00	755.00
6222 Prestations particulières	3930.00	1000.00	8115.00	1000.00	2000.00
623 Rémun.de tiers intervenants					
623010 HONORAIRES HUISSIERS					
623020 HONORAIRES AVOCATS	1090.00	3000.00	574.65	1090.00	3000.00
623030 HONORAIRES ARCHITECTE	1869.00	3000.00	2871.60	1870.00	
6236 Frais de banque	80.64	85.00	95.76	85.00	105.00
632131 TAXE BALAYAGE	444.50	445.00	444.50	445.00	445.00
642500 PRELEVEMENTS A LA SOURCE					
<i>Produits affectés</i>					
7141 Prod.div.& int.lég.Charges	-8.63		-762.65		
<b>02 PROCEDURE SITRUK</b>	<b>51072.00</b>	<b>50000.00</b>	<b>57905.50</b>	<b>55000.00</b>	<b>60000.00</b>
<i>Net</i>					
<i>Charges</i>					
6222 Prestations particulières			1620.00		
623020 HONORAIRES AVOCATS			1400.00		
<b>11 BATIMENT -A-</b>			<b>3020.00</b>		

Code Immeuble : C2120  
SDC 212 RUE SAINT JACQUES  
212 RUE SAINT JACQUES  
75005 PARIS

**COMPTE DE GESTION POUR OPERATIONS COURANTES  
DE L'EXERCICE CLOS REALISE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025  
ET BUDGET PREVISIONNEL DE L'EXERCICE DU 01/01/2027 AU 31/12/2027**

François QUERREC IMMOBILIER  
9 rue de la cerise  
75004 PARIS  
Tél : 01.43.64.26.51  
contact@fq-immob.fr

Annexe 3

		Pour approbation des comptes		Pour le vote du budget prévisionnel	
		Exercice Précédent Approuvé N - 1	Exercice clos Budget voté	Exercice clos Réalisé à approuver	Budget prévisionnel à voter N + 2
<i>Charges</i>					
615210	ENTRETIEN Parties communes	5020.90			
623030	HONORAIRES ARCHITECTE	504.00		798.00	
	<b>Net</b>	<b>5524.90</b>		<b>798.00</b>	
<b>14 ESCALIER -D-</b>					
<i>Charges</i>					
623030	HONORAIRES ARCHITECTE				
	<b>Net</b>				
<b>TOTAL CHARGES NETTES</b>		<b>56596.90</b>	<b>50000.00</b>	<b>61723.50</b>	<b>60000.00</b>
Provisions Copropriétaires		<b>-50000.00</b>		<b>-50000.00</b>	
Solde (excédent/insuffisance sur opérations courantes affecté aux copropriétaires)		<b>6596.90</b>		<b>11723.50</b>	

Code Immeuble : C2120  
 SDC 212 RUE SAINT JACQUES  
 212 RUE SAINT JACQUES  
 75005 PARIS

**ETAT DES TRAVAUX DE L'ARTICLE 14-2  
 ET OPERATIONS EXCEPTIONNELLES VOTES NON ENCORE CLOTURES  
 A LA FIN DE L'EXERCICE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025**

François QUERREC IMMOBILIER  
 9 rue de la cerisale  
 75004 PARIS  
 Tél : 01.43.64.26.51  
 contact@fq-immo.fr

Annexe 5

	Travaux Votés		Travaux Payés		Travaux réalisés		Provisions appelées, Emprunts et Subventions reçus, Affectation du fonds de travaux		Solde en attente sur travaux		Subventions et Emprunts à recevoir	
	A		B		C		D		E = D - C		F	
	Montant	Date	Montant	Date	Montant	Date	Montant	Date	Montant	Date	Montant	Date
<b>TRAVAUX DE L'ARTICLE 14-2</b>												
TRAVAUX N°2309 REFERE PREVENTIF - AGE 05/10/2023 - RESOLUTION 2												
01 CHARGES COMMUNES												
Charges												
671230901 REFERE PREVENTIF	32960.00	05.10.2023	3437.11	22.04.2024	3437.11	22.04.2024						
			462.00	26.07.2024	462.00	26.07.2024						
			840.00	06.09.2024	840.00	04.09.2024						
			1806.00	20.09.2024	1806.00	20.09.2024						
					8000.00	07.10.2024						
Produits Affectés												
7021230901 REFERE PREVENTIF												
Net	32960.00		5545.11		22685.11					10274.89		
TOTAL TRAVAUX N°2309	32960.00		5545.11		22685.11			32960.00	15.10.2023	10274.89		
TRAVAUX N°2310 TRAVAUX AGE 05/10/2023 - RESOLUTIONS 5, 6, 7, 8												
11 BATIMENT -A-												
Charges												
671231001 TRAVAUX AGE 05/10/2023 BAT A	1325965.19	05.10.2023	458987.75	20.06.2024	458987.75	20.06.2024						
			38064.82	20.12.2024	38064.82	20.12.2024						
					9342.42	14.01.2025						

Code Immeuble : C2120  
 SDC 212 RUE SAINT JACQUES  
 212 RUE SAINT JACQUES  
 75005 PARIS

**ETAT DES TRAVAUX DE L'ARTICLE 14-2  
 ET OPERATIONS EXCEPTIONNELLES VOTES NON ENCORE CLOTURES  
 A LA FIN DE L'EXERCICE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025**

François QUERREC IMMOBILIER  
 9 rue de la cerisale  
 75004 PARIS  
 Tél : 01.43.64.26.51  
 contact@fq-immo.fr

Annexe 5

	Travaux Votés		Travaux Payés		Travaux réalisés		Provisions appelées, Emprunts et Subventions reçus, Affectation du fonds de travaux		Solde en attente sur travaux		Subventions et Emprunts à recevoir	
	A		B		C		D		E = D - C		F	
	Montant	Date	Montant	Date	Montant	Date	Montant	Date	Montant	Date	Montant	Date
671231002 ARCHITRUX AGE 05/10/23 BAT A	125966.68	05.10.2023	9342.42	17.01.2025	27940.11	17.04.2025						
			27940.11	18.04.2025	607.55	02.06.2025						
			607.55	03.06.2025	29134.85	26.06.2025						
			29134.85	10.07.2025	34902.68	10.07.2025						
			34902.68	05.08.2025	354.00	05.08.2025						
			354.00	18.09.2025	462.00	15.09.2025						
			462.00	14.10.2025	87734.33	14.10.2025						
			87734.33	09.12.2025	60986.92	09.12.2025						
			60986.92	05.01.2024	47095.88	05.01.2024						
			47095.88	10.01.2024	23645.45	08.01.2024						
			23645.45	08.10.2024	2772.00	08.10.2024						
			2772.00	17.01.2025	22859.69	17.01.2025						
			22859.69	03.02.2025	4034.06	03.02.2025						
			4034.06	12.03.2025	4034.06	12.03.2025						
4034.06	18.04.2025	4034.06	18.04.2025									

Code Immeuble : C2120  
SDC 212 RUE SAINT JACQUES  
212 RUE SAINT JACQUES  
75005 PARIS

**ETAT DES TRAVAUX DE L'ARTICLE 14-2  
ET OPERATIONS EXCEPTIONNELLES VOTES NON ENCORE CLOTURES  
A LA FIN DE L'EXERCICE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025**

François QUERREC IMMOBILIER  
9 rue de la cerisaie  
75004 PARIS  
Tél : 01.43.64.26.51  
contact@fq-immo.fr

Annexe 5

	Travaux Votés		Travaux Payés		Travaux réalisés		Provisions appelées, Emprunts et Subventions reçus, Affectation du fonds de travaux		Solde en attente sur travaux		Subventions et Emprunts à recevoir	
	A		B		C		D		E = D - C		F	
	Montant	Date	Montant	Date	Montant	Date	Montant	Date	Montant	Date	Montant	Date
671231003 INGENIEUR TRVX AGE 05/10/23 A	45388.20	05.10.2023	4034.06 231.00	19.05.2025 10.10.2025	231.00	10.10.2025						
671231004 GEOTECHNICIEN TRVX AGE 5/10/23	10970.00	05.10.2023	5612.14	13.03.2024	16226.56	16.10.2023						
671231005 D.O. TRVX AGE 05/10/23 BAT A	33603.71	05.10.2023	1870.71	20.11.2025	5612.14	13.03.2024						
671231006 SPS TRVX AGE 05/10/23 BAT A	9596.16	05.10.2023			1870.71	20.11.2025						
					36403.84	04.11.2024						
					1136.93	13.04.2024						
					863.35	30.04.2024						
					1726.70	14.10.2024						
					863.35	20.12.2024						
					863.35	10.01.2025						
					863.39	20.02.2025						
					863.35	10.10.2025						
671231007 HONO TRVX AGE 5/10/23 BAT A					863.35	10.10.2025						
671231017 BUREAU CONTROLE	57780.71	05.10.2023			600.00	09.12.2021						
					1260.00	03.03.2022						

Code Immeuble : C2120  
SDC 212 RUE SAINT JACQUES  
212 RUE SAINT JACQUES  
75005 PARIS

**ETAT DES TRAVAUX DE L'ARTICLE 14-2  
ET OPERATIONS EXCEPTIONNELLES VOTES NON ENCORE CLOTURES  
A LA FIN DE L'EXERCICE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025**

François QUERREC IMMOBILIER  
9 rue de la cerisale  
75004 PARIS  
Tél : 01.43.64.26.51  
contact@fq-immo.fr

Annexe 5

	Travaux Votés		Travaux Payés		Travaux réalisés		Provisions appelées, Emprunts et Subventions reçus, Affectation du fonds de travaux		Solde en attente sur travaux		Subventions et Emprunts à recevoir	
	A		B		C		D		E = D - C		F	
	Montant	Date	Montant	Date	Montant	Date	Montant	Date	Montant	Date	Montant	Date
671231018 HONO BUREAU DE CONTROLE	12240.00	05.10.2023			600.00	25.05.2022	331491.30	16.10.2023				
Produits Affectés	612.00	05.10.2023					331491.29	01.01.2024				
7021231001 TRAVAUX AGE 05/10/2023 BAT A							265193.04	01.04.2024				
							265193.04	01.07.2024				
							132596.52	01.10.2024				
7021231002 ARCHI TRVX AGE 05/10/23 BAT A							31491.67	16.10.2023				
							31491.67	01.01.2024				
							25193.34	01.04.2024				
							25193.34	01.07.2024				
							12596.67	01.10.2024				
7021231003 INGENIEUR TRVX AGE 05/10/23 A							11347.05	16.10.2023				
							11347.05	01.01.2024				
							9077.64	01.04.2024				
							9077.64	01.07.2024				
							4538.82	01.10.2024				
7021231004 GEOTECHNICIEN TRVX AGE 5/10/23							2742.50	16.10.2023				
							2742.50	01.01.2024				
							2194.00	01.04.2024				
							2194.00	01.07.2024				
							1097.00	01.10.2024				
7021231005 D.O. TRVX AGE 05/10/23 BAT A							8400.93	16.10.2023				
							8400.93	01.01.2024				
							6720.74	01.04.2024				
							6720.74	01.07.2024				

Code Immeuble : C2120  
SDC 212 RUE SAINT JACQUES  
212 RUE SAINT JACQUES  
75005 PARIS

**ETAT DES TRAVAUX DE L'ARTICLE 14-2  
ET OPERATIONS EXCEPTIONNELLES VOTES NON ENCORE CLOTURES  
A LA FIN DE L'EXERCICE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025**

François QUERREC IMMOBILIER  
9 rue de la cerisaie  
75004 PARIS  
Tel : 01.43.64.26.51  
contact@fq-immo.fr

Annexe 5

	A		B		C		D		Solde en attente sur travaux	Subventions et Emprunts à recevoir
	Montant	Date	Montant	Date	Montant	Date	Montant	Date		
7021231006 SPS TRVX AGE 05/10/23 BAT A							3360.37	01.10.2024		
							2399.04	16.10.2023		
							2399.04	01.01.2024		
							1919.23	01.04.2024		
							1919.23	01.07.2024		
							959.62	01.10.2024		
7021231007 HONO TRVX AGE 5/10/23 BAT A							14445.18	16.10.2023		
							14445.18	01.01.2024		
							11556.14	01.04.2024		
							11556.14	01.07.2024		
							5778.07	01.10.2024		
7021231017 BUREAU CONTROLE							12240.00	15.02.2022		
7021231018 HONO BUREAU DE CONTROLE							612.00	15.02.2022	691256.02	
Net	1622122.65		873920.68				1622122.66			
<b>14 ESCALIER -D-</b>										
Charges										
671231008 TRVX AGE 5/10/23 AILE DROITE	24482.70	05.10.2023								
	2325.86	05.10.2023								
671231009 ARCHI TRVX AGE 05/10/23 AILE D										
671231010 HONO TRVX AGE 5/10/23 AILE D	1023.60	05.10.2023	462.00	21.02.2025			462.00	20.02.2025		
Produits Affectés										
7021231008 TRVX AGE 5/10/23 AILE DROITE							6120.68	16.10.2023		
							6120.67	01.01.2024		
							4896.54	01.04.2024		
							4896.54	01.07.2024		

Code Immeuble : C2120  
SDC 212 RUE SAINT JACQUES  
212 RUE SAINT JACQUES  
75005 PARIS

**ETAT DES TRAVAUX DE L'ARTICLE 14-2  
ET OPERATIONS EXCEPTIONNELLES VOTES NON ENCORE CLOTURES  
A LA FIN DE L'EXERCICE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025**

François QUERREC IMMOBILIER  
9 rue de la cerisale  
75004 PARIS  
Tél : 01.43.64.26.51  
contact@fq-immo.fr

Annexe 5

	Travaux Votés		Travaux Payés		Travaux réalisés		Provisions appelées, Emprunts et Subventions reçus, Affectation du fonds de travaux		Solde en attente sur travaux		Subventions et Emprunts à recevoir	
	A		B		C		D		E = D - C		F	
	Montant	Date	Montant	Date	Montant	Date	Montant	Date	Montant	Date	Montant	Date
7021231009 ARCHI TRVX AGE 05/10/23 AILE D							2448.27	01.10.2024				
							581.47	16.10.2023				
							581.46	01.01.2024				
							465.17	01.04.2024				
							465.17	01.07.2024				
							232.59	01.10.2024				
7021231010 HONO TRVX AGE 5/10/23 AILE D							255.90	16.10.2023				
							255.90	01.01.2024				
							204.72	01.04.2024				
							204.72	01.07.2024				
							102.36	01.10.2024				
Net	27832.16		462.00		462.00		27832.16		27370.16			
15 ESCALIER -G												
Charges												
671231011 TRVX AGE 05/10/23 AILE GAUCHE	56911.80	05.10.2023										
671231012 ARCHI TRVX AGE 05/10/23 AILE G	5406.62	05.10.2023										
671231013 HONO TRVX AGE 05/10/23 AILE GA	2379.43	05.10.2023										
Produits Affectés												
7021231011 TRVX AGE 05/10/23 AILE GAUCHE							14227.95	16.10.2023				
							14227.95	01.01.2024				
							11382.36	01.04.2024				
							11382.36	01.07.2024				
							5691.18	01.10.2024				
7021231012 ARCHI TRVX AGE 05/10/23 AILE G							1351.66	16.10.2023				
							1351.65	01.01.2024				
							1081.32	01.04.2024				
							1081.32	01.07.2024				

Code Immeuble : C2120  
SDC 212 RUE SAINT JACQUES  
212 RUE SAINT JACQUES  
75005 PARIS

**ETAT DES TRAVAUX DE L'ARTICLE 14-2  
ET OPERATIONS EXCEPTIONNELLES VOTES NON ENCORE CLOTURES  
A LA FIN DE L'EXERCICE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025**

François QUERREC IMMOBILIER  
9 rue de la cerisale  
75004 PARIS  
Tél : 01.43.64.26.51  
contact@fq-immo.fr

Annexe 5

	A		B		C		D		Solde en attente sur travaux	Subventions et Emprunts à recevoir
	Montant	Date	Montant	Date	Montant	Date	Montant	Date		
7021231013 HONO TRVX AGE 05/10/23 AILE GA										
Net	64697.85								64697.85	
16 ESCALIER -F- Charges										
671231014 TRVX AGE 05/10/23 FOYER	305387.03	05.10.2023					540.66	01.10.2024		
671231015 ARCHI TRVX AGE 05/10/23 FOYER	29011.77	05.10.2023					594.86	16.10.2023		
671231016 HONO TRVX AGE 05/10/23 FOYER	12768.00	05.10.2023					594.86	01.01.2024		
Produits Affectés							475.89	01.04.2024		
7021231014 TRVX AGE 05/10/23 FOYER							475.89	01.07.2024		
7021231015 ARCHI TRVX AGE 05/10/23 FOYER							237.94	01.10.2024		
7021231016 HONO TRVX AGE 05/10/23 FOYER							64697.85			



Code Immeuble : C2120  
SDC 212 RUE SAINT JACQUES  
212 RUE SAINT JACQUES  
75005 PARIS

**ETAT DES TRAVAUX DE L'ARTICLE 14-2  
ET OPERATIONS EXCEPTIONNELLES VOTES NON ENCORE CLOTURES  
A LA FIN DE L'EXERCICE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025**

François QUERREC IMMOBILIER  
9 rue de la cerisale  
75004 PARIS  
Tél : 01.43.64.26.51  
contact@fq-immo.fr

Annexe 5

	Travaux Votés		Travaux Payés		Travaux réalisés		Provisions appelées, Emprunts et Subventions reçus, Affectation du fonds de travaux		Solde en attente sur travaux		Subventions et Emprunts à recevoir	
	Montant	Date	Montant	Date	Montant	Date	Montant	Date	E = D - C	Montant	Montant	Date
671241202 ARCHI REPRISE STRUCTURELLE PLA	6552.00	07.06.2024	16388.18	14.10.2025	16388.18	14.10.2025						
			12705.00	10.01.2025	924.00	06.05.2024						
			2541.00	17.01.2025	12705.00	10.01.2025						
			462.00	12.03.2025	2541.00	15.01.2025						
			693.00	18.04.2025	462.00	07.03.2025						
			126.00	13.06.2025	693.00	18.04.2025						
			231.00	10.10.2025	126.00	13.06.2025						
671241203 INGENIEUR REPRISE STRUCTURELLE	1200.00	07.06.2024			2760.00	28.03.2024						
671241204 HONO REPRISE STRUCTURELLE PLAN	1727.15	07.06.2024										
671241205 TRAVAUX PARTIEL COURETTE RESOLUTION 20	7520.43	07.06.2024										
671241206 INGENIEUR TRVX COURETTE	3840.00	07.06.2024										
671241207 ARCHI TRVX COURETTE	462.00	07.06.2024										
671241208 HONO TRVX PARTIEL COURETTE	261.24	07.06.2024	577.50	10.01.2025	2772.00	26.09.2024						
					577.50	10.01.2025						

Code Immeuble : C2120  
SDC 212 RUE SAINT JACQUES  
212 RUE SAINT JACQUES  
75005 PARIS

**ETAT DES TRAVAUX DE L'ARTICLE 14-2  
ET OPERATIONS EXCEPTIONNELLES VOTES NON ENCORE CLOTURES  
A LA FIN DE L'EXERCICE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025**

François QUERREC IMMOBILIER  
9 rue de la cerisaie  
75004 PARIS  
Tél : 01.43.64.26.51  
contact@fq-immo.fr

Annexe 5

	Travaux Votés		Travaux Payés		Travaux réalisés		Provisions appelées, Emprunts et Subventions reçus, Affectation du fonds de travaux		Solde en attente sur travaux		Subventions et Emprunts à recevoir	
	A		B		C		D		E = D - C		F	
	Montant	Date	Montant	Date	Montant	Date	Montant	Date	Montant	Date	Montant	Date
671241209 HONO TRX COURETTE (INGENIEUR)	115.20	07.06.2024										
Produits Affectés												
7021241201 REPRISE STRUCTURELLE PLANCHERS RESOLUTION 19							72055.24	01.01.2025				
7021241202 ARCHI REPRISE STRUCTURELLE PLA							6562.00	01.01.2025				
7021241203 INGENIEUR REPRISE STRUCTURELLE							1200.00	01.01.2025				
7021241204 HONO REPRISE STRUCTURELLE PLAN							1727.15	01.01.2025				
7021241205 TRAVAUX PARTIEL COURETTE RESOLUTION 20							7520.43	01.01.2025				
7021241206 INGENIEUR TRVX COURETTE							3840.00	01.01.2025				
7021241207 ARCHI TRVX COURETTE							462.00	01.01.2025				
7021241208 HONO TRVX PARTIEL COURETTE							261.24	01.01.2025				
7021241209 HONO TRX COURETTE (INGENIEUR)							115.20	01.01.2025				
Net	93733.26		63109.73				92984.05					749.21
TOTAL TRAVAUX N°2412	96631.26		63109.73				92984.05					3647.21
TRAVAUX N°2507 TRAVAUX AG 27/01/2025 - RESOLUTIONS 4 ET 5 11 BATIMENT -A- Charges												
671250701 TRVX AILE D PLANCHER HAUT R+2	76662.34	27.01.2025	39706.72	14.10.2025			18919.89	21.03.2025				
							4439.11	17.04.2025				

Code Immeuble : C2120  
SDC 212 RUE SAINT JACQUES  
212 RUE SAINT JACQUES  
75005 PARIS

**ETAT DES TRAVAUX DE L'ARTICLE 14-2  
ET OPERATIONS EXCEPTIONNELLES VOTES NON ENCORE CLOTURES  
A LA FIN DE L'EXERCICE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025**

François QUERREC IMMOBILIER  
9 rue de la cerisale  
75004 PARIS  
Tél : 01.43.64.26.51  
contact@fq-immo.fr

Annexe 5

	Travaux Votés		Travaux Payés		Travaux réalisés		Provisions appelées, Emprunts et Subventions reçus, Affectation du fonds de travaux		Solde en attente sur travaux		Subventions et Emprunts à recevoir	
	Montant	Date	Montant	Date	Montant	Date	Montant	Date	E = D - C	Montant	Montant	Date
671250702 ARCHI TRVX AILE D PLANCHER HAU	10510.02	27.01.2025			39706.72	14.10.2025						
671250703 SPS TRVX AILE D PLANCHER HAU	600.00	27.01.2025	231.00	05.08.2025	231.00	04.08.2025						
671250704 ALEAS TRVX AILE D PLANCHER HAU	9957.83	27.01.2025	115.50	10.10.2025	115.50	09.10.2025						
671250705 HONO TRVX AILE D PLANCHER HAU	3729.61	27.01.2025										
671250706 TRAVAUX HEBERGES AILE G	10452.59	27.01.2025										
671250707 ARCHI TRAVAUX HEBERGES AILE G	924.00	27.01.2025										
671250708 HONO TRAVAUX HEBERGES AILE G	434.38	27.01.2025										
Produits Affectés												
7021250701 TRVX AILE D PLANCHER HAU R+2								76662.34	01.07.2025			
7021250702 ARCHI TRVX AILE D PLANCHER HAU								10510.02	01.07.2025			
7021250703 SPS TRVX AILE D PLANCHER HAU								600.00	01.07.2025			
7021250704 ALEAS TRVX AILE D PLANCHER HAU								9957.83	01.07.2025			
7021250705 HONO TRVX AILE D PLANCHER HAU								3729.61	01.07.2025			
7021250706 TRAVAUX HEBERGES AILE G								10452.59	01.07.2025			
7021250707 ARCHI TRAVAUX HEBERGES AILE G								924.00	01.07.2025			

Code Immeuble : C2120  
SDC 212 RUE SAINT JACQUES  
212 RUE SAINT JACQUES  
75005 PARIS

**ETAT DES TRAVAUX DE L'ARTICLE 14-2  
ET OPERATIONS EXCEPTIONNELLES VOTES NON ENCORE CLOTURES  
A LA FIN DE L'EXERCICE DU 01/01/2025 AU 31/12/2025**

François QUERREC IMMOBILIER  
9 rue de la cerisaie  
75004 PARIS  
Tél : 01.43.64.26.51  
contact@fq-immo.fr

Annexe 5

	Travaux Votés		Travaux Payés		Travaux réalisés		Provisions appelées, Emprunts et Subventions reçus, Affectation du fonds de travaux		Solde en attente sur travaux		Subventions et Emprunts à recevoir	
	A		B		C		D		E = D - C		F	
	Montant	Date	Montant	Date	Montant	Date	Montant	Date	Montant	Date	Montant	Date
7021250708 HONO TRAVAUX HEBERGES AILE G												
Net	113270.77		40053.22		63412.22		434.38	01.07.2025	49858.55			
TOTAL TRAVAUX N°2507	113270.77		40053.22		63412.22		113270.77		49858.55			
TRAVAUX N°2510 ETANCHEITE COUR ZONE 1 - AG 17/06/2025 - RESOLUTION 21.1												
<b>01 CHARGES COMMUNES</b>												
Charges												
671251001 ETANCHEITE COUR ZONE 1	64206.56	17.06.2025										
671251002 ARCHI ETANCHEITE COUR ZONE 1	6099.62	17.06.2025										
671251003 B.C. ETANCHEITE COUR ZONE 1	2889.22	17.06.2025										
671251004 HONO ETANCHEITE COUR ZONE 1	2785.54	17.06.2025										
Produits Affectés												
7021251001 ETANCHEITE COUR ZONE 1							64206.56	01.10.2025				
7021251002 ARCHI ETANCHEITE COUR ZONE 1							6099.62	01.10.2025				
7021251003 B.C. ETANCHEITE COUR ZONE 1							2889.22	01.10.2025				
7021251004 HONO ETANCHEITE COUR ZONE 1							2785.54	01.10.2025				
Net	75980.94		984090.74		1110410.02		2785.54	01.10.2025	75980.94			
TOTAL TRAVAUX N°2510	75980.94		984090.74		1110410.02		75980.94		75980.94			
TOTAL TRAVAUX DE L'ARTICLE 14-2	2380662.43		984090.74		1110410.02		2380662.43		1270252.41			
TOTAL TRAVAUX DE L'ARTICLE 14-2 ET OPERATIONS EXCEPTIONNELLES	2380662.43		984090.74		1110410.02		2380662.43		1270252.41			

**Demande d'inscription à l'ordre du jour de la résolution suivante:**

Vente parties communes Bâtiment A, esc F au lot 20

- Création du lot 74 par prélèvement sur les parties communes conformément au plan de géomètre RGéo Conseil joint à la convocation avec les tantièmes de copropriété associés.

- Vente du lot créé 74 au profit de tout copropriétaire du lot 20, moyennant le prix de 7 000 € (sept mille euros) avec prise en charge par l'acquéreur des frais annexes et démarches afférents à cette opération.

- Suppression des lots 20 et 74, création du nouveau lot issu de la fusion des 2 premiers supprimés devenus indissociables et autorisation pour la réalisation de tout travaux visant à former une seule unité composée des combles et de l'appartement, avec notamment percement d'une emprise de plafond/sol sur la base du rapport de faisabilité établi par LCV Ingénierie et sous réserve de faire réaliser les travaux par des professionnels.

- Mandat donné au syndic pour représenter le syndicat des copropriétaires à la signature desdits actes.



Marie Elegoët  
212 rue Saint Jacques  
75005 Paris  
Mail: [elegoet.marie@gmail.com](mailto:elegoet.marie@gmail.com)

Querrec Immobilier  
9 rue de la Cerisaie  
75004 Paris  
Mail: [contact@fq-immo.fr](mailto:contact@fq-immo.fr)

Paris, le 17 février 2026

**Objet : Demande d'inscription à l'ordre du jour – Proposition d'acquisition de combles (parties communes) - Courrier recommandé avec AR**

Madame, Monsieur,

Propriétaire du studio, lot n° 20 (5ème étage -Bâtiment A - Esc F) au sein de la copropriété sise 212 rue Saint Jacques à Paris (75005), je souhaite, par la présente, vous soumettre une proposition d'acquisition des combles situés au-dessus de mon appartement, lesquels constituent actuellement, selon le règlement de copropriété, une partie commune.

Je souhaiterais en effet pouvoir remédier à l'absence d'isolation dans les combles qui nuit à la performance énergétique de mon logement. Cela résoudra également la problématique du chauffe-eau installé sans autorisation par le propriétaire précédent et me permettra éventuellement, à terme, de créer un espace de rangement.

Compte tenu de la configuration difficiles des combles, sur vos conseils et ceux de Monsieur Criqui, architecte DPLG en charge des travaux de l'immeuble, j'ai sollicité le bureau d'étude structure LCV Ingénierie pour confirmer la faisabilité du projet.

Le rapport fait état de la difficulté d'accès et d'exploitation au vu des hauteurs basses mais aucune contre-indication pour les travaux d'isolation et la création d'un éventuel espace de rangement n'a été notifiée. Il recommande par ailleurs une division calée sur la position des structures porteuses.

Un projet modificatif de l'état descriptif de division en co-propriété a donc été établi par le cabinet RGéo Conseil sur la base de cette recommandation.

En conclusion, je me permets de solliciter l'inscription de cette proposition d'acquisition à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale afin que les co-proprétaires puissent se prononcer sur le principe de la cession au prix de 7 000 €, les frais afférents à cette cession restant également à ma charge.

A cette fin, vous trouverez en pièces jointes:

- Ma proposition de résolution
- Le Compte-rendu du cabinet LCV Ingénierie



- Le Projet modificatif de l'état descriptif de division en co-propriété établi par RGéo Conseil

Merci d'avance pour l'attention et l'aide que vous pourrez m'apporter dans l'avancement de ce dossier et dans l'attente de votre retour, je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de ma considération distinguée.

Marie Elegoët

A handwritten signature in black ink, consisting of a vertical line with several horizontal strokes crossing it, forming a stylized, abstract representation of the name Marie Elegoët.

Affaire : 5753.25 – 212 Rue Saint-Jacques, Paris - ELEGOET

# RAPPORT

## VERIFICATION DE CAPACITE PORTANTE

**PROJET**

212 Rue Saint-Jacques, 75005 Paris

**CLIENT**

Mme ELEGOET



51405000UKK0000110215

Date de diffusion	Indice	Rapport établi par	Vérification
18/12/2025	0	Muhammed BOZKURT	Numan AKGUL

## Sommaire :

I.	Présentation générale :.....	3
II.	Déroulé de la mission.....	4
III.	Référentiels .....	5
IV.	Résultats des Relevés .....	6
V.	Vérification de la capacité portante des solives bois. ....	10
VI.	Conclusion. ....	11

## I. Présentation générale :

LCV Ingénierie a été missionnée par Madame ELEGOET en tant Bureau d'Études Techniques, pour réaliser une étude de faisabilité structurelle dans le cadre de l'acquisition des combles du studio (lot 20) situés 212 rue Saint-Jacques à Paris.

**Le projet consiste à vérifier la capacité portante des combles pour son aménagement.**

**Notre mission consiste à réaliser :**

- Une visite sur site afin de prendre connaissance des lieux,
- Les plans de faisabilité structurelle,
- Un rapport d'étude avec note de calcul.



## II. Déroulé de la mission

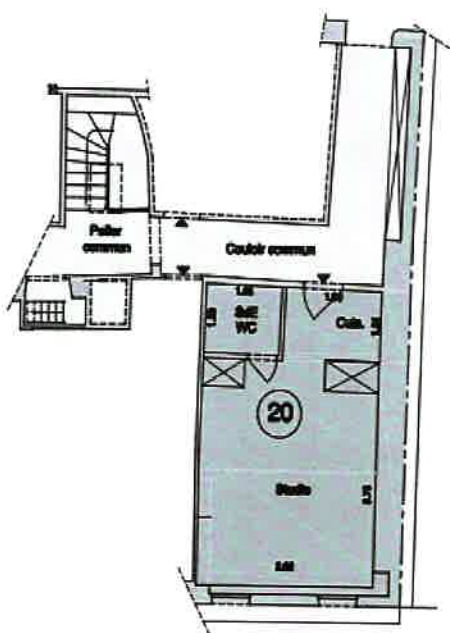
- Prise de connaissance des lieux,
- Localisation et repérage des zones d'intervention,
- Relevés et mesures des éléments du plancher depuis les combles,
- Rédaction du rapport + note de calculs.

### III. Référentiels

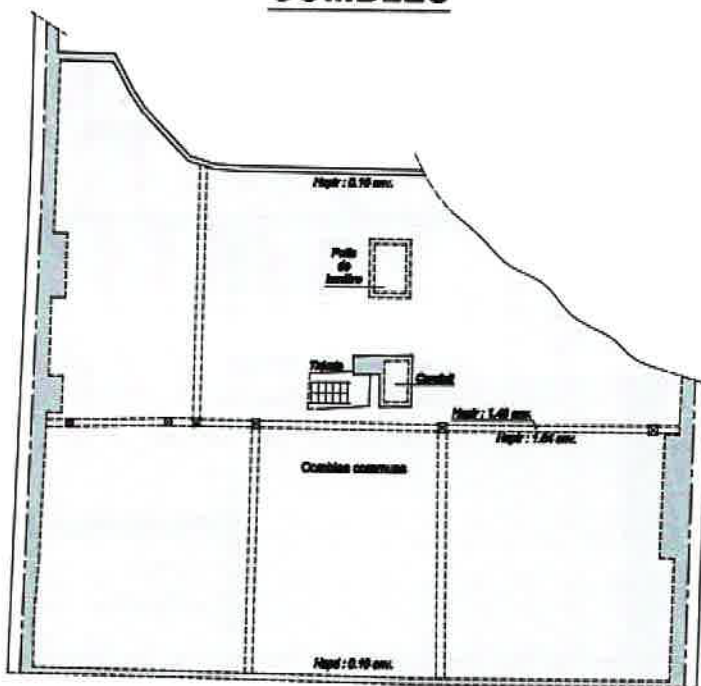
Pour faire cette étude, nous nous sommes basés sur :

- Les relevés effectués sur place,
- Le plan de géomètre transmis du cinquième étage et des combles.

#### CINQUIEME ETAGE

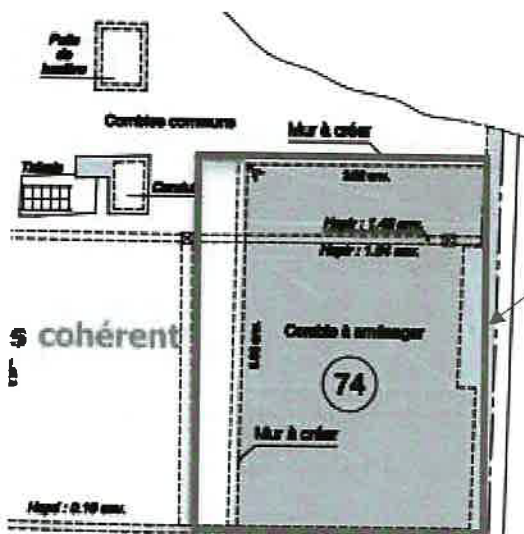


#### COMBLES



Rue Saint Jacques

Madame Elegoet souhaite acquérir la zone des combles ci-dessous.



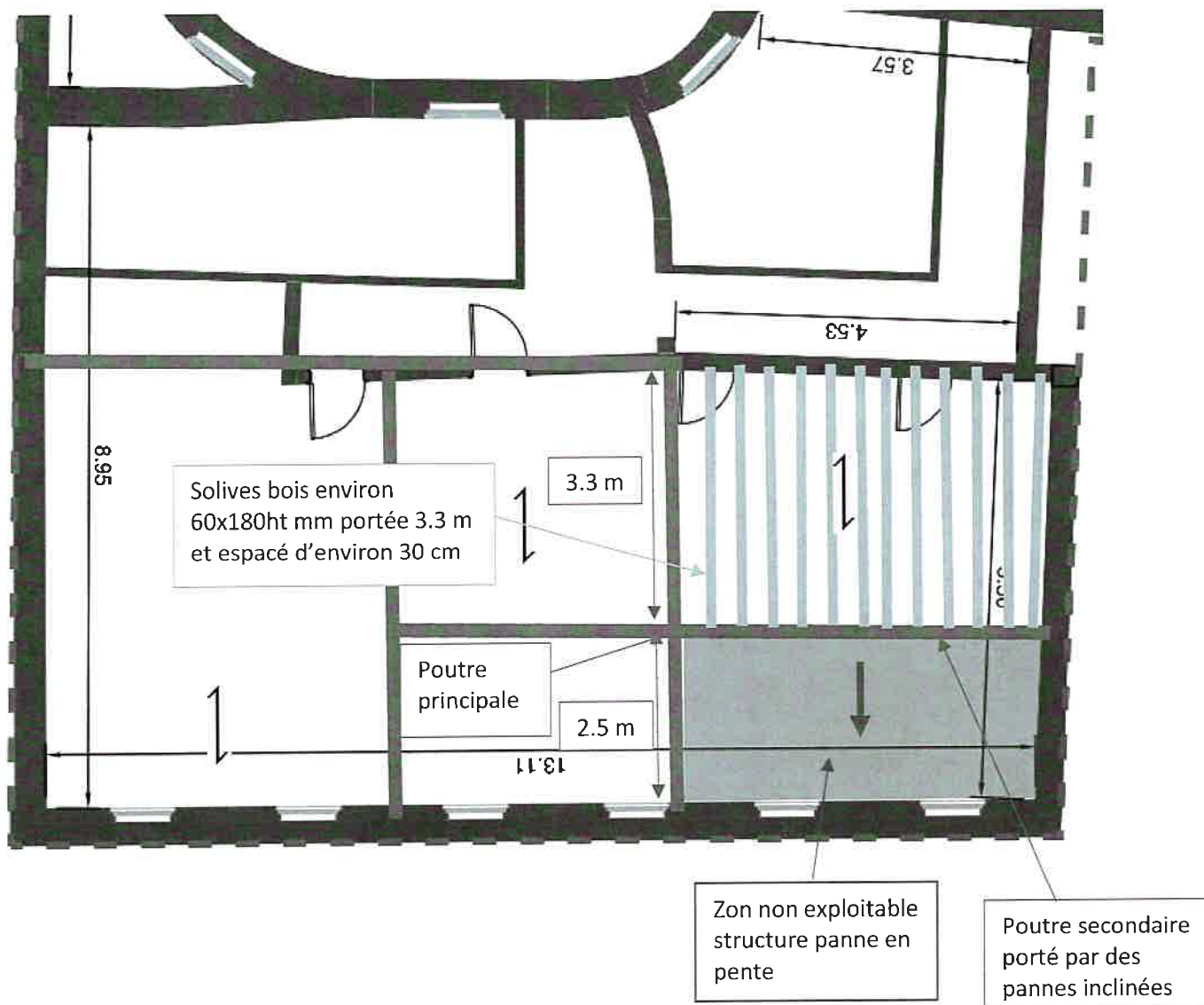
Zone que nous conseillons d'acquérir au vu de la position des structures porteuses

51050000K0000110415

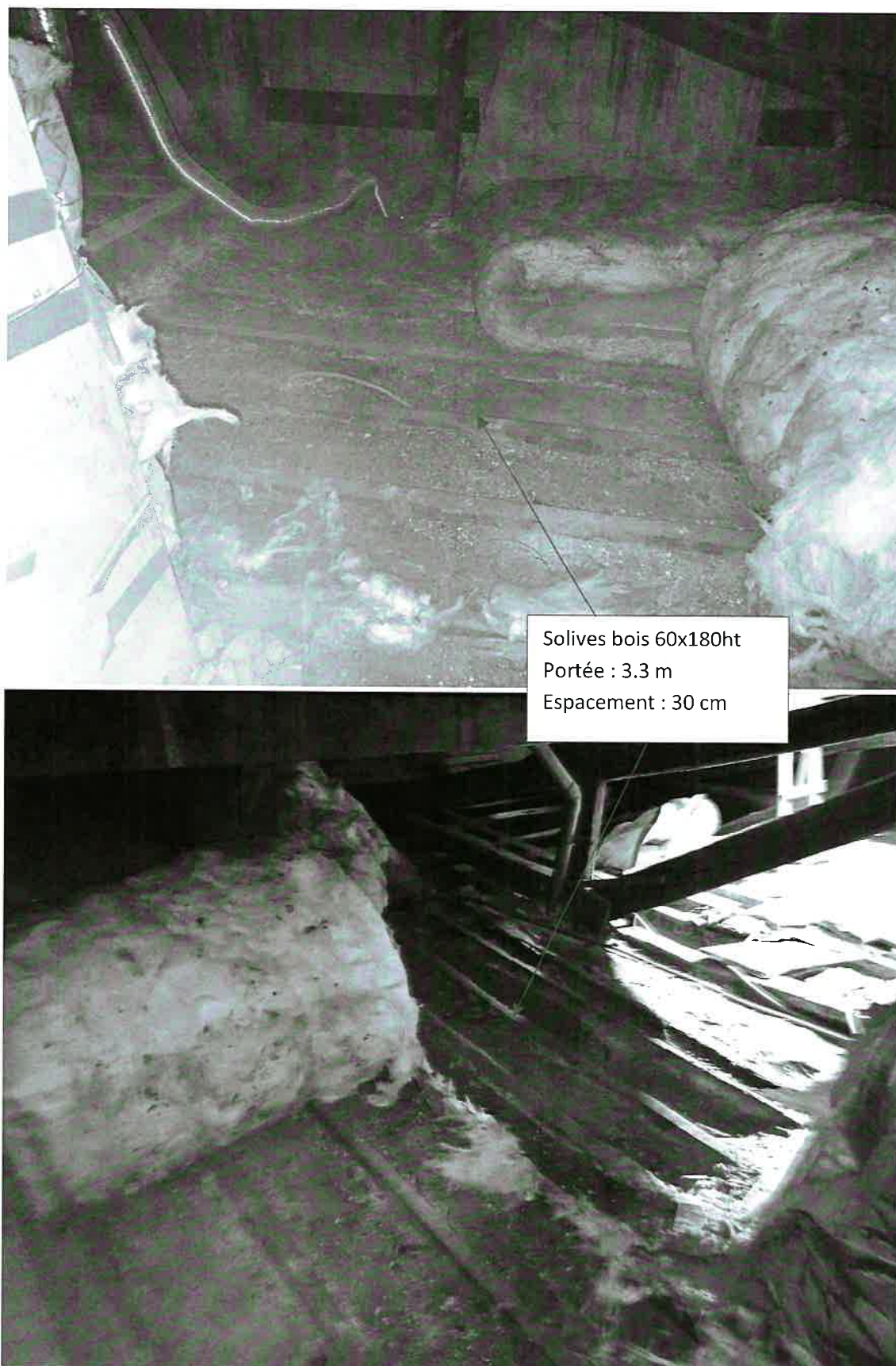
cohérent

### IV. Résultats des Relevés

Nous avons effectué les relevés suivants dans les combles qui était vraiment difficile d'accès et d'exploitation au vu des hauteurs basses (Voir schéma ci-dessous)



Nous allons donc vérifier au calculs les solives de la zone des combles plate, ces solives ont des dimensions de 63x175ht m, une portée de 3.3 m et sont espacés d'environ 30 cm.



51405000KK000110515

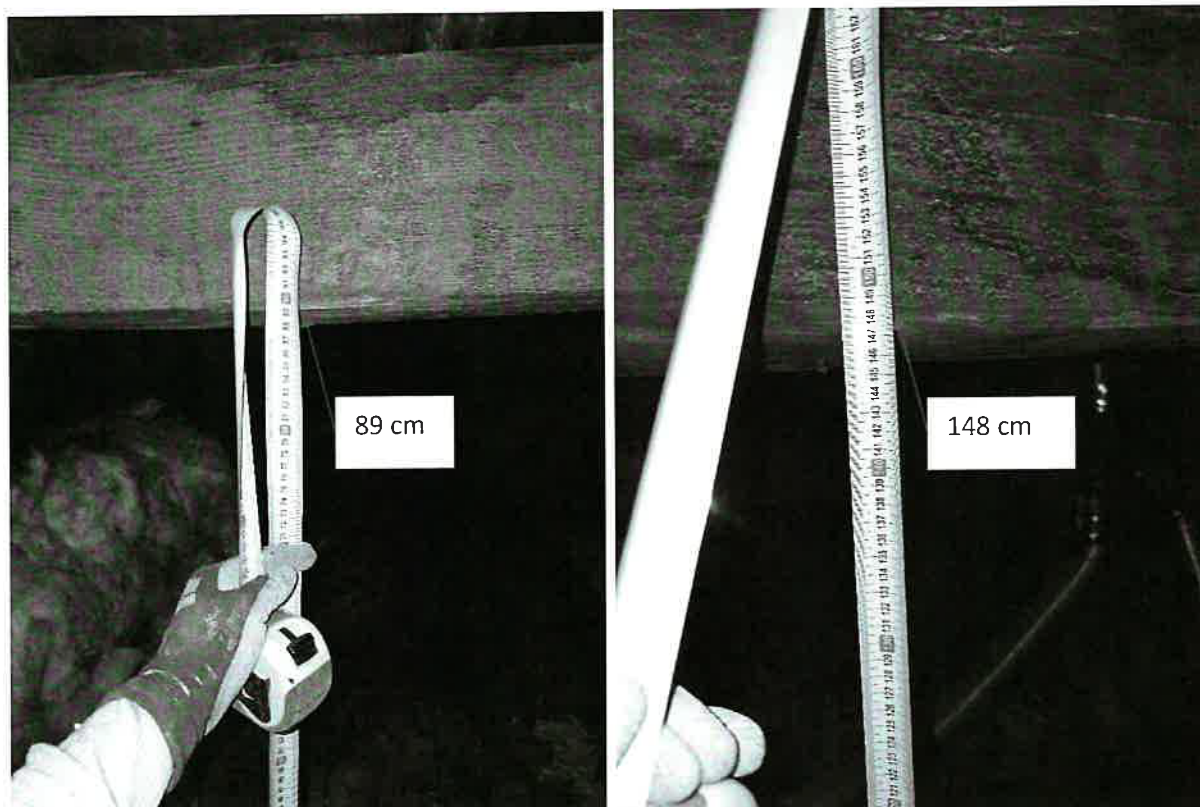
### Hypothèses de calcul :

L'objet de notre étude étant la vérification de la capacité portante du plancher des combles situé au-dessus de l'appartement de Madame Elegoet, pour réaliser nos calculs de vérification et de justification, nous avons pris les hypothèses suivantes :

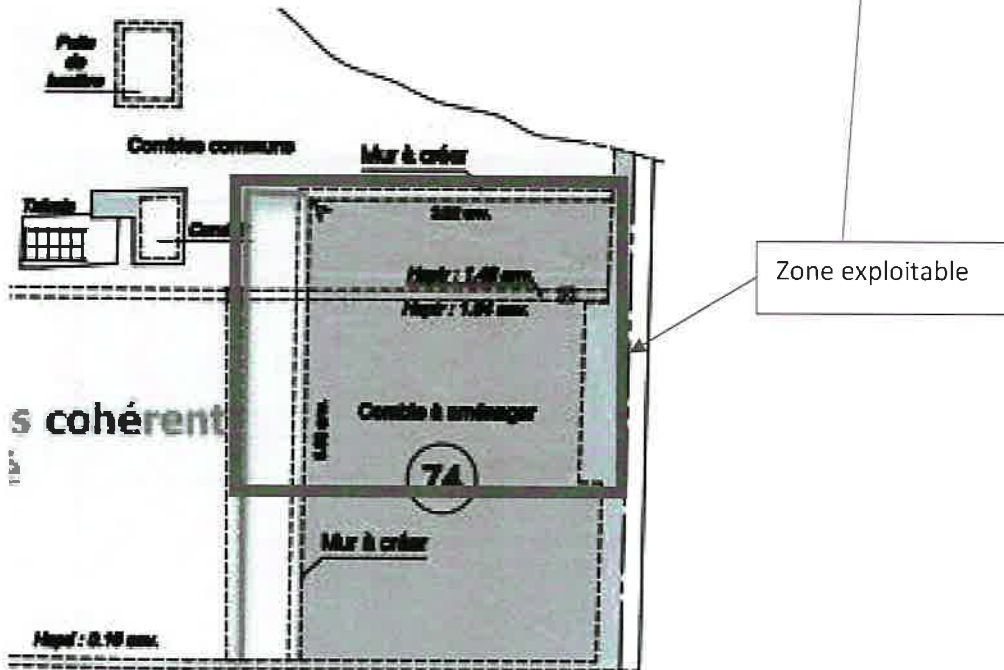
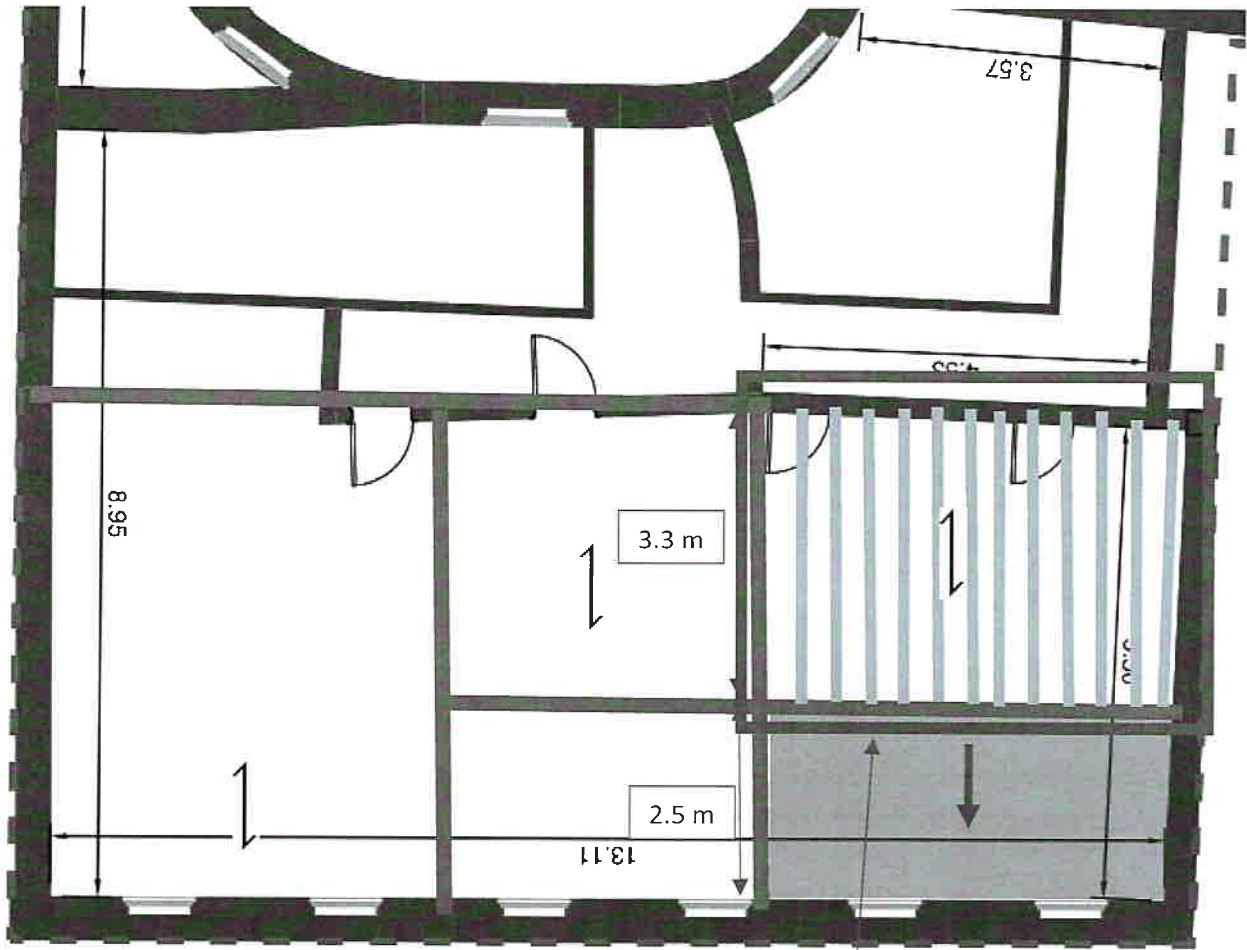
- Charge permanent poids propre plancher bois : 0.6 kN/m<sup>2</sup>
- Faux plafond + revêtement : 1 kN/m<sup>2</sup>
- Bois Massif : C18
- Surcharge d'exploitation logement : 150 kgm<sup>2</sup>
- Surcharge d'exploitation : à **déterminer**

Nous allons déterminer au calcul la capacité portante en surcharge d'exploitation des solives bois. Cette capacité sera le poids maximum de rangement possible dans les combles.

Au vu de la hauteur faible sous les combles, il sera difficile de dépasser cette valeur.



Nous conseillons à Madame Elegoet d'acquérir au moins la zone de combles que nous avons entouré en rouge dans le schéma ci-dessous d'un point de vue structurelle et de surface utile.



5190500UKK000110615

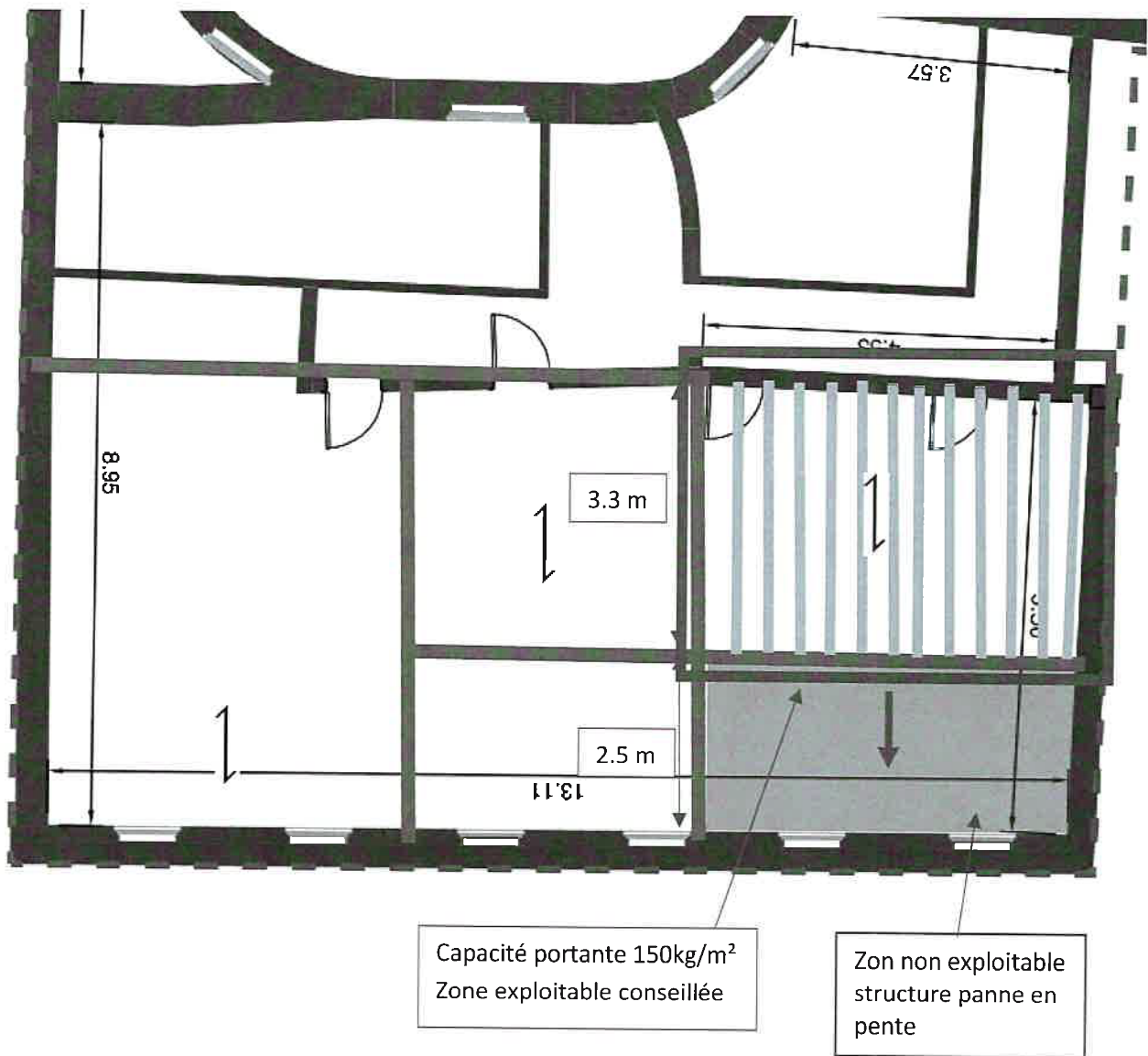
## V. Vérification de la capacité portante des solives bois.

Les solives bois ont une capacité portante en surcharge d'exploitations d'environ 150 kg/m<sup>2</sup>. (Voir feuille de calcul ci-dessous)

MATERIAUX																			
<input checked="" type="radio"/> Massif C18 <input type="radio"/> Massif C24 <input type="radio"/> Massif C30 <input type="radio"/> GL 24h <input type="radio"/> GL 28h <span style="float: right;">60 x 180ht</span>																			
<b>Bois : C18</b> Flexion = 8   Compression axiale = 9 Traction axiale = 5,2   Compression perpendiculaire = 2,3 Traction perpendiculaire = 0,13   Cisaillement = 0,9 Les valeurs sont en Mpa   Module d'young = 9000																			
GEOMETRIE																			
h = 180 mm   l <sub>y</sub> = 2916 cm <sup>4</sup> b = 60 mm   Wel,y = 324 cm <sup>3</sup> A = 108 cm <sup>2</sup> l <sub>z</sub> = 324 cm <sup>4</sup> g = 5 kg/ml   W <sub>el,z</sub> = 108 cm <sup>3</sup>																			
HUMIDITE DU BOIS																			
Bois "commerciallement sec" : H = 19% (VALEUR COURANTE) Ouvrage couvert et chauffé (intérieur) : ΔH = 4%																			
COEFF SUR LES CONTRAINTES ADM																			
Réduction en flexion = 0,92   σ limite = 7,07 Réduction en cis. = 0,84   0,76 Réduction en hauteur = 0,96																			
Portée = 3,30 m	Critère de flèche totale = 300 l <sup>ème</sup>																		
CHARGES																			
Critère de feu : t = 15 min k1 = 1   k2 = 1,3   β = 0,7 mm/min																			
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Charge surfacique</th> <th>Charge linéaire</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bande de charge</td> <td>0,35 m</td> <td>linéaire</td> </tr> <tr> <td>poids mort (dalle-recharge)</td> <td>0,60 KN/m<sup>2</sup></td> <td>0,05 KN/ml</td> </tr> <tr> <td>Charges permanentes SUP.</td> <td>1,00 KN/m<sup>2</sup></td> <td>0,00 KN/ml</td> </tr> <tr> <td>surcharge d'exploitation</td> <td>1,50 KN/m<sup>2</sup></td> <td>0,00 KN/ml</td> </tr> <tr> <td>Neige</td> <td>0,00 KN/m<sup>2</sup></td> <td>0,00 KN/ml</td> </tr> </tbody> </table>			Charge surfacique	Charge linéaire	Bande de charge	0,35 m	linéaire	poids mort (dalle-recharge)	0,60 KN/m <sup>2</sup>	0,05 KN/ml	Charges permanentes SUP.	1,00 KN/m <sup>2</sup>	0,00 KN/ml	surcharge d'exploitation	1,50 KN/m <sup>2</sup>	0,00 KN/ml	Neige	0,00 KN/m <sup>2</sup>	0,00 KN/ml
	Charge surfacique	Charge linéaire																	
Bande de charge	0,35 m	linéaire																	
poids mort (dalle-recharge)	0,60 KN/m <sup>2</sup>	0,05 KN/ml																	
Charges permanentes SUP.	1,00 KN/m <sup>2</sup>	0,00 KN/ml																	
surcharge d'exploitation	1,50 KN/m <sup>2</sup>	0,00 KN/ml																	
Neige	0,00 KN/m <sup>2</sup>	0,00 KN/ml																	
VERIFICATION FLECHE																			
Calcul du moment :	M <sub>(ELS)</sub> = 1,0 kN.m (Déformations charges permanentes)																		
Calcul du moment :	M <sub>(ELS)</sub> = 0,6 kN.m (Déformations charges instantanées)																		
Calcul de la flèche permanente:	f <sub>longue durée</sub> = 0,42 cm   σ <sub>longue durée</sub> = 0,30 daN/mm <sup>2</sup>																		
Calcul de la flèche instantanée:	f <sub>instantanée</sub> = 0,25 cm																		
Calcul de la flèche due au fluage:	f <sub>fluage</sub> = 0,17 cm   θ = 1,69																		
Calcul de la flèche totale:	f <sub>totale</sub> = 0,84 cm   Ratio = 76% OK																		
	f <sub>totale/L</sub> = 393 l <sup>ème</sup>																		
Contreflèche possible de 0,42 cm																			
VERIFICATION RESISTANCE																			
Vérification de la flexion à l'ELU																			
Calcul du moment pondéré:	M <sub>(ELU)</sub> = 1,7 kN.m																		
Calcul de la contrainte dans le bois :	σ = 0,52 daN/mm <sup>2</sup> Ratio = 74% OK																		
Contrainte ELU limite :	σ limite = 0,71 daN/mm <sup>2</sup>																		
Vérification du tranchant à l'ELU																			
Effort sur appui :	2,1 kN   Ratio = 39% OK																		
Contrainte de cisaillement:	0,03 daN/mm <sup>2</sup>																		
Contrainte limite de cisaillement:	0,08 daN/mm <sup>2</sup> Appui mini = 2,0 cm																		
VERIFICATION FEU																			
Combinaisons feu :																			
	M <sub>(1.1G+0.8Q)</sub> = 1,5 kN.m																		
	M <sub>(1.1G+0.7Q+S<sub>n</sub>)</sub> = 1,4 kN.m																		
Section résiduelle :																			
	h = 162 mm   l <sub>y</sub> = 1164 cm <sup>4</sup>																		
	b = 32,7 mm   Wel,y = 143 cm <sup>3</sup>																		
	A = 53 cm <sup>2</sup> l <sub>z</sub> = 47 cm <sup>4</sup>																		
	W <sub>el,z</sub> = 29 cm <sup>3</sup>																		
Calcul de la contrainte dans le bois :	σ = 1,04 daN/mm <sup>2</sup>																		
Contrainte limite admissible :	1,80 daN/mm <sup>2</sup> Ratio = 58% OK																		

## VI. Conclusion.

En conclusion, dans le cadre du projet d'acquisition des combles au-dessus du studio de madame ELEGOET situés 212 rue Saint-Jacques à Paris, nous avons déterminé la capacité maximum de chargement d'une zone plate du plancher bas de ces combles à environ  $150 \text{ kg/m}^2$ .



5 1405000UKK0000119715

Immeuble sis à :

---

**PARIS**

(5<sup>ème</sup> arrondissement)

**212, rue Saint-Jacques**

**Cadastre : section BH n° 55**

---

**MODIFICATIF DE L'ÉTAT DESCRIPTIF  
DE DIVISION EN COPROPRIÉTÉ**

---

Document provisoire



51005000UKK0000110R15

Dossier n° RG23-460 V2

Février 2026

**RGéo Conseil**

## **EXPOSE**

Le présent modificatif a pour objet :

Au niveau des combles du bâtiment A, Escalier F

- a) La transformation de partie commune (partie de comble située au-dessus du lot 20) en partie privative par la création du lot 74

Document provisoire

**TRANSFORMATION DE PARTIE COMMUNE EN PARTIE PRIVATIVE****- Création du lot 74 -**

N° du lot	Bât.	Esc.	Niveau	Désignation du lot	Ancienne Quote-part en 12200e	Nouvelle Quote-part 12 222	Observations
1	A	-	R de Ch	Boutique	364	364	inchangé
2	A	-	R de Ch	Une pièce	66	66	inchangé
3	A	-	R de Ch	Boutique	188	188	inchangé
4	A	-	R de Ch	Garage	73	73	inchangé
5	A	-	R de Ch	Local	120	120	inchangé
8	A	F	1er étage	Appartement	190	190	inchangé
9	A	F	1er étage	Débaras	7	7	inchangé
10	A	F	2è étage	Appartement	525	525	inchangé
11	A	F	2è étage	Appartement	670	670	inchangé
12	A	F	3è étage	Appartement	511	511	inchangé
13	A	F	3è étage	Appartement	610	610	inchangé
14	A	F	4è étage	Appartement	425	425	inchangé
15	A	F	4è étage	Appartement	492	492	inchangé
16	A	F	5e etage	Une pièce	19	19	inchangé
17	A	F	5e etage	Logement	62	62	inchangé
18	A	F	5e etage	Logement	80	80	inchangé
19	A	F	5e etage	Une pièce	100	100	inchangé
20	A	F	5e etage	Logement	86	86	inchangé
21	A	F	5e etage	Une pièce	44	44	inchangé
22	A	F	5e etage	Une pièce	56	56	inchangé
23	A	F	5e etage	Appartement	123	123	inchangé
24	A	-	R de Ch	Logement	114	114	inchangé
25	A	D	1er étage	Appartement	373	373	inchangé
26	A	D	2è étage	Logement	130	130	inchangé
27	A	D	2è étage	Appartement	91	91	inchangé
28	A	D	3è étage	Appartement	144	144	inchangé
29	A	D	3è étage	Appartement	144	144	inchangé
30	A	D	4è étage	Logement	130	130	inchangé
31	A	D	4è étage	Appartement	130	130	inchangé
32	A	D	5e etage	Appartement	111	111	inchangé
33	A	D	5e etage	Mansarde	19	19	inchangé
34	A	-	R de Ch	Logement	76	76	inchangé



N° du lot	Bât.	Esc.	Niveau	Désignation du lot	Ancienne Quote-part en 12200e	Nouvelle Quote-part 12 222	Observations
35	A	G	1er étage	Appartement	236	236	inchangé
36	A	G	1er étage	Logement	99	99	inchangé
37	A	G	2è étage	Appartement	183	183	inchangé
38	A	G	3è étage	Appartement	198	198	inchangé
39	A	G	4è etage	Appartement	228	228	inchangé
40	A	G	4è etage	Logement	99	99	inchangé
41	A	G	5e etage	Appartement	148	148	inchangé
42	A	G	5e etage	Appartement	116	116	inchangé
43	A	-	S/sol	Cave n° 1	14	14	inchangé
44	A	-	S/sol	Cave n° 3	7	7	inchangé
45	A	-	S/sol	Cave n° 4	14	14	inchangé
46	A	-	S/sol	Cave n° 5	14	14	inchangé
47	A	-	S/sol	Cave n° 6	14	14	inchangé
48	A	-	S/sol	Cave n° 7	7	7	inchangé
49	A	-	S/sol	Cave n° 8	35	35	inchangé
50	A	-	S/sol	Cave n° 9	7	7	inchangé
51	A	-	S/sol	Cave n° 10	7	7	inchangé
52	A	-	S/sol	Cave n° 11	21	21	inchangé
53	A	-	S/sol	Cave n° 12	28	28	inchangé
54	A	-	S/sol	Cave n° 13	7	7	inchangé
55	A	-	S/sol	Cave n° 14	7	7	inchangé
56	A	-	S/sol	Cave n° 15	14	14	inchangé
57	A	-	S/sol	Cave n° 16	7	7	inchangé
58	A	-	S/sol	Cave n° 17	7	7	inchangé
59	A	-	S/sol	Cave n° 18	7	7	inchangé
60	A	-	S/sol	Cave n° 19	7	7	inchangé
61	A	-	S/sol	Cave n° 20	7	7	inchangé
62	A	-	S/sol	Cave n° 21	7	7	inchangé
63	A	-	R de Ch	Appartement	223	223	inchangé
65	B	-	R de Ch S/sol	Remise	200	200	inchangé
67	A	F	1er étage	Studio	117	117	inchangé
68	A	F	1er étage	Studio	118	118	inchangé

N° du lot	Bât.	Esc.	Niveau	Désignation du lot	Ancienne Quote-part en 12200e	Nouvelle Quote-part 12 222	Observations
71	B	-	R de Ch 1er étage 2ème étage	Appartement	1 840	1 840	inchangé
72	B	-	R de Ch	Garage et Cave	77	77	inchangé
73	B	-	R de Ch 1er étage 2ème étage	Appartement	1 807	1 807	inchangé
74	A	F	Combles	Partie de combles à aménager	-	22	issue des parties communes
<b>TOTAL</b>					<b>12 200</b>	<b>12 222</b>	

Document provisoire



## **REPARTITION DES CHARGES**

### **Charges générales :**

La quote-part de charges générales attribuée :

au lot 74 est : 22 tantièmes

De ce fait, la quote-part de charges générales de chacun des lots s'exprimera par une fraction dont le numérateur est celui indiqué au tableau correspondant et dont le dénominateur s'exprimera en 12222 tantièmes (12200+22).

### **Charges spéciales au bâtiment A :**

La quote-part de charges spéciales au bâtiment A attribuée :

au lot 74 est : 3 tantièmes

De ce fait, la quote-part de charges spéciales au bâtiment A de chacun des lots s'exprimera par une fraction dont le numérateur est celui indiqué au tableau correspondant et dont le dénominateur s'exprimera en 1003 tantièmes (1000+3)

Document provisoire

**DESIGNATION DES LOTS CRÉÉS****BATIMENT A****Lot numéro 74 :**

Au niveau des combles situés au-dessus du 5<sup>ème</sup> étage, escalier F, avec accès à créer et à aménager par le lot 20 situé au 5<sup>ème</sup> étage, ce lot consiste en :

**Une partie de comble à aménager****Et les VINGT DEUX****22/12222è**

Douze mille deux cent vingt deuxièmes des parties communes générales

**Et les TROIS****3/1003è**

Mille troisièmes des parties communes spéciales au bâtiment A

Ce lot est indissociable au lot 20



Document provisoire

**TABLEAU RECAPITULATIF**

Etabli après le modificatif qui précède, conformément à l'article 71 du décret 55-1350 du 14 Octobre 1955, modifié notamment par le décret numéro 79-405 du 21 Mai 1979 pris pour l'application du décret numéro 55-22 du 4 Janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière.

N° du lot	Bât.	Esc.	Niveau	Désignation du lot	Quote-part 12 222
1	A	-	R de Ch	Boutique	364
2	A	-	R de Ch	Une pièce	66
3	A	-	R de Ch	Boutique	188
4	A	-	R de Ch	Garage	73
5	A	-	R de Ch	Local	120
8	A	F	1er étage	Appartement	190
9	A	F	1er étage	Débarras	7
10	A	F	2è étage	Appartement	525
11	A	F	2è étage	Appartement	670
12	A	F	3è étage	Appartement	511
13	A	F	3è étage	Appartement	610
14	A	F	4è etage	Appartement	425
15	A	F	4è etage	Appartement	492
16	A	F	5e etage	Une pièce	19
17	A	F	5e etage	Logement	62
18	A	F	5e etage	Logement	80
19	A	F	5e etage	Une pièce	100
20	A	F	5e etage	Logement	86
21	A	F	5e etage	Une pièce	44
22	A	F	5e etage	Une pièce	56
23	A	F	5e etage	Appartement	123
24	A	-	R de Ch	Logement	114

N° du lot	Bât.	Esc.	Niveau	Désignation du lot	Quote-part 12 222
25	A	D	1er étage	Appartement	373
26	A	D	2è étage	Logement	130
27	A	D	2è étage	Appartement	91
28	A	D	3è étage	Appartement	144
29	A	D	3è étage	Appartement	144
30	A	D	4è etage	Logement	130
31	A	D	4è etage	Appartement	130
32	A	D	5e etage	Appartement	111
33	A	D	5e etage	Mansarde	19
34	A	-	R de Ch	Logement	76
35	A	G	1er étage	Appartement	236
36	A	G	1er étage	Logement	99
37	A	G	2è étage	Appartement	183
38	A	G	3è étage	Appartement	198
39	A	G	4è etage	Appartement	228
40	A	G	4è etage	Logement	99
41	A	G	5e etage	Appartement	148
42	A	G	5e etage	Appartement	116
43	A	-	S/sol	Cave n° 1	14
44	A	-	S/sol	Cave n° 3	7
45	A	-	S/sol	Cave n° 4	14
46	A	-	S/sol	Cave n° 5	14
47	A	-	S/sol	Cave n° 6	14
48	A	-	S/sol	Cave n° 7	7
49	A	-	S/sol	Cave n° 8	35
50	A	-	S/sol	Cave n° 9	7
51	A	-	S/sol	Cave n° 10	7



N° du lot	Bât.	Esc.	Niveau	Désignation du lot	Quote-part 12 222
52	A	-	S/sol	Cave n° 11	21
53	A	-	S/sol	Cave n° 12	28
54	A	-	S/sol	Cave n° 13	7
55	A	-	S/sol	Cave n° 14	7
56	A	-	S/sol	Cave n° 15	14
57	A	-	S/sol	Cave n° 16	7
58	A	-	S/sol	Cave n° 17	7
59	A	-	S/sol	Cave n° 18	7
60	A	-	S/sol	Cave n° 19	7
61	A	-	S/sol	Cave n° 20	7
62	A	-	S/sol	Cave n° 21	7
63	A	-	R de Ch	Appartement	223
65	B	-	R de Ch S/sol	Remise	200
67	A	F	1er étage	Studio	117
68	A	F	1er étage	Studio	118
71	B	-	R de Ch 1er étage 2ème étage	Appartement	1 840
72	B	-	R de Ch	Garage et Cave	77
73	B	-	R de Ch 1er étage 2ème étage	Appartement	1 807
74	A	F	Combles	Partie de combles à aménager	22
<b>TOTAL</b>					<b>12 222</b>



# PARIS

(5ème arrondissement)

212, rue Saint-Jacques

**MODIFICATIF**

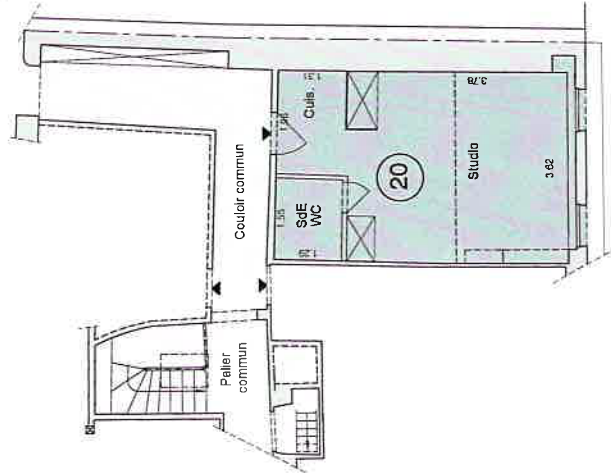
**ETAT NOUVEAU**

**BATIMENT A**

**"Escalier F"**

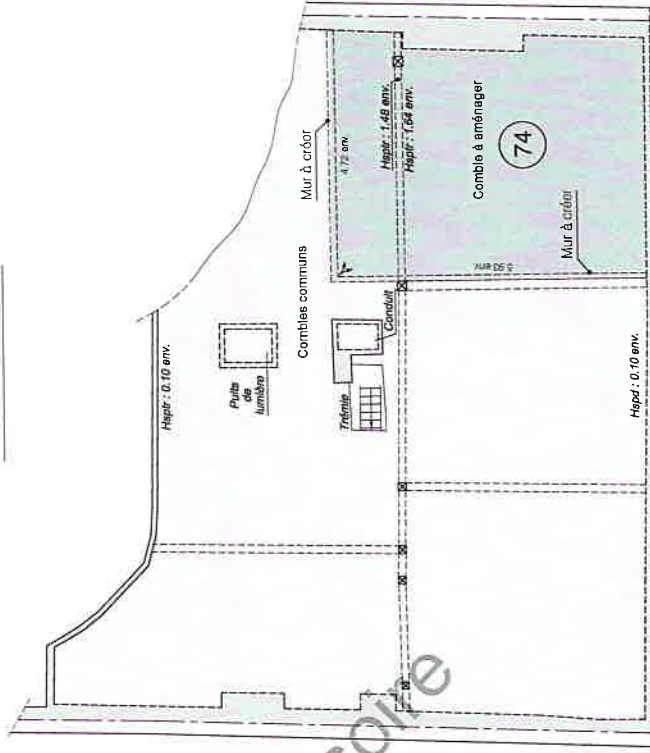


## CINQUIEME ETAGE



Rue Saint Jacques

## COMBLES



Rue Saint Jacques

LEGENDE

ICP 3/10	Inclure aux plans
ICP10 0/10	Inclure aux plans
ICP10 1/10	Inclure aux plans
---	Mur présumé

Géométrie Concept  
 1000€  
 70, Avenue Henri Chouart - 92130 MONTROUGE  
 Tel : 01 47 37 10 00 - Fax : 01 47 37 10 01

**RGéo Conseil**